

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

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**
jogi szakokleveles okleveles építészmérnök
építésügyi tanácsadó

Konzulens és lektor: **Könczöl Gyula**
okleveles építőmérnök
építésügyi műszaki- és igazságügyi szakértő,
felelős műszaki vezető, építési műszaki ellenőr

2025. február 20.

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 kötelező szakmai továbbképzés és a jogosultsági vizsga.

A szakmagyakorlási tevékenység engedélyezése iránti kérelem benyújtását megelőzően a szakmagyakorlónak vizsgát kell tennie.

A jogosultsági vizsga célja annak ellenőrzése, hogy a szakmagyakorló kellő mértékben elsajátította-e a tevékenységére vonatkozó jogszabályi környezetet, így képes-e a fontosabb jogszabályokat helyesen értelmezni, rendelkezik-e a szakmagyakorlásához szükséges ismeretek alkalmazásában kellő jártassággal.

És itt hangsúly az eligazodáson van. A vizsga célja elsősorban nem a lexikális tudás számonkérése, hisz a jogszabályok sajnos rövid időn belül is sokszor változnak. A cél az, hogy a leendő szakmagyakorló összefüggéseiben ismerje a szakmájára vonatkozó előírásokat, meg tudja keresni a tevékenységére vonatkozó előírásokat és részleteiben, összefüggéseiben értékelni, értelmezni és megfelelően alkalmazni tudja azokat.

A vizsga általános és szakterületi részből áll.

A vizsga **általános része** (szakmagyakorlók közös ismeretanyagát képező ismeretek) az alábbi ismeretkörből áll:

a) az építésügyi jogi környezet általános felépítése (jogszabályi hierarchia), ezen belül az **Építészeti tv.** 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 szakmagyakorlókkal szemben szabálytalanságok esetén alkalmazható jogkövetkezmények,
- ag) a hatósági engedélyek megszerzéséhez, az egyszerű bejelentés megtételéhez szükséges szabályok,
- ah) a települési zöldinfrastruktúrára, a zöldfelületi tanúsítványra és a zöld védjegyre vonatkozó szabályok,

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 etikai-fegyelmi eljárás ismerete.

A vizsga **szakterületi része** (szakmagyakorlók speciális, szakterületi ismeretanyagát képező ismeretek) az energetikai tanúsító jogosultság kivételével az alábbi ismeretkörből áll:

a) a kérelmezett vagy gyakorolt tevékenység vállalása, megkezdése, folytatása feltételei, szabályai,

b) a kérelmezett vagy gyakorolt szakterületre vonatkozó

- ba) szabályok (feladat, felelősség, összeférhetetlenség, szerződés tartalmi követelményei, díjszámítás),
 - bb) vonatkozó szabványok,
 - bc) az építési-bontási hulladék kezelése,
 - bd) szakterületi igény szerinti mértékben a településrendezési követelmények,
 - be) a tevékenység végzésével összefüggő egyéb kapcsolódó szakmai területek,
 - bf) az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció tartalmi követelményei,
- c) a településtervezési szakterületen a *b)* pont *bc)* és *bf)* alpontjában felsoroltak helyett a szakterületnek megfelelő településrendezési követelmények ismerete.
- d) a magasépítési szakterület műemléki részsakterületén műemlékekkel kapcsolatos emelt szintű ismeretek, ha a szakmagyakorló nem rendelkezik okleveles építészmérnök szakképzettséggel vagy műemlékvédelmi szakmérnöki képesítéssel.

A Magyar Mérnöki Kamara felkészülési segédlettel kívánja elősegíteni a szakmagyakorlók minél sikeresebb vizsga-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 vizsga szakterületi része teljesítéséhez felkészülési lehetőséget.

Természetesen a felkészítő segédlet nem pótolja a jogszabályokat, a jogszabályok ismeretét, azokból csak a leglényegesebb részekre és az összefüggésekre hívja fel a figyelmet. Ezért nem elég sem a vizsgálóhoz, sem a későbbi szakmagyakorláshoz csak a felkészítő segédlet tartalmát ismerni, ajánlatos a témákhoz tartozó jogszabályok egyéb részeinek tanulmányozása is. A jogszabályok ingyenesen fellelhetők a <http://njt.hu/> weboldalon. [A felkészítő segédlethez tartozik egy jogszabályjegyzék is, melyben a különböző típusú releváns jogszabályok időrendben találhatók meg]

A vizsgára történő felkészülésnek ki kell terjednie az MSZT honlapján elérhető építésügyi szabványok és az ÉMI honlapján elérhető Építésügyi műszaki irányelvek alkalmazási feltételeire, lehetőségeire és helyükre a szabályozási környezetben.

A felkészülést hivatott elősegíteni a fogalomtár is, mely a felkészítő anyagban 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

Téma	old.
BEVEZETŐ	2
FELKÉSZÜLÉSI SEGÉDLET	
Tartalomjegyzék	4
1. Jogsabályok	7
2. Fogalmak	13
3. Kamarai szabályok	18
4. A továbbképzési kötelezettség és a jogosultsági vizsga	21
4/1 Továbbképzés	21
4/2 Jogosultsági vizsga	22
5. Építmény- és építési beruházási típusok	23
5/1 Építménytípusok	23
5/2 Építési beruházástípusok	24
6. Az építési folyamat szereplői	29
6/1. A főépítész, a főmérnök	30
6/2. Az építtető, a beruházó	32
6/3 A beruházásleboncolító	35
6/4 A projektvezető	40
6/5 A tervező, a szakági tervező, a tervezői művezető	40
6/6 A tervellenőr	48
6/7 Az építésügyi műszaki szakértő,	50
6/8 Az építési műszaki ellenőr	54
6/9 A biztonsági és egészségvédelmi koordinátor	58
6/10 A költségvetéskészítő, a költségszakértő	60
6/11. Az építtetői fedezetkezelő	61
6/12 A kivitelező	62
6/13 A felelős műszaki vezető	65
6/14 Az energetikai tanúsító	71
6/15 Az éghajlatvédelmi tanúsító	71
6/16 A zöldfelületi tanúsító	71
7. A szakmagyakorlási tevékenység vállalása, megkezdése, folytatása	72
7/1 A szakmagyakorlási tevékenység vállalásának és folytatásának általános feltételei	72
7/2 Összeférhetetlenségi szabályok	74
7/3 Általános szerződés-kötési szabályok	76
7/4 Általános vállalkozási szerződés-kötési szabályok	77
7/5 A kivitelezési szerződés, mint vállalkozási szerződés	78
7/6 A tervezési szerződés, mint vállalkozási szerződés	81
7/7 Általános megbízási szerződés-kötési szabályok	83

7/8 A tervellenőri szerződés, mint megbízási szerződés	84
7/9 Az építésügyi műszaki szakértői szerződés, mint megbízási szerződés	84
7/10 Az építési műszaki ellenőri szerződés, mint megbízási szerződés	84
7/11 a felelős műszaki vezetői szerződés, mint megbízási szerződés	85
7/12 Az építtetői fedezetkezelői szerződés, mint megbízási szerződés	85
7/13 A szerződés biztosítékai	88
7/13/1 Teljesítési biztosíték	88
7/13/2 Jóteljesítési biztosíték	88
7/14 A szerződés megszűnése, megszüntetése	89
7/15 Üzlethelyiségen kívüli szerződéskötés	89
7/16 Szerződésszegés	92
7/17 Felelősség	93
7/17/1 Szerződésszegéssel okozott károkért	93
7/17/2 A közreműködőért való felelősség	94
7/18 Kellékszavatosság	94
7/19 Kötbér	94
8. Díj, árajánlat, költség	95
8/1 Többletmunka, pótmunka	95
8/2 A tervezési díj	95
8/3 A vállalkozói díj	95
8/4 A megbízási díj	96
8/5 Állami beruházásoknál	97
9 A szerzői jog	97
10 Az építési folyamat során betartandó követelmények	100
10/1 Településrendezés	100
10/2 Településképi követelmények	104
10/2/1 Országos településképi védelem	105
10/2/2 Helyi településképi védelem	105
10/2/3 Reklámok	105
10/2/4 Településkép-érvényesítési eszközök	106
10/3 Az építményekkel szemben támasztott követelmények (TÉKA)	107
10/3/1 Általános követelmények	107
10/3/2 Az építmény elhelyezése	107
10/3/3 Az építmény kialakítása	108
10/3/4 Alapkövetelmények	109
10/4 Szabványok, műszaki irányelvek	114
10/4/1 Szabványok	114
10/4/2 Építésügyi Műszaki irányelv	115
11. A tervezési program	116
12 Építési anyag	117
13 Az építési hulladék, a bontott építési anyag	124
14. Védettségi követelmények	126
14/1 A műemlékvédelem	126
14/1/1 A műemlék	126
14/1/2 Műemléki sajátos helyszín	127
14/1/3 Emlékhelyek	127
14/2 Környezetvédelem	128
14/3 Földvédelem	130

15.Építésügyi hatóság, szakhatóság	130
15/1 Építésügyi hatóság	130
15/2 Szakhatósági eljárás helyett szakkérdés vizsgálata	131
16.Tervtanács	132
17.Építésügyi hatósági eljárások	133
18.Tervdokumentációk tartalma	136
18/1 Egyszerű bejelentés és építési engedélyezés esetén	136
18/2 Kivitelezéshez	143
18/3 Állami beruházásnál	150
18/4 Szakkérdés vizsgálata esetén	151
19.Az építőipari kivitelezési tevékenység vállalásának, megkezdésének és folytatásának feltételei	154
19/1 Az üzletszerű építőipari kivitelezési tevékenység vállalása	154
19/2 Az üzletszerű építőipari kivitelezési tevékenység megkezdése és folytatása	155
19/3 Az Üvegkapu	157
19/4 A felelősségbiztosítás, az értékelés	158
19/4/1 Felelősségbiztosítás	158
19/4/2 Értékelés	160
20. Az építési napló	161
20/1 Általános szabályok	161
20/2 Az e-főnapló és az e-alnapló	161
21. A kivitelezés befejezése	163
21/1Műszaki átadás-átvételi eljárás	163
21/2 A teljesítésigazolás - kifizetés	164
21/3 Az építési munkaterület visszaadása	167
22.Az ellenőrzés, a szabálytalanság és a jogkövetkezmények	168
22/1 Ellenőrzés	168
22/2 Szabálytalanság	169
22/3 Jogkövetkezmény	169
22/3/1 Szankcionálási elvek	169
22/3/2 Építésügyi hatósági szankciók	170
22/3/3 Kamarai szankciók	171
22/3/4 MKIK felügyeleti jogköre	174
23.A bírósági értesítéssel és a nemfizetési jelzéssel kapcsolatos eljárás	175
23/1 Kamarai tagok esetében	175
23/2 MKIK-nál regisztrált vállalkozó kivitelezők esetében	176
24. Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ)	176
25. A jókarbantartási kötelezettség és a szervízkönyv	179
26.	181

1. Jogszabályok

Törvények	hatálybalépés
2023. évi C. törvény a magyar építészetéről [Építészeti tv. vagy Méptv.]	a hatálybalépését követően indult ügyekre vonatkozik <u>2024. október 1-jén lép hatályba:</u> Az ELSŐ Rész, a 17–19. §, a 20. § (1) bekezdése, (2) bekezdés a) pontja és (3)–(6) bekezdése, a 21. §, az 5. alcím, a IV–XII. Fejezet, a 37. alcím, a 184. § (1) bekezdése, (2) bekezdés a) és b) pontja, (3) és (4) bekezdése, a 39–41. alcím, a 202. § (1) és (2) bekezdése, (3) bekezdés b) és c) pontja és (4) bekezdése, a 203. §, a XV. Fejezet, a 43. alcím és a 44. alcím, a 210–215. §, a 216. § (1) bekezdés a)–g) pontja és (2)–(6) bekezdése, a 46. alcím, a 219–223. §, a 225. § (1) bekezdése, 225. § (3) bekezdés 1. pont, 2. pont a)–c) alpont és 3. pont, 225. § (4)–(11) bekezdése, a 227–233. §, a 237–261. §, a 263–269. §, a 270. § (1) bekezdés a) pontja és (2)–(6) bekezdése, a 271. és 272. §, a 273. § (3) bekezdés g) pontja, a 274. § (1) bekezdése, a 275–285. §, a 287. és 288. §, valamint az 1. melléklet és a 2. melléklet <u>2026. január 1-jén lép hatályba.</u> A 20. § (2) bekezdés b) pontja, a 184. § (2) bekezdés c) és d) pontja és (5) bekezdése, a 202. § (3) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése, a 216. § (1) bekezdés h) pontja, a 47. alcím és a 224. § <u>2027. július 1-jén lép hatályba</u> A 270. § (1) bekezdés b) pontja, a 273. § (4) bekezdése, a 274. § (2) bekezdése és a 286. § (11), (13) bekezdése, (43) bekezdés 1–3., 5., 6., 8–10., 12. és 35. pontja, (44) bekezdés 1–9., 11–39., 41., 43–46., 54., 57., 58. és 60. pontja.
2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről [Ábtv.]	2023. 11.09-től
2016. évi XXIX. törvény az igazságügyi szakértőkről	2024. 09.01-től
2013. évi XXXIV. törvény az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi láncartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról	2024.10.01.-től
2009. évi LXXVI. törvény	

a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól [Szolgtv.]	
Kormányrendeletek	Hatálybalépés
245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól [Épbír.]	2024.10.01.
176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról	
190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet a főépítési tevékenységről	
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről [Épkiv.]	2024. 10.01.
194/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építési beruházások megvalósításához szükséges eljárások integrált intézésének részletes szabályairól és a közreműködő hatóságok kijelöléséről	
375/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet a tűzvédelmi tervezői tevékenység folytatásának szabályairól	
313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról	
236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervvel kapcsolatos egyes kérdésekről [TSZSZ]	
266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről [Szakgyak]	
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	
146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról	
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	
531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről	
299/2018. (XII. 27.) Korm. rendelet az állami magasépítési beruházásokról	
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről	
707/2021. (XII. 15.) Korm. rendelet a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszerbe tartozó tevékenységekről, valamint az Építőipari Monitoring- és Adatszolgáltató Rendszerről	
425/2022. (X. 28.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet során kiadott kormányrendeletek hatálybalépéséről és veszélyhelyzeti intézkedésekről	
541/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet egyes beruházási szabályok veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról	
237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről [Éphat]	
280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról [TÉKA] *391/2024. (XII. 11.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet eltérő szöveggel történő hatálybalépéséről	OTÉK helyett TÉKA 2025.01.01. – 06.30. Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás, b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása, c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet, d) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy e) kezdik meg a területhasználatot,

	a TÉKA 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni. A 2025. július 1-je előtt kiadott építési engedély vagy egyszerű bejelentés esetén, ha az építmény 2025. július 1-jén használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik, az építési engedély mellékletét képező, záradékolt építészet-műszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés esetén az eltérés vonatkozásában az e rendelet vonatkozó rendelkezéseit – az (1)–(3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – alkalmazni kell. A 136. § (1) bekezdésében foglaltak kivételével e rendelet rendelkezéseit azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. július 1-je előtt - indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás, - történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása, - kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet, - indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, - kezdik meg a területhasználatot, az OTÉK 2024. december 31-én hatályos szövegét kell alkalmazni.
281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről [Engrend]	2024.10.01. főszabály 2025. 01.01.: ○ 15. § (6) bek. ○ 18. § (2) bek. d) pont 2025.04.01.: ○ 26. § (1) bek. k) pont, kg) alpont

	○ 35. § (4) bek d) pont ○ 36. § (2) bek l) pont ○ 37. § (3) bek. j) pont ○ 42. § (3) bek g) pont és ga) alpont 2025. 10. 01.-én 52. §
282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről	
283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építészeti és településrendezési tervtanácsokról	2024.10.01. főszabály 2025. 01.01.: 2. § (1) bek. c) pont 15. § c) pont 16. § (1) bek. a) pont 29. § 31. § (3) bek 32. § (10) bek.
284/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet egyes építészeti tárgyú kormányrendeletek módosításáról	
285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról	Hatály főszabályként: 2024.10.01. 2025.01.31.: 2, 32, 50 alcím 2025.07.01: • 77. § (2) • 85. § 15. és 16. pont • 86. § i) pont 2027.07.01 • 19. alcím • 187. § 3. és 43. pont • 188. § 19. pont
286/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet egyes építésügyi tárgyú kormányrendeleteknek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő módosításáról	főszabály hatály: 2024.10.01. Kihirdetését követő 60. napon: 3. §, 42. § (29 bek., 43. §, 46. §, 53. §, 63. §, 2025. 01. 01.-én: 69. § 20. pont
Rendeletek	Hatály
4/2002. (II. 20.) SZCSM–EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről	
45/2004. (VII. 26.) BM–KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól	
9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet	

az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról	
25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről, valamint az állami építési beruházások minőségbiztosításában közreműködő, 100%-ban állami tulajdonban álló gazdasági társaság kijelöléséről	
31/2024 (VIII. 22.) ÉKM az építményinformációs modell (BIM) alapú tervezés és műszaki megvalósítás feltételrendszeréről	Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő harmincadik napon lép hatályba. (2) A 19. § 2028. július 1-jén lép hatályba. A 4. §-ban és a 8. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseket a) magasépítés és útépítés vonatkozásában az e rendelet hatálybalépését, b) vasútépítés vonatkozásában a 2026. július 1-jét, c) vízépipítés vonatkozásában a 2027. július 1-jét, d) közműépítés vonatkozásában a 2028. július 1-jét követően indult tervezésre irányuló beszerzési, valamint közbeszerzési eljárások esetében kell alkalmazni. (2) Az e rendelet hatálybalépésekor a magyar állam tulajdonában álló és építményinformációs modellel (BIM) nem rendelkező létesítmények esetén a 15. § (2) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az építményinformációs modellt (BIM) legkésőbb 2035. december 31-ig kell létrehozni.

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

2. Fogalmak

1. *alvállalkozó kivitelező*: a megrendelő vállalkozó kivitelezővel kivitelezési szerződést kötő vállalkozó kivitelező;
2. *állagmegóvás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség, tájépítészeti alkotás kármegelőzés, kárelhárítás, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassága érdekében végzett, az eredeti állag visszaállítását szolgáló építési tevékenység, kivéve az épület újjáépítése, újraépítése;
3. *árazatlan tételes költségvetési-kiírás*: minőségi követelményekkel rendelkező mennyiségi kimutatás az építmény jellege szerint szükséges szakági bontásban és részletezettséggel, lényeges terméktulajdonság meghatározásával;
4. *átalakítás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység;
5. *barnamezős terület*: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket, valamint a honvédelmi és katonai rendeltetésű, a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel érintett, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással, vagy természet-alapú megoldásokkal értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, ideértve a rozsdáövezeti akcióterületeket is;
6. *biztonsági és egészségvédelmi koordinátor*: az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló 4/2002. (II. 20.) SZCSM–EüM együttes rendelet 2. § 3. pontja szerinti biztonsági és egészségvédelmi koordinátor;
7. *bővítés*: olyan építési tevékenység, amely az építmény térfogatát növeli.
8. *cég*: gazdasági társaság, költségvetési szerv, egyéni vállalkozó, egyéni cég;
9. *Duna-parti építési szabályzat*: a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Duna vízfelületére, valamint a Margitsziget területére az építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz;
10. *egyedi építési termék*: nem sorozatban gyártott, meghatározott célra szánt, egyedileg tervezett és legyártott építési termék, amely egyetlen, beazonosítható építménybe kerül beépítésre;
11. *elektronikus fedezetkezelői nyilvántartás*: az építtetői fedezetkezelő által elektronikusan vezetett, az építési tevékenység megvalósításában résztvevő összes vállalkozó kivitelező és az általuk vállalt építőipari kivitelezési tevékenység adatait tartalmazó nyilvántartás;
12. *életciklus*: az építmény, az építési termék használatának egymást követő és egymással összefüggő szakaszai, az építési alapanyag kitermelésétől vagy a természeti erőforrásokból történő előállításától az építési termék gyártásáig, leszerelésig, beépítéséig, a bontott *építési anyag* újragyártással vagy anélkül történő újrafelhasználásától a végső ártalmatlanításig, ideértve az esetleges bontást, szétszerelést és az annak során képződő, valamint az életciklus során képződő építési hulladékok kezelését, hasznosítását, ártalmatlanítását is;
13. *építési beruházás*: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége;

14. *építési folyamat*: az építési beruházás megtervezésétől az azzal kapcsolatos építésügyi hatósági eljáráson és az építőipari kivitelezési tevékenységen, az építési anyagokkal kapcsolatos feladatokon át az építmény használatának, üzemeltetésének megkezdéséig tartó tevékenységek összessége.
15. *építési munkaterület*: az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének az építtető 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 építmények elhelyezésére és az előkészítő technológiai munkafolyamatok elvégzésére szolgáló terület is;
16. *építési napló*: az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható, a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatát lekövető, jogszabályban meghatározott tartalmú és formájú igazoló dokumentum;
17. *építési szakmunka*: jogszabályban meghatározott szakirányú képesítéssel végezhető építési tevékenység;
18. *építési-szerelési munka*: az építési tevékenység végzésére irányuló építési szakmunka;
19. *építési telek*: az a telek, amely
 - a) beépítésre szánt területen, építési övezetben 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 megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és
 - d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik;
20. *építési termék*: 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 európai parlamenti és tanácsi rendelet) 2. cikk 1. pontja szerinti építési termék;
21. *építési tevékenység*: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési munka végzése;
22. *építésügyi műszaki irányelv*: jogszabály, 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 ajánlás;
23. *építmény*: az épület és műtárgy gyűjtőfogalma, építési tevékenységgel létrehozott, vagy késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készletfokára 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;
24. *építőipari kivitelezési tevékenység*: az építési beruházás megvalósítása keretében végzett építési tevékenységek összessége;
25. *építési alapanyag*: a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 49. § 56. pontjában meghatározott építőipari nyers- és alapanyag, valamint az építési alapanyagok körének megállapításáról szóló kormányrendeletben meghatározott anyag;
26. *építési anyag*: az építési alapanyag és az építési termék gyűjtőfogalma;
27. *építőipari rezsióradíj*: a vállalkozó kivitelező vagy az alvállalkozó kivitelező szakági építési-szerelési termelő tevékenységének elvégzéséhez szükséges, egy aktív munkaóra

- vetített – a kivitelező ténykölségei alapján számított vagy tervezett – összes költsége, amely tartalmazza a személyi jellegű költségeket, az ellátási költségeket, a fizikai dolgozók rezszi jellegű költségeit, az irányítási és az ügyviteli költségeket, és amely nem tartalmazza a beépítésre kerülő betervezett és az üzemszerű használathoz szükséges beépítésre kerülő építési anyagok, szerkezetek és berendezések közvetlen költségeit, a közvetlen építési anyagok fuvarozási és rakodási költségeit, a közvetlen gépköltségeket, a kivitelezési dokumentáció tervezési díját, a szükségessé váló minőség-ellenőrzések díját, az üzempróba, beüzemelés szolgáltatási díját;
28. *építetők fedezetkezelő*: az építőipari kivitelezési tevékenység kivitelezési szerződésben meghatározott ellenértéke pénzügyi fedezetének és a kivitelező által nyújtott biztosíték összegének kezelője;
29. *épület*: olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából;
30. *felújítás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának, valamint üzembiztonságának megtartása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység, ide nem értve az építmény teljes vagy alapokig – akár egyszerre, akár szakaszonként – történő elbontását és újrakészítését;
31. *fővállalkozó kivitelező*: az építetőkkel kivitelezési szerződést kötő, építőipari kivitelezési tevékenységet végző vállalkozó kivitelező;
32. *fővárosi rendezési szabályzat*: a fővárosban a településrendezés és az építés kerületi és fővárosi szintű összehangolt rendjének biztosítása érdekében kiadott fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz;
33. *helyettesítő építési termék*: olyan termék, amely – a jellemző tulajdonságaira és beépíthetőségi követelményeire tekintettel – azonos vagy hasonló tulajdonságú, azonos vagy jobb teljesítményű, mint a helyettesítendő építési termék, így annak hiánya esetén képes azt igazolható módon helyettesíteni a beépítés során úgy, hogy az építmény alapvető követelményeknek való megfelelése nem romlik;
34. *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;
35. *helyreállítás*: építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tétele érdekében végzett felújítási tevékenység az építményrész eredeti építészeti kialakításának lehetséges megtartása mellett;
36. *jókarbantartó tevékenység*: a meglévő építmény, építményrész kármegelőzésére, kárelhárítására, karbantartására, helyreállítására, felújítására, javítására, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tételére, valamint ennek és üzembiztonságának megtartására irányuló építési-szerelési munka, nemzeti emlék esetében örökségvédelmi szabályokkal együtt értendő,
37. *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, egyesített rendszerű szennyvízelvezető csatornán keresztül történő csapadékvíz elvezetési, gáz-, hő- és villamosenergia-ellátási, valamint hírközlési időszakos vagy folyamatos igényeit a település saját termelő, illetve előkészítő berendezései révén, vagy távvezetési rendszerekhez kapcsolódva központosan, folyamatosan, kellő biztonsággal, közösségi úton, üzemszerűen működve elégíti ki;
38. *közműpótló műtárgy*: a közművet helyettesítő vagy kiegészítő egyedi műtárgy;

39. *közterület*: a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló törvény szerinti reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér kivételével közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván;
40. *műemlék*: olyan műemléki értékkel rendelkező építmény, illetve ingatlan, amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak és az állam által vezetett nyilvántartásban szerepel, amely lehet nemzeti emlék vagy helyi emlék;
41. *műtárgy*: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz, ideértve különösen az utat, hidat, tornyot, a távközlés műszaki létesítményeit, a villamos energia, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag továbbítására és tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotásokat, valamint a kültéri szobrokat és a kültéri installációkat;
42. *nyomvonal jellegű építmény*: a sajátos építményfajták körében a vasúti pálya, a függő- és szállítószalag-pálya, az út, a vízellátási építmény, a vízellátási vezeték, a csatorna, a szénhidrogén-termelés mezőn belüli és a mezők közötti gyűjtő vezeték, a kőolaj-, a kőolajtermékek, a szénhidrogén-gázok csővezetékei, a széndioxid-szállítóvezeték, az egyéb gázok és gáztermékek vezeték, a célvezeték, az elosztóvezeték, a szállítóvezeték, a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték, a távhővezeték-hálózat, az elektronikus hírközlési építmény;
43. *pótmunka*: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:244. § (2) bekezdésében meghatározott pótmunka,
44. *reklámhordozó*: a funkcióját vagy létesítésének célját tekintve túlnyomórészt reklám közzétételét vagy elhelyezését biztosító, elősegítő vagy támogató eszköz, berendezés, létesítmény, ideértve a reklám megvilágítását szolgáló berendezést és annak valamennyi tartozékát, és ide nem értve
- a) a közúti közlekedési tárgyú jogszabályokban meghatározott életmentő funkciót ellátó reklámcélú eszközt,
 - b) a közvilágítási-, villany- és telefonoszlopon elhelyezett tájékoztatót segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszközt, valamint
 - c) a közlekedésbiztonsági célú eszközökön elhelyezett reklámcélú eszközöket;
45. *reklámhordozót tartó berendezés*: a funkcióját vagy létesítésének célját tekintve túlnyomórészt a reklámhordozót tartó vagy annak elhelyezését biztosító, elősegítő berendezés;
46. *sajátos építményfajták*: többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, energiaellátási, bányászati tevékenységgel és a bányászati és egyéb hulladék kezelésével kapcsolatos, a nem bányászati hulladék kezelési rendeltetésű építmény, atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények, valamint a vízellátási 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;
47. *szakmagyakorló*: szakmagyakorlási tevékenységet folytató, jogosultsággal rendelkező személy;
48. *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;
49. *település rehabilitáció*: elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat, az épületállomány és a növényzet erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékeinek és minőségének a kornak megfelelő színvonalra emelése;
50. *település rekonstrukció*: zömében elavult, részben vagy egészben megsemmisült településrész olyan korszerűsítése és eredetihez hasonló állapotba történő visszaépítése, amelynél leromlott állapotú épületek nagy része bontásra kerül, és szükség szerint az úthálózat és a tömbosztás is módosul a használat szerinti igényszintnek megfelelő állapot elérése érdekében;
51. *település revitalizáció*: a különösen értékes, elsősorban számos műemléki értékkel vagy helyi sajátossággal rendelkező, elavult, élettelen településrész újraélesztése a történeti érték megtartásával, minimális kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással, szükség szerint rendeltetésmódosítással;
52. *természetes építőanyagok*: olyan természetes alapanyagokból – különösen föld, sár, agyag, vályog, szalma, kender, nád, gyékény, fa, terméskő vagy cellulóz – készülő építési termékek, amelyek az alapanyagból építőanyaggá alakítási, gyártási folyamat során minimális felhasznált energiával, kémiai átalakítás nélkül készülnek, és amelyeknek a teljes életciklusra vizsgált környezetterhelési hatása a gyártás, használat, elbomlás, újra felhasználás során elhanyagolható;
53. *többletmunka*: a Ptk. 6:244. § (1) bekezdésében meghatározott többletmunka.
54. *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;
55. *Városligeti építési szabályzat*: a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó terület építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz;
56. *zöldfelületi tanúsítvány*: a telek vagy ingatlan zöldinfrastruktúra-ellátottságát igazoló okirat, amely az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti esetekben készül és az abban foglalt számítási módszerrel meghatározott ökológiai teljesítőképességét tartalmazza;

3. Kamarai szabályok

- Az építészeti-műszaki tervezési,
- a településtervezési,
- az építésügyi műszaki szakértői,
- a településrendezési szakértői,
- a felelős műszaki vezetői,
- az építési műszaki ellenőri,
- az energetikai tanúsítói,
- a zöldfelületi tanúsítói tevékenységet, továbbá
- ha az adott tevékenységet szabályozó törvény úgy rendelkezik, más, törvényben vagy eredeti jogalkotói hatáskörben kiadott kormányrendeletben engedélyezéshez kötött, építésüggyel összefüggő mérnöki vagy építészeti tevékenységet

csak az folytathat, aki kamarai tagsággal rendelkezik.

Ha a szakmagyakorlási tevékenységet **cég vagy egyéni vállalkozó** főtevékenységként folytatja, akkor – a főtevékenységnek cég esetén a cégjegyzékbe való bejegyzését, egyéni vállalkozó esetén az egyéni vállalkozók nyilvántartásában történő rögzítését követő 5 munkanapon belül – köteles a tevékenységét a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény (Szolg.tv.) rendelkezései szerint bejelenteni a székhelye szerint illetékes területi kamarának, amely a vállalkozást nyilvántartásba veszi.

A vármegyékben és a fővárosban a kamarai tag természetes személyek által létrehozott területi mérnöki és építész kamarák működnek, amelyek

- nyilvántartott tagsággal,
- önkormányzattal,
- területi feladat- és hatáskörrel

rendelkező köztestületek és közhasznú szervezetnek minősíthetők.

A területi kamarák országos kamaraként hozzák létre a Magyar Mérnöki Kamarát, valamint a Magyar Építész Kamarát. Az országos kamarák országos feladat- és hatáskörrel rendelkező köztestületek, amelyek közhasznú szervezetnek minősíthetők.

Az országos kamarákon belül

a) a Magyar Mérnöki Kamara legalább

- építési,
- tartószerkezeti,
- épületgépészeti,
- közlekedési,
- hírközlési és informatikai,
- vízgazdálkodási és vízépítési,
- környezetvédelmi,
- geodéziai és geoinformatikai,
- erdészeti,
- faipari és agrárműszaki,
- gépészeti,
- energetikai,

- gáz- és olajipari,
- elektrotechnikai,
- munkabiztonsági,
- tűzvédelmi,
- geotechnikai szakterületeken, valamint
- a jogosultsághoz kötött egyéb szakértői és tervezői mérnöki szakterületeken, szakmai tagozatokat hoz létre.

b) a Magyar Építész Kamara legalább

- tájépítészeti és főtájépítész,
- terület- és településrendezési,
- belsőépítészeti,
- műemlékvédelmi,
- főépítész, valamint
- tűzvédelmi szakterületeken

szakmai tagozatokat hoz létre.

A területi kamara feladatainak ellátása során többek között

- első fokon engedélyezi a mérnöki és építészeti tevékenység, valamint az egyéb szakmagyakorlási tevékenység folytatását, és
- vezeti az építészeti-műszaki tervezői, településtervezői, településrendezési szakértői, építésügyi műszaki szakértői, energetikai tanúsítói, zöldfelületi tanúsítói, építési műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetői jogosultsággal rendelkező természetes és jogi személyek egységes elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását, és a tagjai, tagjelöltjei nyilvántartását,
- ellenőrzi, hogy
 - a tevékenységet csak az arra jogosultak végezzék,
 - tagjainak tevékenysége és annak minősége megfelel-e a vonatkozó jogszabályoknak, hatósági előírásoknak és a szakmai követelményeknek,
- együttműködik az illetékes hatóságokkal, valamint a helyi önkormányzati szervekkel,
- közreműködik a mérnöki és építészeti tevékenység minőségellenőrzési rendszerének kialakításában és működtetésében,
- igazolja az igazságügyi szakértői tevékenység folytatásához szükséges építésügyi műszaki szakértői jogosultság meglétét.
- képviseli tagjainak érdekeit a hatáskörébe tartozó mérnöki és építészeti tevékenységgel összefüggő ügyekben. Ennek keretében
- megalkotja a területi alapszabályt,
- egyéb szolgáltatásokat nyújt tagjai mérnöki és építészeti tevékenységével kapcsolatban,
- részt vesz a kamarai tagok etikai-fegyelmi ügyeit kivizsgáló elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság munkájában.

Az országos kamarák feladataik ellátása során többek között:

- másodfokon eljárnak
 - a mérnöki és építészeti tevékenység, valamint az egyéb szakmagyakorlási tevékenység engedélyezésével, az engedély visszavonásával összefüggő ügyekben,
 - az etikai-fegyelmi eljárás során keletkezett ügyekben,
- a területi kamarák adatszolgáltatása alapján, országos összesítésben vezetik a szakmagyakorlási tevékenység folytatására jogosultak névjegyzékét,

- módszertani útmutatók, segédletek, irányelvek, kamarai szabályzatok kidolgozásával és közreadásával elősegítik a mérnöki és építészeti tevékenység fejlődését és a minőségi munkavégzést,
- véleményezik a szakmai illetékességüket érintő felsőoktatási képzési és továbbképzési célokat és azok tartalmát, a képesítési követelményeket, továbbá részt vesznek ezek végrehajtásában,
- közreműködnek a – szakmai illetékességüket érintő –
 - műszaki szabályozási, szabványosítási, akkreditálási és minőségügyi tevékenységben,
 - a mérnöki és építészeti tevékenység minőségellenőrzési rendszerének kialakításában és működtetésében,
- kidolgozzák és megalkotják
 - tájékoztatásul a mérnöki és építészeti tevékenységek ajánlott díjszabását a hozzá tartozó szolgáltatások tartalmi követelményeivel együtt,
 - a szabályzatot minden olyan ügykörre, eljárásra, amelynek tekintetében jogszabály a kamarák tisztségviselői vagy testületei számára mérlegelési jogot állapít meg,
 - az országos alapszabályt,
 - az etikai-fegyelmi szabályzatot,
- szervezik a pályakezdő mérnökök és építészek szakmai gyakorlati képzését,
- jogosultak – a kamarai tagsághoz szükséges – olyan felsőfokú szakképesítések elfogadására, amelyek jogszabályban nem meghatározottak, vagy amelyek szakiránya honosítási vagy szakképesítési elismerési eljárással nem határozhatók meg egyértelműen,
- véleményt nyilvánítanak, javaslatot tesznek az építészeti és mérnöki felsőfokú végzettségekkel kapcsolatosan,
- ellátják a jogosultsági vizsgával, valamint a szakmai továbbképzéssel kapcsolatos feladatokat,
- működtetik az energetikai és a zöldfelületi tanúsítványok független ellenőrzési rendszerét.
- képviselik a mérnöki és építészeti tevékenységet folytatók érdekeit.
- a mérnöki és építészeti tevékenységgel kapcsolatban tagjaiknak egyéb, általános szakmai szolgáltatásokat nyújtanak.

Az országos kamarák a bírósági nyilvántartásba vételükkel jönnek létre, az alapszabály elfogadásának napjára visszaható hatállyal. A területi kamarák az országos kamarák létrejöttével válnak azok tagjaivá.

Főbb – 2024. évi - kamarai szabály-változások:

- kamarai tagsággal végezhető tevékenységek köre bővült,
- kötelezően létrehozandó szakmai tagozatok köre bővült,
- etikai-fegyelmi bizottság szervezete átalakult
 - megszűnik a területi kamarák etikai-fegyelmi bizottsága
 - elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság országos feladatkörrel, a területi kamara delegáltjaival (választás útján) jön létre
 - elnököt a bizottság tagjai közül választ,
 - a bizottság elnöke és tagjai az etikai-fegyelmi eljárás során függetlenek, jogszabályok, kamarai szabályzatok alapján kizárólag a meggyőződésüknek megfelelően döntenek, továbbá nem befolyásolhatóak és nem utasíthatóak,
 - másodfokon az országos kamarák járnak el,
 - megalakulási és működési szabályukat az országos alapszabály határozza meg.
- középfokú szakképesítés is jogosíthat kamarai tagfelvételre, ezzel a rendelkezéssel pl. a középfokú végzettségű felelős műszaki vezetőt is fel kell venni kamarai tagnak.

- jogsértő határozatok elleni perindítás,
- az Országos kamarák feladata kiegészült:
 - az energetikai és a zöldfelületi tanúsítványok független ellenőrzési rendszerének működtetésével,
 - az ellenőrzés céljából évente véletlenszerűen kiválasztják az OÉNY-ben rendelkezésre álló összes energetikai és zöldfelületi tanúsítványnak kormányrendeletben meghatározott statisztikailag jelentős hányadát, (és az ellenőrzések alapján a hatáskörrel rendelkező szervnél kezdeményezik a jogszabályban meghatározott hatósági intézkedéseket).

Etikai fegyelmi eljárás szabályai

Fegyelmi vétséget követ el az a tag, aki az Építészeti tv hatálya alá tartozó tevékenységre vonatkozó jogszabályok, szakmai szabályok, kamarai szabályzatok rendelkezéseit szándékosan vagy gondatlanul megszegi.

Etikai-fegyelmi eljárást kezdeményezhet

- természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet (panaszos),
- a kamara szerve, tisztségviselője, tagja,
- hatáskörében eljárva a szakmagyakorlási jogosultságról névjegyzéket vezető szerv és az építésügyi (létesítési) hatóság.

A fegyelmi vétséget, felelősséget a fegyelmi tanács az elkövetés idején hatályban lévő jogszabályok és kamarai szabályzatok szerint bírálja el. Ha az elbíráláskor hatályban lévő rendelkezések enyhébb elbírálást tesznek lehetővé, abban az esetben az elbíráláskor hatályban lévő rendelkezéseket kell alkalmazni.

Az etikai-fegyelmi eljárást

- első fokon az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság fegyelmi tanácsa,
- másodfokon az országos kamarák másodfokú etikai-fegyelmi bizottságának fegyelmi tanácsa folytatja le.

A fegyelmi tanács az etikai-fegyelmi büntetések kiszabásánál, valamint azok mértékének meghatározásánál figyelemmel van

- a fegyelmi vétség súlyára, időtartamára, ismétlődésére vagy gyakoriságára,
- a fegyelmi vétséggel érintett ügy érdemére való kihatására,
- az elkövetésre irányuló szándék vagy gondatlanság mértékére, továbbá
- arra, hogy egy vagy több fegyelmi vétség valósult-e meg.

4. A továbbképzési kötelezettség és a jogosultsági vizsga

4/1. Továbbképzés

A szakmagyakorló az ötéves továbbképzési időszak alatt köteles az alábbi típusú továbbképzést teljesíteni

- egy alkalommal jogi, valamint
- az országos kamara szabályzatában meghatározott módon teljesítendő szakmai tartalommal.

A jogi továbbképzés formája lehet

- internetalapú távoktatás, amely számonkéréssel zárul, vagy
- hagyományos oktatási formában történő részvétel.

A továbbképzést az országos kamara szervezi valamennyi továbbképzési típus és valamennyi szakmagyakorlási tevékenység esetén.

4/2. Jogosultsági vizsga

A szakmagyakorlási tevékenység engedélyezése iránti kérelem benyújtását megelőzően a szakmagyakorlónak jogosultsági vizsgát kell tennie, melyet az országos kamara szervez és bonyolít le.

A jogosultsági vizsga általános vagy szakterületi része alól a vizsga szakértői testülete felmentést ad, ha

- a szakmagyakorló más jogosultság megszerzéséhez ilyen tartalmú vizsgát már tett, vagy
- rendelkezik olyan vizsgával, amelynek követelménye legalább 80%-ban megegyezik az általános vagy szakterületi rész követelményrendszerével.

A vizsga általános része (szakmagyakorlók közös ismeretanyagát képező ismeretek) az alábbi ismeretkörből áll:

a) az építésügyi jogi környezet általános felépítése (jogsabályi hierarchia), ezen belül az Építészeti tv. 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 szakmagyakorlókkal szemben szabálytalanságok esetén alkalmazható jogkövetkezmények,
- ag) a hatósági engedélyek megszerzéséhez, az egyszerű bejelentés megtételéhez szükséges szabályok,
- ah) a települési zöldinfrastruktúrára, a zöldfelületi tanúsítványra és a zöld védjegyre vonatkozó szabályok,

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 etikai-fegyelmi eljárás ismerete.

A vizsga szakterületi része (szakmagyakorlók speciális, szakterületi ismeretanyagát képező ismeretek) az alábbi ismeretkörből áll:

a) a kérelmezett vagy gyakorolt tevékenység vállalása, megkezdése, folytatása feltételei, szabályai,

b) a kérelmezett vagy gyakorolt szakterületre vonatkozó

- ba) szabályok (feladat, felelősség, összeférhetetlenség, szerződés tartalmi követelményei, díjszámítás),
- bb) vonatkozó szabványok,
- bc) az építési-bontási hulladék kezelése,
- bd) szakterületi igény szerinti mértékben a településrendezési követelmények,

- be) a tevékenység végzésével összefüggő egyéb kapcsolódó szakmai területek,
- bf) az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció tartalmi követelményei,
- c) a településtervezési szakterületen a b) pont bc) és bf) alpontjában felsoroltak helyett a szakterületnek megfelelő településrendezési követelmények ismerete.
- d) a magasépítési szakterület műemléki részsakterületén műemlékekkel kapcsolatos emelt szintű ismeretek, ha a szakmagyakorló nem rendelkezik okleveles építészmérnök szakképzettséggel vagy műemlékvédelmi szakmérnöki képesítéssel.

A vizsga követelményeit az teljesítette, aki az írásbeli kérdések legalább 70%-át helyesen válaszolta meg. Az 50–70% közötti eredmény esetében a vizsgázó szóbeli vizsgát tesz. Az 50% alatt teljesített írásbeli vizsga eredménytelen, szóbeli vizsgára a vizsgázó nem bocsátható, az írásbeli vizsgát ismételni köteles.

5. Építmény- és építési beruházástípusok

5/1. Építménytípusok

Az építmény=épület+műtárgy gyűjtőfogalma.

építmény: az épület és műtárgy gyűjtőfogalma, építési tevékenységgel létrehozott, vagy 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;

épület: olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából;

műtárgy: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz, ideértve különösen az utat, hidat, tornyot, a távközlés műszaki létesítményeit, a villamos energia, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag továbbítására és tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotásokat, valamint a kültéri szobrokat és a kültéri installációkat;

Az építmények lehetnek általános építmények és sajátos építményfajták.

1. Az általános építmények

Ide tartoznak azok a leggyakrabban előforduló – és jellemzően épületnek minősülő - építmények, melyek az általános (alapvető) építési követelmények alapján megépíthetők (pl. lakó-, közintézmény-, közigazgatási-, iroda-, stb. rendeltetésűek). Az általános építmények körébe tartoznak a védett építmények is, pl. műemlékek.

műemlék: olyan műemléki értékkel rendelkező építmény, illetve ingatlan, amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak és az állam által vezetett nyilvántartásban szerepel, amely lehet nemzeti emlék vagy helyi emlék;

2. Sajátos építményfajták

sajátos építményfajták: többnyire épületnek nem minősülő,

- közlekedési,
- hírközlési,
- energiaellátási,

- bányászati tevékenységgel és a bányászati és egyéb hulladék kezelésével kapcsolatos, a nem bányászati hulladék kezelési rendeltetésű építmény,
- atomenergia alkalmazására szolgáló,
- a honvédelmi és katonai, továbbá
- a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények, valamint
- a vízellátási 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;

ezen belül

nyomvonal jellegű építmény: a sajátos építményfajták körében

- a vasúti pálya,
- a függő- és szállítószalag-pálya,
- az út,
- a vízellátási építmény,
- a vízellátási vezeték,
- a csatorna,
- a szénhidrogén-termelés mezőn belüli és a mezők közötti gyűjtő vezetékei,
- a kőolaj-, a kőolajtermékek, a szénhidrogén-gázok csővezetékei, a széndioxid-szállítóvezeték, az egyéb gázok és gáztermékek vezetéke, a célvezeték, az elosztóvezeték, a szállítóvezeték,
- a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték,
- a távhővezeték-hálózat,
- az elektronikus hírközlési építmény;

5/2. Építési beruházástípusok

Nagyon fontos, hogy az építési beruházás típusát a tevékenységünk vállalásakor meg kell határoznunk, meg kell ismernünk, mert ettől függ, hogy a vállalandó tevékenységünkre milyen szabályozási környezet vonatkozik. Ettől függhet, hogy milyen feladataink, felelőségünk keletkezik, mire kell figyelni szerződéskötéskor és mire számíthatunk hibák, vétségek esetén. Mások az előírások pl. egy állami építési beruházásnál és mások lehetnek a nemzetgazdasági szempontból kiemelt építési beruházásoknál is.

építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége;

Az építési beruházástípusokat többféle szempont szerint lehet csoportosítani: jellemzően a beruházás keretében megvalósuló építménytípusok, vagy a védettségek, felhasználási prioritások, vagy a megvalósítás folyamatának specializációja szerint.

1. Általános építmények megvalósítására irányuló építési beruházás
2. Sajátos építmények megvalósítására irányuló építési beruházás

3. Vegyes építési beruházás

Mind általános vagy műemléki építmények, mind pedig sajátos építményfajták megvalósítását tartalmazza.

4. Speciális építési beruházástípusok

a) Barnamezős beruházások

barnamezős terület: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket, valamint a honvédelmi és katonai rendeltetésű, a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti célú felhasználást követően

- felhagyottá,
- alulhasznosítottá vagy
- leromlott állapotúvá vált,
- jellemzően környezetszennyezéssel érintett,
- ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással, vagy természet-alapú megoldásokkal értéknövelt, fejleszthető területté alakítható,
- ideértve a rozsdaovezeti akcióterületeket is;

Ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A barnamezős területekről a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter nyilvántartást vezet olyan módon, hogy a települési önkormányzatok és a településtervezők adatszolgáltatás keretében naprakész adatokhoz juthassanak a településtervezéssel érintett területen és annak 5 km-es környezetében a barnamezős ingatlanokról.

A nyilvántartás a következő adatokat tartalmazza:

- a) a barnamezős területnek minősülő ingatlan tulajdonosának természetes személyazonosító adatait, lakcímét és adóazonosító jelét – gazdálkodó szervezet tulajdonos esetében adószámát –, és
- b) kormányrendeletben meghatározottak szerint a barnamezős területek országos lehatárolását, valamint a barnamezős területnek minősülő ingatlanok és az azokkal összefüggő hatósági döntések személyes adatot nem tartalmazó adatait.

A barnamezős területek hasznosítását – ha az adott fejlesztés nagysága alapján a beruházás barnamezős területen is megvalósítható – előnyben kell részesíteni a zöldmezős területekhez képest.

A barnamezős területeket a településfejlesztési célokhoz és a településszerkezethez illeszkedő funkcióval kell hasznosítani, biztosítva a műszaki és zöldinfrastruktúra-ellátottságát.

b) Rozsdaovezeti akcióterületi beruházások

rozsdaovezeti akcióterület: olyan barnamezős terület, amely kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, azzal, hogy

- *azonnali rozsdáövezeti akcióterület:* olyan rozsdáövezeti akcióterület, amelyen a megvalósítani kívánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, illetve azok folyamatban vannak vagy rövid időn belül elvégezhetőek, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építtetők, és a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet;
- *közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület:* olyan rozsdáövezeti akcióterület, amely tekintetében összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési feladatok elvégzése szükséges, és amely fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és többéves előkészítő időszakot igényel;

c) A magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő beruházások történelmi emlékhely:

a nemzet vagy valamely velünk élő nemzetiség történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Kormány rendelettel történelmi emlékhellyé nyilvánít;

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;

magyar emlékpont:

olyan, az egyetemes vagy a nemzeti közemlékezésben kiemelkedő helyet elfoglaló személlyel összefüggésben meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság emlékponttá nyilvánít;

kiemelt nemzeti emlékhely:

a nemzet és a magyar állam történelmében kiemelkedő jelentőségű nemzeti emlékhely, amelyet az Országgyűlés törvénnyel kiemelt nemzeti emlékhellyé nyilvánít;

d) A nemzetbiztonsági célú építmények telkén megvalósuló beruházások

nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmény: a nemzetbiztonsági szolgálatok tevékenységének, a terrorizmust elhárító szerv feladatainak ellátása céljából létesített vagy használt építmény, az államhatárról szóló 2007. évi LXXXIX. törvény 5. § (1) bekezdésében és 15/A. §-ában meghatározott, valamint a menedékjogról szóló törvény és a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személyek elhelyezésére, ellátására és fogva tartására szolgáló építmények, a büntetés-végrehajtási intézetek építményei;

e) Kiemelten közérdekű beruházások

f) Közbeszerzési építési beruházások

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;

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;

közbeszerzési szerződés: e törvény szerinti ajánlatkérő által, írásban megkötött, árubeszerzésre, szolgáltatás megrendelésre vagy építési beruházásra irányuló visszerthes szerződés;

Közbeszerzésnél az építési beruházás a következő valamely munka megrendelése (és átvétele) az ajánlatkérő részéről:

- a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.) 1. mellékletében felsorolt tevékenységek egyikéhez kapcsolódó munka kivitelezése vagy kivitelezése és külön jogszabályban meghatározott tervezése együtt;
- építmény kivitelezése vagy kivitelezése és külön jogszabályban meghatározott tervezése együtt;
- az ajánlatkérő által meghatározott követelményeknek megfelelő építmény bármilyen eszközzel vagy módon történő kivitelezése.

g) Állami építési beruházások

A Kbt. 15. § (1) bekezdés b) pontja szerinti nemzeti közbeszerzési értékhatárt elérő állami építési beruházások,

állami építési beruházás: olyan építési beruházás, amelynek előkészítéséhez és megvalósításához felhasznált központi költségvetési vagy a nem közvetlen európai uniós forrás mértéke külön-külön vagy együttesen a beruházás becsült értékének ötven százalékát meghaladja, függetlenül attól, hogy az építési beruházás az állam javára valósul-e meg,

állami magasépítési beruházás: olyan építmény létrehozására, felújítására, átalakítására, bővítésére, helyreállítására, lebontására irányuló állami építési beruházás, amelynek a meghatározott rendeltetésétől függően a csatlakozó rendezett terepszinthez képest egy vagy több építményszintje létezik vagy létesül, és amely magában foglalja azon sajátos építményfajták körébe tartozó építmények létrehozását, felújítását vagy bővítését is, amelyek a csatlakozó rendezett terepszinten vagy terepszint alatt az építmény rendeltetésszerű, biztonságos használatához elengedhetetlenek,

Az állami építési beruházás típusai:

- állami magasépítési beruházás,
- sajátos építményfajta megvalósítására irányuló állami építési beruházás.

Az állami építési beruházás előkészítési és megvalósítási szakaszból áll.

Az állami építési beruházás előkészítési szakasza

- első ütemének fázisai:
 - az ágazati építési beruházási igény felmerülése,
 - az előkészítési dokumentáció elkészítése, ideértve a kapcsolódó közbeszerzési eljárásokat és azok előkészítését is,
 - a keretprogramba történő felvétel,
- második ütemének fázisai:
 - ba) az állami építési beruházás műszaki megvalósításához szükséges tervező kiválasztása,
 - bb) az engedélyezési dokumentáció elkészítése és ellenőrzése,
 - bc) az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti kivitelezési dokumentáció (a továbbiakban: kivitelezési dokumentáció) és a 41. § (2) bekezdése szerinti kiviteli terv elkészítése és ellenőrzése, és
 - bd) a kivitelezés megkezdéséig szükséges engedélyeztetések, valamint a kivitelezés megkezdéséhez szükséges egyeztetések és eljárások lefolytatása, ideértve a kapcsolódó közbeszerzési eljárásokat és azok előkészítését is.

Az állami építési beruházás megvalósítási szakasza magában foglalja az állami építési beruházáson végzett, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti építőipari kivitelezési tevékenységet, valamint az annak megvalósításához szükséges valamennyi járulékos feladatot.

h) Fedezetkezeléssel megvalósuló építési beruházások

- i) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt az építési beruházás, ha részben vagy egészben európai uniós támogatás, illetve központi költségvetési támogatás felhasználásával valósul meg, és
- katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági, védelmi ipari, rendvédelmi, katasztrófavédelmi vagy vízgazdálkodási rendeltetésű építmény,
 - energetikai célú vagy közcélú nyomvonalas építmény,
 - oktatási, kulturális, egészségügyi vagy szociális, egyházi vagy nemzetiségi rendeltetésű építmény,
 - a Budapest és az agglomeráció fejlesztésével összefüggő állami beruházások,
 - a kiemelt nemzeti emlékhelyen és annak településkép-védelmi környezetében, nemzeti és történelmi emlékhelyen és a közvetlenül szomszédos ingatlanokon, vagy világörökségi területen megvalósuló építmény,
 - nemzetgazdasági szempontból stratégiai fontosságú, a Kormánnyal stratégiai megállapodást kötött gazdálkodó szervezet által tervezett építmény, vagy
 - az a)–f) pont alá nem tartozó, legalább 100 milliárd forint költségigényű és legalább 100 új munkahely megteremtését biztosító beruházás

A kiemeltté nyilvánítást törvény vagy kormányrendelet állapítja meg

- a kiemelt beruházás helyszínét és
- közvetlen környezetét,
- az építési tevékenységgel érintett telek közvetlen környezetébe tartozó, az építési tevékenység költséghatékony elvégzéséhez szükséges, a helyi önkormányzat vagy az állam tulajdonában álló közterület díjmentes használatának feltétlenül szükséges időtartamát,

- a kiemelt beruházás helyszínére és közvetlen környezetére vonatkozó területrendezési, településrendezési, beépítési és építési, településképi és telekalakítási, örökségvédelmi, fás szárú növényekre vonatkozó követelményekhez képest eltérő egyedi építési és telepítési követelményeket.

A kiemeltté nyilvánítás során a jogszabályban az anyagi jogszabályi követelmények meghatározásával együtt különös eljárási szabályok is megállapíthatóak.

Ezeknél az építési beruházásoknál még fokozottabban kell figyelni a megvalósítandó építménytípusokra és az építési beruházást nemzetgazdasági szempontból kiemeltté nyilvánító kormányrendeleti tartalomra, mely minden kiemelt építési beruházásnál más-más követelményeket tartalmaznak.

6. Az építési folyamat szereplői

Az építési folyamat szereplői

- az építtető (beruházó),
- az építésügyi hatóság,
- az építészeti-műszaki tervező – az engedélyezési, az egyszerű bejelentési és a kivitelezési dokumentáció tervezője, ideértve a szakági- és a tájépítész tervezőt is –,
- az építésügyi műszaki szakértő,
- a kivitelező,
- a felelős műszaki vezető,
- az építési műszaki ellenőr,
- az építtetői fedezetkezelő,
- az energetikai tanúsító,
- a zöldfelületi tanúsító,
- a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor
- beruházásleboncoló,
- tervellenőr
- költségszakértő,
- költségvetéskészítő.

A törvényi felsorolásban ugyan nem szerepelnek az alábbi résztvevők, azonban tevékenységük közvetve vagy közvetlenül érintheti az építési folyamat egyes szakaszait, ezért a következő fejezetekben megemlíjtük tevékenységüket. Ilyen résztvevők:

- a főépítész
- a főmérnök
- a beruházó
- az éghajlatvédelmi tanúsító
- a projektvezető
- a bonyolító
- az üzemeltető

Az építési folyamat szereplőinek szakmagyakorlási jogosultságát kormányrendelet [Szakgyak] szabályozza. A Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara egyeztetett és összehangolt szabályzatban rögzíti az építési folyamatnak az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény

- 15. § (2) bekezdés c), e) és g) pontjában meghatározott résztvevőitől: lebonyolító, tervellenőr, költségszakértő,
- által szabályozott egyéb résztvevőitől

megkövetelt képzettséget, szaktudást, szakmai gyakorlatot, valamint az állami építési beruházások rendjéről szóló törvényben és az állami építési beruházásokban résztvevők szakmai képzésének formáiról, feltételeiről szóló miniszteri rendeletben foglaltaknak való megfelelés vizsgálatának részletes szabályait.

6/1. A főépítész, a főmérnök

Főépítészeti szervezetrendszer tagjai

- az országos főépítész,
- a Balatoni főépítész,
- a fővárosi és vármegyei kormányhivatalban működő állami főépítész, valamint
- az önkormányzati főépítész

Feladatuk: A hatósági hatáskörgyakorlástól függetlenül elősegíteni a területrendezési követelmények érvényesítését, egyúttal településfejlesztési, településrendezési, településkép-védelmi, műemlékvédelmi és az építészeti tervtanácson keresztül építészeti feladatokat látnak el. A főépítészeti szervezetrendszert az országos főépítész szakmailag irányítja.

A területi kamara – szakmagyakorlási jogosultságot nem keletkeztető – közhiteles és bárki számára elérhető nyilvántartást vezet a területén lakóhellyel rendelkező állami és az önkormányzati főépítészekről.

Az országos főépítész

- vezeti az országos építészeti tervtanácsot,
- az új beépítésre szánt területek kijelölése vonatkozásában szakmai véleményt nyilvánít, amelyet az állami főépítész a településtervezési záró szakmai véleményezésénél köteles figyelembe venni,
- szakmailag összehangolja az állami és az önkormányzati főépítészek tevékenységét,
- képviseli az építészeti érdekeket a különböző szakmai és társadalmi fórumokon, és
- szakmailag irányítja az állami főépítészeti tevékenységet és szükség esetén felügyeleti eljárást folytat le,
- felülvizsgálja az állami főépítész településtervezési adott záró szakmai véleményét, ha annak jogellenességére hivatkozással az önkormányzat a záró szakmai véleménnyel szemben annak közlésétől számított 15 napon belül az országos főépítésznél kifogással él, és
- szakmailag felügyeli az önkormányzati főépítészek munkáját.

A Balatoni főépítész

- tagként vesz részt
 - az Országos Építészeti Tervtanács ülésén, ha a tervtanács az illetékességi területén megvalósuló beruházást tárgyal,
 - a területi építészeti tervtanács ülésén, ha a tervtanács az illetékességi területén megvalósuló beruházást tárgyal,
- az állami főépítész megkeresése alapján véleményezi az illetékességi területén lévő település településtervezési, illetve annak módosítását az egyeztetési eljárás záró szakaszában,
- véleményt nyilvánít az illetékességi területét érintő területrendezési hatósági eljárás során, amelyet az állami főépítésznek a döntése meghozatala során figyelembe kell vennie,

- az illetékességi területére vonatkozó különös előírások figyelembevételével javaslatot tesz az országos főépítésznek az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó véleménye kialakítására,
- a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén tervezési tevékenységet végző szakemberek, önkormányzati főépítések számára szakmai képzéseket szervez,
- a Balaton kiemelt üdülőkörzet területén lévő ingatlantulajdonosok számára ismertetőanyagokat készít, lakossági fórumokat tart és részt vesz az építészeti szemléletformálásban.

Az állami főépítész

- vezeti a területi építészeti tervtanácsot, valamint a településrendezési tervtanácsot,
- véleményezi és indokolt záró szakmai véleményt ad a településtervekhez, illetve azok módosításához, amelyet az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni,
- szakmai segítséget nyújt az önkormányzati főépítési feladatok ellátáshoz.

Az önkormányzati főépítész

A helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás épített környezet alakítási, területfejlesztési és területrendezési, településfejlesztési és településrendezési, településkép-védelmi tárgyú döntéseit előkészítő személy, aki lehet települési vagy térségi főépítész, a fővárosban fővárosi vagy fővárosi kerületi főépítész;

- vezeti a helyi építészeti tervtanácsot, ha e törvény vagy az önkormányzat döntése alapján ilyen működik azon a településen, ahol a főépítési feladatot ellátja,
- közreműködik a kézikönyv és a településtervezési előkészítésében, módosításában, és gondoskodik az abban foglaltak végrehajtásáról,
- szakmailag közreműködik a településképi bejelentési és kötelezési eljárás során a döntés előkészítésében – ideértve a helyi emlékeket és a műemléki környezetben lévő nem műemlék építményeket érintő településképi bejelentési és kötelezési eljárásokat is –,
- szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a véleményt, kivéve ha a település közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel működik helyi építészeti tervtanács, és az önkormányzat rendeletében a településképi véleményezés szakmai előkészítését – a főépítész helyett – a helyi építészeti tervtanács hatáskörébe utalja,
- elősegíti az építészeti örökség – különösen a helyi emlékek – védelmét,
- ellátja az önkormányzati rendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

Az országos főmérnök az ágazati miniszter által irányított minisztériumban szakmai vezető, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik, és munkáját hivatali szervezet segíti.

A térségi főmérnök a vármegyében működik, a vármegyei önkormányzatnál köztisztviselő, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik, és munkáját hivatali szervezet segíti.

- koordinálja az illetékességi területén az önkormányzatokat érintő közlekedési- és közműfejlesztések megvalósítását,
- felügyeli az illetékességi területén a sajátos építmények – ide nem értve a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményeket – önkormányzati fenntartását, és
- segíti a települési önkormányzatokat településüzemeltetési feladataik ellátásában.

A térségi főmérnök munkáját az országos főmérnök szakmailag irányítja.

6/2. Az építtető, a beruházó

Az építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra *beruházás* építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége;

A beruházó az építési beruházás építési tevékenység útján történő megvalósítója, az építési beruházáshoz tartozó tevékenységek végrehajtója, az építési beruházás finanszírozója.

Az építtető a teljes építési folyamat kulcsfigurája. A magyar jogszabályi környezet egy része az ingatlan, vagy építmény tulajdonosára, más része (építésügyi szabályozási környezet) pedig az építtetőre testálja az építési folyamat megtervezése, és megvalósítása folyamán felmerülő feladatokat és felelőségeket. Tehát az építtető van jogviszonyban az összes többi szereplővel, ideértve a hatóságokat és az igazságügyi szervezetrendszer is.

Az építtető viszont általában az építésügy szempontjából laikus, nincs az építésügyi és egyéb műszaki szabályok birtokában. Ezért az építésügyi szabályozás az építtető szakmai feladatai ellátásának elősegítésére kötelező vagy ajánlott szakmai szereplőket állít mellé jogszabályban meghatározott esetekben kötelezően, egyéb esetekben az építtető döntése alapján. Ilyen szakmai segítség a későbbiekben tárgyalt, az építtető általános képviselője az építési beruházáslebonyolító és az építtető helyszíni képviselője az építési műszaki ellenőr. Amennyiben az építtető – akár kötelezően, akár saját döntése alapján – e szakemberek segítségét és tevékenységét igénybe veszi feladatai és kötelezettségei teljesítéséhez, úgy nagyon fontos, hogy e szereplők szerződésében pontosan megjelölésre kerüljenek azok a feladatok, amelyeket e szakemberek az építtetőtől vesznek át, képviselőjében látnak el.

Az építtető a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője, a tervezett építési tevékenység bejelentője, az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési tevékenység megrendelője vagy folytatója.

Állami beruházásoknál *építtető*: az állami építési beruházás tervezésének és megvalósításának megrendelője, költségeinek viselője, az építési, létesítési hatósági engedélyek és területszerzések jogosultja, a kapcsolódó kisajátítási eljárások tekintetében a kisajátítást kérő és a tanúsítványok kérelmezője.

Az építtető feladatai általában

- a) az építési beruházás teljes fedezetének biztosítása
- b) az engedélyezési vagy a bejelentési, a kivitelezési dokumentáció tervezőjének kiválasztása (a tervező kiválasztására tervpályázati eljárás lebonyolítása), az építési műszaki ellenőrnek, valamint a kivitelezőnek a kiválasztása, a beruházáslebonyolító megbízása, a tervezői művezetés biztosítása,
- c) az elektronikus építési napló készenlétbe helyezése és ellenőrzése, elérhetőségének fenntartása,
- d) az építési munkaterület átadása,
- e) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzése,
- f) annak biztosítása, hogy
 - fa) az elektronikus építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,

- fb) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg, valamint
- g) meghatározott esetekben személyes adatok közlése és a megjelölt adatok bejelentése,
- h) az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzése, bejelentések megtétele, szerződések megkötése,
- i) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges, jogszabályban előírt dokumentumok, tervek megléte, az építésügyi hatósági eljárásban záradékolt vagy az egyszerű bejelentés során tudomásul vett építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatása,
- j) 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,
- k) a műszaki átadás-átvételi és az építési munkaterület átadás-átvételi eljárásában való részvétel,
- l) az igazoltan elvégzett teljesítések pénzügyi elszámolásának ellenőrzése,
- m) meghatározott esetben gondoskodni az építtetői fedezetkezelő közreműködéséről,
- n) a teljesítésigazolás kiállítása és a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározása, a teljesítésigazolás alapján kiállított számla kifizetése a fővállalkozó kivitelező részére,
- o) 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.
- p) a fővállalkozó kivitelezővel az e-építési naplóban a többletmunka, pótmunka igényének közlése,
- q) az előírt tájékoztatási kötelezettség teljesítése, megtétele,
- r) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól való eltérés esetén a megvalósult állapotot ábrázoló építészeti-műszaki dokumentáció (megvalósulási dokumentáció) elkészítéséről való gondoskodás, és annak az e-építési napló tervnaplójába való feltöltése,
- s) ha e rendelet a szervizkönyv kötelező vezetését írja elő, a szervizkönyv vezetése, ha az építmény használatbavételét a hatóság engedélyezte vagy tudomásul vette,
- t) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az elektronikus fedezetkezelői nyilvántartásban a felelősségi körébe tartozó nyilvántartás-kitöltési kötelezettség teljesítése.

Az építtető és a tervező együttesen felel a tervezési program összeállításáért.

Az építtető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során képződött építési-bontási hulladékot – az e törvény végrehajtására kiadott, az építési-bontási hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységek részletes szabályairól szóló rendeletben meghatározott módon – elkülönítetten gyűjtse, elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotnak megfelelően kialakítsa, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

Az építtető, illetve az általános képviselőjeként eljáró beruházáslebonyolító feladata és felelőssége a vele szerződést kötők tekintetében megvizsgálni és eldönteni, hogy a szerződő fél szakmailag rendelkezik-e a szükséges szakmagyakorlási feltételekkel, jogosultságokkal, referenciákkal és fedezettel.

Állami építési beruházás esetében eltérő, vagy kiegészítő szabályokat találunk.

Az adott állami építési beruházás koordinálása és hatékony megvalósítása érdekében az építtető projektszervezetet hoz létre, valamint projektalapító dokumentumban meghatározza a projektszervezet tagjai közötti információmegosztás, feladatmegosztás, felelősség és együttműködés szabályait.

A projektszervezet tagjai az adott állami építési beruházás

- építtetője,
- projektvezetője,
- az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének szabályairól szóló kormányrendelet szerinti beruházás-lebonyolítója (lebonyolító),
- tervezője,
- tervellenőre vagy a tervek ellenőrzését végző más személy,
- építési műszaki ellenőre,
- költségszakértője és
- kivitelezője
- az üzemeltető, továbbá
- – amennyiben építtető vagy amennyiben konzorciumi tagként vesz részt a beruházásban – a minisztérium, a szakminiszter és – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti nyomvonal jellegű állami építési beruházás kivételével – az állami építési beruházás helyszíne szerint illetékes önkormányzat polgármestere által delegált személy.

Az állami építési beruházás építtetőjét – annak beleegyezésével – a miniszter a projektalapító dokumentumhoz csatolt nyilatkozatában jelöli ki. Ha a miniszter építtetőt nem jelölt ki, akkor az építtető a minisztérium.

Az állami építési beruházásokra vonatkozó jogszabályi előírásokra és a Kbt. rendelkezéseire figyelemmel az építtető

- lebonyolítót,
 - az építtetővel munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló vagy – a Kormány egyedi döntése alapján – 100%-os állami tulajdonú gazdasági társasággal munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személy lehet. Kiemelt nemzeti vagy befektetésösztönzési érdek esetén az építtető dönthet a polgári jogi jogviszony keretében történő igénybevitelről.
 - A keretprogramban szereplő költségbecslés alapján az uniós közbeszerzési értékhatárt meg nem haladó becsült értékű állami építési beruházás esetén a lebonyolító feladatait a műszaki ellenőr is elláthatja.
- tervezőt,
- műszaki ellenőrt,
- tervellenőrt vagy a tervek ellenőrzését végző más személyt,
- költségszakértőt,
 - költségvetési szervvel vagy 100%-os állami tulajdonú gazdasági társasággal munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személy lehet.
 - kiemelt nemzeti vagy befektetésösztönzési érdek esetén az építtető dönthet a polgári jogi jogviszony keretében történő igénybevitelről.
- kivitelezőt és
- vasúti építmény megvalósítására irányuló állami építési beruházás esetében megfelelőségértékelőt

jelöl ki vagy bíz meg.

6/3 A beruházáslebonyolító

A beruházáslebonyolító az építési beruházás legnagyobb áttekintéssel rendelkező szakembere, hisz az ő tevékenysége a legösszetettebb, ugyanakkor a legjobban szerteágazó, az építetési feladatokból – az építető **bizalmi partnerként** a PTK szerinti általános képviselőjeként – ő lát el a legtöbbet.

A Polgári Törvénykönyv alapján az általános képviseleti jog biztosítja, hogy
„**Más személy útján is lehet jognyilatkozatot tenni.**”

A képviselő által megtett jognyilatkozat **közvetlenül a képviseltet jogosítja és kötelezi.**

A képviseleti jog jogszabályon, bírósági vagy **hatósági határozaton, létesítő okiraton** vagy meghatalmazáson alapulhat.

Jogszabály	➡	kijelöli a képviselőt (jogszabály erejénél fogva képvisel)
Létesítő okirat	➡	Cég esetében tartalmazza a képviseletre jogosultat
Meghatalmazás	➡	egyedileg nevesíti a jogosultat

A képviseleti jog kiterjed mindazon cselekmények elvégzésére és jognyilatkozatok megtételére, amelyek a képviselettel elérni kívánt cél érdekében szükségesek **(szerződésbe foglalni!)**.

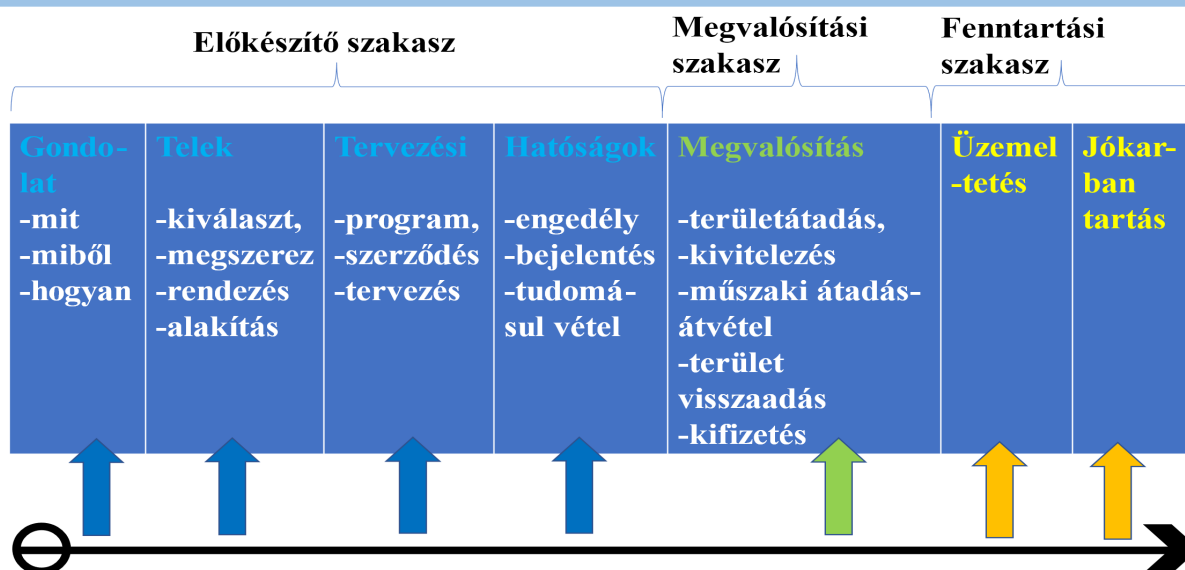
Képviselőnek kell tekinteni azt a személyt, akiről eljárása és a képviselt személy magatartása alapján okkal feltételezhető, hogy jogosultsággal rendelkezik a képviselt személy nevében jognyilatkozatot tenni.

Összefoglalva a beruházáslebonyolító

- az építető általános képviselője, bizalmi partnere,
- az építető helyett, az ő nevében járhat el,
- az építető – szerződésben meghatározott – feladatait látja/láthatja el.

Ezek a feladatok magukba foglalhatják a megvalósítási szakasz előtti és utáni feladatokat is.

A BERUHÁZÁSLEBONYOLÍTÓ részvétele



A beruházáslebonyolítói feladatok olyan szerte ágazóak, olyan sokfajta szakmai, jogi, gazdasági, pénzügyi, stb. ismeretet igényelnek, melyet semmilyen jelenlegi oktatási intézményben megszerzett egyetlen diploma/képesítés sem biztosít teljeskörűen. [A Magyar Mérnöki Kamara szervezésében évek óta működő beruházáslebonyolítói Mesteriskola keretében – előképzettség meglétének feltételezésével - sokrétű ismeretet lehet szerezni erről a szakmai területről]

Ahol beruházáslebonyolító igénybevételének szükségessége (kötelezettsége) merül fel, ott a legcélszerűbb megbízási jogviszonyban **cégként**, vagy cég építető esetén alkalmazottjaként (munkavállalóként) ellátni a feladatot, mert **a beruházáslebonyolítói tevékenység összekoordinált szaktudást és csapatmunkát igényel.**

A beruházáslebonyolító feladata általánosságban az építető általános megbízottjaként az építési beruházás

- szervezési és tanácsadási feladatainak, szakszerű, jogszerű és gazdaságos megvalósítása,
- szereplői tevékenységének összehangolása.

A beruházás-lebonyolítói feladatkörbe minden olyan feladat, illetve tevékenység ellátása beletartozik, ami az építési tevékenység szakszerű megvalósításának előkészítésével, ellenőrzésével vagy irányításával kapcsolatos, kiemelt szerepet adva a

- tervezési program kialakításának
- beruházási folyamat előkészítő és végrehajtási szakaszának (pl. telekkel kapcsolatos feladatok, településrendezési szerződés, közigazgatási eljárások, használatbavétel – üzembe helyezési feladatok)
- építési követelményeknek (a rendeltetésszerű és biztonságos használhatóság feltételei) való megfelelésnek.

A beruházáslebonyolító olyan – az állami építési beruházások esetében kamarai tagsággal rendelkező - szakmagyakorló, aki az építető képviselőjében a beruházás előkészítéséhez, lebonyolításához, szervezéséhez és folytatásához kapcsolódó feladatokat lát el.

Bár a beruházáslebonyolítói feladatokat állami építési beruházásoknál kamarai tagság mellett lehet ellátni, azonban jogosultsági szabályok nincsenek a tevékenységhez rendelve. Az a szabályozás, amely ma a szakmagyakorlási tevékenységekre vonatkozóan hatályos [Szakgyak], a szakági építésügyi műszaki szakértői szakterületen (SZÉS) működő beruházás, beruházáslebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés szakértői szakterületen (SZB) jogosultsággal rendelkező szakembereknek állapít meg jogosultsági feltételeket, mely jogosultsággal az alábbi tevékenységeket lehet végezni:

Beruházás, beruházáslebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés szakértői szakterület (SZB)	• beruházások előkészítésének és lebonyolításának, továbbá • a megvalósítási folyamatok irányításának, • kivitelezési munkák műszaki tartalmának szakértése, valamint • építésgazdasági szakértés, • építésszervezési szakértés, • építési költség szakértés.
--	--

Tehát a jelenleg hatályos szabályozás nem a beruházáslebonyolítói feladatok ellátását köti jogosultsághoz, hanem **a beruházások előkészítésének és lebonyolításának szakértését.**

A fentiekén túlmenően a beruházáslebonyolító képesítési követelménye közbeszerzés esetén:

Közbeszerzési építési beruházás esetén a beszerzés tárgya szerinti szakértelemnek az építési beruházás tárgyában az adott szakterületen szerzett szakirányú felsőfokú végzettség fogadható el. Az ajánlatkérő nevében eljáró, illetve az eljárásba bevont szervezet akkor tesz eleget ennek a követelménynek, ha a tevékenységében személyesen közreműködő tagjai, munkavállalói, illetve a szervezettel kötött tartós polgári jogi szerződés alapján a szervezet javára tevékenykedők között legalább egy olyan személy van, aki a szakértelemmel rendelkezik, és ez a személy a közbeszerzési eljárásban az ajánlatkérő oldalán részt vesz.

Az építtető az építési beruházás előkészítése, lebonyolítása, szervezése és folytatása során jogszabályban és a kivitelezési szerződésben meghatározott feladataira beruházáslebonyolítót bízhat meg.

Kötelező a megbízás az alábbi esetben:

Ha az építőipari kivitelezési tevékenység értéke eléri vagy meghaladja a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt, az építtetőnek – az atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények kivételével – beruházáslebonyolítót kell megbíznia.

A beruházáslebonyolítói feladatok ellátására az építtető a beruházáslebonyolítóval írásbeli szerződést köt.

A beruházáslebonyolítói feladatok lehetnek különösen:

- lefolytatja a helyszín/telek és környezete vizsgálatát, a telek adottságait, előnyeit, hátrányait, lehetőségeit, korlátait,
- elkészíteti az ingatlanfejlesztés megvalósításához szükséges dokumentumokat (terveket, felméréseket, tanulmányokat),
- szükség esetén kezdeményezi a településrendezési eszközök elkészítését, vagy módosítását,
- rendezi
 - ✓ a beruházással érintett ingatlan jogi helyzetét, érintettség esetén elvégezteti a teleklejegyzést, kialakíttatja az építési telket,
 - ✓ a közművesítéssel, valamint az út- és közterületalakítással, továbbá a zöldfelületek kialakításával összefüggő feladatokat
- szükség esetén településrendezési szerződést köt, melynek tárgya lehet
 - a) a településrendezési eszközök, tervek kidolgozásának finanszírozása,
 - ✓ az önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és lefolytatja,
 - ✓ a szerződésben rendelkezni kell a véleményezők észrevétele kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről.
 - b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak az építtető általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának
 - ✓ előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
 - ✓ következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelne.

A szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie

- elkészíteti
 - ✓ a fenntartási és üzemeltetési modellt,

- ✓ a beruházás gazdasági/gazdaságossági számításait (ráfordítás, árindex, megtérülési mutatók, hozam),
- ✓ a hatástanulmányokat, szakvéleményeket, szakértői tanulmányokat,
- ✓ a költségbecslést, elő- és utókalkulációs elemzéseket, költség- és időkalkulációt,
- elfogadja a beruházási tervet, programot, és a beruházási alapokmányt.
- meghatározza
 - a beruházás szereplőit és a szükséges személyi feltételeket,
 - a tervezői művezetés szükségességét
- gondoskodik
 - a tervező kiválasztásáról, szükség esetén lebonyolítja a tervpályázatot
 - a tervellenőr kiválasztásáról és feladatai meghatározásáról, tevékenységének ellenőrzéséről
- szerezéseket köt az építtető nevében
- **részt vesz a tervezési program összeállításában**
- kiválasztja és meghatározza a szükséges engedélyezési vagy bejelentési típusokat, **Fontos mérföldkő** az a pont, amikor eldől, hogy kell-e hatósági engedély vagy bejelentés a megvalósításhoz, mit lehet engedély és bejelentés nélkül építeni, bontani?
kell-e jogosultsággal rendelkező szakembereket igénybe venni?
kellenek-e (mikor és milyen) tervek?
- gondoskodik
 - a vázlatterv, a jóváhagyási terv, engedélyezési (egyszerű bejelentési, tudomásulvételi), szakhatósági és a kivitelezési dokumentáció elkészíttetéséről,
 - a szükséges hatósági engedélyek megszerzéséről, ügyfélként részt vesz az eljárásokban
 - a kivitelezés műszaki ellenőrének kiválasztásáról, feladatai meghatározásáról, tevékenységét koordinálja,
 - a fővállalkozó kivitelező(k) kiválasztásáról,
- jóváhagyja a dokumentációkat és az árazatlan tételes költségvetési kiírást,
- részt vesz a keletkező jogviták rendezésében
- gondoskodik a közbeszerzési felhívás és dokumentumok elkészítéséről; lefolytatja és figyelemmel kíséri a közbeszerzési eljárásokat,
- kapcsolatot tart
 - uniós támogatást nyújtó szervezettel
 - a közbeszerzési eljárás szabályszerű lefolytatásának ellenőrzését végző szervezetekkel
- véglegezi és jóváhagyja az árazott költségvetést,
- fedezetkezelő szükségessége esetén fedezetkezelői szerezést köt és gondoskodik arról, hogy a fedezetkezelő kizárólagos rendelkezése alatt álló elkülönített
 - építtetői fedezetbiztosítási és
 - fedezetkezelői
 számla legyen megnyitva,
- gondoskodik arról, hogy a számlákon egy összegben, vagy teljesítési szakaszonként elhelyezésre kerüljön a tevékenység ellenértékének fedezete,
- építési szerződést köt a fővállalkozó kivitelezőkkel, tevékenységüket koordinálja,
- készenlétbe helyezi és megnyitja az elektronikus építési naplót,
- gondoskodik az építési munkaterület meghatározásáról, biztosításáról, átadásáról (birtokba adás), az építési napló megnyitásáról,
- a megvalósítás során meghozza a szükséges döntéseket

- gondoskodik arról, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen elhelyezett táblán feltüntessék
 - az építésügyi hatósági engedélyhez kötött és az 50 millió forint számított építmény-értéket meghaladó vagy integrált építési engedély alapján
 - – a számított építményérték mértékétől függetlenül – a lakóépület egyszerű bejelentése esetén
- végzendő építési tevékenység adatait,
- engedélytől eltérő kivitelezés esetén eleget tesz a jogszabályban előírt kötelezettségeknek
- ellenőrzi az építési napló vezetését
- reagál az építés szereplőinek az építési naplóban tett észrevételeire,
- a fővállalkozó kivitelezőt az építési naplóban azonnal értesíti, ha a még el nem kezdett kivitelezési szakasz ellenértékének fedezete oly mértékben csökkent, hogy nem elegendő a még hátra lévő vállalkozói díj teljesítésére,
- ellenőrzi az eltakarásra kerülő szerkezeteket, bejegyezi az építési naplóba, ha nincs építési műszaki ellenőr,
- gondoskodik a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatásáról,
- rendezi az árvitákat,
- a többletmunka, pótmunka elvégzésének felmerüléskor meghozza a szükséges döntéseket
- gondoskodik az elkészült építési beruházás műszaki átadás-átvételi eljárásának lefolytatásáról,
- a műszaki átadás-átvételi eljárás során megvizsgálja, hogy az elvégzett építési tevékenységgel a kivitelezési szerződésben foglaltak teljesültek-e?
- lefolytattatja az üzempróbákat, üzembe helyezést, elkészítteti a megvalósulási dokumentációt,
- a szerződés teljesítésének ellenőrzése során az építési napló adatai alapján ellenőrzi, hogy a teljesítésben csak a Kbt.-ben foglaltaknak megfelelő alvállalkozó vesz részt.
- elvégzi a teljesítések pénzügyi elszámolását és igazolását, kiállítja a teljesítésigazolást, meghatározza a számlázható összeget,
- biztosítja az építtető által vállalt szolgáltatásokat
- közreműködik a használatbavételi engedélyezési, illetve tudomásulvételi eljárásban,
- érvényesíti a szavatossági és jótállási jogokat,
- szabálytalanság esetén részt vesz a fennmaradási engedélyezési eljárásban
- gondoskodik
 - a számla kézhezvételét követő max. 30 napon belüli kifizetéséről,
 - az energetikai tanúsítvány elkészíttetéséről
 - az építési munkaterület visszavételéről és az építési napló lezárásáról
 - a megvalósult beruházás ingatlannyilvántartási bejegyzéseiről,
 - a megvalósult beruházás működéséhez szükséges engedélyekről,
 - a megvalósult beruházás beüzemeléséről, szükség esetén a szervízkönyv megnyitásáról

Állami építési beruházásnál nincs – az egyéb építési beruházásoknál alkalmazható és alkalmazandó – beruházáslebonyolító, helyette ezeket a feladatokat nagyrészt a projektvezető látja el. Az állami építési beruházásnál (le)bonyolító megnevezésű tagja van a projektszervezetnek, aki nem lehet az állami építési beruházás projektvezetője, tervezője vagy kivitelezője, költségszakértője. Az állami építési beruházás lebonyolítójának feladatai azonosak az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendeletben szabályozott alábbi beruházáslebonyolítói feladatokkal.

A közbeszerzésben 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 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 az állami közbeszerzési szaktanácsadó vagy a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó által ellátott feladatokra nem terjed ki, a beruházás-lebonyolító az állami közbeszerzési szaktanácsadóval vagy a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadóval szükség szerint együttműködhet.

6/4 A projektvezető

Állami építési beruházásnál alkalmazandó.

Az építtető az állami építési beruházás megkezdése előtt projektvezetőt jelöl ki, aki az építtető képviselőjeként az állami építési beruházás teljes folyamatát irányítja, ide nem értve az állami építési beruházás finanszírozását, amely az építtető kizárólagos hatáskörébe tartozik.

A projektvezető nem szakmai irányító, inkább az egyéb építési beruházásoknál alkalmazható és alkalmazandó beruházáslebonolító feladatellátásához hasonlító tevékenysége. Állami építési beruházásoknál nincs beruházáslebonolító, helyette bonolító megnevezésű feladatellátót nevez meg a jogszabály.

6/5 A tervező, a szakági tervező, a tervezői művezető

A tervező építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősülő tevékenységet végez.

Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése és kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése, továbbá a tervezői művezetési tevékenység.

Az építészeti-műszaki megnevezés magába foglalja az építészeti munkarészeken kívül a sajátos építményfajták szerinti építészeti-műszaki, valamint a szakági munkarészeket és tervezési tevékenységeket is.

Az építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek az építésügyi hatósági eljáráshoz és az építőipari kivitelezéshez szükséges építészeti-műszaki dokumentációk készítése építészeti-műszaki tervezési jogosultsághoz kötött.

A fentieknek megfelelően az építészeti-műszaki tervezési jogosultság is három kategóriába sorolható:

- általános építészeti-műszaki tervezési jogosultság
- sajátos műszaki tervezési jogosultság,
- szakági tervezési jogosultság

A szakági tervező tevékenysége kiegészíti, kapcsolódhat mindkét – az általános és a sajátos – tervezési tevékenységhez.

A különböző tervezési kategóriák más-más tervezési tevékenység végzésére jogosítanak az alábbiak szerint:

Építészeti műszaki tervezési területen	
[É]	1) 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. 2) Telepítési tanulmányterv (településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén településtervező, szükség szerint szakági településtervező bevonásával), továbbá 3) beépítési terv és 4) örökségvédelmi hatástanulmány készítése, valamint 5) a saját tervezésű építmény teljes körű belsőépítészeti tervezése A tervezésbe szakági műszaki tervezési területen jogosultsággal rendelkező tervezőt kell bevonni • az Épkiv. 22. § (1) bekezdés b) pontjában (az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység esetén) <u>meghatározott méretet, jellemzőt meghaladó esetben</u>, valamint • a 22. § (3) bekezdés c), d) és e) pontjában (a kivitelezési dokumentációban az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, építési termék, beépített berendezés számításba veendő hatásainak, követelményeinek megfelelő elvárt műszaki jellemzőket, minőségi követelményeit, építésének és beépítésének technológiai feltételeit tartalmazó) <u>meghatározott dokumentációk és</u> • az Épkiv. 1. melléklet II. rész 2–6. és 9. pontjában (tartószerkezeti, közmű: épületgépészeti, épületvillamossági, tűzvédelmi, üzemeléstechológiai, környezetvédelmi, tájépítészeti) <u>meghatározott munkarész készítésénél</u>.
Belsőépítészeti tervezési szakterület (BÉ)	Építmények teljes körű belsőépítészeti tervezése. Külön jogszabály szerinti belsőépítészeti terv készítése.
Sajátos műszaki tervezési területen	
Közlekedési építmények tervezési szakterület (KÉ)	részsakterületek szerint
vasúti építmények tervezési rész-szakterület (KÉ-VA)	• Országos közforgalmú, helyi és saját használatú vasutak, • iparvágányok, • városi közúti vasutak, • földalatti vasutak pályatervezése. • Vasúti felépítmény-szerkezetek tervezése. • Vasúti műtárgy tervezés 2,0 m nyílásig.

	• Üzemi létesítmények (rendező, rakodó, átfektő, tároló) 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 szerinti erdészeti szállítópálya egyéb elemei tervezése)
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 forgalomszabályozásának, forgalomirányításának tervezése. • Közúti alagút rendszertervének tervezése. • Támfal tervezése 2,0 m magasságig. Kivéve az Evt. szerinti erdészeti magánút tervezése.
légiközlekedési építmények tervezési részszakterület (KÉ-L)	• Repülőtér (vízi repülőtér és heliport is) pályarendszerének műszaki tervezése, létesítés, fejlesztés, védőterület kijelölés. • Futópálya, gurulóút, légi jármű állóhely, repülőtéri tárolóhelyek tervezése
hajózási építmények tervezési részszakterület (KÉ-HA)	Hajózási építmények tervezése.
Hírközlési építmények tervezési szakterület (HI)	részszakterületek szerint
vezetékes hírközlési építmények tervezési részszakterület (HI-V)	• Vezetékes infokommunikációs rendszerek és hálózatok, • önálló vagy együttes rendszerekben, helyközi és helyi jellegű viszonylatokban, valamint fix telepítésű informatikai rendszerek és hálózatok • Az elhelyezéshez szükséges alépítmények és műtárgyak, földfeletti tartószerkezetek tervezése.
vezeték nélküli hírközlési építmények tervezési részszakterület (HI-VN)	Vezeték nélküli infokommunikációs rendszerek és hálózatok, önálló vagy együttes rendszerekben, helyközi és helyi jellegű viszonylatokban, ezek építményeinek tervezése, kivéve antennatartók és tornyok.
Vízgazdálkodási építmények tervezési szakterület	részszakterület szerint
települési víziközmű tervezési részszakterület (VZ-TEL)	Települési vízgazdálkodási építmények, így • ivó- és ipari vízellátás, • víztisztítás, • fürdő és uszoda víztechnológia építményei, • szennyvízelvezetés, • szennyvíztisztítás, • települési csapadékvíz-gazdálkodási építmények tervezése, településtervezési víziközmű szakági tervezése.
területi vízgazdálkodási építmények tervezési	Területi vízgazdálkodási építmények (ár- és belvízmentesítés, öntözés, vízépitési nagyműtárgyak, térségi vízgazdálkodási rendszerek, építmények) tervezése

rész-szakterület (VZ-TER)	
egyéb víz-gazdálkodási tervezési részszakterület (VZ-VG)	Vízrajz, vízfeltárás, kútúrás, vízbázis-védelem, vízminőségi kárelhárítás építményeinek tervezése.
Bányászati építmények tervezési szakterület (B)	Szilárdásványi nyersanyagok és fluidium bányászatával és geotermikus energiával kapcsolatos bányászati létesítmények, műtárgyak, bányaművelési üzemi technológiai és üzemeltetési tervei, nem bányászati célú, bányászati módszerekkel épülő föld alatti létesítmények, alagutak bányászati tervezése.
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, • földgáz telephelyi vezetékek, • földgáz és PB-gáz csatlakozóvezetékek, • földgáz és PB-gáz felhasználói berendezések (gázfelhasználó technológiai rendszer ≤ 70 kW-ig), • a 30 kg/h feletti tüzelőanyag-fogyasztású olaj- és egyéb cseppfolyós tüzelőanyag-fogyasztó technológiai rendszerek, • az 5 m³ vagy annál nagyobb névleges térfogatú, éghető gázok tárolására szolgáló, nyomástartó berendezésnek nem minősülő, ipari, mezőgazdasági vagy szolgáltatási célú tartályos gáztárolók tervezése.
Energiaellátási építmények tervezési szakterület (EN)	részszakterület szerint
hőenergetikai építmények tervezési rész-szakterület (EN-HŐ)	• Hőenergia előállító-átalakító és tároló rendszerek építményeinek és berendezéseinek tervezése, • energiaátviteli, -elosztó és -szolgáltató rendszerek építményeinek tervezése.
villamosenergetikai építmények tervezési részszakterület (EN-VI)	• Villamosenergia előállító-átalakító és -tároló rendszerek építményeinek és berendezéseinek, • energiaátviteli, -elosztó és -szolgáltató rendszerek építményeinek tervezése.
megújuló energia építmények tervezési részszakterület (EN-ME)	Megújuló energia építmények tervezése: • geotermikus, napkollektoros, fotovillamos, biomassza és biogáz, szél- és vízenergia, vízenergia előállító-átalakító és -tároló rendszerek építményeinek és berendezéseinek tervezése, • energiaátviteli, -elosztó és -szolgáltató rendszerek építményeinek tervezése.
Szakági műszaki tervezési területen	
Hídszerkezeti tervezési szakterület (HT)	• Építmények tartószerkezeteinek mechanikai ellenállás és stabilitásra történő tervezése, beleértve a földrengés- és tűzhatásra történő tervezést, • híd- és különleges szerkezetek tervezése.
Tartószerkezeti tervezési szakterület (T)	• Építmények tartószerkezeteinek mechanikai ellenállás és stabilitásra történő tervezése, beleértve a földrengés- és tűzhatásra történő tervezést, • különleges szerkezetek tervezése.
épületek tartószerkezeti	Épületek tartószerkezeteinek mechanikai ellenállás és stabilitásra történő tervezése.

tervezési részszakterület (T-É)	
Építmények gépészeti tervezési szakterület (G)	• Épületek vízellátó, valamint szenny- és csapadékvíz-elvezető hálózatai és berendezései közműre való rákötésig, • létesítmények gázellátása, • földgáz telephelyi vezeték, • földgáz és PB-gáz csatlakozóvezeték, • földgáz és PB-gáz felhasználói berendezés, elosztóvezeték leágazó szakaszai, • 30 kg/h feletti tüzelőanyag-fogyasztású olaj- és egyéb cseppfolyós tüzelőanyag-fogyasztó technológiai rendszerek, • az 5 m³vagy annál nagyobb névleges térfogatú, éghető gázok tárolására szolgáló, nyomástartó berendezésnek nem minősülő, ipari, mezőgazdasági vagy szolgáltatási célú tartályos gáztárolók, továbbá épületek hőellátó, hűtési és hőszivattyús, lég- és klímatechnikai rendszerei és berendezéseinek tervezése. • Telekhatáron belüli épületegyüttes, létesítmények és technológiai rendszereket ellátó energiaközpontok és vezetékhálózatok tervezése a közművekre történő rácsatlakozásig. • Technológiai ellátóhálózatok (sűrített levegő, ipari/orvosi gázok, ipari víz, hűtőközeg, forróvíz, gőz stb.) tervezése. • Az épületek, létesítmények energiagazdálkodás tervezése, megújuló energiák hasznosításával kapcsolatos rendszerek tervezése. • Fürdő és uszoda gépészeti rendszerek tervezése.
épületfizikai tervezési részszakterület (G-ÉF)	• Épületfizikai hőszigetelési tervezés. • Helyszíni körülmények mérése, sajátosságok felmérése. • Épületek hőszigeteléséhez tervezési, kiindulási adatok rögzítése – hőszigetelés, nedvesség viszonyok, légáteresztés megítélése. • Épületek, épületrészek, különböző szerkezetek komplex hőtani vizsgálatai, méretezése, a hőszigetelés szerkezeti kialakításai, megoldások tervezése.
Építészeti akusztikai tervezési szakterület (A)	• Építészeti akusztikai tervezés: gépészeti akusztikai zajcsökkentési tervezés, épületakusztikai, teremakusztikai tervezés. • Épületgépészeti zaj- és rezgéscsökkentéshez tervezési kiindulási adatok meghatározása (zaj- és rezgésforrások, határértékek, tervezési sajátosságok). • Zajterhelési számítások és mérések végzése, zajterhelés minősítése, zajcsökkentő megoldások méretezése, tervezése. • Épületakusztikai tervezés: épületek épületakusztikai tervezéséhez kiindulási adatok meghatározása, helyszíni mérések végzése. Épületszerkezetek akusztikai minőségének, hangszigetelésének komplex vizsgálata, méretezése, szerkezeti megoldások tervezése. • Termék teremakusztikai tervezése: teremakusztikai tervezéshez kiindulási adatok meghatározása. Helyszíni mérések, teremakusztikai minőség elemzése, komplex teremakusztikai vizsgálata, méretezése, megoldások tervezése.
Építményvillamossági tervezési szakterület (V)	Építmények és szabad terek közép- és kisméretű rendszereinek (kül- és beltéri világítás, villámvédelem, folyamatirányítás, építményautomatika, távközlési és informatikai hálózat, egyéb gyengeáramú rendszerek, villamos energiaellátó rendszerek a fogyasztói oldaltól a közcélú csatlakozási pontig, valamint villamos megújuló rendszerek a közcélú csatlakozási pontig) tervezése.
Geotechnikai tervezési szakterület (GT)	• Talajvizsgálati jelentések készítése, • sík és mélyalapozás 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, próbaterhelése, geotechnikai monitoring.
egyszerű geotechnikai feladatok	Talajvizsgálati jelentés készítése és geotechnikai tervezés az alábbi szakterületeken: - 15 m összmagasságot meg nem haladó, terepszint alatt legfeljebb 4 m-es építmény síkalapozása, - víztelenítés maximális 1,0 m-es vízszintcsökkentéssel,

részszakterület (GT-K)	- 6 m-nél nem magasabb földművek (út- és vasútépítés, árvízvédelem), - 6 m-nél nem mélyebb bevágások, - 6 m-nél nem magasabb támszerkezet, - 4 m-nél nem mélyebb munkagödör, - környezetvédelmi geotechnikai feladatok, - felszíni vízelvezetés 1 km² feletti vízgyűjtő terület esetén.
---------------------------	---

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

A Kamara annak ad tervezési jogosultságot, aki

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

A fentiekből következően az építészeti-műszaki tervezési tevékenységet folytató személy csak olyan szakterületen végezhet tervezési munkát, amelyhez megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkezik.

Az építészeti-műszaki tervező feladata az Építészeti tv-ben foglaltak, az építető 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 feladatellátása során felelős

- az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció – ideértve a kivitelezési dokumentációt is – jogszabályi előírásokkal való összhangjáért és műszaki tartalmának szakszerűségéért, a valós állapotnak megfelelő tartalmáért, az építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,
- az általa készített építészeti-műszaki dokumentációban – ideértve a kivitelezési dokumentációt is – megjelölt és beépítésre tervezett építési termék jellemzőinek a tervezési programban meghatározott és a tervezett rendeltetéshez való megfeleléséért,
- az építészeti-műszaki dokumentáció készítésében részben vagy folyamatosan részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők, közhasználatú építmények és egyéb, a közhasználat céljára megnyitott terek belső kialakítása, megjelenítése vonatkozásában a belsőépítész, valamint közhasználatú építmények környezetének kialakítása vonatkozásában a tájépítész tervező, közhasználatú tájépítészeti alkotás esetében az épület kialakítása vonatkozásában az építész tervező kiválasztásáért,
- a szakági tervezők, valamint a tervező, a szakági tervezők, a belsőépítész, a tájépítész és az építész tervező közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért,
- kormányrendeletben meghatározott esetben felelősségbiztosításának meglétéért,
- az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció összhangjáért, valamint
- kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon az építészeti-műszaki dokumentációtól való eltéréshez a hozzájárulásának, valamint az építmény használatához a tervezői nyilatkozat kiállításáért. A tervezői hozzájárulás és nyilatkozat kapcsán az illetékes építész kamara felügyeleti jogkört gyakorol.

Az építtető a jogosultsággal rendelkező tervezővel/tervezőkkel az építészeti-műszaki dokumentáció elkészítésére írásbeli tervezési szerződést köt.

A szerződő tervezőnek a közhasználatú építmény, építményrész esetén kötelező az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti, „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorlót bevonnia a kivitelezési dokumentáció készítésénél.

Az építész tervezőnek a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól való eltéréshez írásbeli hozzájáruló nyilatkozatot kell tennie az e-építési naplóban, ha – az atomenergia alkalmazására szolgáló építmény kivételével – az épület, épületrész

- építése építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött,
- közhasználatú vagy
- az Országos Építészeti Tervtanács véleményezéséhez kötött,

és a tervezett eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében vagy a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja.

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

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

b) ha volt eltérés, az

ba) a hozzájáruló nyilatkozatával történt-e,

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

c) a hozzájárulása nélkül megvalósított eltérést tudomásul veszi-e, amennyiben nem, milyen megoldást javasol az eltérés módosításában,

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

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

Az építészeti-műszaki szakági tervező feladata az építmény, az építményhez kapcsolódó tájépítészeti alkotás 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.

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.

Tervezői művezetés

Az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező az általa tervezett építmény kivitelezése során az építőipari kivitelezés helyszínén tervezői művezetői tevékenységet végez (kötelező jelleggel). Ennek keretében

- az általa készített kivitelezési dokumentáció megvalósulását ellenőrzi
- közreműködik az építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő és maradéktalan megvalósításban, valamint

- elősegíti a kivitelezési dokumentációval kapcsolatban a kivitelezés során felmerült szakmai és szakkérdések – így különösen az építési termékek beépítésére, helyettesítésére irányuló kérdések – megoldását.

Tervezői művezetést az adott tervezési szakterületen jogosultsággal rendelkező építészeti-műszaki tervező végezhet.

A tervezői művezető feladata, hogy

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

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

Állami beruházásnál

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

A tervező

a) felel azért, hogy az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció

- megfelel a jogszabályoknak, a szakmai szabályoknak és szabványoknak,
- és az ahhoz kapcsolódó egyéb dokumentumok, vázrajzok, koncepcióterv, tervezési program, egymással és a tervezői költségvetésben foglaltakkal összhangban állnak, és nem tartalmazznak olyan belső ellentmondásokat, amelyek a terv alapján később megindítandó, kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás szabályos és gyors lefolytatását akadályozzák,
- megfelel a tervezési programban meghatározott építészeti, funkcionális, műszaki, üzemeltetési, fenntarthatósági és megújuló alternatív energiaforrások használatára irányuló igényeknek, valamint a keretprogramban meghatározott beruházási költségkeretnek, és
- megvalósítható, valamint a megvalósított építmény rendeltetés szerint használható, üzemeltethető és karbantartható.

b) felel a tervezői költségvetési kiírás és költségbecslés teljeskörűségéért és pontosságáért, amely alól sem a tervellenőr, sem az építtető vagy a nevében eljáró közreműködők elfogadó nyilatkozata nem mentesíti.

c) készíti el és felel az állami építési beruházásokhoz kapcsolódó költségbecslések és költségszámítások megalapozottságáért, továbbá az építészeti-műszaki dokumentációkban foglaltaknak való megfeleléséért, ha az állami építési beruházás előkészítésébe és megvalósításába költségszakértő nem kerül bevonásra,

d) a tételes költségvetési kiírást az egységesen alkalmazni rendelt költségvetési tételrendszerben készíti el.

e) köteles az általa készített terveket a tervellenőr részére korlátozás nélkül folyamatosan rendelkezésre bocsátani annak érdekében, hogy a tervdokumentáció ellenőrzését és megfeleléségének vizsgálatát a tervellenőr – figyelembe véve a tervező által a teljesítés tekintetében vállalt határidőket – elvégezhesse.

f) az állami építési beruházás teljes tartama alatt – a tervezési szerződéstől az abban meghatározott időpontig, legkésőbb a projekt műszaki átadásáig – az adott állami építési

beruházásra, az általa bevont szakági tervezők felelősségére is kiterjedő felelősségbiztosítási fedezettel rendelkezik, amely fedezet kizárólag az adott állami építési beruházást biztosítja.

A tervező által készített építészeti-műszaki dokumentáció az építtető vagy a nevében eljáró közreműködők általi felülvizsgálata és elfogadó nyilatkozata a tervezőt a meghatározott felelőssége alól nem mentesíti.

Állami építési beruházás esetén a beruházás koncepciótervét készítő tervező – amennyiben a miniszter eltérően nem rendelkezik – tervpályázat útján kerül kiválasztásra. A koncepcióterv elkészítésére irányuló tervpályázatot - az építtető által jóváhagyott előzetes tervezési program, költségbecslés, beruházási keret alapján - az építtető írja ki.

6/6 A tervellenőr

A tervellenőr olyan, építészeti-műszaki tervezői jogosultsággal rendelkező szakmagyakorló, aki a szakmagyakorlási jogosultságának körében, az építtető megbízásából ellenőrzi, hogy az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció a jogszabályoknak, a szakmai szabályoknak, valamint az építtetői elvárásoknak megfelelően készült-e el.

A tervellenőri jogosultság

Vezető tervező címmel rendelkező személy végezheti – erre irányuló megbízás alapján, kamarai szabályzatban foglalt tartalommal – az építészeti-műszaki dokumentáció szakmai ellenőrzését (*tervellenőrzés*) a vezető tervezői jogosultságával megegyező szakterületen.

Az építtető tervellenőrt bízhat meg. A tervellenőri feladatok ellátására az építtető a tervellenőrrel írásbeli szerződést köt.

A tervellenőr feladata

- a) az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció műszaki tartalma szakszerűségének, kivitelezésre való alkalmasságának, a szakági tervek összhangjának ellenőrzése,
- b) a hibák, hiányosságok feltárása,
- c) szükség esetén javaslattétel és
- d) a jelentésének elkészítése, amely tartalmazza
 - az építési beruházás keretében végzett építőipari kivitelezési tevékenység helyét, címét, helyrajzi számát, jellegét, megnevezését, rövid leírását, tartalmát, jellemzőit,
 - az építtető nevét vagy megnevezését,
 - a tervellenőr nevét, címét, aláírását, jogosultságát, névjegyzéki bejegyzésének számát,
 - az építtető nevét vagy megnevezését,
 - a tervellenőr nevét, címét, aláírását, jogosultságát, névjegyzéki bejegyzésének számát,
 - az ellenőrzött építészeti-műszaki dokumentáció, kivitelezési dokumentáció tervezőjének nevét, címét, jogosultságát, névjegyzéki bejegyzésének számát,
 - az ellenőrzött építészeti-műszaki dokumentáció, kivitelezési dokumentáció megnevezését,
 - az ellenőrzött dokumentációk tartalmára vonatkozó jogszabályokat, a vonatkozó szabványokat, műszaki irányelveket, az építménybe betervezett építési termékek előírásait, a szakmai szabályokat, az általános településrendezési és építési követelményeket, valamint
 - az ellenőrzésének tapasztalatait, eredményét, javaslatát.

Állami beruházásnál

a *tervellenőr*: az építési beruházási tervek ellenőrzését végző, a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészeti szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény szerinti kamarai tagsággal és alaphoz tartozó egyetemi végzettséggel rendelkező szakmagyakorló, aki

- a) végigkíséri az állami építési beruházás folyamatát a tervezési szolgáltatások beszerzésére irányuló eljárástól kezdve, a tervezésen át a kivitelezési szolgáltatások beszerzésére irányuló eljárásig, ideértve az ezen szakaszokhoz kapcsolódó közbeszerzési eljárásokban való közreműködést is,
- b) közreműködik a tervezővel és a költségszakértővel az állami építési beruházás becsült költségének meghatározásában és aktualizálásában,
- c) ellenőrzi a tervezés szakszerűségét a jogszabályok, szabványok, építetési követelmények alapján, továbbá elvégzi a kivitelezési dokumentáció felülvizsgálatát a végleges építési, létesítési engedély, az engedélyezési dokumentáció alapján, ennek keretében megvizsgálja, hogy a tervek a szakmai előírásoknak megfelelően, teljeskörűen, helyes számításokkal készültek-e el, és biztosítják-e az építmény szakszerű és biztonságos megvalósíthatóságát, továbbá nem tartalmaznak olyan belső ellentmondásokat, amelyek a terv alapján megindítandó, kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás szabályos és gyors lefolytatását akadályozzák,
- d) szükség szerint közreműködik a megfelelőségértékelési eljárásokban, amennyiben azt ágazati jogszabály kötelezővé teszi,
- e) közreműködik műszaki kérdésekben az építetési döntéseinek előkészítésében,
- f) javaslatot tesz műszaki kérdésekben, így különösen szakértő bevonására vonatkozóan,
- g) tervellenőri jelentést készít.

Az állami építési beruházás építetési a projektszervezet létrehozásakor dönt a tervellenőr alkalmazásáról és a projektalapító dokumentumban rögzíti, hogy a tervellenőr megbízása az állami építési beruházás egészére vagy kizárólag meghatározott létesítményekre, szakágakra terjedjen ki. Amennyiben a tervellenőr igénybevétele szükséges, a tervellenőrt legkésőbb a tervezési szolgáltatások beszerzésére irányuló közbeszerzési eljárás előkészítése előtt meg kell bízni.

Az uniós közbeszerzési értékhatárt elérő vagy meghaladó becsült értékű állami építési beruházások esetén, tervellenőr alkalmazásától függetlenül az építetési köteles a vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személy bevonásával vagy 100%-os állami tulajdonú gazdasági társasággal munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személy bevonásával a tervek műszaki véleményezését, megrendelői minőségbiztosítását elvégezni.

A tervellenőrnek a tervdokumentáció meg nem felelőségével kapcsolatos nyilatkozata az állami építési beruházás folytatásának, ennek keretében a tervezés folytatásának és a kivitelezés megkezdésének nem akadálya.

A tervező és a tervellenőr, valamint a műszaki ellenőr és a tervellenőr közötti **szakmai vita esetén az építetési** – szükség esetén más közreműködő bevonásával – **dönt.**

A sajátos építményszerűségeket érintő állami építési beruházások esetében a tervellenőr feladatait a külön jogszabályban tervek ellenőrzésének végzésére feljogosított személy is elláthatja.

Az engedélyezési dokumentációt

- a beruházás eredményeként megvalósuló építmény kijelölt vagyonkezelője és üzemeltetője véleményezi, és
- a tervellenőr,

- a műszaki ellenőr és
 - a költségszakértő
- véleményezi és az építtető vagy az általa kijelölt személy hagyja jóvá.

A véleményezés során

- a tervellenőr megvizsgálja, hogy a tervek a szakmai előírásoknak megfelelően, teljeskörűen, helyes számításokkal készültek-e el, és biztosítják-e az építmény szakszerű és biztonságos megvalósíthatóságát, továbbá nem tartalmaznak belső ellentmondásokat.
- a költségszakértő az építészeti-műszaki dokumentációt a tervellenőr vizsgálatával egyidejűleg, vagy azt követően – annak észrevételeit is figyelembe véve – abból a szempontból vizsgálja felül, hogy az megfelel-e a beruházási költségkeretnek.

Ha a tervellenőr, illetve a műszaki ellenőr ellenőrzésének eredménye az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció módosítását igényli, a tervező haladéktalanul intézkedik annak módosításáról és azt követően a módosított építési, létesítési engedély iránti kérelem benyújtásáról.

6/7 Az építésügyi műszaki szakértő

Az építésügyi-műszaki szakértői tevékenység kamarai tagsággal végezhető. Az építésügyi műszaki szakértői jogosultság az építészeti-műszaki tervezési jogosultsági kategória-csoportosítással azonos:

- általános építményekkel összefüggő
- sajátos építményekkel összefüggő
- szakági szakértői jogosultság

Az egyes építésügyi-műszaki szakértői jogosultsági besorolások alapján az alábbi tevékenységek végezhetőek:

Építésügyi műszaki szakértés

Szakterület, részsakterület	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni
Általános építmények építésügyi műszaki szakértői szakterület (SZÉSZ)	Az építészeti tervezési terület körébe tartozó építmények szakértése építészeti vonatkozásban.
belsőépítészeti szakértői részsakterület (SZÉSZ-BÉ)	A belsőépítészeti tervezési szakterület körébe tartozó feladatok szakértése belsőépítészeti vonatkozásban.
Sajátos építményszakértővel összefüggő építésügyi műszaki szakértői szakterület (SZÉM) részsakterület szerint	
közlekedési építmények szakértői részsakterület (SZÉM1)	• Közúti közlekedési, • vasúti közlekedési, • légiközlekedési, • víziközlekedési építmények, továbbá • különleges eszközök és pályák szakértése
hírközlési építmények szakértői részsakterület (SZÉM2)	• Vezetékes és vezeték nélküli infokommunikációs és • egyéb gyengeáramú rendszerek és hálózatok, • önálló vagy együttes rendszerekben, • ezek építményeinek szakértése, kivéve antennatartók és tornyok.
területi vízgazdálkodás szakértői részsakterület (SZÉM3)	vízgazdálkodási építmények

bányászati építmények szakértői részszakterület (SZÉM4)	• Szilárdásványi nyersanyagok bányászatával kapcsolatos bányászati létesítmények, műtárgyak, • bányaművelési üzemi technológiai és üzemeltetési tervei, • nem bányászati célú, bányászati módszerekkel épülő földalatti létesítmények, alagutak bányászati szakértése.
gáz- és olajipari építmények szakértői részszakterület (SZÉM5)	• 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, valamint • földgáz telephelyi vezetékek, • földgáz és PB-gáz csatlakozóvezetékek, • földgáz és PB-gáz felhasználói berendezés (gázfelhasználó technológiai rendszer • ≤ 70 kW-ig), továbbá a 30 kg/h feletti tüzelőanyag-fogyasztású olaj- és egyéb cseppfolyós tüzelőanyag-fogyasztó technológiai rendszerek, • az 5 m³ vagy annál nagyobb névleges térfogatú, éghető gázok tárolására szolgáló, nyomástartó berendezésnek nem minősülő, ipari, mezőgazdasági vagy szolgáltatási célú tartályos gáztárolók szakértése.
energetikai építmények szakértői részszakterület (SZÉM6)	• Energia előállító-átalakító és -tároló rendszerek építményeinek és berendezéseinek, • energiaátviteli, elosztó és szolgáltató rendszerek építményeinek, • az energiafogyasztó rendszerek, építmények és berendezések szakértése.
Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterület (SZÉS) részszakterület szerint	
tartószerkezeti szakértői részszakterület (SZÉS1)	• Építmények tartószerkezeteinek mechanikai ellenállása és stabilitásra történő szakértése, • beleértve a földrengés és tűzhatásra történő szakértést, továbbá • különleges szerkezetek szakértése
épületszerkezeti szakértői részszakterület (SZÉS2)	• 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.
építmények gépészeti szakértői részszakterület (SZÉS3)	• Épületek vízellátó, valamint szenny- és csapadékvíz-elvezető hálózatai és berendezései közműre való rákötésig, • földgáz telephelyi vezetékek, • földgáz és PB-gáz csatlakozóvezetékek, • felhasználói berendezés, elosztóvezeték leágazó szakaszai, • 30 kg/h feletti tüzelőanyag-fogyasztású olaj- és egyéb cseppfolyós tüzelőanyag-fogyasztó technológiai rendszerek, • az 5 m³ vagy annál nagyobb névleges térfogatú, éghető gázok tárolására szolgáló, nyomástartó berendezésnek nem minősülő, ipari, mezőgazdasági vagy szolgáltatási célú tartályos gáztárolók, • épületek hőellátó, hűtési és hőszivattyús, lég- és klímatechnikai rendszerei és berendezéseinek szakértése. • Telekhatáron belüli épületegyüttes, létesítmények és technológiai rendszereket ellátó energiaközpontok és vezetékek rendszerek szakértése a közművekre történő rácsatlakozásig. • Technológiai ellátó-hálózatok (sűrített levegő, ipari/orvosi gázok, ipari víz, hűtőközeg, forróvíz, gőz stb.) szakértése. • Az épületek, létesítmények energiagazdálkodás szakértése, • megújuló energiák hasznosításával kapcsolatos rendszerek szakértése. • Fürdő és uszoda gépészeti rendszerek szakértése.

építmények épületfizikai szakértői részszerület (SZÉ4)	• Épületfizikai szakértés, • helyszíni körülmények mérése, sajátosságok felmérése, kiindulási adatok rögzítése-hőszigetelése, • nedvesség viszonyok, légáteresztés megítélése, • épületek, épületrészek, különböző szerkezetek komplex vizsgálatai, méretezései, szerkezeti kialakításai, megoldások szakértése.
építmények épületenergetikai szakértői részszerület (SZÉ6)	Építmények és energetikai rendszereinek a szakértése.
építményvillamossági szakértői részszerület (SZÉ7)	Építmények és szabad terek közép- és kiefeszültségű rendszereinek (kül- és beltéri világítás, villámvédelem, folyamattírányítás, építményautomatika, távközlési és informatikai hálózat, egyéb gyengeáramú rendszerek, villamos energiaellátó rendszerek a fogyasztói oldaltól a közcélú csatlakozási pontig, valamint villamos megújuló energetikai rendszerek, a közcélú csatlakozási pontig) szakértése
geotechnikai szakértői részszerület (SZÉ8)	• Sík- és mélyalapok, alpmegerősítések, • földművek, sziklamunkák, • víztelenítés, talajjavítás, talajerősítés, talajdinamika, • dinamikus hatásoknak kitett szerkezetek, • föld alatti műtárgyak, alagutak, mély munkagödrök, • talajhorgonyzások, • támszerkezetek geotechnikai szakértése a hozzá szükséges talajvizsgálatokkal. • Geotechnikai szerkezetek mérése, próbaterhelése, geotechnikai monitoring
építési szakipari szakértői részszerület (SZÉ9)	• 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
építési szerelőipari szakértői részszerület (SZÉ10)	• 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
építőanyag-ipari szakértői részszerület (SZÉ11)	Az építési anyagoknak, amelyek természetes anyagokból készültek, gyártott vagy helyszínen előállított anyagstruktúrával kialakítottak, a teljesítményadatainak vizsgálata, magas színvonalú értékelése.
hídszerkezeti szakértői részszerület (SZÉ12)	Építmények tartószerkezeteinek mechanikai ellenállás és stabilitásra történő szakértése, beleértve a földrengés és tűzhatásra történő szakértést, továbbá híd- és különleges szerkezetek szakértése.
Beruházás, beruházáslebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés szakértői szerület (SZB)	• Beruházások előkészítésének és lebonyolításának, továbbá • a megvalósítási folyamatok irányításának, • kivitelezési munkák műszaki tartalmának szakértése, valamint • építésgazdasági szakértés, • építésszervezési szakértés, • építési költség szakértés
műemlék építmények műszaki szakértői részszerület (SZÉ5)	Műemlék építmények történeti épületszerkezetei, építőanyagai esetében a javító, konzerváló és fenntartó technológiák, anyaghasználat, szerkezeti megoldás az adott műemléken való alkalmazhatóságának szakvéleményezése
építészeti szakértői részszerület (SZÉ13)	• Épületfizikai gépészeti akusztikai, épületakusztikai, teremakusztikai szakértés. • Épületgépészeti akusztikai szakértői, épületakusztikai szakértői és teremakusztikai szakértői tevékenység.

	• Helyszíni körülmények felmérése, sajátosságok felmérése, kiindulási adatok rögzítése. • Gépészeti zaj- és rezgéscsökkentési vizsgálat végzése, szerkezeti kialakítások szakértése. • Épületszerkezetek, épületrészek, különböző szerkezetek komplex akusztikai vizsgálata, méretezése, szerkezeti kialakítása, épületakusztikai megoldások kidolgozása. • Termék teremakusztikai szakértése, helyszíni mérése, teremakusztikai minőség elemzése, komplex vizsgálata, méretezése, megoldások szakértése.
faanyagvédelmi részszakterület (SZÉSI4)	Építmények, létesítmények általános elgombásodásának, teherviselő és nem teherviselő fa- és faalapú szerkezetei faanyagvédelmi állapotának, továbbá a faanyagvédelem anyagainak és technológiai rendszereinek vizsgálata, magas színvonalú értékelése, szakvéleményezése

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, ezek okainak feltárása,
- szakértői vélemények készítése, valamint
- a jogszabályban rögzített kapcsolódó tevékenységek.

Az építésügyi műszaki szakértő vizsgálatának az adott ügy minden lényeges körülményére ki kell terjednie. Az építésügyi műszaki szakértő köteles megbízójának figyelmét felhívni minden olyan tényre, amely az általa ismert adatok alapján szakértői véleményének kialakítását befolyásolja, és amelynek ismerete a megbízónak érdeke.

Az építésügyi műszaki szakértői tevékenységhez kapcsolódó tevékenységek különösen:

- méretbeli és az állapotfelmérés,
- műszeres vizsgálat és kutatás,
- a bontási és helyreállítási munkák,
- számítások és elemzések elvégzése,
- statisztikák vizsgálata és elemzése vagy
- következtetések levonása.

Ha az építésügyi műszaki szakértő vizsgálata során megállapítja, hogy az építményt vagy egyes szerkezeteit bauxitcement felhasználásával készítették, a vizsgálat eredményét harminc napon belül köteles bejelenteni a terület- és településrendezési tervek központi dokumentumtárát kezelő szervnek az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló kormányrendelet alapján.

Az építésügyi műszaki szakértő 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.

Az építésügyi műszaki szakértő felelős az általa elkészített szakértői vélemény tartalmának szakszerűségéért, a valós állapotnak megfelelő tartalmáért.

6/8 Az építési műszaki ellenőr

Az építési műszaki ellenőr – a beruházásleboncoló mellett – a másik olyan személy, akinek a tevékenysége szintén az építetők feladatok átvállalásából is adódik. Ezért nála is kiemelten

fontos, hogy a szerződésében pontosan meghatározásra kerüljenek az építtetőtől átvállalt feladatok.

Építési műszaki ellenőri tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv (Kamara) engedélyével. A Kamara annak engedélyezi építési műszaki ellenőri tevékenység folytatását, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik a meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

Az építési műszaki ellenőri feladatok ellátása is kamarai tagsághoz és jogosultsághoz kötött tevékenység. Az építési-műszaki ellenőri tevékenységhez tartozó jogosultságok is három kategóriába sorolhatóak:

- általános építményekkel
- sajátos építményszakokkal összefüggő
- szakági

építési-műszaki ellenőri feladatok.

Általános építmények és tájépítészeti alkotások építési műszaki ellenőri szakterületek

Szakterület, részszakterület	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni
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.]
műemléki részszakterülete (ME-É-M)	Magasépítési szakterületen az ME-É szerinti építési műszaki ellenőrzés műemlék építmény esetén. Az ellenőrzés az Épkiv. 22. § (3) bekezdés c)–d) pontjában meghatározott szakági munkára nem vonatkozik.
tájépítészeti részszakterülete (ME-É-K)	Tájépítészeti alkotások építésével, felújításával, átépítésével, bontásával összefüggően az épített elemek, burkolatépítés, utcabútorok és berendezési tárgyak, játszó- és sporteszközök, valamint a tereprendezés, felszíni vízelvezetés, termőközeg, növényzet, növénytelepítés, fakivágás, favédelem, zöldtető kialakításának, automata öntözőrendszer ellenőrzése. Más szakterületi építési műszaki ellenőr mellőzésével legfeljebb 4,5 m magas kerti építmény, 1,0 m támfal, 2,0 m magas tömör kerítés építésének, valamint nem csúszásveszélyes, illetve 45 foknál nem meredekebb terep tájépítészeti rendezésének ellenőrzése.

Szakági építési műszaki ellenőri szakterületek

Szakterület, részszakterület	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni
Mélyépítési és mélyépítési műtárgyak szakterület (ME-M)	A magasépítési szakterületnél meghatározott építményhez szerkezeti vagy funkciójában kapcsolódó • alapozási, • szennyvíztisztítási, szennyvíztárolási, • szivárgó, víztelenítési, • műtárgyépítési, • föld- és tereprendezési, valamint • felszíni vízelvezetési munkáinak ellenőrzése.
Építménygépezési szakterület (ME-G)	• Építmények vízellátási, csatornázási rendszerei a közművekre történő rákötéssel együtt, • földgáz telephelyi vezeték, földgáz és PB-gáz csatlakozóvezeték, felhasználói berendezés, elosztóvezeték leágazó szakasza,

	• az 5 m³ vagy annál nagyobb névleges térfogatú, éghető gázok tárolására szolgáló, nyomástartó berendezésnek nem minősülő, ipari, mezőgazdasági vagy szolgáltatási célú tartályos gáztárolók szerelési munkáinak, • építmények fűtési, szellőzési hőellátó rendszereinek, berendezéseinek, • energiaellátó központoknak, • hűtési és hőszivattyús lég- és klímatechnikai rendszereknek, • a környezeti (megújuló) energiák hasznosításával kapcsolatos rendszereknek, • fürdő és uszoda gépészeti rendszerek szerelési munkáinak, • az építményen, illetve telekhatáron belüli épületegyütteseket és technológiai rendszereket ellátó energiaközpontok és vezetékrendszerek, • technológiai ellátóhálózatok (sűrített levegő, a 30 kg/h feletti tüzelőanyag-fogyasztású olaj- és egyéb cseppfolyós tüzelőanyag-fogyasztó technológiai rendszerek, éghető folyadékok, ipari közegellátások, hűtöttvíz stb.) szerelési munkáinak műszaki ellenőrzése a közművekre történő rákötésekkel együtt.
Építményvillamossági szakterület (ME-V)	Építmények és szabad terek közép- és kisfeszültségű rendszereinek műszaki ellenőrzése (kül- és beltéri világítás, villámvédelem, folyamatirányítás, építményautomatika, távközlési és informatikai hálózat, egyéb gyengeáramú rendszerek, villamos energiaellátó rendszerek szerelési munkái a fogyasztói oldaltól a közcélú csatlakozási pontig, valamint villamos megújuló energetikai rendszerek a közcélú csatlakozási pontig).

A sajátos építményfajták építési műszaki ellenőri szakterületei

Szakterület, részsakterület	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni
Közlekedési építmények szakterület (ME-KÉ)	• Közúti, • vasúti (közúti villamos vasút, földalatti vasút is), • légi közlekedési, • hajózási építmények (így különösen annak műtárgyai: híd, átereszt, alagút, aluljáró, támfal) berendezései, tartozékai, vízelvezetése és zajvédelme építési munkáinak műszaki ellenőrzése korlátozás nélkül.
vasútvillamossági építmények részsakterület (ME-KÉ-VV)	Vasúti-villamossági építmények (vasút-villamosítás, villamosenergia-ellátás, energia távvezérlés villamossági berendezések létesítése) építési munkáinak műszaki ellenőrzése korlátozás nélkül.
Hírközlési építmények szakterület (ME-HI)	• Az elektronikus hírközlési építmények, • vezetékes és vezeték nélküli rendszerek létesítésének, felújításának és átalakításának, bontásának építési, szerelési és villamos szerelési műszaki ellenőrzése korlátozás nélkül, és • antennatartó szerkezetek és antennák felelős műszaki vezetése legfeljebb 10 m-ig.
Vízgazdálkodási építmények szakterület (ME-VZ)	Vízgazdálkodási építmények építésének műszaki ellenőrzése korlátozás nélkül.
Bányászati építmények szakterület (ME-B)	• Szilárdásványi nyersanyagok bányászatával, • kőolaj- és földgázbányászatával kapcsolatos, valamint • geotermikus energiahasznosító (geotermikus energiahordozóval együtt), építmények építésének műszaki ellenőrzése.
Szénhidrogén-szállító vezetékek, gázelosztó vezetékek, célvezetékek, egyéb gáz és gáztermék vezetékek, propán-bután töltő telepek és tartozékainak építése szakterület	Szénhidrogén-szállító vezetékek, gázelosztó vezetékek, célvezetékek, egyéb gáz és gáztermék vezetékek, propán-bután töltő telepek és tartozékainak építése szakterület

(ME-GO) Energiaellátási építmények szakterület	részsakterület szerint
(ME-EN) vegypari építményeinek építése részsakterület	Vegypari építmények építésének műszaki ellenőrzése
(ME-EN-VE) távhő termelésre és szállításra szolgáló sajátos műszaki építmények építése részsakterület	Föld feletti és föld alatti távhővezetékek, azok tartozékai és védőberendezései építésének műszaki ellenőrzése korlátozás nélkül.
(ME-EN-TH) villamosenergetikai részsakterület	Föld feletti és föld alatti vezetékek, átalakító- és kapcsolóberendezések (nagy-, közép- és kisfeszültségű hálózatoknál) építésének műszaki ellenőrzése korlátozás nélkül.
(ME-EN-VI) Erdészeti építmények szakterület	Erdőterületen és kapcsolódó természeti területeken erdészeti magasépítési, útépítési, erdőfeltárási és vízgazdálkodási létesítmények műszaki ellenőrzés
(ME-ER)	

Az építtető feladatainak ellátására, helyszíni képviselőjeként az építményfajtának, építési tevékenységnek szakáganként megfelelő jogosultsággal rendelkező építési műszaki ellenőr és szakági műszaki ellenőr tevékenységét igénybe veheti.

Jogszabály szerint 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 kiemelt beruházás,
- az építőipari kivitelezési tevékenység nemzeti emlékek minősülő műemlék építményt érint, vagy
- építtetői fedezetkezelő működik közre.

Közbeszerzés esetén az építtetőt képviselő építési műszaki ellenőr megbízására irányuló eljárás megelőzheti az építőipari kivitelező kiválasztására irányuló eljárást azzal, hogy az építtetőnek legkésőbb az építőipari kivitelező kiválasztására irányuló eljárás eredményeként megkötésre kerülő szerződés időpontjában rendelkeznie kell építési műszaki ellenőrrel.

Egyéb esetekben az építtető dönt az építési műszaki ellenőr(ök) igénybevételéről.

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.

Megbízási szerződés alapján az építtető helyszíni képviselőjeként – ha a felek további feladatokról nem állapodtak meg – az Építészeti tv-ben foglaltakon túlmenően az építési műszaki ellenőr feladata:

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a végleges építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján,

- b) az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- c) az e-építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,
- d) a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az e-építési naplóban,
- e) a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építtető részére,
- f) az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az e-építési naplóba.
- g) az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,
- h) egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
- i) a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése,
- j) az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az e-építési naplóban,
- k) műszaki kérdésekben az építtető döntéseinek előkészítése,
- l) műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására),
- m) pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,
- n) teljesítésigazolás
 - na) kiállítása és átadása vagy megküldése a fővállalkozó részére,
 - nb) rögzítése az e-építési naplóban
 a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- o) az építtetővel megállapodás esetén műszaki igazolás kiállítása,
- p) a szerződésben meghatározott vállalkozói díj a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása
- q) az építés helyszínén az építőipari kivitelezési tevékenységnek a szerződésben meghatározott időközönkénti, de legalább tíz naponként ellenőrzése, és annak az e-építési naplóban történő rögzítése eseti bejegyzéssel, valamint

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi, az építési műszaki ellenőr(ök) összehangolja a felelős műszaki vezetők tevékenységét és gondoskodik arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes fővállalkozó kivitelezők által tett nyilatkozatok – az e-építési napló részeként – a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásához rendelkezésre álljanak.

Több műszaki ellenőr esetén a különböző szakági műszaki ellenőrök munkájának az összehangolását célszerű egy megfelelően tapasztalt műszaki ellenőr koordinátorra bízni, aki az összes szakági műszaki ellenőr munkáját össze tudja fogni.

Az építési műszaki ellenőr kötelező közreműködése legalább az építési beruházás induló kivitelezési munkákra vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart.

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

Az építési műszaki ellenőr felelős különösen az építészeti-műszaki dokumentumokban meghatározott építési termék beépítésének ellenőrzéséért. Építési műszaki ellenőr megbízását jogszabály kötelezővé teheti.

Állami beruházásnál

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

Állami építési beruházásnál a műszaki ellenőr

- a) végigkíséri a beruházás folyamatát a tervezéstől, a kivitelezésen át a műszaki átadás-átvételig és a jótállási időszak lezárultáig, ideértve az ezen szakaszokhoz kapcsolódó közbeszerzési eljárásokban való részvételt is,
- b) részt vesz a tervezési program kialakításában és konzultáció keretében segíti a tervező munkáját a kivitelezéssel és üzemeltethetőséggel kapcsolatos kivitelezési gyakorlatnak és tapasztalatoknak az építészeti-műszaki dokumentációban való érvényre juttatásában,
- c) részt vesz a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás dokumentációjának kialakításában, meghatározza az átadás-átvételkor az egyes munkanemek tekintetében számonkérendő minőségi követelmények rendszerét, az alkalmazandó szabványokat, a minőségi értékelésre, hibás teljesítés esetére alkalmazandó műszaki értékcsökkenés meghatározására vonatkozó módszereket és előírásokat,
- d) részt vesz a kivitelezési szerződés műszaki tartalmát, a kivitelezés organizációját, ütemezését és a teljesítési határidőket érintő tárgyalásokon,
- e) közreműködik a tervezővel és a költségszakértővel a beruházás becsült költségének meghatározásában és aktualizálásában,
- f) véleményezi a kivitelező műszakilag egyenértékű kiváltásra vonatkozó javaslatait a közbeszerzési eljárás és a szerződés szerinti teljesítés során, valamint
- g) ellenőrzi a megvalósulási dokumentáció megfelelőségét.

A műszaki ellenőr ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció előkészítésének keretében az egyesített közmű (genplan) terv, valamint az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési és időbeli fázisterveket. Ha a műszaki ellenőr ellenőrzésének eredménye az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció módosítását igényli, a tervező haladéktalanul intézkedik annak módosításáról és azt követően a módosított építési, létesítési engedély iránti kérelem benyújtásáról.

6/9 A biztonsági és egészségvédelmi koordinátor

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 az építőipari tervezési és kivitelezési tevékenységgel 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 építtetőnek – 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.
- e) 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;
- f) 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;
- g) közreműködés az építési munkahelyen egyidejűleg tevékenykedő, illetve egymást követően felvonuló munkáltatók között a tevékenységek összehangolásában, figyelemmel az Mvt. felelősségi szabályaira;
- h) a munkafolyamatok ellenőrzésének összehangolása;
- i) a szükséges intézkedések megtétele annak érdekében, hogy az építési munkahelyre kizárólag csak az arra jogosultak léphessenek be.

A kivitelező munkáltató köteles koordinátort igénybe venni (foglalkoztatni vagy megbízni) a kivitelezési munkák alatt. A koordinátor indokolt javaslatait a felelős műszaki vezető a biztonságért viselt felelőssége keretében érvényesíti.

A kivitelező az építési munkahely kialakítását csak akkor kezdheti meg, ha a kivitelezési tervdokumentáció részét képezi a biztonsági és egészségvédelmi terv.

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 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.

6/10 A költségvetéskészítő, költségszakértő

A jogszabályokban említett vagy kötelezően előírt költségbecslések, árazatlan vagy árazott költségvetési kiírások, árajánlatok elkészítése költségvetéskészítői feladat. A költségvetéskészítési tevékenység sem kamarai tagsághoz, sem jogosultsághoz nem kötött tevékenység, folytatására képesítési előírások sem vonatkoznak.

A költségszakértő olyan szakember, aki az építetű támogatására a beruházással kapcsolatos gazdasági, gazdaságossági, pénzügyi tervezési és ezekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladatokat lát el.

A Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara egyeztetett és összehangolt szabályzatban rögzíti az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény szerinti költségszakértőtől megkövetelt képzettséget, szaktudást, szakmai gyakorlatot, valamint az állami építési beruházások rendjéről szóló törvényben és az állami építési beruházásokban résztvevők szakmai képzésének formáiról, feltételeiről szóló miniszteri rendeletben foglaltaknak való megfelelés vizsgálatának részletes szabályait.

Az építtető és a vállalkozó kivitelező az építési beruházással kapcsolatos gazdasági, gazdaságossági, pénzügyi tervezési és ezekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladatokra költségszakértőt bízhat meg.

A költségszakértő feladata

- az ár-érték arány megállapítása,
- a költség és árelemzés,
- a költségváltozási kockázat elemzése, valamint
- a költségérékenységi vizsgálat.

Állami beruházásoknál

A költségszakértő ellátja az állami építési beruházás során alkalmazott árakkal és felmerülő költségekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladatokat, a legkisebb költség elvére figyelemmel költségellenőrzést végez, a közbeszerzési eljárás során közreműködik az aránytalanul alacsony ár és egyéb aránytalan vállalások vizsgálatában, valamint vizsgálja a költségek alakulását.

A költségszakértő felel

- az állami építési beruházásokhoz kapcsolódó költségbecslések és költségszámítások megalapozottságáért, továbbá az építészeti-műszaki dokumentációkban foglaltaknak való megfeleléséért, valamint
- az alkalmazott tételes egységarak a költséginformációs rendszerben foglalt költségzinteknek való megfeleléséért.

A véleményezés során

- a tervellenőr megvizsgálja, hogy a tervek a szakmai előírásoknak megfelelően, teljeskörűen, helyes számításokkal készültek-e el, és biztosítják-e az építmény szakszerű és biztonságos megvalósíthatóságát, továbbá nem tartalmaznak belső ellentmondásokat.
- a költségszakértő az építészeti-műszaki dokumentációt a tervellenőr vizsgálatával egyidejűleg, vagy azt követően – annak észrevételeit is figyelembe véve – abból a szempontból vizsgálja felül, hogy az megfelel-e a beruházási költségkeretnek.

6/11. Az építtetői fedezetkezelő

Építtetői fedezetkezelő

- az építtető és a fővállalkozó kivitelező között létrejött kivitelezési szerződés mindkét fél általi teljesítését segíti elő.
- biztosítja az építőipari kivitelezési tevékenység fedezetének célhoz kötött felhasználását.
- 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 építtetői fedezetkezelőnek a kizárólagos rendelkezése alatt álló elkülönített számlán kell – egy összegben, vagy több szakaszra bontott építkezés esetén a szerződés szerinti teljesítési

szakaszonként – elhelyeznie az építőipari kivitelezési tevékenység kormányrendeletben meghatározott ellenértékének fedezetét és a kivitelező által nyújtott, kormányrendeletben meghatározott biztosítékok összegét.

Az építtetői fedezetkezelői feladatokat az építtető és fővállalkozó kivitelező választása szerint – a Magyar Államkincstár vagy fizetési számla vezetésére jogosult pénzforgalmi szolgáltató látja el.

Az építtetői fedezetkezelő

- vezeti a fedezetkezelői számlát,
- kezeli a fedezetkezelői számlán tartott összeget,
- tájékoztatja az építtetőt 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 az építtető és a fővállalkozó kivitelező felé az építőipari kivitelezési tevékenység befejezéseként benyújtott végszámla kiegyenlítését követő öt munkanapon belül számol el.

Az építtetői fedezetkezelő hatósági intézkedés megtétele céljából megkeresi az építőipari kivitelezés helye szerint illetékes építésügyi hatóságot, ha az építtető a fedezetkezelési szerződésben rögzített határidőt követő harminc nap elteltével sem biztosítja részére a kivitelezési szakasz szerződés szerinti ellenértékének megfelelő fedezet feletti rendelkezési jogot.

Az építtetői fedezetkezelő a fővállalkozó kivitelező által nyújtott teljesítési biztosítékot a kivitelezési szerződésben meghatározott kötelezettség nem teljesítése esetén, az építtető kezdeményezésére és az építési műszaki ellenőr igazolása alapján az építési szerződésben meghatározott kiadások kiegyenlítésére használja fel. Ha az építtető a kivitelezési szerződésben rögzített feltételek hiányában kezdeményezi a fővállalkozó kivitelező által nyújtott teljesítési biztosíték felhasználását, vagy az építtető által lehívott teljesítési biztosíték kivitelezési szerződésben meghatározott célra történő felhasználásához az építési műszaki ellenőr nem adja ki az igazolást, az építtetői fedezetkezelő nem teljesíthet kifizetést az építtető részére a teljesítési biztosíték terhére.

6/12 A kivitelező

Aki üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet (vállalkozó kivitelezői tevékenység) kíván folytatni, annak rendelkezni kell kormányrendeletben meghatározott feltételekkel és köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.

A Magyar Kereskedelmi és Ipar Kamara [MKIK] vezeti a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzékét, és ellenőrzi a vállalkozói építőipari tevékenység folytatására való jogosultságot.

A névjegyzék a következő adatokat tartalmazza:

- a) az építőipari kivitelező cég neve, címe, valamint jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén a cég tulajdonosa vagy vezető tisztségviselője vagy képviselőjére jogosult természetes személy neve, lakóhelye, a cég cégjegyzékszáma,
- b) az egyéni vállalkozó neve, egyéni vállalkozói nyilvántartási száma.

Az MKIK bírássággal sújtja azt a vállalkozó kivitelezőt, aki a meghatározott adatváltozást, valamint a tevékenység végzésének feltételeiben történt változást nem jelentette be, továbbá a névjegyzékből azt a vállalkozó kivitelezőt törli, aki a kivitelezési szerződésben vállalt építési tevékenységet nem végezte el, a kivitelezési szerződéstől nem állt el, és az átvett előleggel nem számolt el.

A kivitelezési szerződés megkötését követően a vállalkozó kivitelező viseli annak jogkövetkezményét, amely a kivitelezési dokumentáció olyan hiányosságából adódik, amelyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett.

A vállalkozó kivitelező feladata az Építészeti tv-ben foglaltakon túlmenően

1. az építőipari kivitelezési tevékenység
 - a) megkezdése előtt annak vizsgálata, hogy az építési tevékenység megkezdésének jogszabályban meghatározott feltételei teljesülnek-e,
 - b) megkezdésekor az építtetőtől – alvállalkozó kivitelező esetében a megrendelő vállalkozó kivitelezőtől – az építési munkaterület átvétele, annak vizsgálata, hogy a szükség szerinti lőszermentesítése megtörtént-e,
2. az e-építési napló megnyitása az e rendeletben meghatározottak szerint,
3. az építési munkaterületen képződött építési-bontási hulladék mennyiségének és típusának folyamatos vezetése az e-építési naplóban,
4. annak folyamatos ellenőrzése, hogy alvállalkozója az elvállalt építőipari kivitelezési tevékenységben közvetlenül részt vesz-e,
5. az építés során már meglévő műemléki érték vagy régészeti emlék, előkerülő természeti, építészeti értékek megőrzése,
6. annak biztosítása, hogy az építési munkaterületen csak olyan személyek tartózkodjanak, akik a vállalkozói nyilvántartásban szerepelnek, erre jogosultsággal rendelkeznek, és az e-építési napló által igazoltan részt vesznek a napi munkában, annak ellenőrzésében és irányításában,
7. a műszaki átadás-átvételi eljárás során a berendezések, rendszerek működési próbája és a tapasztalt rendellenességek, hiányosságok megszüntetése, szükség esetén a próba megismétlése,
8. az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésével a mérési jegyzőkönyvek kiállítása, az alkalmazott építési termékek teljesítmény-nyilatkozatainak rendelkezésre bocsátása,
9. a kivitelezési szerződés szerint az építési munkaterület visszaadása az építtetőnek, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek,
10. az építési munkaterület őrzésének biztosítása,
11. az építési munkák befejeztével az építési munkaterületről való levonulás végrehajtása,
12. az általa végzett építőipari kivitelezési tevékenységre a 14. § szerinti nyilatkozat megtétele, ehhez a tevékenységnek megfelelő felelős műszaki vezető szakmai nyilatkozatának beszerzése,
13. építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén a fedezetkezelői nyilvántartásban a felelősségi körébe tartozó nyilvántartás-kitöltési kötelezettség teljesítése, valamint, ha az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításában alvállalkozóként vesz részt, a szerződése adatainak felvétele – legkésőbb az építőipari kivitelezési tevékenységének megkezdéséig – a fedezetkezelő által internetes alapon működtetett fedezetkezelői nyilvántartásba, mely adatok e-építési napló adataival való azonosságáról folyamatosan gondoskodni,

14. a saját munkájához kapcsolódó elkészült munkarészek ellenőrzése, az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének, és az építető, az építési műszaki ellenőr felhívása alapján további vizsgálatok feltételeinek biztosítása, valamint az ellenőrzésekhez kapcsolódó tények és adatok e-építési naplóban történő rögzítése,
15. az építési tevékenység megvalósítása során legalább a kivitelezési dokumentációban meghatározott, elvárt műszaki teljesítménnyel rendelkező építési termék beépítése,
16. előírt esetekben az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló nyilatkozatának beszerzése, mely nyilatkozattételi kötelezettség elmaradása esetén az építető értesítése az e-építési naplóban eseti bejegyzéssel,
17. a kötelező kivitelezői felelősségbiztosítás folyamatos fenntartása és az azzal kapcsolatos adminisztrációs kötelezettségek elvégzése,
18. meghatározott esetben a daru igénybevételéről, akadályjelöléséről, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének tervezett időpontjáról a repülőtér üzembentartójának tájékoztatása, amelynek megtörténtéről az e-építési naplóban eseti bejegyzést tesz,
19. a többletmunka, pótmunka műszaki szükségességét az építetővel az e-építési naplóban közölni,
20. a kivitelezési dokumentáció építésszervezési munkarészeinek elkészítése.

A fentiekén túlmenően a fővállalkozó kivitelező feladata

- a) ha az építető 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.
- d) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az alapozás elkészültét az azt követő három napon belül az illetékes építésügyi hatóságnak az e-építési naplón keresztül – eseti bejegyzéssel – bejelenteni,
- e) az építési műszaki ellenőr vagy eltérő megállapodás esetén az építető által kiadott teljesítésigazolás alapján a szerződés szerinti teljesítésről (részteljesítésről) kiállított számlának az építető, valamint építetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetői fedezetkezelő részére történő eljuttatása, valamint
- f) a teljesítésigazolás alapján kiállított számla kifizetése az alvállalkozó kivitelező részére, ha nincs építetői fedezetkezelés.

A vállalkozó kivitelező a feladatellátása során **felelős**

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, kivitelezői jogosultságának, felelősségbiztosításának meglétéért,
- b) az építető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak és az ott meghatározott építési termékek alkalmazására, beépítésére, helyettesítésére vonatkozó követelmények maradéktalan betartásáért és betartatásáért,
- c) az építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez a tervezői jóváhagyás, hozzájárulás beszerzéséért,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenységének irányításához az építményszakmájának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezető foglalkoztatásáért vagy kormányrendeletben meghatározott esetekben az alkalmazásáért,
- e) az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott nyilatkozatának megtételéért,

- g) az f) pont szerinti nyilatkozatának megtételéhez az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti körben a szükséges nyilatkozat beszerzéséért,
i) az építési munkaterületnek jogszabályban meghatározottak szerinti visszaadásáért.

Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését, valamint az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló és a felelős műszaki vezető nyilatkozatának beszerzését követően a fővállalkozó kivitelező az e-építési napló összesítő lapján arról nyilatkozik, hogy

a) az elvállalt építőipari kivitelezési tevékenységet

aa) a végleges építési engedélynek vagy az egyszerű bejelentésnek és a hozzá tartozó záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint

ab) a kivitelezési dokumentációnak

megfelelően végezte,

b) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól eltértek-e, eltérés esetén azok felsorolásával és okainak megjelölésével,

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

d) az építőipari kivitelezési tevékenység során alkalmazott műszaki megoldás a jogszabályokban meghatározott követelményeknek megfelel,

e) a b) pont szerinti eltéréseket a megvalósulási dokumentáció tartalmazza,

f) a jogszabályban előírt egyeztetés eredményeképpen a közműellátás szakszerűen biztosított, közműszolgáltatás hiányában egyedi, szakszerű közműpótló létesült,

g) az építési munkaterületen képződött építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a jogszabályban előírt mennyiségi küszöbértéket, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint kezelték és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor az építési munkaterületről a külön jogszabályban foglaltak szerint elszállították, valamint

h) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van.

Állami beruházásoknál

A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás kizárólag végleges építési, létesítési engedélyen alapuló, az építtető által jóváhagyott és tételes árazatlan költségvetést is tartalmazó kivitelezési dokumentáció rendelkezésre állása esetén indítható meg.

6/13 A felelős műszaki vezető

Tekintettel arra, hogy sok esetben a vállalkozó kivitelező nem építésügyi szakember, viszont vállalkozása építőipari kivitelezési szakmai feladatokat lát el, ezért a jogszabályi környezet a felelős műszaki vezetőt a vállalkozó kivitelező szakmai segítségével kötelezően rendeli mellé. Ez a vállalkozó kivitelező egyik vállalkozási feltétele

- rendelkeznie kell felelős műszaki vezetővel/vezetőkkel
- az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát felelős műszaki vezető irányítja, aki utasítási joggal rendelkezik.

Ezért is nagyon fontos, hogy a felelős műszaki vezetői szerződésébe bele kell venni azokat a kivitelezőtől átvállalt kivitelezői feladatokat, melyeket a felelős műszaki vezetőnek kell ellátnia az adott építési beruházáson.

A felelős műszaki vezető tevékenysége a vállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítására terjed ki.

Felelős műszaki vezetői tevékenységet az a kamarai tag folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv (Kamara) engedélyével. A Kamara annak engedélyezi a felelős műszaki vezetői tevékenység folytatását, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

A felelős műszaki vezetői jogosultságok csoportosítására is jellemző a hármas tagolás az alábbiak szerint:

- általános építmények felelős műszaki vezetése
- sajátos építmények felelős műszaki vezetése
- szakági felelős műszaki vezetés.

Általános építmények felelős műszaki vezetői szakterületek

Szakterület, részsakterület	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni
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.]
Építési szakterület részsakterülete (MV-É-R)	Az építmények megépítésére, átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, lebontására, elmozdítására irányuló építési munkák, valamint tereprendezési, felszíni vízelvezetési munkák felelős műszaki vezetése: a) legfeljebb négy beépített szintig, 6,6 m falköz (oszlopköz) távolságig és összesen b) 2000 m ² szintterület nagyságig, ha • az építmény tartószerkezeti rendszere nem változik meg, vagy • az építmény tartószerkezetének teherbíró képességét befolyásoló olyan mértékű teherváltozás – írásos szakértői véleménnyel igazoltan – nem következik be, amely a tartószerkezet megerősítését, elbontását, megváltoztatását tenné szükségessé, • ha égéstermék elvezetésére szolgáló bármilyen szerkezetű égéstermék-elvezető berendezés építésére nem kerül sor, illetve • az építmény homlokzatának megváltoztatása (kivéve a védett építményeket) nem jár együtt annak teherhordó szerkezeti változtatásával, építési munkák esetében korlátozás nélkül.
műemléki részsakterülete (MV-É-M)	Az építési szakterület (MV-É) szerinti építési-szerelési munkák felelős műszaki vezetése műemlék építmény esetén
tájépítészeti részsakterülete (MV-K)	tájépítészeti alkotások építésére, átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, lebontására, elmozdítására irányuló építési-szerelési munkák felelős műszaki vezetése. A felelős műszaki vezetés az Épkiv. 22. § (3) bekezdés c) és d) pontjában meghatározott szakági munkára nem vonatkozik.

Szakági felelős műszaki vezetői szakterületek

Szakterület, részsakterület	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni
Mélyépítési és mélyépítési műtárgyak szakterület (MV-M)	Az építményhez szerkezetileg vagy funkciójában kapcsolódó • alapozási, • szennyvíztisztítási, szennyvíztárolási, • szivárgó, víztelenítési, • műtárgyépítési, • föld- és tereprendezési, valamint • felszíni vízelvezetési munkáinak felelős műszaki vezetése.
Építménygépészeti szakterület	• Építmények vízellátási, csatornázási munkái a közműre történő rákötésekkel együtt,

(MV-ÉG)	• földgáz telephelyi vezeték, földgáz és PB-gáz csatlakozóvezeték, felhasználói berendezés, elosztóvezeték leágazó szakaszai, • az 5 m³ vagy annál nagyobb névleges térfogatú, éghető gázok tárolására szolgáló, nyomástartó berendezésnek nem minősülő, ipari, mezőgazdasági vagy szolgáltatási célú tartályos gáztárolók szerelési munkáinak, • építmények fűtési, szellőzési, hőellátó rendszereinek, berendezéseinek, • energiaellátó központoknak, hűtési és hőszivattyús lég- és klímatechnikai rendszereknek, • a környezeti (megújuló) energiák hasznosításával kapcsolatos rendszereknek, • fürdő és uszoda gépészeti rendszerek szerelési munkáinak, • az építményen, illetve telekhatáron belüli épületegyüttest, létesítményeket és technológiai rendszereket ellátó energiaközpontok és vezetékszerek, technológiai ellátóhálózatok (sűrített levegő, a 30 kg/h feletti tüzelőanyag-fogyasztású olaj- és egyéb cseppfolyós tüzelőanyag-fogyasztó technológiai rendszerek, éghető folyadékok, ipari közegellátások, hűtöttvíz stb.) szerelési munkáinak műszaki vezetése a közművekre történő rákötésekkel együtt.
Építménygépészeti szakterület részszakterülete (MV-ÉGR)	• Az építési szakterület részszakterületénél (MV-É-R) meghatározott építmények fűtési, szellőzési, valamint • az építményen, illetve telekhatáron belüli vízellátási, csatornázási, földgáz telephelyi vezeték, földgáz és PB-gáz csatlakozóvezeték, felhasználói berendezés létesítési, központi, klímaberendezéseinek építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése a közművekre történő rákötésekkel együtt legfeljebb 40 kW fűtő/hűtő teljesítményű rendszerekre, illetve maximum 12 lakásos társasházakra korlátozva.
Építményvillamossági szakterület (MV-ÉV)	Építmények és szabad terek közép- és kisfeszültségű rendszerei (kül- és beltéri világítás, villámvédelem, folyamatirányítás, építményautomatika, távközlési és informatikai hálózat, egyéb gyengeáramú rendszerek, villamos energiaellátó rendszerek a fogyasztói oldaltól a közcélú csatlakozási pontig, valamint villamos megújuló energetikai rendszerek, a közcélú csatlakozási pontig) szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése.
Építményvillamossági szakterület részszakterülete (MV-ÉVR)	Építmények és szabad terek kisfeszültségű rendszerei (kül- és beltéri világítás, villámvédelem, folyamatirányítás, építményautomatika, távközlési és informatikai hálózat, egyéb gyengeáramú rendszerek, villamos energiaellátó rendszerek a fogyasztói oldaltól a fogyasztásmérőig, 400 kVA egyidejű teljesítményig) szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése.

A sajátos építményfajták felelős műszaki vezetői szakterületek

Szakterület, részszakterület	Feladatok, amelyeket az adott szakterületi jogosultsággal lehet végezni
Közlekedési építmények szakterület (MV-KÉ)	Közlekedési építmények és az azokhoz szerkezetileg vagy funkcionálisan kapcsolódó építményrészek, mérnöki létesítmények – az 1. részbe tartozó építmények kivételével – építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése. Az alábbi építmények építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése korlátozás nélkül: - út, kerékpárút, gyalogosút, térburkolat, - vasút, föld alatti vasút, sikló, függőpálya, sífelvonó, - repülőtér, kikötő, - az a)–c) pontban meghatározott építmények műtárgyai (híd, átereszt, alagút, aluljáró, támfal stb.), - az a)–c) pontban meghatározott építmények berendezései, tartozékai, zajvédelmi létesítményei és vízelvezetése a befogadóig.
Közlekedési építmények szakterület részszakterülete (MV-KÉ-R)	A közlekedési építmények szakterületénél (MV-KÉ) meghatározott építmények építési-szerelési munkáinál, az alábbi korlátozásokkal: • út: gyorsforgalmi utak és létesítményeik kivételével, • közúti műtárgy: szabadnyílású híd 4 m-ig, átereszt 2 m átmérőig, támfal 3 m magasságig, • vasút: 1000 m vágányhosszúságig és 5 csoport kitérőig, • vasúti műtárgy: a vasúti építmények engedélyezéséről szóló jogszabályban a hatósági engedély nélkül létesíthető műtárgyak, • felújítás, átalakítás, bővítés, javítás-karbantartás, elbontás építési-szerelési korlátozás nélkül.

Vasútvillamossági építmények szakterület (MV-VV)	A vasút villamosítás, villamosenergia-ellátás, energia-távvezérlés és villamos üzemű biztosítóberendezések építményei, berendezései építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése korlátozás nélkül.
Vasútvillamossági építmények szakterület részsakterülete (MV-VV-R)	A vasútvillamossági építmények szakterületnél (MV-VV) meghatározott építmények építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése, az alábbi korlátozásokkal: • vasúti villamos felsővezeték, illetve vasúti biztosítóberendezések létesítése, átalakítása, amelyek a vasúti építmények engedélyezéséről szóló jogszabályban hatósági engedély nélkül létesíthetők, • felújítás, átalakítás, bővítés, javítás-karbantartás, elbontás esetében korlátozás nélkül.
Hírközlési építmények szakterület (MV-HI)	Az elektronikus hírközlési építmények, vezetékes és vezeték nélküli rendszerek létesítésének, felújításának és átalakításának, bontásának építési, szerelési és villamos szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése korlátozás nélkül és antennatartó szerkezetek és antennák felelős műszaki vezetése legfeljebb 10 m-ig.
Vízgazdálkodási építmények szakterület (MV-VZ)	Vízgazdálkodási építmények (vízi létesítmények) és az azokhoz szerkezeti vagy funkcionálisan kapcsolódó építményrészek, mérnöki létesítmények – az 1. részbe tartozó építmények kivételével – építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése. Korlátozás nélkül végezhető a felelős műszaki vezetői tevékenység az alábbi építmények építési-szerelési munkái esetén • duzzasztó- és vízerőmű, hajózsilip, árvízkapu, kikötői partfal, • öntözőtelep, öntözőcsatorna, halastó, tógazdaság, • víziközművek közüzemi hálózatai, beleértve az ipari, ivó- és tűzivíz hálózatot, az egyesített és elválasztott rendszerű csatornahálózatot, a nyílt és zárt rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot és tározót, • szennyvíztisztító telep, víztermelő telep, vízkezelő építmény, víztároló, hévízhasznosítási építmény, • árvízvédelmi töltés, árvízvédelmi fal és műtárgyai, • belvízvédelmi csatorna és műtárgyai, szivattyútelep, • folyó- és tószabályozási mű, partvédmű, • vízrendezési és vízkormányzó földmű és műtárgyai, • árvízvédelmi szükségtározó, tározó, záportározó és műtárgyai és • közüzemi ivóvízellátást, továbbá ásvány- és gyógyvíz beszerzést szolgáló kút, hévízkút műtárgya és • minden 100 m-nél mélyebb kútnak minősülő építmény.
Vízgazdálkodási építmények szakterület részsakterülete (MV-VZ-R)	A vízgazdálkodási építmények szakterületnél (MV-VZ) meghatározott építmények építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése, az alábbi korlátozásokkal: • olyan vízi létesítmények építési-szerelési munkái, amelyek tönkremenetele életveszélyt nem idéz elő, vagy rendkívüli védelmi intézkedést nem követel, továbbá • vízi létesítmények építési jellegű felújítása, javítása, karbantartása.
Bányászati építmények szakterület (MV-B)	• Szilárdásvány-bányászati, • kőolaj- és földgázbányászati, illetve • egyéb bányászati építmények építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése korlátozás nélkül.
Bányászati építmények szakterület részsakterület (MV-B-R)	A bányászati építmények szakterületnél (MV-B) meghatározott építmények építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése a mélyművelésű bányák kivételével.
Szénhidrogén-szállító vezetékek, gázelosztó vezetékek, célvezetékek, egyéb gáz és gáztermék vezetékek, propán-bután töltő telepek és tartozékainak építése szakterület	• A szénhidrogén-szállító vezetékek, • gázelosztó vezetékek, célvezetékek, egyéb gáz és gáztermék vezetékek, propán-bután töltő telepek és tartozékaik, valamint földgáz telephelyi vezetékek, földgáz és PB-gáz csatlakozóvezeték, felhasználói berendezés (gázfelhasználó technológiai rendszer ≤ 70 kW), továbbá • a 30 kg/h feletti tüzelőanyag-fogyasztású olaj- és egyéb cseppfolyós tüzelőanyag-fogyasztó technológiai rendszerek,

(MV-GO)	az 5 m³ vagy annál nagyobb névleges térfogatú, éghető gázok tárolására szolgáló, nyomástartó berendezésnek nem minősülő, ipari, mezőgazdasági vagy szolgáltatási célú tartályos gáztárolók építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése korlátozás nélkül.
Szénhidrogén-szállító vezetékek, gázelosztó vezetékek, célvezetékek, egyéb gáz és gáztermék vezetékek, propán-bután töltő telepek és tartozékaik építése szakterület részszakterülete (MV-GO-R)	A szénhidrogén-szállító vezetékek, gázelosztó vezetékek, célvezetékek, egyéb gáz és gáztermék vezetékek, propán-bután töltő telepek és tartozékaik, valamint földgáz telephelyi vezeték, földgáz és PB-gáz csatlakozóvezeték, felhasználói berendezés (gázfelhasználó technológiai rendszer ≤ 70 kW) építési-szerelési munkáinak felelős műszaki vezetése, <u>kivéve</u> - gázátadó és gázfogadó állomások, - kompresszorállomások, - szivattyúállomások, - tartályparkok, - DN 300 mm méretnél nagyobb átmérőjű csővezetékek szerelési munkái, - az elkészült rendszerek részszakterület szerint üzembe helyezése és próbaüzeme, valamint ezekhez kapcsolódó feladatok.
Energiaellátási építmények szakterület (MV-EN)	- Energetikai, - vegyipari, - szénhidrogén-ipari berendezések építményei építésének felelős műszaki vezetése korlátozás nélkül.
Energiaellátási építmények szakterület részszakterülete (MV-EN-R)	- Energetikai, - vegyipari, - szénhidrogén-ipari berendezések építményei építésének felelős műszaki vezetése 50 bar nyomásig és nyomás alatti vezetékek és berendezések 600 mm belső átmérőig.
Táv hővezetékek és berendezések építése szakterület (MV-TH)	Föld feletti és föld alatti távhővezeték, azok tartozékai és védőberendezései építésének felelős műszaki vezetése.
Táv hővezetékek és berendezések építése szakterület részszakterülete (MV-TH-R)	Föld feletti távhővezeték, azok tartozékai és védőberendezéseinek építésének felelős műszaki vezetése.
Villamosság szakterület (MV-VI)	- Erősáramú föld feletti és föld alatti vezetékek, - átalakító- és kapcsolóberendezések építésének felelős műszaki vezetése korlátozás nélkül.
Villamosság szakterület részszakterülete (MV-VI-R)	- Erősáramú föld feletti és föld alatti vezetékek, - átalakító- és kapcsolóberendezések építésének felelős műszaki vezetése kiefeszültségű hálózatoknál.
Erdészeti építmények szakterület (MV-R)	Erdészeti, erdőmérnöki építmények kivitelezésének felelős műszaki vezetése korlátozás nélkül.

A felelős műszaki vezető feladata különösen:

- az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, örökségvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzése,
- az építési napló vezetése, ellenőrzése és lezárása, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
- az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése,
- az építőipari kivitelezési tevékenység során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása,
- a kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégztetése,

- g) az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása,
- h) a kivitelezési dokumentációtól eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése,
- i) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az 5. melléklet szerinti építési-bontási hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építettnak történő átadása,
- j) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – 14. § szerinti tartalmú – szakmai nyilatkozat megtétele annak érdekében, hogy a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján meg tudja tenni nyilatkozatát,
- k) az átadás-átvételi eljárásban, a használatbavételi eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele,
- l) az alvállalkozói teljesítés igazolása, mely tartalmazza
 - la) a teljesített építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,
 - lb) a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,
 - lc) a szerződésben meghatározott alvállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását,
- m) az alvállalkozói teljesítésigazolás
 - ma) kiállítása és átadása vagy megküldése az alvállalkozó részére,
 - mb) rögzítése az építési naplóban,
 az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- n) az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetése és az építettnak az e-építési naplóban eseti bejegyzéssel, ha az építési-bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló jogszabályban előírt küszöbértéket,
- o) annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, a Méptv. 184. § (1)–(3) bekezdése 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 építettnak egyetértésével.
- q) a természetes építőanyagok és a bontott építési termékek – szükség szerint szakértővel történő – vizsgálatát követően dönt azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről. Döntését az építési naplóba be kell jegyeznie.

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

- a) a fővállalkozó kivitelező által végzett tényleges építési-szerelési munkák körében végzett feladatok ellátására,
- b) az alvállalkozó kivitelező által végzett építési-szerelési munkák körében
 - ba) az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködésre, a velük történő egyeztetések koordinálására, tevékenységük összehangolására, és
 - bb) az alvállalkozói és szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján a használatbavételi eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadására terjed ki.

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

A felelős műszaki vezető a feladatellátása során felelős

- a) az építményfajtának, az építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- b) a szakmunka irányításáért,
- c) – kormányrendeletben meghatározott feladatai körében – a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint a kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért, az azoktól való eltérés esetén a tervező által jóváhagyott kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósításért,
- d) az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,
- e) a munkálatok végzésének szakszerűségéért,
- f) az építtető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak és az ott meghatározott építési termékek alkalmazására, beépítésére, helyettesítésére vonatkozó követelmények maradéktalan betartásáért, és
- g) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – kormányrendeletben meghatározott – nyilatkozat megtételéért és annak szakmai tartalmáért.

A felelős műszaki vezető feladatellátását segítheti(k) olyan szakvállalkozó, aki/amely a felelős műszaki egyes részfeladatainak tekintetében rendelkezik szakmai tudással és jogosultsággal, pl. a balesetvédelmi, munkavédelmi feladatokat a kivitelezésben egyébként is közreműködő munkavédelmi és egészségvédelmi koordinátor.

6/14 Az energetikai tanúsító

Az energetikai tanúsító feladata az energiát használó épület energetikai jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről hiteles tanúsítvány kiállítása az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) elektronikus programjának segítségével.

Energetikai tanúsítói tevékenységet az a kamarai tag folytathat, aki nem áll energetikai tanúsítói tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, a területi mérnöki vagy építész kamara tagja, rendelkezik meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

Aki energetikai tanúsítói tevékenységet kíván folytatni, köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek jogszabályban meghatározottak szerint bejelenteni.

Az energetikai tanúsító felelős

- a) az általa készített tanúsítvány szakszerűségéért,
- b) a valós állapotnak megfelelő tartalomért,
- c) a hiteles tanúsítvány kiállításához szükséges adatoknak az OÉNY-be való feltöltéséért.

6/15 Az éghajlatvédelmi tanúsító

Az éghajlatvédelmi tanúsítást végző szakmagyakorló feladata az ingatlan éghajlatvédelmi mitigációs, CO₂-csökkentést segítő energetikai és adaptációs, CO₂-megkötést és a szélsőségek kiegyenlítését segítő zöldfelületi megfelelőségi szintjének megállapítása.

6/16 A zöldfelületi tanúsító

A zöldfelületi tanúsítói tevékenység a kormányrendeletben meghatározott ingatlanok ökológiai jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről zöldfelületi tanúsítvány kiállítása.

Zöldfelületi tanúsítói tevékenységet az folytathat, aki nem áll zöldfelületi tanúsítói tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, a területi építész kamara tagja, rendelkezik meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

Aki zöldfelületi tanúsítói tevékenységet kíván folytatni, köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek jogszabályban meghatározottak szerint bejelenteni.

A zöldfelületi tanúsító a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló kormányrendeletben foglalt feladatokat látja el.

A zöldfelületi tanúsító felelős

- a) az általa készített zöldfelületi tanúsítvány szakszerűségéért,
- b) a valós állapotnak megfelelő tartalomért,
- c) a hiteles zöldfelületi tanúsítvány kiállításához szükséges adatoknak az OÉNY-be való feltöltéséért.

7. A szakmagyakorlási tevékenység vállalása, megkezdése, folytatása

7/1. A szakmagyakorlási tevékenység vállalásának és folytatásának általános feltételei

Természetes személy a szakmagyakorlási tevékenységét akkor vállalhatja, ha rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével.

Ha a szakmagyakorlási tevékenységet **cég vagy egyéni vállalkozó** főtevékenységként folytatja, akkor kezdheti meg és folytathatja a szakmagyakorlási tevékenységet – a főtevékenységnek cég esetén a cégjegyzékbe való bejegyzését, egyéni vállalkozó esetén az egyéni vállalkozók nyilvántartásában történő rögzítését követő 5 munkanapon belül – ha,

- tevékenységét a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény rendelkezései szerint bejelenteni a székhelye szerint illetékes területi kamarának, amely a vállalkozást nyilvántartásba veszi, továbbá
- vezető tisztségviselője, személyesen közreműködő tagja vagy legalább heti 20 órában foglalkoztatott munkavállalója rendelkezik az adott területen szakmagyakorlási jogosultsággal, és a tevékenységet a jogosultsággal rendelkező személy végzi. A cég által folytatható tevékenység terjedelme azonos a természetes személy jogosultságának terjedelmével.

Cég az általa vállalt szakmagyakorlási tevékenységek közül olyan tevékenységet végezhet,

- a) amelyhez rendelkezik az előírt feltételekkel,
- b) amelynek végzésére a megrendelővel írásban szerződést kötött, és
- c) amelynek végzését a területi kamara nem tiltotta meg.

A cégnek az általa vállalt munkához kapcsolódó szakmagyakorlási tevékenységek közül legalább az egyikhez az előírt feltétellel kell rendelkeznie és azt a tevékenységet a cégnek kell végeznie.

A vállalt munkához kapcsolódó egyéb szakmagyakorlási tevékenységet – amelynek végzéséhez jogosultsággal nem rendelkezik – jogosultsággal rendelkező alvállalkozó bevonásával végezheti.

A szakmagyakorlási tevékenység folytatásának feltételei:

- a) a kamarai tagság folytonossága,
- b) továbbképzési időszakonként a továbbképzés teljesítése,
- c) adategyeztetési kötelezettség teljesítése,
- d) az éves tagdíj befizetése,
- e) építészeti-műszaki tervezési tevékenység esetén a kötelező tervezői felelősségbiztosítás megléte.

A vezető tervezői címhez a tervezőnek magas színvonalú tudományos-műszaki felkészültséggel és referenciákkal kell rendelkeznie.

A tervező gyakornoki cím kérelmezéséhez a szakképzettség megszerzését követően a megszerezni kívánt jogosultsághoz a kérelmező természetes személy előminősítést kérhet a területi kamarától. A feltételek teljesítése esetén a kérelmező a tervező gyakornok címről igazolást kap, a címet használhatja, a tervlapokon feltüntetheti a címet, önálló tervezésre azonban nem jogosít.

A tervező műszaki ellenőri címet az a szakmagyakorló személy kérheti, aki rendelkezik építészeti-műszaki tervezői és építési műszaki ellenőri jogosultsággal.

„Műemlékek területén gyakorlott” címet az a szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező építész tervező, belsőépítész tervező, tájépítész tervező, zöldfelületi tanúsító és energetikai tanúsító kérheti, aki a saját szakterületén műemléki védelem alatt álló építmény, tájépítészeti alkotás vonatkozásában öt év gyakorlatot igazol.

A szakmagyakorlási tevékenység

- a) engedélyezése,
- b) folytatásának szüneteltetése, a szüneteltetés megszüntetése,
- c) folytatásának megtiltása,
- d) folytatásának megtiltása és a tevékenységet folytató szakmagyakorló névjegyzékből való törlése,
- e) folytatójával szembeni bírság kiszabása és
- f) folytatásával összefüggő hatósági bizonyítvány kiállítása,
- g) folytatója által az engedélyének kérelemre történő visszavonása és a névjegyzékből való törlése

íránt kezdeményezett vagy saját hatáskörben indított eljárást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) szabályai szerint, míg a szakmagyakorlási tevékenység bejelentésére irányuló eljárást a Szolgtv. szabályai szerint kell lefolytatni.

Eseti engedélyt kérhet a kérelmező

a) az Építészeti tv. 24. § (4) bekezdés c) és d) pontjában meghatározott esetekben,

- az érintett személy lakóhelye és az adott szakterület szerint illetékes kamara – kormányrendeletben meghatározott feltételekkel – engedélye alapján az adott tervezési szakterület tekintetében szakirányú felsőfokú végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkező személy, kivételes esetben, saját maga vagy közeli hozzátartozói számára készített építészeti-műszaki dokumentáció erejéig
- A területi kamara működésének felfüggesztése alatt, a kamarai tagsághoz kötött mérnöki és építészeti tevékenység kamarai tagság nélkül, a jogszabály szerinti ideiglenes névjegyzékbevitel mellett gyakorolható.

b) ha saját maga vagy a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója számára kíván felelős műszaki vezetői feladatot ellátni, és az építési beruházás becsült értéke nem éri el a közbeszerzésekről szóló törvényben az építési beruházásokra megállapított nemzeti értékhatár kétszeresét.

A területi kamarák – az országos kamarák által közösen működtetett, az OÉNY-nyel összekapcsolt, szakterületekre bontott, nyilvános elektronikus – közös névjegyzéket vezetnek, amelyet folyamatosan aktualizálnak a szakmagyakorlók adatszolgáltatása, valamint a továbbképzési kötelezettség igazolása alapján.

A cégre vonatkozó bejelentés alapján a területi kamara meghatározott adattartalmú névjegyzéket vezet.

A szakmagyakorlási tevékenység folytatása a szakmagyakorló kérelmére a területi kamara titkárnak 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 jogi 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.

7/2 Összeférhetetlenségi szabályok

Nem folytathat **építészeti-műszaki tervezési tevékenységet**

- a) az adott építészeti-műszaki dokumentáció engedélyezésében vagy az annak alapján megvalósítandó építmény, tájépítészeti alkotás kivitelezésének hatósági ellenőrzésében feladatot ellátó hatóság kormánytisztviselője, valamint az építészeti-műszaki dokumentáció véleményezési, jóváhagyási folyamatában harmadik félként érintett szervezet alkalmazottja vagy azzal egyéb jogviszonyban közreműködő személy,
- b) az építészeti-műszaki dokumentáció településképi véleményezési eljárásába bevont önkormányzati, állami főépítész.

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

Nem folytathat **építésügyi műszaki szakértői tevékenységet**

- a) ugyanazon építmény, tájépítészeti alkotás kivitelezése vonatkozásában az a személy, aki az építmény építési-szerelési munkáit vagy a tájépítészeti alkotás építési-kivitelezési munkáit ellenőrizte, mint építési műszaki ellenőr, tervezési műszaki ellenőr, beruházási tanácsadó, vagy kivitelezte, vagy a kivitelező felelős műszaki vezetője,
- b) ugyanazon dokumentáció tekintetében az a személy, aki az építmény építészeti-műszaki dokumentációjának vagy kivitelezési dokumentációjának, tájépítészeti alkotás tervének készítésében, mint tervező részt vett.

Építési műszaki ellenőr

- a) nem lehet
 - az általa ellenőrzött építési beruházás során 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.

- az építészeti-műszaki dokumentáció engedélyezésében vagy az annak alapján megvalósítandó építmény kivitelezésének hatósági ellenőrzésében feladatot ellátó hatóság kormánytisztviselője vagy köztisztviselője, valamint az építészeti-műszaki dokumentáció véleményezési, jóváhagyási folyamatában harmadik félként érintett szervezet alkalmazottja vagy azzal egyéb jogviszonyban közreműködő személy.
- b) nem végezhet építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői, anyagbeszállítói és felelős műszaki vezetői tevékenységet az általa ellenőrzött építési-szerelési munka vonatkozásában.
- c) 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.

Felelős műszaki vezető

- a) nem lehet az építészeti-műszaki dokumentáció engedélyezésében részt vevő hatóság, valamint a tevékenység és az engedélyező hatóság felügyeletét ellátó szerv kormánytisztviselője.
- b) nem végezhet
 - építésügyi műszaki szakértői és építési műszaki ellenőri tevékenységet azon kivitelezési tevékenység esetében, ahol részben vagy egészben építési-szerelési munkát vezet.
 - 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.
 - építési műszaki ellenőri tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

Építtetői fedezetkezelő

Az építtetői fedezetkezelő nem láthat el fedezetkezelői feladatokat azon beruházás esetében, amelynek finanszírozásában részt vesz vagy részt vett.

A költségszakértő ugyanazon építési beruházás tekintetében nem végezhet tevékenységet egyidejűleg az építtető és a vállalkozó kivitelező megbízásából.

Állami beruházás

- a) projektvezetője nem lehet az állami építési beruházás lebonyolítója, tervezője, tervellenőre, műszaki ellenőre vagy kivitelezője,
- b) lebonyolítója nem lehet az állami építési beruházás projektvezetője, tervezője vagy kivitelezője,
- c) tervezője nem lehet az állami építési beruházás tervellenőre,
- d) kivitelezője nem lehet az állami építési beruházás tervellenőre vagy műszaki ellenőre,
- e) műszaki ellenőre nem lehet az állami építési beruházás tervezője vagy kivitelezője, valamint
- f) költségszakértője nem lehet az állami építési beruházás lebonyolítója, tervezője, tervellenőre, műszaki ellenőre vagy kivitelezője.
- g) nem járhat el az adott állami építési beruházás során az, aki nem felel meg az Építési Beruházási Folyamatok Rendszerében meghatározott követelményeknek.

Az állami építési beruházás előkészítésében és megvalósításában résztvevők – a minisztériummal munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személyek kivételével – egymástól függetlenek, egymással sem munkavégzésre irányuló, sem egyéb, a feladataik részrehajlásmentes elvégzését érintő vagy befolyásoló jogviszonyban, sem közös tulajdonosi, sem kapcsolt vállalkozási viszonyban nem állhatnak.

Az, aki a feladatai pártatlan, tárgyilagos és elfogulatlan ellátására gazdasági érdeke vagy bármely egyéb közvetlen vagy közvetett személyes érdeke vagy körülménye miatt (ideértve a családi, érzelmi okokat, politikai vagy nemzeti hovatartozást is) nem vagy csak korlátozottan képes, összeférhetetlennek minősül és köteles tartózkodni minden olyan tevékenységtől, amely az állami építési beruházás építtetője érdekeivel ellentétes lehet.

7/3 Általános szerződészkötési szabályok

A szerződést kötő felek

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

A szerződések – a sajátos szabályok szerinti, Kbt. alá tartozó szerződések kivételével - a szerződő felek kölcsönös egyetértése alapján bármikor és korlátozás nélküli számban módosíthatók, amíg a szerződés hatályban van.

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

A szerződés szerinti szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a szerződésben meghatározott rendeltetés szerinti célra, így

a) alkalmasnak kell lennie a minőségi előírásokat is figyelembe véve

- a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződészkötés előtt a kötelezett tudomására hozta;
- azokra a célokra, amelyekre más, azonos rendeltetésű szolgáltatásokat rendszerint használnak;

b) rendelkeznie kell

- azzal a minőséggel, és nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos rendeltetésű szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat,
 - a kötelezett által adott leírásban szereplő vagy az általa a jogosultnak mintaként/referenciaként bemutatott szolgáltatásra jellemző tulajdonságokkal; és
- c) meg kell felelnie a jogszabályban – és a megrendelő által meghatározott - meghatározott minőségi követelményeknek.

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

A szerződő 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.

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

7/4 Általános vállalkozási szerződéskötési szabályok

A vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó tevékenységgel elérhető **eredmény megvalósítására (eredménykötelelem)**, 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 szerződésben meghatározott mű előállításához valamilyen anyag szükséges, azt a vállalkozó köteles beszerezni.

A vállalkozó a megrendelő (építtető) utasítása szerint köteles eljárni. 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.

Az építési folyamat szereplői közül az építtető vagy általános képviselője a beruházásleboncoló vállalkozási szerződést köt

- a fővállalkozó kivitelezővel, kivitelezőkkel,
- a tervezővel,
- az építési anyag-beszállítóval

A vállalkozó kivitelező vállalkozási szerződést köt az alvállalkozó kivitelezőkkel.

7/5 A kivitelezési szerződés, mint vállalkozási szerződés

A vállalkozó 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.

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

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

Építési tevékenység végzésére az építtető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) kivitelezési szerződést köt. A kivitelezési szerződést üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatott építőipari kivitelezési tevékenység esetén írásba kell foglalni.

A kivitelezési szerződés tartalmazza

- a) az építtető, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező nevét vagy megnevezését, címét, székhelyét vagy telephelyét, elérhetőségét, adószámát, pénzforgalmi számlaszámát, valamint a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét, székhelyét vagy telephelyét, elérhetőségét és elektronikus építési napló (a továbbiakban: e-építési napló) vezetés esetén az alkalmazás használatához szükséges naplóügyfél-jelét (a továbbiakban: NÜJ),
- b) a szolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező nevét vagy megnevezését, címét, székhelyét vagy telephelyét, elérhetőségét, adószámát, vállalkozó kivitelezők nyilvántartása szerinti nyilvántartási számát, pénzforgalmi számlaszámát, valamint a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét, székhelyét vagy telephelyét 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 dokumentáció szolgáltatásának, az e-építési napló készenlétbe helyezésének, az építési munkaterület átadásának, az e-építési napló megnyitásának, a tervezett kezdésnek időpontját, a részteljesítés, az átadás-átvétel, a birtokbaadás határidejét vagy határnapját, az igényelt befejezési határidőt vagy határnapot,
- e) a vállalkozói díj összegét, az elszámolási, fizetési szakaszokat, az elszámolás, fizetés formáját, határidejét, szakaszait, az előleg összegét, felhasználását és elszámolását,
- f) annak rögzítését, hogy az építtető vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező, alvállalkozó igénybevételehez nem járul hozzá,
- g) a kivitelezési dokumentáció építtető általi szolgáltatására vonatkozó rendelkezést,

- h) az építőipari kivitelezés során keletkező építési-bontási hulladékok – engedéllyel rendelkező kezelőhöz történő – elszállítására (elszállíttatására) kötelezett megnevezését,
- i) a vállalkozói díj megállapításának alapjául szolgáló árazatlan tételes költségvetési kiírás meglétére történő utalást, ha annak elkészítését e rendelet vagy más jogszabály előírja,
- j) az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során esetlegesen felmerülő többletmunka, pótmunka elszámolható ellenértékének elszámolási módját, a pótmunka fedezetének biztosítására kikötött tartalékkeret felhasználását (a pótmunka értelmezésére történő hivatkozást)
- 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, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 189. § (3) bekezdésében meghatározottakon túl, igénybe vesznek-e mediátori közreműködést, illetve jogvitájukat eseti vagy állandó választottbíróság elé terjesztik-e,
- m) az építtető nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a szerződésben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenység ellenértékének pénzügyi fedezetével rendelkezik,
- n) a fővállalkozó kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenység ellenértékének terhére előleg nyújtására vonatkozó igényét és rendelkezéseit, valamint, ha az építtető a fővállalkozó kivitelező részére az ellenszolgáltatása részeként előleg kifizetését biztosítja, az előleg felhasználásának meghatározását és az előleg elszámolásának módját,
- o) a fővállalkozó kivitelező által a szavatossági, jótállási (garanciális), valamint a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetére nyújtott (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 (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 tizennégy napon belül az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését,
- r) a kötelező kivitelezői felelősségbiztosítás kötvényszámát és a biztosító nevét, elérhetőségét vagy a kivitelező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a kötelező felelősségbiztosítással legkésőbb az építési munkaterület átadásakor rendelkezni fog,
- s) a szolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező által megadott kivitelezési szerződés szerződésszámát, valamint
- t) a vállalkozó kivitelező általi kivitelezési dokumentáció építésszervezési munkarészenek elkészítését.

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.

A kivitelezési szerződés mellékletét képezi a felelősségbiztosítási kötvény, ha az a kivitelezési szerződés megkötésekor rendelkezésre áll.

Az alvállalkozói kivitelezési szerződés – a fentieken túlmenően – tartalmazza

- név, illetve megnevezés, adószám, lakcím, székhely vagy telephely szerint rögzítve, hogy
- mely vállalkozó (fővállalkozó) kivitelezővel kötött kivitelezési szerződés teljesítése érdekében kerül sor az alvállalkozói kivitelezési szerződés megkötésére,
- a szolgáltatásra kötelezett alvállalkozó kivitelező által megadott kivitelezési szerződés szerződésszámát, valamint
- építetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét.

Az építésügyi jogszabályokban nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak a kivitelezési szerződésre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

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.

A kivitelezési szerződésben a vállalkozó kivitelező rögzíti a számításainál figyelembe vett építőipari rezsioradíj mértékét.

Állami beruházásnál

A beruházások kivitelezésére irányuló kivitelezési szerződéseket a minisztérium honlapján közzétett szerződésminták alkalmazásával kell megkötni.

A kivitelezési szerződés – az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben foglaltakon kívül – tartalmazza:

1. a beruházás mérföldköveinek meghatározását,
2. a műszaki tartalom meghatározásának módját és a műszaki tartalom megváltoztatásának, így különösen a pótmunka, többletmunka elrendelésének szabályait, módját,
3. a nyertes ajánlat alapján az alkalmazott építőipari rezsioradíjat,
4. a kivitelezés közben felmerült, műszakilag egyenértékű kiváltás elfogadásának rendjét,
5. a vállalkozói díj módosításának és a többletköltségigény kezelésének feltételeit, beleértve az építőanyagár-változások kezelését, a pótmunka díjazását, valamint azokat az eseteket, amikor a kivitelező többletdíjazásra nem jogosult,
6. az igényelhető előleg mértékét, az igénylés feltételeit és annak teljesítésének szabályait,
7. a felek közötti feladat-, felelősség- és kockázatmegosztás szabályozását,
8. a kivitelezés végzésére vonatkozó általános szabályokat,
9. a beruházás egyéb résztvevőivel való együttműködés részletes szabályait,
10. a teljesítés igazolására, a műszaki átadás-átvételre vonatkozó szabályokat,
11. a hibás teljesítésre, szavatosságra és jótállásra vonatkozó szabályokat,
12. a szerződéses szankciókat, és kötbért,
13. a felelősségbiztosításra vonatkozó rendelkezéseket,
14. a vis maiorra és előre nem láthatóságra vonatkozó rendelkezéseket,
15. a szellemi alkotásokra, a tervfelhasználásra, a projektkommunikációra és a titoktartásra vonatkozó rendelkezéseket,

16. az alvállalkozók igénybevételére vonatkozó szabályokat és annak szerződésbeli rögzítését, hogy a kivitelező a teljesítés során köteles az igénybe vett alvállalkozókról és azok díjáról az építtetőt haladéktalanul tájékoztatni, oly módon, hogy az a fővállalkozói díjjal összevethető legyen,
17. az igénykezelési szabályozást és szerződéses vitarendezési eljárásokat, valamint
18. a szerződés megszűnésének esetköreit.

A kivitelezési szerződésben rögzíteni kell az előre nem látható mértékű építőanyagár-változással és a munkadíjjal összefüggésben jelentkező költségváltozás kockázata kezelésének objektív piaci mutatók alapján történő, képletszerűen kiszámítható módját oly módon, hogy az építőanyagár-változások hatását az alapanyag igazolt beszerzési idejének figyelembevételével a kivitelezési szerződés megkötésének időpontja és az adott építőanyag kivitelezési szerződés mellékletét képező ütemtervben rögzített megrendelésének időpontja között lehet érvényesíteni.

A kivitelezési szerződés meghatározza azt az építőanyagár-változási sávot százalékos mértékben, amelyen belül építőanyag-árváltozás a kivitelező észszerű üzleti kockázati körébe tartozik és az ezzel kapcsolatos forrásigény nem érvényesíthető.

Ha az építőanyagár-változás folytán az állami építési beruházás teljes kivitelezési költsége meghaladja a kivitelezési szerződésben meghatározott felső árhatárt, az építtető jogosult a kivitelezési szerződést felmondani. Ebben az esetben a kivitelező kizárólag a kivitelezési szerződés megszűnéséig teljesített szolgáltatások ellenértékére, és a megszüntetéssel kapcsolatban felmerült költségeinek megtérítésére tarthat igényt.

A kivitelezési szerződésben legalább 5% tartalékkeretet kell képezni.

A tartalékkeret kizárólag azon munkára használható fel, amely a beruházás teljesítéséhez szükséges, valamint a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény miatt indokoltá vált. A tartalékkeret felhasználásához a tervező, a műszaki ellenőr és a költségszakértő írásbeli nyilatkozata szükséges. A tartalékkeret felhasználásáról az építtető dönt.

7/6 A tervezési szerződés, mint vállalkozási 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 érvényesíthetők a szerződésszegésből fakadó jogok, amíg a terv alapján kivitelezett szolgáltatás tervhibával összefüggő hibás teljesítése miatt jogok gyakorolhatók.

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

Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre a 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) az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező a szerződésben vállalja az építési beruházás tervezői művezetési tevékenységének ellátását, valamint

- d) a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával, a tervezői művezetési tevékenység díja az építmény, tájépítészeti alkotás megvalósítását követően, annak használatához szükséges tervezői hozzájárulás átadásával egyidejűleg esedékes.

Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység folytatásához szükséges tervezési szerződés 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 pontos megnevezését,
- b) a kivitelezési dokumentációra vonatkozó követelmények (menyiségi 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 teljesítési határidőket, figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra is,
- e) a tervezési díj összege mellett az elszámolás és a teljesítésigazolás formáját, módját, a fizetés módját és határidejét,
- f) az esetleges szakmai biztosíték kikötését,
- g) a tervező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy kötelező tervezői felelősségbiztosítással rendelkezik, a kötelező tervezői felelősségbiztosítás kötvényszámát, a biztosító nevét és a tervezési szerződés mellékleteként a fedezetet igazoló dokumentumot (biztosítási kötvény),
- h) a tervezési szerződéssel érintett építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői vagyoni jogokkal kapcsolatos rendelkezést,
- i) a terv felülvizsgálatának, ellenőrzésének szabályait,
- j) a szükségessé váló tervmódosítások szabályozását,
- k) a tervezői művezetési feladatellátás részletes feltételeit, ha a tervező ilyen feladatot lát el, valamint
- l) az e-építési napló vezetéséhez kötött építőipari kivitelezési tevékenység esetén a tervező és a tervezői művezető naplóügylélét.

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.

7/7 Általános megbízási szerződéskötési szabályok

A felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből

- kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére, és
- jogosultság a szolgáltatás követelésére.

A megbízási szerződés **nem eredménykötelem**, a megbízott

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

A felek **kötelesek együttműködni és tájékoztatni egymást** a szerződést érintő körülményekről.

A szerződést bármelyik fél felmondhatja

A megbízási szerződés általában tartalmazza különösen

- az adatokat, a feladatokat, a felelősséget, a díjat, a fizetés módját, határidejét,
- az építtető adatait, tájékoztatásának módját, elvárásait, felhatalmazásait
- a tevékenység meghatározását, várható kezdési/befejezési időpontját,
- amennyiben van, az építtetői fedezetkezelő adatait
- az ellenőrzés, a naplóbejegyzés gyakoriságát.

A megbízott köteles

- a megbízó utasításait követni.
- a megbízót a feladat állásáról késedelem nélkül értesíteni/tájékoztatni,
- célszerűtlen, szakszerűtlen utasítás esetén a megbízót 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.

Az építési folyamat szereplői közül az építtető vagy általános képviselője a beruházásleboncolító megbízási szerződést köt a

- **beruházásleboncolítóval**
- **a tervellenőrrel**
- **az építési-műszaki ellenőrrel**
- **az építési-műszaki szakértővel**
- **a tervezői művezetővel**

- az építési fedezetkezelővel
- az egészségvédelmi koordinátorral

A vállalkozó kivitelező megbízási szerződést köt a felelős műszaki vezetőjével, vezetőivel.

7/8 A tervellenőri szerződés, mint megbízási szerződés

A tervellenőri szerződés tartalmazza

- a vállalt és az ellenőrzés alá rendelt tervezési tevékenység, és az építészeti-műszaki dokumentáció, kivitelezési dokumentáció pontos megnevezését, meghatározását,
- az építészeti-műszaki dokumentáció, kivitelezési dokumentáció felülvizsgálatának, ellenőrzésének szabályait, határidejét,
- a szükséges tervmódosításra történő javaslattevési felhívást,
- a teljesítési határidőket, figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra is, valamint
- a tervellenőrzési díj összegét, az elszámolás és a teljesítésigazolás formáját, módját és a fizetés módját, határidejét.

Az építésügyi jogszabályokban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

7/9 Az építésügyi műszaki szakértői szerződés, mint megbízási szerződés

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.

7/10 Az építési műszaki ellenőri szerződés, mint megbízási szerződés

A Ptk.-ban szabályozottakon túlmenően rögzíteni kell

- az építési műszaki ellenőrzés gyakoriságát,
- az építési naplóba való bejegyzés gyakoriságát, a bejegyzésről az építetető tájékoztatásának módját,
- a jogszabályokban meghatározott feladatokon túlmenő építetetői elvárásokat, felhatalmazásokat.

Az építési műszaki ellenőr megbízását írásba kell foglalni. A megbízási szerződés tartalmazza:

- az építetető nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, adószámát, elérhetőségét, továbbá a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,
- az építési műszaki ellenőr megnevezését, nyilvántartási számát, névjegyzéki jelét és elérhetőségét, valamint e-építési napló vezetés esetén a NÜJ-jét,
- építetetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetetői 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.

7/11 A felelős műszaki vezetői szerződés, mint megbízási szerződés

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

- a szerződést írásban kell megkötni,
- a szerződés tartalmazza
 - a megbízó nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, adószámát, elérhetőségét, továbbá a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy telephelyét és elérhetőségét,
 - a felelős műszaki vezető megnevezését, nyilvántartási számát, névjegyzéki jelét és elérhetőségét,
 - a felelős műszaki vezető díját, fizetési módját, határidejét,
 - a felelős műszaki vezető feladatainak és felelősségének meghatározását.

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

- a szerződést írásban kell megkötni,
- a szerződés tartalmazza
 - a megbízó nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, adószámát, elérhetőségét, a vállalkozó kivitelezők nyilvántartása szerinti nyilvántartási számát, továbbá a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy telephelyét és elérhetőségét,
 - a felelős műszaki vezető megnevezését, nyilvántartási számát, névjegyzéki jelét és elérhetőségét,
 - a felelős műszaki vezető díját, fizetési módját, határidejét,
 - a felelős műszaki vezető feladatainak és felelősségének meghatározását.

Írásbeli megbízási szerződés tartalmazza

Építési műszaki ellenőr	Felelős műszaki vezető
• adatait, feladatait, felelősségét, díját, fizetés módját, határidejét, • az építtető adatait, tájékoztatásának módját, • az építtetői elvárásokat, felhatalmazásokat, • a kivitelezési tevékenység meghatározását, • a várható kezdési és befejezési időpontot, • építtetői fedezetkezelő adatait • ellenőrzés, naplóbejegyzés gyakoriságát,	• adatait, feladatait, felelősségét, díját, fizetési módját, határidejét, • a megbízó vállalkozó kivitelező adatait • a kivitelezői elvárásokat, felhatalmazásokat • a kivitelezési tevékenység meghatározását, • a várható kezdési és befejezési időpontot,

7/12 Az építtetői fedezetkezelői szerződés, mint megbízási szerződés

Az építtető köteles az építtetői fedezetkezelővel írásban fedezetkezelői szerződést kötni.

Az építtetői 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 kivitelezési tevékenységre vonatkozó kivitelezési szerződést felmondja,

ab) az építtetői fedezetkezelő a teljesítésigazolás alapján számlázott építőipari 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 építőipari 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 képviseletében eljáró 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, helyét, a beruházás ellenértékét, az építőipari kivitelezési tevékenység várható kezdő és befejezési időpontját, az építőipari kivitelezési tevékenység szakaszolása esetén a szakaszok számát és a szakaszokban elvégzendő építési tevékenység meghatározását, a szakaszok kezdő és befejezési időpontját és az adott szakasz 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 előíráson túlmenő feladatait és felelősségét,

k) 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 (a

továbbiakban együtt: számla) ellenében – a fővállalkozónak (alvállalkozónak) történő pénzügyi teljesítést,

- l) az építtetői fedezetkezelő által okozott kár megtérítésének szabályait,
- m) 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,
- n) az építtetői fedezetkezelő és az építtető közötti adatszolgáltatás és elszámolás szabályait, ideértve az építési műszaki ellenőrről való együttműködési kötelezettségből származó szabályokat is,
- o) az építtető által rendelkezésre bocsátott dokumentumok felsorolását,
- p) a szerződés hatályát,
- q) az építtető által biztosított fedezetek megnevezését és azok rendelkezésre bocsátásának ütemét,
- r) a fedezetként rendelkezésre álló mobilizálható pénzeszközök elfogadhatóságára vonatkozó szabályokat, minősítését, számszerűsítését, értékét,
- s) az államháztartás központi alrendszeréből biztosított forrás felhasználása esetén a forrást rendelkezésre bocsátó szervezet megnevezését.

Amennyiben építtetői fedezetkezelő közreműködésére kerül sor, és az építési munkaterület átadása előtt a fedezetkezelői szerződés rendelkezésre áll, a kivitelezési szerződés tartalmazza még

- a) az építtetői 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 építtető részéről annak igazolását, hogy a szerződésben megjelölt fedezetkezelői számla felett kizárólagos rendelkezési jogot biztosít az építtetői fedezetkezelő részére,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység teljes fedezetének – összeg szerint meghatározott – igazolt forrását, az építtetői fedezetkezelő rendelkezése alá helyezésének ütemezését, felhasználásának módját, ideértve az építtető 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 szerződésszerű 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 fővállalkozó kivitelező nyilatkozatát, amely tartalmazza az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításában résztvevő összes alvállalkozójának nevét és az általuk vállalt építőipari kivitelezési tevékenység adatait, amelyeknek az e-építési napló alkalmazásban szereplő alvállalkozói adatokkal egyeznie kell,
- h) a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy ha az építtetővel kötött kivitelezési szerződés hatálybalépését követően, mint megrendelő vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel kötött szerződésben magasabb összegre szerződik, mint amely összeget az építtető az adott kivitelezési tevékenység megvalósításának fedezetéül az építtetői fedezetkezelő rendelkezésére bocsátott, abban az esetben a szerződéses összegek különbözetét az alvállalkozó részére ő maga téríti meg, valamint
- i) ha az alvállalkozó kivitelező megrendelő vállalkozó kivitelezőnek minősül, mellékletként az alvállalkozó nyilatkozatát, amely tartalmazza az építőipari kivitelezési tevékenység

megvalósításában részt vevő összes alvállalkozója nevét és az általuk vállalt építőipari kivitelezési tevékenység adatait, amelyeknek az e-építési naplóban szereplő alvállalkozói adatokkal egyezniük kell.

7/13 A szerződés biztosítékai

Ha az ajánlatkérő a szerződésben biztosítékot köt ki, a biztosítékra vonatkozó feltételeket is közölni kell.

7/13/1 Teljesítési biztosíték

A szerződés teljesítésének elmaradásával kapcsolatos igények biztosítékként legfeljebb a szerződés szerinti, tartalékkeret és általános forgalmi adó nélkül számított ellenszolgáltatás 5%-át elérő biztosíték köthető ki.

7/13/2 Jóteljesítési biztosíték

A szerződés hibás teljesítésével kapcsolatos igények biztosítékként legfeljebb a szerződés szerinti, tartalékkeret és általános forgalmi adó nélkül számított ellenszolgáltatás 5%-át elérő biztosíték köthető ki. 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.

Az előírt biztosíték rendelkezésre álló összege az ajánlatkérő követelésének kielégítésével csökken, mert 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) 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 – kötelezvénnnyel, vagy
- b) megjelöl egy vagy több biztosítéki formát, illetve biztosítéknyújtási módot, és előírja, hogy a biztosíték az ajánlattevőként szerződő fél választása szerint teljesíthető bármelyik megjelölt formában, illetve módon.

- c) – amennyiben jogszabály kötelezően nem írja elő - biztosítékul az adott feladatra vonatkozó érvényű, meghatározott értékű, akkreditált biztosító társaságnál meglévő felelősségbiztosítási szerződés meglétét is kikötheti.

7/14 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 (pl. fedezetkezelés hatálya alatt).

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.

7/15 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 tevékenységek körében 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 tevékenységek körében 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/megrendelőt

- a szerződés szerinti szolgáltatás lényeges tulajdonságairól, a szolgáltatásnak megfelelő mértékben;
- a vállalkozás nevéről;
- a vállalkozás székhelyének postai címéről, és – ha azzal rendelkezik – a telefonszámáról, a telefaxszámáról és az elektronikus levelezési címéről, továbbá annak a vállalkozásnak a nevéről 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 nevéről 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 (pl. emailen) 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/megrendelőt 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/megrendelő 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/megrendelő 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;

7/16 Szerződésszegés

A szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása. Ennek tényét a felek kölcsönös megegyezése hiányában mediátor segítségével, vagy általában jogi úton lehet érvényesíteni.

Szerződésszegés esetén

- a sérelmet szenvedett bármely szerződő fél jogosult a szolgáltatás teljesítésének követelésére (pl. kivitelezés esetén az építető az építési szolgáltatás teljesítésének követelésére vagy a kivitelező a díj kifizetésének követelésére),
- a sérelmet szenvedett szerződő fél jogosult a saját esedékes szolgáltatása arányos részének teljesítését az elmaradt szolgáltatás vagy díjfizetés 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.

Az elmaradt szolgáltatás követelésére jogosult szerződő fél - elállása vagy felmondása esetén - a szerződéssel elérni kívánt cél megvalósítására mással alkalmas szerződést (fedezeti szerződés) köthet, és - a kártérítés szabályai szerint - követelheti az eredeti szerződésben és a fedezeti szerződésben kikötött ellenértékek közötti különbség, továbbá a fedezeti szerződés megkötéséből eredő költségek megtérítését.

A teljesítés késedelmének 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 pénzpiaci 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.

Hibás teljesítés eredmény létrehozására irányuló szerződéseknel

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 szerződésszerű teljesítéshez fűződő érdekei figyelembevételével - a munkával elérhető eredmény létrehozásának az eredetileg vállalthoz képest 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.

7/17 Felelősség

7/17/1 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.

7/17/2 A közreműködőért való felelősség

Aki kötelezettsége teljesítéséhez vagy joga gyakorlásához más személy közreműködését veszi igénybe (pl. alvállalkozó, teljesítési segéd, stb.), az igénybe vett személy magatartásáért úgy felel, mintha maga járt volna el.

Ha a kötelezettnek más személy igénybevétele nem volt joga, felelős mindazokért a károktól 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.

7/18 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.

7/19 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 kimentí.

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.

8. Díj, árajánlat, költség

8/1 A 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 rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg (**többletmunka**).

A vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen termódosítás 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 építetővel a többletmunka, pótmunka műszaki szükségességét,
- ✓ az építető a fővállalkozó kivitelezővel a többletmunka, pótmunka igényét.

8/2 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.

8/3 A vállalkozói díj

A vállalkozói díj a szerződés teljesítésekor esedékes.

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

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 rezsióradíj alapján számított munkadíjat,
- b) a fedezetet, ennek keretében
 - ba) a közvetlen költségek között nem szereplő általános költségeket,
 - bb) a tervezett nyereséget, amennyiben azt a rezsióradíj nem tartalmazza.

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

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

építőipari rezsióradíj: a vállalkozó kivitelező vagy az alvállalkozó kivitelező szakági építési-szerelési termelő tevékenységének elvégzéséhez szükséges, egy aktív munkaóra-ra vetített – a kivitelező tényköltségei alapján számított vagy tervezett – összes költsége. Az építőipari rezsióradíj 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 rezsióradíj számítási 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 rezsióradíj tartalmazza a személyi jellegű költségeket, az ellátási költségeket, a fizikai dolgozók rezsi jellegű költségeit, az irányítási és az ügyviteli költségeket,

8/4 A megbízási díj

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.

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.

8/5 Állami beruházásnál

A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárásban az ajánlattevő a kivitelezési dokumentáció áttekintését követően, az abban szereplő tételes árazatlan költségvetés alapján ad ajánlatot.

A kivitelező nem készít saját költségvetést, hanem a kivitelezési dokumentációban foglaltakra figyelemmel a kiadott tételes árazatlan költségvetés szerint ad ajánlatot. A közbeszerzési dokumentumok, illetve azok tervezeti tanulmányozását követően a gazdasági szereplők az előzetes piaci konzultáció, a kiegészítő tájékoztatókérés vagy adott esetben a tárgyalások során jelezhetik mennyiségi eltérésekre vonatkozó javaslataikat. Az ajánlatot az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott végleges árazatlan költségvetés kitöltésével kell megadni.

A tervezési szolgáltatások beszerzésére irányuló közbeszerzési eljárásban a tervezői árajánlatokat legalább szakágankénti és termélység szerinti tagolással szükséges megtenni, és lehetővé kell tenni a műszakilag egyenértékű kiváltásokat.

A tervezés tekintetében az aránytalanul alacsony ár értékhatárát a Magyar Mérnöki Kamara országos mérnöki szolgáltatások díjszámítása, valamint a Magyar Építész Kamara területi egységekre vetített ajánlott díjszámítási szabályzata szerinti ár 70%-a alatti mértékének figyelembevételével kell meghatározni.

9. A szerzői jog

Szerzői jogi védelem alá tartozik különösen:

- 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 törvényi védelem 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 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 örökölhethők, róluk halál esetére rendelkezni lehet.

A mű felhasználásának minősül különösen:

a) a többszörözés,

- 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 előállítása, 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,

c) a nyilvános előadás,

d) a nyilvánossághoz közvetítés sugárzással vagy másként,

e) a sugárzott műnek az eredetihez képest más szervezet közbeiktatásával a nyilvánossághoz történő továbbközvetítése,

f) az átdolgozás,

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.

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. 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 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.

Az országos kamarák közös szabályzatban rögzítik az építészeti alkotáshoz és az építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői felhasználási vagy vagyoni jogok jogosultja által az építészeti alkotás és az építészeti-műszaki dokumentáció ismételt, az építészeti-műszaki dokumentáció alapján már megvalósított épülethez kötődő felhasználásért annak tulajdonosától kérhető – az ismételt felhasználás alapjául szolgáló tervezési szerződés díjához kötött – ajánlott díjakat.

A nemzeti tervvagyonnak a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam tulajdonába tartozó része és az annak kezeléséhez szükséges eszközök vonatkozásában a tulajdonosi jogokat az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter gyakorolja. A nemzeti tervvagyonba tartozó építészeti-műszaki dokumentációk összessége közgyűjteménynek minősül.

Az építető és a tervező közös nyilatkozatban az OÉNY részét képező építészeti szerzői jogi nyilvántartás részére átadja az építészeti-műszaki dokumentációhoz, valamint az az alapján megépült építményhez fűződő szerzői vagyoni jogok jogosultjának a következő adatait:

- a) a nyilatkozattevő adatai:
 - aa) központi azonosítási ügynök szolgáltatáshoz kapcsolódó egyedi felhasználói azonosító,
 - ab) a nyilatkozattevő neve,
 - ac) a nyilatkozattevő jogállása,
- b) a szerző (tervező) adatai, amennyiben nem tiltotta meg neve feltüntetését:
 - ba) neve,
 - bb) kamarai azonosítója,
- c) a szerzői vagyoni jogosult adatai:
 - ca) neve,
 - cb) lakcíme vagy székhelye,
 - cc) természetes személy esetében anyja neve, születési helye és ideje, személyazonosító igazolványának okmányazonosítója,
 - cd) nem természetes személy esetében cégjegyzékszama vagy a bírósági nyilvántartásba vétel adatai,
 - ce) kamarai azonosító,
 - cf) telefonszám,
 - cg) e-mail cím,
 - ch) a jogszerzés módja.

Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás adatkezelésének célja

- a) szerzői vagyoni jogosultak adatainak hozzáférhetővé tétele az érdekeltek számára,
- b) egyéb, a szerzőt a védelmi idő lejártá után megillető jogok biztosítása.

10. Az építési folyamat során betartandó követelmények

10/1 Településrendezés

A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti,

természeti, táji, társadalmi és gazdasági adottságokra építő, a településrendezést elősegítő településfejlesztési tervet készít.

A településfejlesztési tervet az önkormányzat normatív határozattal állapítja meg azzal, hogy egy településre – ide nem értve a fővárost – csak egy településfejlesztési terv készülhet.

A településfejlesztési tervben foglaltakat a települési önkormányzat a döntéseiben érvényesíti.

A településtervek típusai

- A települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve a megyei jogú város közgyűlése **településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot** fogad el.
- A fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatnak minősülő **kerületi építési szabályzatot** fogad el.
- A fővárosi önkormányzat közgyűlése **településfejlesztési tervet és fővárosi rendezési szabályzatot**, valamint helyi építési szabályzatnak minősülő **Duna-parti építési szabályzatot és Városligeti építési szabályzatot** fogad el.

A helyi építési szabályzat + a fővárosi rendezési szabályzat = **településrendezési tervnek** minősül.

A településfejlesztési terv + a településrendezési terv = együttesen a helyi önkormányzat **településterve**.

A települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve a megyei jogú város közgyűlése településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot fogad el.

A fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatnak minősülő kerületi építési szabályzatot fogad el.

A fővárosi önkormányzat közgyűlése településfejlesztési tervet és fővárosi rendezési szabályzatot, valamint helyi építési szabályzatnak minősülő Duna-parti építési szabályzatot és Városligeti építési szabályzatot fogad el.

A helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat településrendezési tervnek minősül.

A településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttesen a helyi önkormányzat településterve.

A településrendezési terv csak a településfejlesztési tervvel összhangban készülhet.

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a fővárosi önkormányzat

a) az országos településrendezési és építési követelményeknek megfelelően, a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének,

b) a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó terület felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító helyi építési szabályzatot is elfogad. A Duna-parti építési szabályzat a Duna vízfelületére vonatkozóan az úszóművek elhelyezésére és használatára vonatkozó előírásokat is tartalmazhat.

Ha a fővárosi önkormányzat a jogszabályban meghatározott határidőre a jogszabályokat vagy azok módosítását nem fogadja el, és ezzel akadályozza a fővárosi kerületi önkormányzat jogalkotási kötelezettségét, a fővárosi kerület a kerületi építési szabályzatot vagy annak módosítását a területfejlesztési és területrendezési tervek alapján fogadja el azzal, hogy a szükséges jogszabály elfogadása után, legkésőbb két éven belül a kerületi építési szabályzatot a fővárosi rendelkezéseknek meg kell feleltetni.

Ha egy adott, építési vagy egyéb tevékenységgel már érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, a hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységet végezni csak akkor lehet, ha az építési vagy egyéb tevékenység során figyelembe veszik a telektömbön belüli kialakult állapotot vagy a szomszédos telkek beépítési jellemzőit.

Ebben az esetben a tervezett építmény építészeti-műszaki dokumentációjában igazolni kell a tervezett építménynek a fekvése szerinti telektömb vagy a szomszédos telkek kialakult állapotához történő **illeszkedését**. Az illeszkedésnél a tervezett építmény építési engedély iránti kérelmének vagy egyszerű bejelentésének benyújtása időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni.

A kialakult állapothoz történő illeszkedés akkor teljesül, ha

- a) a telek mérete és zöldfelületének mértéke a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri, vagy azt meghaladja, a telek beépítettsége és beépítési magassága a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos beépítettségénél és átlagos beépítési magasságánál kisebb vagy azt nem haladja meg, továbbá a tervezett épület legmagasabb pontja a telektömbben elhelyezkedő épületek vagy a szomszédos telkek legmagasabb pontja átlagánál kisebb vagy azt nem haladja meg
- b) a telek beépítési módja a telektömb vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és
- c) a tervezett épület fő rendeltetése megegyezik a telektömb szerinti épületek vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.

A beépítésre nem szánt területen építési munka és egyéb építési tevékenység végzése során a tájvédelemről, a tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményeiről szóló szabványt, vagy azzal egyenértékű műszaki megoldást alkalmazni kell.

A barnamezős területek hasznosítását

- - ha az adott fejlesztés nagysága alapján a beruházás barnamezős területen is megvalósítható – előnyben kell részesíteni a zöldmezős területekhez képest,
- kármentesítéssel egybekötött – törvényben megállapított – adómentesség biztosításával, és
- sajátos településrendezési, telekalakítási és építési követelmények meghatározásával elő kell segíteni.

A településrendezési feladatok megvalósítását a következő **sajátos jogintézmények** biztosítják:

- a) a telekalakítási és építési tilalom, valamint a változtatási tilalom,
- b) a telekalakítási követelmények,
- c) az építésjogi kártalanítás,
- d) a településrendezési szerződés,
- e) a településrendezési kötelezés,
- f) a kisajátítás,
- g) a településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök,
- h) az elővásárlási jog,
- i) a helyi közút céljára történő lejegyzés,
- j) az útépitési és közművesítési hozzájárulás, és
- k) a közterület-alakítás.

A települések közigazgatási területét építési szempontból

- beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe kell sorolni, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 százalék, és

- beépítésre nem szánt területbe kell sorolni, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége – kivéve a birtokközpontot és a tanyát, valamint a (2) bekezdésben foglalt esetet – legfeljebb 10 százalék.

Ide tartozik a különleges beépítésre nem szánt terület, a közműelhelyezési terület és a hírközlési terület is.

A település közigazgatási területének beépítésre szánt területe általános használata szerint lehet

1. nagyvárosias lakóterület,
2. kisvárosias lakóterület,
3. kertvárosias lakóterület,
4. falusias lakóterület,
5. településközponti vegyes terület,
6. intézményi vegyes terület,
7. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
8. általános gazdasági terület,
9. ipari gazdasági terület,
10. egyéb ipari gazdasági terület,
11. üdülőházas üdülőterület,
12. hétvégi házas üdülőterület vagy
13. különleges beépítésre szánt terület.

A település közigazgatási területének beépítésre nem szánt területe általános használata szerint lehet

1. közúti közlekedési terület,
2. egyéb közlekedési terület,
3. közműelhelyezési terület,
4. hírközlési terület,
5. közpark zöldterület,
6. közkert zöldterület,
7. védelmi célú erdőterület,
8. rekreációs célú erdőterület,
9. egyéb erdőterület,
10. kertes mezőgazdasági terület,
11. általános mezőgazdasági terület,
12. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület,
13. vízgazdálkodási terület,
14. természetközeli terület vagy
15. különleges beépítésre nem szánt terület.

A helyi építési szabályzatban – legalább az építési övezetekre – meg kell határozni legalább

- beépítési magasságként a párkánymagasság megengedett legnagyobb értékét és az épület megengedett legmagasabb pontját,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét és
- a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét.

A helyi építési szabályzat – a beépítési határértékek között – megállapíthatja a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékét és az építmények legmagasabb pontját is.

A beépítési határértékek meghatározása során, a település sajátosságainak megfelelően megengedett szintszám és utcai légtérarány is megállapítható a településrendezési tervben.

A TÉKA-ban szereplő beépítési határértékeknél a településrendezési terv

- szigorúbb követelményeket megállapíthat,
- megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az állami főépítész az eltérési igénytel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

A településrendezési szerződés

A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

- a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
- azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezőkről részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről. A vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie.

Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

- és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
- a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
- az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
- a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

- a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

- a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

A településrendezési kötelezések

Településrendezési kötelezés keretében önkormányzati hatósági döntéssel

a) beépítési kötelezettség,

A beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettség megállapítása. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményezhet. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

b) leállási kötelezettség,

ha az önkormányzat által elrendelt változtatási, telekalakítási és építési tilalom ellenére végeznek építési munkát vagy alakítanak telket a jogszabályi kötelezettségek érvényesülése érdekében leállási kötelezettséget állapíthat meg a telek, telkek tulajdonosával, tulajdonosaival szemben. A leállási kötelezettség alapján gondoskodni kell az önkormányzati rendelet hatálybalépésekor fennálló állapot visszaállításáról

c) helyrehozatali kötelezettség

a településképi javítása érdekében – a településképet rontó rossz állapotú épületek, reklámhordozók és reklámtartó berendezések meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő önkormányzati hatósági döntésében. Az önkormányzat az épületekkel kapcsolatban előírt kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A határozathozatal helyett hatósági szerződés is köthető.

Az önkormányzat helyrehozatali kötelezettséget írhat elő a gondatlan vagy tudatos tevékenység eredményeképpen inváziós fás szárú növényfajokkal borított lakóterületi telek tulajdonosával, tulajdonosaival szemben. A helyrehozatali kötelezettség alapján gondoskodni kell arról, hogy a szomszédos lakóövezeti ingatlanon az inváziós fás szárú növényfajok megjelenése ne korlátozza az ingatlan rekreációs, pihenési és kiskertesi művelési funkcióját.

d) beültetési kötelezettség

A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben – a környezet- és természetvédelmi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében – az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő, ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt és a helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

rendelhető el.

10/2 Településképi követelmények

10/2/1 Országos településképi-védelem

Településképi szempontból kiemelten meghatározó területek kijelölés Korm.rendelettel:

- kiemelt településképi arculati kézikönyv készítését írhatja elő,
- kiemelt településképi követelményeket határozhat meg,

- kiemelt településkép-értékesítési eszközök alkalmazását írhatja elő, és
- támogatási és ösztönző rendszert alakíthat ki.
- biztosítja a tájékoztatásadást és szakmai konzultációt, a javaslatát a követelmények értékesítési módjára,
- lehetővé teszi kiemelt településképi véleményezési eljárás lefolytatását az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően,
- előírhatja kiemelt településképi bejelentési eljárás lefolytatását és településképi döntést hozhat az építésügyi hatósági engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek tekintetében,
- lehetővé teszi településképi kötelezés kiadását, és településkép-védelmi bírságot szabhat ki.

10/2/2 Helyi településképi-védelem

Az önkormányzat helyi építési szabályzata településképi szempontból védett területeket állapíthat meg,

- településképi arculati kézikönyv készítését írhatja elő, követelményeket határozhat meg,
- támogatási és ösztönző rendszert alakíthat ki.
- tájékoztatásadást, szakmai konzultációt, javaslatát biztosíthat a követelmények értékesítési módjára,
- településképi véleményezési eljárást folytathat le az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően,
- településképi bejelentési eljárást folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez és egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez, illetve bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek tekintetében,
- településképi kötelezést adhat ki, és településkép-védelmi bírságot szabhat ki,

a kötelezés nem teljesítése esetén a végrehajtást foganatosíthatja

Olyan épület esetében, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja – beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktornyot, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést – a 65 métert meghaladja, a jogszabályban meghatározott építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárást, valamint az összevont telepítési eljárást e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott tervtanácsai véleményezés előzi meg.

10/2/3 Reklámok

A reklám kizárólag

- utcabútoron,
- hirdetőoszlopon,
- villanyoszlopon,
- reklámhordozót tartó berendezésen,
- tűzfalon – kifeszített reklámhordozót tartó berendezésen elhelyezve vagy festett reklámként–,
- tetőreklámként, reklámhordozót tartó berendezésen elhelyezve,
- építési reklámhálón vagy
- reklámhálón

helyezhető el.

A citylight reklámeszköz: megvilágított, gazdasági reklám közzétételét lehetővé tevő vagy digitális tartalom megjelenítésére is alkalmas, 1 négyzetmétert meghaladó, de 3 négyzetméternél kisebb reklámeszköz, amely többnyire buszmegállókban, aluljárókban vagy gyalogosforgalommal érintett helyeken kerül rögzítésre; **A citylight reklámeszköznél kisebb felületű reklám elhelyezése tilos.**

10/2/4 Településkép-érvényesítési eszközök

A településkép védelme érdekében az önkormányzat

- a) tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára,
- b) kormányrendeletben meghatározott esetben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményt adhat az építésügyi hatósági engedélykérelemhez (a továbbiakban: településképi véleményezési eljárás),
- c) településképi bejelentési eljárást
 - ca) folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően – ideértve a háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezését is –,
 - cb) folytat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött rendeltetésmódosítás vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) esetén – ide nem értve az egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozást –,
- d) településképi kötelezést adhat ki és településkép-védelmi bírságot szabhat ki,
- e) a kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén ismételten településkép-védelmi bírságot szab ki, vagy a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtását foganatosítja, amely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.

A szakmai konzultációt a települési önkormányzat a helyi építési szabályzatában kötelezővé teheti azzal, hogy annak helye van az épületek egyszerű bejelentési eljárásának megkezdése előtt is, és ebben az esetben a szakmai konzultációról készült jegyzőkönyv az egyszerű bejelentés mellékletét képezi.

A településképi véleményezési eljárás

A helyi önkormányzat településképi véleményezési eljárásban – a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül, a településképi követelmények teljesítésével kapcsolatban – véleményt adhat meghatározott építésügyi hatósági engedély iránti kérelemhez. Véleményének kialakításához köteles kikérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács – vagy az önkormányzati főépítész – szakmai véleményét.

Ha a kérelmező az önkormányzat véleményével, jogszabálysértésre hivatkozással nem ért egyet, az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtása előtt, a vélemény közlésétől számított 15 napon belül az ügyfél kifogással élhet. Ha a településképi vélemény az önkormányzati főépítész szakmai véleményét tartalmazza, a kifogást az állami főépítészhez, ha a helyi építészeti tervtanács szakmai véleményét tartalmazza, a kifogást a területi építészeti tervtanácshoz kell benyújtani.

Az állami főépítész és a területi építészeti tervtanács feladatkörébe tartozó, jogszabályon alapuló véleménye köti az építésügyi hatóságot.

A településképi bejelentési eljárás

A települési önkormányzat köteles településképi bejelentési eljárást lefolytatni a

- az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött rendeltetésmódosítás vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás esetén – ide nem értve az egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozást –, vagy
- – ha a helyi építési szabályzatban így rendelkezik – folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően – ideértve a háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezését is –,

A bejelentett tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz hatósági engedély vagy egyszerű bejelentés nem szükséges, és az önkormányzat a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül tudomásul vette és nem tiltja meg.

Az önkormányzat álláspontjának kialakításához köteles kikérni az önkormányzati főépítész szakmai véleményét.

c) A településképi kötelezés és a településképi-védelmi bírság

Ha az ingatlant érintően

- a) a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették,
- b) az önkormányzat által elrendelt szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdték meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet,

az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

A határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg – ha a helyi építési szabályzat lehetőséget biztosít településképi-védelmi bírság kiszabására – az ingatlantulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településképi-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint. Ha a jogsértő állapotot határidőre nem szüntetik meg, a településképi-védelmi bírság ismételten kiszabható. A határidő eredménytelen eltelte esetén helyszíni bírság is alkalmazható.

10/3 Az építményekkel szemben támasztott követelmények (TÉKA)

10/3/1 Általános követelmények

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

10/3/2 Az építmény elhelyezése során biztosítani kell

- a) az építmény és a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
- b) az építmény közszolgálat ellátását szolgáló járművel, különösen tűzoltó, mentő járművel történő megközelíthetőségét,

- c) a vízgazdálkodás, a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit,
- d) a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget, valamint
- e) a rendeltetésszerű telekhasználatot.

10/3/3. Az építmények kialakítása során biztosítani kell

Az 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, karbantartását,
- 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, az adott tájra jellemző tájkarakter megőrzéséhez,
- h) a meglévő zöldfelület, különösen a fás szárú növények megóvásával és a legkisebb igénybevételével járjon,
- i) építmény elhelyezése ne sértsen védőterületet.

Az építménynek és részeinek, önálló rendeltetési egységeinek építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell

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

Építményt, építményrészt úgy kell megtervezni, megépíteni és használni, hogy

- a) az energia és természeti erőforrások felhasználása a lehető legkisebb legyen,
- b) az épület teljesítse a kormányrendeletben meghatározott energetikai jellemző követelményértéket, és
- c) az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint, a rendeltetésszerű használatot megelőzően energetikai tanúsítvánnyal, zöld útlevelemmel, és a teljes életciklusa alatt szervizkönyvvel rendelkezzen.

Tájépítészeti alkotást úgy kell megtervezni, megépíteni és használni, hogy

- a) a tervezése, építése, fenntartása és használata során az energia és természeti erőforrások felhasználása a lehető legkisebb legyen,
- b) elsősorban a helyszínen vagy a közelben előállított építési termékek és zöld védjeggyel ellátott növényi alapanyagok kerüljenek beépítésre,
- c) teljesítse a kormányrendeletben meghatározott zöldinfrastruktúra és biológiai aktivitás követelményértékeket, és

- d) rendeltetésszerű használatát megelőzően az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint zöldfelületi tanúsítvánnyal rendelkezzen.

10/3/4 Alapkövetelmények

Az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint

- az állékonyság és a mechanikai szilárdság alapvető követelményeinek,
- a tűzbiztonság alapvető követelményeinek,
- a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem alapvető követelményeinek,
- a biztonságos használat és akadálymentesség alapvető követelményeinek,
- a zaj és rezgés elleni védelem alapvető követelményeinek,
- az energiatakarékosság és hővédelem alapvető követelményeinek,
- az élet- és vagyonvédelem alapvető követelményeinek,
- a természeti erőforrások fenntartható használata alapvető követelményeinek, valamint
- az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti tervezési programban részletezett elvárásoknak.

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,

Az építményt és annak részeit, szerkezeteit, beépített berendezéseit és vezetékhálózatait úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a megvalósítás és a használat során fellépő várható terhek, hatások ne vezethessenek

- az építmény és részei teljes vagy részleges összeomlásához,
- az építmény és szerkezetei megengedhetetlen mértékű deformációjához,
- az építmény teherhordó szerkezetének jelentős deformációja miatt a beépített berendezések és szerelvények károsodásához, valamint
- az építési tevékenység közben az építés alatt álló szerkezetek és a csatlakozó szerkezetek vagy a szomszédos építmény szerkezetének tönkremeneteléhez.

Az építményt és szerkezeteit úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a rendeltetésszerű használat során előálló hatások következtében sem az építmény szerkezeteiben, sem a környezetében vagy a talajban az építményre káros állapotváltozás ne következzen be.

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 tervellenőrzésre 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
CC1	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	Önellenzés: 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 építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén

- állékonyságuk az előírt ideig fennmaradjon,
- a tűz és a füst keletkezése és terjedése korlátozott legyen,
- a tűz a szomszédos önálló rendeltetési egységre, építményre a jogszabályban meghatározott időtartamig ne terjedhessen tovább,
- az építményben lévők az építményt az előírt időn belül elhagyhassák vagy kimentésük lehetősége műszakilag biztosított legyen, valamint
- a mentőegységek tevékenysége ellátható és biztonságos legyen

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

Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet, beépített berendezést és vezetékhálózatot úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a környezet higiéniáját és a rendeltetésszerű használók egészségét ne veszélyeztesse

- mérgező gázok keletkezése és kibocsátása,
- légszennyező és más veszélyes anyagok keletkezése,
- veszélyes sugárzás,
- szennyezett víz, föld, szilárd és folyékony hulladék,
- az építmény felületein káros nedvesedés keletkezése, megmaradása,
- elektrosztatikus feltöltődés,
- vegyi és korróziós hatás,
- biológiai kártevők megtelepedése, elszaporodása,
- káros mértékű zaj és rezgés,
- fényszennyezés.

Az építmények megvalósítása és rendeltetésszerű használata során biztosítani kell

- a helyiségek rendeltetésének megfelelő szellőzési, fűtési, természetes és mesterséges megvilágítási lehetőséget,
- a helyiségek nedvesség elleni védelmét, a páratartalom kicsapódása elleni védelmét,
- a megfelelő mennyiségű és minőségű használati és ivóvizet,
- a használat során keletkező szennyvíz és füstgáz elvezetésének lehetőségét, a képződő hulladékok gyűjtésének, tárolásának és rendszeres elszállításának lehetőségét,
- az előírt mértékű földelést és villámvédelmet,
- a tisztíthatóság és a karbantarthatóság lehetőségét, valamint
- az egyes önálló rendeltetési egységek egymástól független, zavartalan rendeltetésszerű használati lehetőségét.

Az egészségre és a környezetre káros hatású anyag, szerkezet, berendezés építési célra nem használható fel. Anyag, szerkezet, berendezés építménybe csak olyan módon építhető be, hogy az életet, a testi épséget ne veszélyeztesse.

Faanyag a beépítési helyének megfelelő, a tűzvédelemre és a faanyagvédelemre vonatkozó előírásoknak megfelelő égéskésleltető, gomba- és rovarkárosítás elleni kezelés után építhető be.

Az építményt és részeit úgy kell megvalósítani, hogy a természetes vagy mesterséges forrásból származó sugárzás káros hatásával szemben a rendeltetésnek megfelelő védelmet nyújtsanak. Építményben a sugárterhelés az ionizáló sugárzás elleni védelemről és a kapcsolódó engedélyezési, jelentési és ellenőrzési rendszerről szóló rendeletben meghatározott határértéknél nagyobb nem lehet.

d) a biztonságos használat és akadálymentesség,

Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni, megvalósítani, ehhez az építési terméket, építményszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használat biztonságos legyen, elkerülve a baleset, sérülés lehetőségét, különösen

- az elcsúszást, elesést,
- a megbotlást, mellélépést,
- a le- és kiesést,
- a nem megfelelő szabad belmagasság, szabad keresztmetszet miatti fejsérülést,
- a nem megfelelő megvilágítás, a tükröződés miatt vagy az építményen belüli járműmozgásból adódó ütközést,
- az égési sérülést,
- az áramütést,
- a robbanást,
- a szűkös méretű terek vagy nyílások miatti elakadást, beszorulást.

Az építmény megvilágítását, a köz- és díszvilágítást, a fényreklámot és a hirdetőberendezést úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy a fényhatás

- az építmény és a helyiségek, valamint a környezet rendeltetésszerű és biztonságos használatát ne akadályozza,
- a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse,
- az emberi egészséget és a környezetet ne károsítsa, valamint
- fényszennyezést ne okozzon.

A közhasználatú építményben és építmény közhasználatú részében egyenlő esélyű hozzáférést, használatot biztosítani kell.

A fogyatékkal élő személyek használatára szolgáló épületet, épületrészt, önálló rendeltetési egységet és helyiséget az akadálymentesség és egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek megfelelő módon kell tervezni és megvalósítani.

A nem közhasználatú épületet – ide nem értve a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű épületet – akadálymentesen kell kialakítani, ha 300 m² összes hasznos alapterületet meghaladó irodarendeltetést tartalmaz.

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

Az építményt és részeit, szerkezeteit úgy kell méretezni és megvalósítani, hogy a szeizmikus, a forgalmi és az egyéb, a közvetlen környezetéből ható zaj- és rezgéshatásoknak az előírt mértékben ellenálljon, és azt a meghatározott mértékig csillapítsa.

Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagokat, az épületszerkezeteket, belső burkolatokat és a rögzített berendezési tárgyakat úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használatuk során keletkező zaj- és rezgéshatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát ne akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgéshatással ne terhelje, megfeleljen a rendeltetéséhez tartozó akusztikai követelménynek, a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak.

A gépészeti berendezések kültéri egységét úgy kell elhelyezni, hogy a működésből származó zaj- és rezgés kibocsátása megfeleljen a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló miniszteri rendelet üzemi létesítményekre meghatározott határértékeinek

f) **az energiatakarékosság és hővédelem,**

Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni és megvalósítani, ehhez az építési terméket megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges energiafelhasználás a lehető legkisebb legyen.

Az építmény térelhatároló szerkezeteinek és épületgépészeti berendezéseinek – az energetikai, a hőtechnikai és a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően – együttesen kell alkalmasnak lenniük a helyiségek rendeltetésének megfelelő, előírt légállapot biztosítására.

Az építmény nyári felmelegedése elleni védelmet biztosítani kell, amelyet elsődlegesen energia igénybevétele nélküli árnyékolással, a meglévő, valamint telepített növényzettel és építményszerkezetek kialakításával, másodlagosan gépészeti berendezésekkel kell megvalósítani.

Amennyiben az építmény délkeleti, déli vagy délnyugati homlokzatú helyisége 2 m²-nél nagyobb üvegfelülettel rendelkezik, a helyiség túlmelegedésének megelőzése érdekében az üvegfelületen külső vagy belső árnyékolót kell alkalmazni.

A telek kültéri világítását elsősorban megújuló energiahasznosító berendezések alkalmazásával kell biztosítani.

g) **a vagyonvédelem,**

Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni, megvalósítani és fenntartani, hogy az ott elhelyezett, rendeltetésszerűen használt vagy tárolt vagyontárgyak a tervezési programban meghatározott módon biztonságban legyenek.

A vagyonbiztonsági követelményeket az egész építményre vonatkozóan – így különösen az elhelyezés, a megközelítés, a falazatok, a födém szerkezetek, a tetőzet, a nyílászáró szerkezetek, a zárok, a bekerítés, a megvilágítás, a közlekedési részek és a helyiségek, a közös használatú helyiségek, valamint a kiegészítő helyiségek figyelembevételével – kell meghatározni és érvényre juttatni.

Az építmény közterületi homlokzati falában a földszinti nyílászáróra, ha az a közterület szintjéhez képest 2,5 méternél alacsonyabban van, rácsot felszerelni csak akkor lehet, ha a 2. melléklet 10. ábrája szerinti gyalogossáv minimális méretébe nem nyúlik be.

Az építmény egyes részeire, helyiségeire vonatkozó vagyonbiztonság mértéke az építmény egészére meghatározott vagyonbiztonság mértékétől eltérő lehet

h) a természeti erőforrások fenntartható használata

Az építmény és részeinek tervezése, megvalósítása és bontása során figyelembe kell venni a fenntarthatósági szempontokat, különösen

- az egészséges, káros anyagoktól mentes belső környezet, a használók kellemes közérzetét biztosító belső kialakítást,
- a racionális energiaszolgáltatást, az energia visszanyerését és a megújuló forrásokból származó energia alkalmazását, az épületgépészeti berendezések energiatárolását,
- a takarékos vízfelhasználást, a csapadék, a talajvíz, és a szürkevíz hasznosításának lehetőségét vagy a vízfelhasználás hatékony csökkentésére kialakított megfelelő szerelvények alkalmazását,
- a fenntartható építőanyag-felhasználást, amely előnyben részesíti a helyi, természetes vagy helyben gyártott építőanyagok betervezését, a bontott építőanyagok szakszerű újrafelhasználását,
- a környezetszennyezés csökkentését, különös tekintettel a fény- és zajszennyezés mérséklésére, a káros anyagok kibocsátásának és a természetes vizek szennyezésének csökkentésére vagy megszüntetésére,
- az ökológiai értékek védelmét, amely magában foglalja a biodiverzitás, az ökoszisztéma-szolgáltatás, a védett természeti területek és értékek megőrzését, az épített környezet és a befoglaló táj, az élővilág harmóniájának megteremtését, valamint
- az életciklus vizsgálatát.

i) az építmények egyes hatásokat elleni védelme

Az építményt és részeit védeni kell az állékonyságot, mechanikai szilárdságot és a rendeltetésszerű használatot veszélyeztető vegyi, korróziós és biológiai hatásoktól, továbbá a víz, a nedvesség káros hatásaival szemben.

A talaj irányából ható nedvesség hatások ellen vízhatlan szigeteléssel kell megvédeni

- a huzamos tartózkodásra, az értékek és kulturális javak tárolására szolgáló helyiségeket,
- minden olyan helyiséget, amelynek rendeltetése ezt szükségessé teszi, valamint
- minden olyan épületszerkezetet, amely nedvesség hatására jelentős szilárdságcsökkenést vagy egyéb károsodást szenvedhet.

Az építmény villámcsapás, elektrosztatikus feltöltődés, kóboráram elleni védelméről az országos tűzvédelmi szabályzatról szóló miniszeri rendeletnek megfelelően gondoskodni kell.

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

Az intelligens épület

Az intelligens épület olyan épület, amelyet a szükséges minimum elvének megfelelően terveznek és építenek, továbbá kényelmes és biztonságos használatát, költséghatékony és energiatakarékos üzemeltetését olyan alkalmazott anyagok, műszaki megoldások, automatikus működésre képes berendezések segítik, amelyek a fenntartható épített környezet kialakítását szolgálják.

Az intelligens épület emberi beavatkozás nélkül, vagy csak minimális emberi beavatkozással működő rendszereinél biztosítani kell, hogy szükséges esetben az adott automatizált berendezés manuálisan is működtethető legyen.

Csak olyan automata rendszer építhető be az intelligens épületbe, amely üzemzavar esetén a felmerült problémát automatikusan elhárítja, vagy leáll, és manuális vezérlésre vált.

Az automatizált berendezés hibás működése nem veszélyeztetheti az épület használóit.

Az intelligens épületben a vezeték nélküli internetes kapcsolattal üzemelő berendezések működését biztosító vezeték nélküli mikrohullámú kommunikációt biztosító készülék optimális telepítési helyét úgy kell meghatározni, hogy a szükséges jelerősséget biztosítsa.

Az intelligens épületben az automatikus rendszerek érzékelőit energiatakarékosági szempontokat figyelembe véve úgy kell telepíteni és beállítani, hogy a vezérelt berendezés csak a szükséges ideig működjön.

Az intelligens épület biztonsági megfigyelőrendszerét úgy kell telepíteni, hogy a kamerák által készített felvételekhez illetéktelen személyek az épületen kívülről ne férhessenek hozzá.

Az intelligens épület gépészeti helyiségét úgy kell méretezni és kialakítani, hogy az a korszerű gépészeti berendezések zavartalan működéséhez, egymással való kommunikációjához és a folyamatos és megfelelő jelerősségű internetkapcsolathoz szükséges speciális berendezések elhelyezéséhez a szükséges helyet biztosítsa.

10/4 Szabványok, műszaki irányelvek

10/4/1 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.

10/4/2 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 és annak kötelező alkalmazását előírhatja. 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 – 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.

építményekre vonatkozó alapvető követelmények: a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (TÉKA) meghatározott alapvető követelmények,

Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó európai uniós vagy magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással kell teljesíteni. Építményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a

megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetősége az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélkül biztosított legyen.

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

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

11. A tervezési program

A tervezési program olyan szöveges dokumentum, amely tartalmazza

- az építménnyel szemben támasztott alapvető követelmények meghatározását, sajátos építményfajta szerinti építmények esetén a sajátos, speciális követelményeket is, valamint
- a felhasználandó építési anyagokra vonatkozó követelményeket, elvárásokat,
- a tervezési szerződés szerinti építetói elvárások mennyiségi és minőségi részletezését.

A tervezési program véglegesített formája a tervezési szerződés kötelező mellékletét képezi.

A tervezési programban rögzíteni kell minden olyan fontos tény, adatot, információt, amelyet a tervezés során figyelembe kell venni. A tervezési programban a meglévő építmények esetén vizsgálni kell a megújuló energiaforrások használatának lehetőségét, és igény szerint rögzíteni kell a vagyonbiztonsági elvárások mértékét.

A tervezési programban – amelyet az építtető és tervező közösen készít elő – a tervezés tárgyától és nagyságrendjétől függően ismertetni kell

- a) tervezési feladat részletes leírását, az építési tevékenység megnevezését,
- b) a tervezés előzményeit – előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatait,
- c) az elvárt – az általános településrendezési és építési követelményeknek megfelelő vagy attól szigorúbb – követelményeket, beleértve az élettartalmi (életciklus) igényeket,
- d) az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módját, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, műszaki irányelvek, előírások, szabályzatok körét,
- e) a beruházás költségkeretét, rögzített költségkeret esetén a költségelemzés módszerét, az építtető részéről a költségkeret túllépés jóváhagyásának feltételeit, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályait,
- f) a helyszín bemutatását,
- g) a helyiségi igényeket és funkcionális kapcsolatokat,
- h) az építményben üzemelendő technológiákat,
- i) a közutkapcsolati, parkolási igényeket és információkat,
- j) a közmű és energia ellátási igényeket, módokat,
- k) az akadálymentesítésre vonatkozó információkat,

- l) műemlék esetén az értékleltár és az építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján rögzített műemlékvédelmi szempontokat,
- m) a szükséges szakági tervezői és szakértői feladatok körét,
- n) az egyéb meghatározó követelmények általános szempontjait,
- o) a tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételeit,
- p) a helyszínen fennálló régészeti érintettség vagy védelem tényét a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartástól lekért adatok alapján.

12. Építési anyag

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

egyedi építési 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 anyag: az építési alapanyag és az építési termék gyűjtőfogalma;

építési termék: 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 európai parlamenti és tanácsi rendelet) I. fejezet 2. cikk 1. pontja szerinti építési termék;

építési termék: bármely olyan termék vagy készlet, amelyet azért állítottak elő és hoztak forgalomba, hogy építményekbe vagy építmények részeibe állandó jelleggel beépítsék, és amelynek teljesítménye befolyásolja az építménynek az építményekkel kapcsolatos alapvető követelmények tekintetében nyújtott teljesítményét.

Az új CPR-ben eltérő a fogalom-magyarázatokat találunk, melyek még a magyar jogba nincsenek átültetve.

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

a termék releváns alapvető jellemzőire vonatkozó, szintekkel, osztályokkal, illetve leírással kifejezett teljesítménye

hagyományos vagy természetes építési anyag: hagyományos vagy az örökségmegőrzésnek megfelelő módon, jellemzően fa, terméskő, föld, agyag, nád, szalma és más természetes vagy növényi anyagból előállított építési anyag, amelynek teljesítménye az előírt módon igazolt;

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

helyettesítő építési termék: olyan termék, amely – a jellemző tulajdonságaira és beépíthetőségi követelményeire tekintettel – azonos vagy hasonló tulajdonságú, azonos vagy jobb teljesítményű, mint a helyettesítendő építési termék, így annak hiánya esetén képes azt igazolható módon helyettesíteni a beépítés során úgy, hogy az építmény alapvető követelményeknek való megfelelése nem romlik;

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 figyelembevétele mellett az alapvető követelmények teljesülése szempontjából meghatározó és a megfelelő termék kiválasztásához nélkülözhetetlen,

magyar építési termék: olyan *építési termék*, amelyet több mint 50%-ban magyar építési alapanyagból állítanak elő, vagy amelyet több mint 50%-ban magyar tulajdonban álló gazdasági társaság Magyarországon állít elő;

nemzeti műszaki értékelés: műszaki előírás, amely a sorozatban gyártott építési termékre vonatkozó más műszaki előírás hiányában a gyártói teljesítménynyilatkozat alapidokumentuma, szintek, osztályok vagy leírás megadásával tartalmazza a termék tervezett felhasználásához kapcsolódó, nyilatkozatba foglalandó alapvető jellemzőket, továbbá meghatározza a teljesítményállandóság értékelésére és ellenőrzésére szolgáló rendszert,

regionális építési termék: olyan *építési termék*, amelyet több mint 50%-ban magyar építési alapanyagból állítanak elő, vagy több mint 50%-ban magyar tulajdonban álló gazdasági társaság Magyarországgal szomszédos országban állít elő;

teljesítménynyilatkozat: az *építési termék* gyártója által kiállított olyan dokumentum, amely az építési termék teljesítményét a termékre vonatkozó műszaki előírásnak megfelelően, hitelesen igazolja, amellyel a gyártó felelősséget vállal azért, hogy az *építési termék* megfelel a nyilatkozatban rögzített teljesítménynek;

tűzvédelmi célú építési termék: a tűz észlelésére, jelzésére, oltására, a beavatkozás megkönnyítésére, a tűzkár csökkentésére vagy a tűz kialakulásának, terjedésének megakadályozására szolgáló aktív beépített tűzvédelmi berendezés vagy annak részét képező építési termék készlet vagy elem, amelyre nem vonatkozik harmonizált európai szabvány vagy európai műszaki értékelés.

Építési terméket az építménybe betervezni és beépíteni csak az építményre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad.

Az építési termék beépítésre akkor alkalmas, ha:

- a) az *építési termékről* kiállított teljesítménynyilatkozatban, vagy egyedi műszaki dokumentációban foglaltak igazolják az elvárt (különösen tervezési programban, építészeti-műszaki dokumentumban) műszaki teljesítményeknek való megfelelést,
- b) az *építési termék* teljes életciklusa során a természetes erőforrások használata fenntartható,
- c) 2029-et követően az *építési termék* a) pontban meghatározott dokumentuma az építésgazdaságért felelős miniszter által létrehozott és működtetett NÉNY-ben fellelhető,
- d) az *építési termék* rendelkezik a termék előállítási helye és az építési alapanyag eredete szerinti jelöléssel.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet az *építési anyagokra* előírt követelmények és előírások megsértésével végzik vagy végezték, a piacfelügyeleti hatóság, illetve az ellenőrzésre hatáskörrel rendelkező hatóság, szervezet az eljárására irányadó jogszabályok szerint intézkedik.

Az építési termék akkor teljesíti a magyar építészettről szóló törvény követelményeit, ha

- a) a tervező az építészeti-műszaki dokumentációban 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 (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.

Ahol jogszabály 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.

Nem minősíthető egyedi építési terméknek vagy készletnek az olyan építési termék vagy készlet, amellyel szemben tűzvédelmi követelmény van, ha

- az csak méreteiben vagy az alkotóelemei méreteiben tér el, de rendeltetésének megfelelő műszaki jellemzőiben nem tér el egy olyan építési terméktől vagy készlettől, amelyre van harmonizált szabvány, európai műszaki értékelés vagy nemzeti műszaki értékelés, vagy
- alkotóelemei között van olyan, amelyre vonatkozik harmonizált szabvány, európai vagy nemzeti műszaki értékelés, és megadott teljesítményjellemzői alapján az összeállított termék vagy készlet beépítés céljára jellemző teljesítménye meghatározható.

Amennyiben egy gyártó egyedi termékként, készletként kíván kezelni egy olyan építési terméket, készletet, amellyel szemben tűzvédelmi követelmény van, az építési termékek vonatkozásában hatáskörrel rendelkező piacfelügyeleti hatóság jogosult vizsgálni és megállapítani, hogy az építési termék vagy készlet egyedi terméknek minősül-e.

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 termékre, valamint a tervezett épületszerkezetre vonatkozóan meghatározott követelmények és szakmai szabályok

figyelembevételével határozza meg.

Ha a beépítendő termék teljesítményére jogszabály követelményt állapít meg, építészeti-műszaki dokumentáció hiányában az építési termékek elvárt műszaki teljesítményét a kivitelezési szerződésben kell meghatározni.

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.

Amennyiben a tervező az építési termékeket nem az előírt módon jelöli meg, hanem 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 a 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 teljesítménynyilatkozat igazolja.

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 Építészeti tv-ben foglaltaknak. Az igazoláshoz a felelős műszaki vezető szakértő, szakértői intézmény vagy akkreditált vizsgálólaboratórium közreműködését is igénybe veheti.

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.

A tervező felelős az általa készített építészeti-műszaki dokumentációban – ideértve a kivitelezési dokumentációt is – megjelölt és beépítésre tervezett *építési termék* jellemzőinek a tervezési programban meghatározott és a tervezett rendeltetéshez való megfeleléséért,

A tervezői művezető közreműködik az építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő és maradéktalan megvalósításban, valamint elősegíti a kivitelezés során felmerült szakmai kérdések – így különösen az *építési termékek* beépítésére, helyettesítésére irányuló kérdések – megoldását.

A felelős műszaki vezető felelős *építési termékek* alkalmazására, beépítésére, helyettesítésére vonatkozó követelmények maradéktalan betartásáért, és

Az építési műszaki ellenőr felelős különösen az építészeti-műszaki dokumentumokban meghatározott *építési termék* beépítésének ellenőrzéséért.

Figyelem! A vizsgázónak javasolt megismernie a szakaszosan hatályba lépő új CPR rendelet célját és főbb rendelkezéseit.

„Construction Products Regulation” Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2024/3110 rendelete (2024. november 27.) az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált szabályok megállapításáról és a 305/2011/EU rendelet hatályon kívül helyezéséről

- A rendeletet főszabályként a hatálybalépés napjától számított 12 hónap elteltével kell alkalmazni.
- Az I. melléklet, a II. melléklet, a III. melléklet, a IV. melléklet, a VII. melléklet, a IX. melléklet és a X. melléklet a hatálybalépéstől számított 24 hónappal alkalmazandó.

A rendelet közvetlenül alkalmazandó, nem igényel külön nemzeti jogszabályi átültetést, de biztosítani kell, hogy a nemzeti szabályozások összhangban legyenek az új uniós rendelet előírásaival.

A magyar jogszabályok felülvizsgálata

Jogszabály	Szükséges felülvizsgálat
A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény	Építési termékek fogalma, a beépítésre és használatra vonatkozó követelmények
Településrendezési és Építési Követelmények Alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30) Korm. rendelet (TÉKA)	Építményekkel szembeni követelmények, az épített értékeink és a zöldterületek védelme, az életminőség javítása
Az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szöveg 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet	Az építési termékek építménybe történő betervezésének és beépítésének részletes szabályainak felülvizsgálata elsősorban a digitalizáció és a fenntarthatósági követelmények szempontjából
A 2021–2027 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 256/2021. (V. 18.) Korm. rendelet	Az uniós forrásokból finanszírozott építési projektekre vonatkozó előírások megfigyelése
Műszaki irányelvek és szabványok	Nemzeti szabványok felülvizsgálata

Legfőbb módosítások

- Építési termék fogalmának bővítése (újrafelhasznált építési termékek és a 3D nyomtatással készült építési termékek definiálása)
- Építési termékre vonatkozó alapvető követelmények és alapvető környezetvédelmi jellemzők meghatározása
- Környezeti, funkcionális és biztonsági termékkövetelmények meghatározása
- Harmonizált terület létrehozása
- Teljesítmény- és megfelelőségi nyilatkozat bevezetése
- Új értékelési és ellenőrzési rendszer létrehozása
- Ambiciózusabb környezeti fenntarthatósági követelmények megfogalmazása
- Digitalizáció erősítése
- Építési termékek digitális termékútleveél rendszerének létrehozása
- Piacfelügyeleti és fogyasztóvédelmi hatóságok szerepének erősítése • Panasztételi rendszer kiépítése

Új fogalmak különösen

építési termék: minden olyan formált vagy formálatlan fizikai árucikk – beleértve a 3D-nyomtatott termékeket – vagy készletet, amelyet azért hoznak forgalomba – beleértve az építési területre szállítást –, hogy építményekbe vagy építmények részeibe állandó jelleggel beépítsék, kivéve azokat az árucikkeket, amelyeket az építményekbe állandó jelleggel való beépítésüket megelőzően szükségszerűen először készletbe vagy más építési termékbe építenek be;

gazdasági szereplő:

- a gyártó,
- a meghatalmazott képviselő,
- az importőr,
- a forgalmazó és
- a logisztikai szolgáltató vagy
- bármely más olyan természetes vagy jogi személy, aki vagy amely e rendelet hatálya alá tartozik a termékek – beleértve az újra használandó termékeket is – e rendelettel összhangban történő gyártása vagy újra gyártása vagy e termékek forgalmazása tekintetében;

fő alkatrész: olyan alkatrész, amelyet egy termék alkotóelemeként vagy tartalék (pót)alkatrészeként használnak, és amelyet egy harmonizált műszaki előírás a termék jellemzői, biztonságossága vagy teljesítménye szempontjából alapvető fontosságúként határoz meg;

készlet: egyetlen gazdasági szereplő által, legalább két külön árucikkből – nem feltétlenül termékből – álló együttesként forgalomba hozott termék, amelyet építményekbe történő együttes beépítésre szántak;

használt termék: olyan termék,

- amely nem hulladék, vagy
- amely a 2008/98/EK irányelvvel összhangban már nem minősül hulladéknak, és
- amelyet legalább egyszer beépítettek valamely építménybe, és
- nem esett át a termékeket vagy a termékek alkotóelemeit bármilyen egyéb előzetes feldolgozás nélkül építési célú újrahasználatra előkészítő ellenőrzési, tisztítási vagy javítási hasznosítási műveleteken túlmutató eljáráson; vagy
- olyan, az ellenőrzési, tisztítási és javítási hasznosítási műveleteken túlmutató átalakítási eljáráson esett át, amely az alkalmazandó harmonizált műszaki előírás szerint a termék teljesítménye szempontjából nem minősül alapvető fontosságúnak;

felújított termék: olyan termék,

- amely a 2008/98/EK irányelv értelmében nem hulladék, vagy
- már nem minősül hulladéknak,
- amelyet legalább egyszer beépítettek valamely építménybe, és

- amely olyan átalakítási folyamaton ment keresztül, amely túlmutat az ellenőrzésen, tisztításon és javítási helyreállítási műveleteken,
- amelyek az alkalmazandó harmonizált műszaki előírások szerint a termék teljesítménye szempontjából lényegesnek minősülnek;

CE-jelölés

- Harmonizált terület alá tartozó építési termékek esetén
 - A gyártó által kiállított teljesítmény- és megfelelőségi nyilatkozat alapján
- Innovatív, harmonizált területen kívüli építési termékek CE-jelölése
 - Európai Műszaki Értékelési Szervezet (EOTA) által kínált önkéntes lehetőség

Európai Értékelési Dokumentum (EAD)

- EOTA készíti - Célja az európai műszaki értékelés (ETA) kiadása - EAD 10 évig használható fel

Európai Műszaki Értékelés (ETA)

- A termék teljesítményének dokumentált értékelése az alapvető jellemzői vonatkozásában a megfelelő Európai Értékelési Dokumentummal (EAD) összhangban - ETA 5 évig érvényes

A termék megfelelőségének értékelésétől és ellenőrzésétől, valamint teljesítmény- és megfelelőségi nyilatkozat elkészítésének kötelezettségétől mentesülés esetei

- a) A termék egyedi gyártású vagy egyedi megrendelésre készült, és megfelel az alábbi feltételek mindegyikének:
 - nem sorozatgyártási eljárással készült
 - egyedi megrendelésre készül,
 - azt egyetlen azonosított építési munkában egy olyan gyártó készíti, aki a terméknek az építménybe történő biztonságos beépítéséért is felelős, és
 - megfelel az alkalmazandó nemzeti szabályoknak, és az az alkalmazandó nemzeti szabályok szerint kijelölt építési munkák biztonságos kivitelezéséért felelős személyek felügyelik; vagy
- b) a terméket a kulturális örökségvédelmi követelmény-megfelelés előírásai szerint gyártják (kizárólagos követelmény) és
 - a gyártás nem sorozatgyártás;
 - a termék előállítása és beépítése egy kijelölt környezetben hatóságilag védett építmények megfelelő felújításához szükséges vagy
 - a különleges építészeti vagy történelmi értékek miatt indokolt;
 - az előállítás és beépítés a nemzeti szabályokkal összhangban történik.

Teljesítmény- és megfelelőségi nyilatkozat

- a) a CPR szerinti minta alapján kell elkészíteni és a termékek alapvető jellemzőinek értékei a termékek teljesítményének igazolására, valamint a termékkövetelmények teljesítésének bizonyított megfelelőségének igazolására szolgál. A termékkövetelmény legalább a terméknek az életciklusa szerinti klímavédelmi/környezetvédelmi teljesítményre kiterjed
- b) A teljesítmény- és megfelelőségi nyilatkozatnak tartalmaznia kell az előre meghatározott környezeti jellemzők tekintetében a termék életciklusa során elért környezeti fenntarthatósági teljesítményét a bejelentett jellemzők tekintetében.
 - ami tartalmazza a felhasznált vagy valószínűleg felhasznált csomagolást, és
 - azt az Európai Bizottság honlapján szabadon hozzáférhetővé tett szoftver legújabb verziójának felhasználásával kell kiszámítani. A szoftver bármely frissített változatának

közzétételét követő egy év elteltével a szoftvert kötelezővé válik, de közzétételtől önkéntesen alkalmazható.

- c) a CE jelzésen kívül más jelölés nem helyezhető el
- d) a teljesítmény- és megfelelőségi nyilatkozatban vagy azzal együtt kell benyújtani:
- a biztonsági adatlap szerinti információkat, vagy
 - az 1907/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet 33. cikkében említett anyagok jelenlétének bejelentését.

Magyarországon az építési termékek piacfelügyeleti hatósági feladatait a Kormányhivatalok Fogyasztóvédelmi Osztályai, illetve az Építésügyi Hatóságok látják el az ÉKM szakmai irányítása alatt.

Állami beruházásnál

A kivitelezési szerződés megkötését követően, valamint a teljesítés során a kivitelező nem jogosult egyoldalúan az elfogadott ajánlat részét képező árazott költségvetés tételeiben megjelölt építőanyaggal, termékkel műszakilag egyenértékű vagy magasabb minőségű helyettesítő terméket felhasználni.

A műszakilag egyenértékű kiváltásról a tervező és a műszaki ellenőr együttesen dönt. A döntés meghozatalakor az ellenőr és a tervező kikérheti a tervellenőr véleményét. A műszakilag egyenértékű kiváltás nem járhat a beruházás költségeinek emelkedésével, határidő növelésével, meg kell felelnie a Kbt. 141. §-ában foglaltaknak is, valamint a szükséges építési, létesítési vagy egyéb hatósági engedélyek módosítását a műszakilag egyenértékű kiváltás kezdeményezőjének kell lebonyolítania.

A kivitelező köteles a műszakilag egyenértékű kiváltást pontosan, műszaki leírással, a költségekre gyakorolt hatás számszaki levezetésével meghatározni és viselni a műszakilag egyenértékű kiváltás tervezésének költségeit. Az áttervezett rész tervezői felelőssége az áttervezőre száll függetlenül attól, hogy az áttervezés a tervező jóváhagyásával történt-e.

A műszakilag egyenértékű kiváltás szakmai kritériumrendszerét e törvény felhatalmazása alapján a miniszter rendeletben állapítja meg.

13. Az építési hulladék, a bontott építési anyag

45/2004. (VII. 26.) BM–KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól

Az építési hulladék

építési és bontási hulladék: az építmények építőipari kivitelezése során keletkező, rendeletben meghatározott hulladék;

Építési és bontási hulladékok csoportosítása

Sor-szám	A hulladék anyagi minősége szerinti csoportok	Hulladék EWC kódja ⁷	Mennyiségi (tonna) küszöb
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	2,0

		17 04 04	
		17 04 05	
		17 04 06	
		17 04 07	
		17 04 11	
6.	Műanyag hulladék	17 02 03	2,0
7.	Vegyes építési és bontási hulladék	17 09 04	10,0
8.	Ásványi eredetű építőanyag-hulladék	17 01 02	40,0
		17 01 03	
		17 01 07	
		17 02 02	
		17 06 04	
		17 08 02	

⁷ 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 a mennyiségi küszöbértéket, akkor az 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.

A nem hasznosított vagy nem hasznosítható építési és bontási hulladék kizárólag inert, vagy nem veszélyeshulladék-lerakón helyezhető el.

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 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

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 uniós belüli hulladékszállításához szükséges, ezt kell feltüntetni a fuvarleveleken.

Veszélyes hulladék

A hulladékbirtokos a veszélyes hulladékot kizárólag

- a) a lakóingatlan területén, a társasházi, a lakásszövetkezeti, illetve az üdülőingatlanok közös használatú helyiségeiben,
- b) átvételi helyen,
- c) speciális gyűjtőhelyen,
- d) hulladékgyűjtő udvaron,
- e) munkahelyi gyűjtőhelyen,
- f) üzemi gyűjtőhelyen, valamint
- g) – kezelés során képződő másodlagos hulladék esetén – hulladékkezelő létesítményben gyűjtheti.

A veszélyes hulladékot a hulladékbirtokos

- a) gyűjtőedényben,
- b) konténerben,
- c) a hulladék biztonságos gyűjtését lehetővé tevő helyiségben vagy
- d) 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.

14. Védettségi követelmények

építészeti érték: az épített környezet minden olyan tárgyi és szellemi – építészettörténeti, építőművészeti, műszaki-tudományos – építészeti, tájépítészeti minőséggel rendelkező alkotásokban megjelenő értéke, amelyben a mindenkori társadalom – ezen belül a helyi közösségek – identitása és alkotóképessége fejeződik ki

helyi építészeti értékvédelem: a helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása és védelmének biztosítása;

14/1 A műemlékvédelem

14/1/1 Műemlék

olyan műemléki értékkel rendelkező építmény, illetve ingatlan, amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak és az állam által vezetett nyilvántartásban szerepel, amely lehet nemzeti emlék vagy helyi emlék

14/1/2 Műemléki sajátos helyszín

e) Történeti kert

történeti vagy művészeti értékkel bíró, önállóan vagy más műemléki értékhez kapcsolódóan, a történeti településszerkezet részeként megjelenő táj- és kertépítészeti alkotás, zöldfelület vagy park. Történeti kertként műemléki védelemben kell részesíteni a kiemelkedő jelentőségű történeti kertet, mely a műemlékkel együttest alkot.

A történeti kert történeti vagy művészeti értékkel bíró, önállóan vagy más műemléki értékhez kapcsolódóan, illetve a történeti településszerkezet részeként megjelenő táj- és kertépítészeti alkotás, zöldfelület vagy park.

f) Történeti temetkezési hely

műemléki értékei a magyar történelem, a vallás, a kultúra és művészet sajátos kifejezői, illetve emlékei. Védelemben kell részesíteni azokat a történeti temetkezési helyeket vagy ezek meghatározott részeit, különösen a sírjeleket, síremlékeket, sírépítményeket, amelyek műemléki értékei a magyar történelem, a vallás, a kultúra és művészet sajátos kifejezői, illetve emlékei.

g) Műemléki terület:

• Történeti táj

az ember és a természet együttes munkájának eredményeként létrejött olyan kulturális örökségi épített és táji környezetet, amely történeti, kultúrtörténeti, műemléki, művészeti, tudományos, műszaki szempontból jelentős, részlegesen beépített területet, amely jellegzetessége, egységessége révén topográfiaiailag körülhatárolható egységet alkot.

• Műemléki jelentőségű terület

a település azon része, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű.

• Műemléki környezet

a műemlék védőövezete. E törvény erejénél fogva műemléki környezetnek minősül a műemlék ingatlanával érintkező szomszédos ingatlan és közterületi szakasz

14/1/3 Emlékhelyek

a) Történelmi emlékhelyek

Történelmi emlékhellyé az az épített környezet vagy természeti helyszín nyilvánítható, amely alkalmas megemlékezések tartására, és ahol a nemzet kulturális életében társadalmunk műveltségi szintjét, hazánk nemzetközi elismertségét jobbító,

- az ország, a nemzet függetlenségének védelmében a múltban gyökerező, jövőt meghatározó, a nemzet emlékezetére méltó esemény, vagy
- az ország politikai életében irányadó állami döntés, intézkedés

valósult meg.

b) Nemzeti emlékhelyek

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;

c) **Kiemelt nemzeti emlékhelyek**

A kiemelt nemzeti emlékhelyen és a településkép-védelmi környezetében található ingatlan fenntartása, különösen helyreállítása során az országos építési követelményektől, a településrendezési tervtől, annak részeként a helyi építési szabályzattól a tervezés folyamán és a hatósági eljárásban – műemlékvédelmi, illetve kiemelt nemzeti emlékhellyel kapcsolatos érdekből – 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 vagyonbiztonság követelményeinek megfelel, vagy az élet- és vagyonbiztonság más módon biztosítható.

d) **Magyar emlékpontok**

Magyar emlékponttá az az épített környezet vagy természeti helyszín nyilvánítható, amelyben vagy amelyen egy, az egyetemes vagy a nemzeti közemlékezetben kiemelkedő helyet elfoglaló személlyel összefüggésben a nemzet emlékezetére méltó esemény valósult meg

A tulajdonos köteles a nemzeti emlékhelyül szolgáló ingatlan – ideértve annak közvetlen környezetét és a növényzetet is – gondozását rendszeresen elvégezni, az ingatlan állagát megőrizni, az ingatlant rendeltetésének megfelelően, folyamatosan használni, látogathatóságát biztosítani. A nemzeti emlékhely ingatlan használatával felhagyni nem lehet.

Az emlékhely védelme és hozzáférhetővé tétele közérdek, amelynek megvalósításában közreműködnek az állami és az önkormányzati szervek, valamint a vallási közösségek, a belső egyházi jogi személyek, a civil és egyéb szervezetek, illetve a természetes személyek. A védelem kiterjed az emlékhely méltóságának megőrzésére és a méltó megemlékezés helyszíni feltételeinek biztosítására, az emlékhely történelmileg hiteles, egységes arculatának és műemléki megjelenésének fenntartására és biztosítására, továbbá az ezek érdekében végzett fejlesztés, beruházás megvalósításának elősegítésére.

A nemzeti emlékhely részét képező ingatlanon az örökségvédelmi hatóság feladatkörében ellenőrzést végez és eljár

- az emlékhely történelmileg hiteles, egységes arculatának, illetve műemléki megjelenésének fenntartását,
 - műemléki értéket,
 - az emlékhely méltóságának megőrzésére és a méltó megemlékezés helyszíni feltételeinek és biztosítására való alkalmasságát
- érintő ügyekben.

A műemlékvédelem támogatási rendszere

- a központi költségvetés műemlékvédelmi, kulturális örökségvédelmi, világörökségi, tájvédelmi és településkép-védelmi célokat szolgáló előirányzatai;
- a helyi önkormányzatok műemlékvédelmi célokra fordított pénzeszközei;
- az adókedvezmények,
- az illetékkedvezmények,
- a kedvezményes kamatozású felújítási hitelek, és

a közvetlen támogatások

14/2 Környezetvédelem

környezeti elem: a föld, a levegő, a víz, az élővilág, valamint az ember által létrehozott épített (mesterséges) környezet, továbbá ezek összetevői;

Az egyes övezetekben folytatható tevékenységek a külön jogszabályban a környezetterhelés jellege alapján meghatározott védőtávolság, védőterület megléte és a védelmi előírás megtartása esetén engedélyezhetők.

A környezethasználat

a) a környezeti hatásvizsgálat hatálya alá tartozó tevékenységek esetén 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 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 igénybevételének 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 előírázható 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.

14/3 Földvédelem

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.

15. Építésügyi hatóság, szakhatóság

15/1 Építésügyi hatóság

A Kormány az építményekkel és azok építési tevékenységeivel kapcsolatos építésügyi hatósági feladatok ellátására általános építésügyi hatóságként a fővárosi és vármegyei kormányhivatalt jelöli ki. Kivétel:

- a) a sajátos építményfajtákkal kapcsolatos,
- b) a repülőtér létesítésének, fejlesztésének, megszüntetésének, valamint a leszállóhely létesítésének és megszüntetésének szabályairól szóló 85/2024. (IV. 17.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott építményekkel kapcsolatos, valamint
- c) a felszín alatti vasutak vasúti állomási épületeivel kapcsolatos építésügyi hatósági ügyek és
- d) a nemzeti emlékek minősülő műemlék építménnyel és telkével, valamint a nemzeti emlékek minősülő műemlék ingatlannal kapcsolatos építésügyi hatósági ügyek.

A Kormány építésügyi hatóságként jelöli ki az örökségvédelmi hatóságot a nemzeti emlékek minősülő műemlék építménnyel és telkével, valamint a nemzeti emlékek minősülő műemlék ingatlannal kapcsolatos építésügyi hatósági feladatok ellátására.

Ha az építésügyi hatóságként eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal az építtető vagy az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, vagyonkezelője vagy használója, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi)

hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. mellékletében helyettesítő kormányhivatalként meghatározott kormányhivatal az eljáró építésügyi hatóság.

Az építmény létesítési céljának megfelelő fő rendeltetése szerinti építésügyi hatóság jár el engedélyező hatóságként (építésügyi főhatóság) – az atomenergia alkalmazására szolgáló építmények kivételével –,

a) 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

b) 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.

Az építésügyi hatósági feladatellátás tekintetében pártatlan, befolyástól mentes tevékenységet veszélyeztető tevékenységnek minősül, és ezért nem végezhető

a) építészeti-műszaki tervezési,

b) építésügyi műszaki szakértői,

c) felelős műszaki vezetői,

d) beruházáslebonylítói,

e) építési műszaki ellenőri,

f) építőipari kivitelezési,

g) igazságügyi szakértői,

h) településtervezési,

i) településrendezési szakértői,

j) energetikai tanúsítói vagy

k) zöldfelületi tanúsítói

tevékenység olyan építménnyel, telekkel összefüggésben, amely annak az építésügyi hatóságnak az illetékességi területén található, ahol a kormánytisztviselő építésügyi hatósági feladatot lát el.

Az építésügyi hatósági feladatot ellátó kormánytisztviselő – ideértve az építésügyi hatósági feladatot ellátó osztály vagy főosztály vezetőjét is – nem lehet a Magyar Építész Kamara vagy a Magyar Mérnöki Kamara tisztségviselője, bizottságának elnöke, szakmai tagozatának, szakmai kollégiumának vezetője, az építésügyi hatóság illetékességi területén működő területi építész vagy mérnöki kamara tisztségviselője, valamint az építésügyi hatóság illetékességi területén nem láthat el önkormányzati vagy állami főépítési feladatot.

A Megyei Kormányhivatal Járási hivatalainak feladatait az illetékességébe tartozó települések tekintetében **kirendeltségek és települési ügysegédek** útján is elláthatja. Az ügysegéd ügyfélfogadást a www.kormanyhivatal.hu honlapon, a kormányzati telefonos ügyfélszolgálattól lekérdezhető, illetve a helyben szokásos módon közzétett helyszínen és időpontban biztosít az ügyfelek számára.)

A kormányhivatal a járási hivatalokban **integrált ügyfélszolgálatot** (kormányablak) működtet, hatáskörét a járási hivatal szerveként, annak nevében gyakorolja

15/2. Szakhatósági eljárás helyett szakkérdés vizsgálata

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] Szakkérdést vizsgáló szervezeti egységek működnek a kormányhivatalokon belül.

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 építményszakfajta 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.

16. Tervtanács

A tervtanácsi szervezetrendszer áll

- a) az Országos Építészeti Tervtanácsból, amelynek elnöke az országos főépítész,
 - b) a területi építészeti tervtanácsokból és a területi településrendezési tervtanácsokból, amelyek elnöke az állami főépítész, valamint
 - c) a helyi építészeti tervtanácsokból, amelyek elnöke az önkormányzati főépítész.
- A tervtanácsi szervezetrendszert az országos főépítész szakmailag irányítja.

Az Országos Építészeti Tervtanács véleményezi

- a) a nemzeti emlék körébe tartozó műemlékkel és annak telkével kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési, valamint örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,
- b) a kiemelten közérdekű beruházások épületeinek építészeti-műszaki dokumentációját,
- c) a kiemelt nemzeti emlékhely és településképvédelmi környezetének településképvédelméről szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben az építészeti-műszaki dokumentációt,
- d) a nemzeti emlékhellyel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési, valamint örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,
- e) az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény szerinti állami magasépítési beruházás esetében az építészeti-műszaki dokumentációt,
- f) ha az építési tevékenységgel érintett, vagy annak eredményeként létrejövő épület hasznos alapterülete az 5000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladja, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,
- g) ha az építési tevékenységgel érintett, vagy az annak eredményeként létrejövő legalább hat rendeltetési egységből álló lakó, üdülő és szállás jellegű rendeltetésű egy vagy több épület egy építési telken az 1500 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladja, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt, valamint
- h) az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt azokban az eljárásokban, amelyek tekintetében e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet véleményezőként kijelölte.

A területi építészeti tervtanács illetékességi területe megegyezik az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal illetékességi területével.

A területi építészeti tervtanács véleményezi a világörökségi területen

- a) az új épület építéséhez vagy a meglévő épület bővítéséhez, valamint a meglévő építmény közterületről látható homlokzata legalább 20 százalékának felújításához vagy átalakításához szükséges építészeti-műszaki dokumentációt,
- b) külfejtéses művelésű bányatelek bővítésének vagy rekultivációjának, tájkép-rehabilitációjának, napelempark vagy napelemes erőmű létesítésének, reklámeszköz külterületen történő elhelyezésének tervdokumentációját.

A területi építészeti tervtanács véleményezi kormányrendeletben foglalt esetekben

- a) a nemzeti emlék kategóriába tartozó műemlékkel és annak telkével kapcsolatos örökségvédelmi bejelentési eljárást megelőzően a bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,
- b) a műemléki jelentőségű területen – kivéve a műemléki jelentőségű terület műemléki környezetét – a nem műemléket érintő építésügyi hatósági engedélyezési – kivéve a használatbavételi – eljárást megelőzően, vagy örökségvédelmi bejelentési eljárást megelőzően az engedélykérelem, bejelentés kötelező mellékletét képező dokumentációt.

A helyi építészeti tervtanács szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a településképi véleményt, kivéve, ha a település közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel nem működik helyi építészeti tervtanács.

A helyi építészeti tervtanács véleményezi a helyi emlékkel és telkével kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást, valamint a helyi védelemben részesített épületek egyszerű bejelentési eljárását megelőzően a kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt.

A helyi építészeti tervtanács közreműködik az építészeti minőség védelmével összefüggő helyi és járási szintű feladatokban, valamint elősegíti az egyenlő esélyű hozzáféréssel, akadálymentességgel összefüggő jogszabályi követelmények érvényesülését helyi és járási szinten.

17. Építésügyi hatósági eljárások

Az építésügyi hatóság kérelemre

- építési engedélyezési,
 - egyszerű bejelentési,
 - összevont telepítési,
 - fennmaradási engedélyezési,
 - használatbavételi,
 - bontási engedélyezési,
 - hatósági bizonyítvány kiállítása iránti,
 - – közreműködő hatóság részvételével – integrált engedélyezési, valamint
 - veszélyhelyzet, összehangolt védelmi tevékenység, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi
- eljárásokat folytat, és jogszabályban meghatározott esetben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.

Az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység kivételével építési engedély alapján végezhető

- a) az új épület építése, ha annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet vagy a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építését,
 - b) a meglévő épület bővítése, ha az így elkészült épület az a) pontban meghatározott méretet meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, a felvonulási épület, valamint a meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítését,
 - c) a zárt sorúan vagy ikresen épített épületen minden olyan építési tevékenység, amely az épület szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét érinti,
 - d) a támfal építése, ha az a csatlakozó alacsonyabb terepszinttől számítottan az 1,5 m magasságot meghaladja,
 - e) a közhasználatú fürdőmedence építése,
 - f) az új, 6,0 méter magasságot meghaladó, épített égéstermék-elvezető építése, kivéve a meglévő állami tulajdonú vagy használatú építmény alternatív fűtési módra való áttéréséhez telepített konténeres kazánház kéményének építését,
 - g) a csatlakozó terepszinttől számított 6,0 méternél magasabb vagy 60 m³-t meghaladó töltőtér fogatú, ömlesztettanyag-tároló elhelyezéséhez építmény építése,
 - h) a magasles és kilátó építése, bővítése, ha annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert meghaladja,
 - i) az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti, emberi tartózkodásra alkalmas állvány jellegű építmény építése, bővítése, kivéve a legfeljebb 180 napig fennálló és megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező és maximum 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építményt,
 - j) a megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, több mint 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sáterszerkezetet is,
 - k) a lejárt hatályú építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével nem rendelkező építményen – a hőszigetelés kivételével – a külső alaprajzi méretet vagy az építmény beépítési magasságát érintő befejező építési tevékenység,
 - l) a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény
 - la) külső alaprajzi méretét,
 - lb) beépítési magasságát,
 - lc) telken belüli elhelyezkedését vagy
 - ld) szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét
- megváltoztató építési tevékenység.

Egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység

- a) a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű, kizárólag lakófunkciót és azt kiszolgáló helyiséget tartalmazó új lakóépület építése, ha a szomszédos ingatlanon lévő, zárt sorúan vagy ikresen csatlakozó épület alapozásának megerősítése nem szükséges,
- b) nemzeti emléknak minősülő műemlék kivételével a meglévő lakóépület 300 m² összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre történő bővítése,
- c) a lakóépületet kiszolgáló melléképület építése, bővítése, ha az az építési tevékenység elvégzése után a 35m² méretet meghaladja, de legfeljebb 60 m² összes hasznos alapterületű és legfeljebb 6,0 méteres gerincmagasságú, lapostetős melléképület esetén legfeljebb 4,5 méteres párkánymagasságú,

- d) az a)–c) pont szerinti építési tevékenység megvalósításához szükséges, a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 méter magasságot meghaladó támfal építése,
- e) a bejelentett építési tevékenységtől eltérő és
 - ea) az épület külső alaprajzi méretét megváltoztató,
 - eb) az épület beépítési magasságát megváltoztató vagy
 - ec) az épület telken belüli elhelyezkedését módosítóépítési tevékenység, vagy
- f) a lejárt hatályú egyszerű bejelentéssel rendelkező, használatbavételre nem alkalmas épület befejezéséhez szükséges, tartószerkezetet érintő építési tevékenység.

Az építtető döntése alapján az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység építési engedély alapján is végezhető.

Építésügyi hatósági engedély akkor adható, bejelentés akkor vehető tudomásul, ha a kérelem és mellékletei, valamint a kérelmezett tevékenység megfelel a jogszabályokban meghatározott követelményeknek.

Használatbavételi engedélyt kell kérni - a meglévő lakóépület 300 m² összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre történő bővítése kivételével – az egyszerű bejelentéssel és az építési engedéllyel megvalósult építményekre.

A használatbavételhez az építésügyi hatóság az építési engedélyben foglaltakhoz képest, a szakkérdést vizsgáló hatóság, a szakhatóság az építési engedélyezési eljárásban adott véleményében, állásfoglalásában meghatározottakhoz képest nem írhat elő újabb feltételt vagy követelményt, és nem tagadhatja meg a használatbavételi engedély vagy a vélemény, állásfoglalás megadását azzal az indokkal, hogy időközben a szakterületre vonatkozó szabályok megváltoztak.

Minden olyan építmény, építményrész, amely építési engedély vagy egyszerű bejelentés alapján építhető, használatbavételi engedély vagy használatbavétel tudomásulvétele alapján vehető használatba. Az építtetőnek a használatbavételi eljárást az építmény, építményrész használatbavétele előtt kell kezdeményeznie.

A használatbavételi engedélyt meg kell adni, a használatbavételt tudomásul kell venni, ha az építményt vagy egy részét az építési engedélynek vagy az egyszerű bejelentésnek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg.

A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötés tehető és kötelezettség írható elő, a használatbavétel tudomásulvétele esetén kötelezettség írható elő.

A használatbavételre irányuló kérelem benyújtásához szükséges az építész tervezőnek vagy építész tervezőknek az elektronikus építési naplóba feltöltött nyilatkozata arról, hogy az építmény az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentáció alapján készült kivitelezési dokumentációnak megfelelően, attól való eltérés esetén a jóváhagyásával, a megvalósulási dokumentációnak megfelelően épült meg, a használatbavételhez hozzájárul.

Bontási engedély alapján végezhető

- a) a műemléket érintő bontási tevékenység,
- b) a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építmény, építményrész bontása, valamint
- c) a zárt sorúan vagy ikresen épített építmény esetén az építmény, építményrész bontása, ha annak fala vagy alapozása a szomszédos épülettel határos.

Az építésügyi hatóság az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez

a) építmény, építményrész bontása,

b) az építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építmény, építményrész felépítésének, meglétének,

c) a tízéves intézkedési határidőn belül jogszerűtlenül épített, a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor hatályos jogszabály alapján építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységgel építhető építmény, építményrész meglétének vagy

d) a jogszerűtlenül, de szakszerűen épített, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett építmény meglétének

igazolása céljából kérelemre **hatósági bizonyítványt** állít ki.

Az építésügyi hatóság engedélye, az egyszerű bejelentés tudomásulvétele nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedély, nyilatkozat vagy hozzájárulás megszerzésének, vagy a tevékenység végzéséhez szükséges bejelentés megtételének kötelezettsége alól.

Az építésügyi hatóság döntése az építési tevékenységgel kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

Jogorvoslati eljárás során elrendelt új eljárásban az alapeljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell eljárni, kivéve akkor, ha az új eljárás megindításakor hatályban lévő építésügyi előírások az építtető számára kedvezőbbek.

Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban szakkérdést nem vizsgál, szakhatóságot nem keres meg, ha a kérelmet vissza kell utasítani vagy el kell utasítani, mert az sérti az általános településrendezési és építési követelményeket vagy a helyi építési szabályzat előírásait

18. Tervdokumentációk tartalma

Az 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 tartalmaz.

Az építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem elbírálásához meghatározott formátumú és műszaki tartalmú, elektronikus formában előállított és a *tervező* vagy *tervezők* által elektronikusan hitelesített építészeti-műszaki dokumentáció szükséges.

A *tervező* az építészeti-műszaki dokumentációt, a szakértő a szakértői véleményt aláírólappal hitelesíti.

A *tervezett* vagy megvalósult építési tevékenységet bemutató építészeti-műszaki dokumentációt az építmény helyének, környezetének, rendeltetésének, a *tervezett* építési tevékenység jellegének, a *tervfajtának*, valamint az építésügyi hatósági eljárás típusának megfelelő tartalmú dokumentumokból kell összeállítani.

A dokumentációban a területrendezési, a településrendezési és építési követelmények teljesítését igazolni szükséges, amely történhet a vonatkozó szabványok alkalmazásával vagy más igazolt műszaki megoldás alkalmazásával.

18/1 Egyszerű bejelentés és építésügyi hatósági engedélyezés esetén

Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma

1. Általános előírások

- 1.1. Az építészeti-műszaki dokumentáció szöveges dokumentumait, valamint a *tervlapok* feliratait magyar nyelven kell elkészíteni.
- 1.2. Az építészeti-műszaki dokumentáció *tervlapjai* CAD program segítségével készülnek, a *tervlapokat* PDF/A formátumban kell benyújtani. A *tervlap* összeállításánál törekedni kell arra, hogy a *tervlap* vagy annak egységnyi területe szükség esetén A3 méretben szürkeárnyalatosan nyomtatható legyen. Az önálló *tervlapokat* vektorgrafikus formátumban, külön fájlakként kell benyújtani. Ha a *tervlap* képet tartalmaz, a kép felbontása 300 DPI legyen.
- 1.3. A műszaki leírás alfabetikusan kereshető szöveges dokumentum, amelyet PDF/A formátumban kell benyújtani. Az ábrák, képek felbontása 300 DPI legyen. A műszaki leírás nyomtatási mérete A4, szürkeárnyalatosan nyomtatva is értelmezhetőnek kell lennie.
- 1.4. Ha az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozóan nincs hatályos szabvány, a *tervlapokon* egyedileg meghatározott, egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni.
- 1.5. Az építészeti-műszaki dokumentáció egyes munkarészeinek e rendeletben nem szabályozott tartalmi és formai követelményei tekintetében a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara honlapján elérhető, szakmai követelményeket megállapító szabályzatokat kell figyelembe venni.
- 1.6. A *tervezett* építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tény, körülményt nem tartalmazó dokumentációrészek elhagyhatók.
- 1.7. Több ütemben megvalósuló építési tevékenység esetében a *tervrajzokon* az egyes ütemeket egyértelműen jelölni kell.
- 1.8. Az építészeti-műszaki dokumentáció minden esetben tartalmaz fotódokumentációt, amely az építési tevékenységgel érintett telek, a meglévő építmény és környezetének állapotát mutatja be.

2. Igazolások

Igazolás csak olyan formában nyújtható be, amelynek nyomtatási formátuma legfeljebb A4. Elektronikus igazolás csak olyan információtechnikai rendszerektől fogadható el, amely hiteles átadásának információtechnológiai feltételei fennállnak.

2.1. Aláírólap

Az aláírólapot külön-külön *tervezőnként* kell elkészíteni.

2.1.1. Az aláírólap tartalmazza

- 2.1.1.1. a *tervezett* építési tevékenység szabatos megnevezését,
- 2.1.1.2. az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,
- 2.1.1.3. az építtető nevét vagy megnevezését, címét,
- 2.1.1.4. a *tervező* nevét, elérhetőségét és *tervezési* jogosultságának számát.

2.1.2. Az aláírólapot személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással ellátott, PDF/A formátumú dokumentumként kell benyújtani.

2.2. *Tervezési* program a külön jogszabályban meghatározott tartalommal.

2.3. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból készített PDF/A dokumentum.

3. **Az egyszerű bejelentés**, valamint az építési és a fennmaradási engedélyezési eljárás iránti kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentáció elemei a *tervezett* építési tevékenység függvényében

3.1. Műszaki leírások

A műszaki leírás ismerteti az építményre vonatkozó, a *tervlapok* tartalmát kiegészítő információkat.

3.1.1. Az építészeti műszaki leírás tartalmazza

3.1.1.1. a *tervezett* új épület, a meglévő épület *tervezett* bővítménye rendeltetésének leírását, valamint az önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetésének megjelölését, valamint hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként és összesen,

3.1.1.2. a telekre, a *tervezett* és a meglévő építményekre vonatkozó, jogszabályban előírt beépítési mutatók számítását és értékét,

3.1.1.3. az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményértéket,

3.1.1.4. azoknak az adatoknak, információknak az ismertetését, amelyek alapján egyértelműen eldönthető az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendeletben, valamint a 3. mellékletben rögzített szakkérdések vizsgálati feltételeinek fennállása,

3.1.1.5. a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési *tervéről* szóló törvény előírásainak való megfelelés igazolását,

3.1.1.6. az építési tevékenység során kitermelendő ásványi nyersanyag mennyiségét (m^3).

3.1.2. A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza

3.1.2.1. az építmény tartószerkezeti rendszernek bemutatását, az alkalmazott fesztávok, a fő teherhordó elemek kialakításának leírását, jellemző fő méreteit, a betervezett anyagok, gyártmányok minőségi és teljesítmény-követelményeit, szükség esetén a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírásokat,

3.1.2.2. meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett teherhordó szerkezetek leírását, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségének igazolását, illetve a megerősítésére vonatkozó tartószerkezeti megoldások bemutatását,

3.1.2.3. zárt sorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, csatlakozó épület állékonyságát biztosító technológia leírását,

3.1.2.4. a *tervezés* alapjául szolgáló geotechnikai információkat, amennyiben geotechnikai jelentés nem készült,

3.1.2.5. felszínmozgás-veszélyes területen lévő telek esetén a *tervezett* tartószerkezeti megoldás megfelelőségének igazolását.

3.1.3. Az épületgépészeti műszaki leírás tartalmazza

3.1.3.1. az építmény gépészeti kialakításának bemutatását, a vízellátási, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési megoldásokat, a fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatását,

3.1.3.2. alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzését a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint,

3.1.3.3. a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó épületek esetében a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott követelményeknek való megfelelést igazoló épületenergetikai számítás az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározott tartalommal.

3.1.4. Az épületvillamossági műszaki leírás tartalmazza

3.1.4.1. az építmény épületvillamossági rendszerének összefoglaló leírását,

3.1.4.2. az építmény villamos energiával történő ellátásának, erős- és gyengeáramú rendszerének, a villámvédelmi, érintésvédelmi és egyéb megvalósítandó villamos rendszerek bemutatását,

3.1.4.3. a létesítmény villamos betáplálási pontjánál *tervezett* villamos teljesítmény értékét (kVA).

3.1.5. Akadálymentesítési műszaki leírás közhasználatú építmény esetén, amely részletesen rögzíti az épület akadálymentes kialakításának megoldását, továbbá bemutatja az egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek teljesítési módját.

3.1.6. Zöldfelületi leírás, amely számokkal igazolva tartalmazza az építési telekre irányadó minimális zöldfelületi mérték teljesülését, valamint kormányrendeletben meghatározott esetben a tájépítészeti műszaki leírást, amely számításokkal igazolva tartalmazza a tájépítészeti alkotás kialakításának részletes bemutatását.

3.2. Tervlapok

3.2.1. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállomány alapján készített helyszínrajz, amely tartalmazza

3.2.1.1. az égtájjelölést,

3.2.1.2. a *tervezéssel* érintett és a közvetlenül szomszédos – az ingatlannal közös határvonalú – telkek ábrázolását,

3.2.1.3. a *tervezéssel* érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, a *tervezett* építményt, valamint a megvalósítani kívánt, korábban engedélyezett, bejelentett építményt, méretarányos ábrázolással, körvonalrajz, tetőidomok feltüntetésével, a rendeltetés megjelölésével, valamennyi építmény telekhatártól és egymástól való távolságát és beépítési magasságát, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,

3.2.1.4. a *tervezéssel* érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomait, továbbá a *tervezéssel* érintett telek felőli oldalkertben lévő föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,

3.2.1.5. a megőrzendő és kivágandó – legalább 20 cm átmérőjű – fákat, továbbá ha az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány szükséges, a *tervezett* tájépítészeti alkotás ábrázolását, a zöldfelületi idomtervet és a meglévő növényzet ábrázolását,

3.2.1.6. a *tervezési* területre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokat, jellemzőket (telek területe, beépítettség mértéke, beépítési magasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, oldal-, hátsókertek mérete), valamint az építési hely ábrázolását,

3.2.1.7. az építmény és a telek személy- és gépjárműforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépjárművek telken belüli elhelyezésének ábrázolását,

3.2.1.8. a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,

3.2.1.9. a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,

- 3.2.1.10. az építési tevékenységgel összefüggésben *tervezett*, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.
- 3.2.2. Eltérő szintek alaprajzai
- 3.2.2.1. Ábrázolni és méretekkel kell ellátni
- 3.2.2.1.1. az elmetszett és a nézet irányába eső, nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,
- 3.2.2.1.2. a beépített berendezési tárgyakat,
- 3.2.2.1.3. a nyílásokat,
- 3.2.2.1.4. az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,
- 3.2.2.1.5. a szerkezeti dilatációk helyét,
- 3.2.2.1.6. a földszinti alaprajzon a csatlakozó, véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,
- 3.2.2.1.7. az égéstermék-elvezetőket.
- 3.2.2.2. Meg kell határozni az egyes helyiségek megnevezését, hasznos és nettó alapterületét, valamint padlóburkolatát.
- 3.2.2.3. Jelölni kell az északi irányt, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát.
- 3.2.2.4. Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a *tervdokumentációban* összevonhatóak.
- 3.2.3. A megértéshez szükséges számú, de legalább kettő, egymással szöget bezáró módon felvett metszet, amelyeken ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni
- 3.2.3.1. az elmetszett, a nézet irányába eső látható, továbbá indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,
- 3.2.3.2. zárt sorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos épület alapsíkját,
- 3.2.3.3. az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát.
- 3.2.4. Tereprendezési *terv* az építési tevékenységgel összefüggésben *tervezett*, 0,5 métert meghaladó tereprendezés esetén, amely tartalmazza
- 3.2.4.1. a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- 3.2.4.2. a *tervezett* tereprendezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- 3.2.4.3. terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezés utáni állapotról,
- 3.2.4.4. a csapadékvíz-elvezetés megoldását.
- 3.2.5. Az építmény valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati *terv*, amely tartalmazza
- 3.2.5.1. az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket, így különösen a nyílásokat, nyílászárókat, a korlátokat, a reklámberendezéseket, az esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, valamint a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket,

- 3.2.5.2. a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény, továbbá az egyéb meghatározó építményrészek szintmagasságát,
- 3.2.5.3. az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét.
- 3.2.6. Meglévő építmény bővítése esetén az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmazza a meglévő állapotot rögzítő felmérési *tervlapokat*.
- 3.2.7. Jogszerűtlenül épített építmény esetén a fennmaradási engedélyezési dokumentációban külön kell ábrázolni a szabálytalanul felépített és a *tervezett*, szabályossá tett építményt.
- 3.2.8. Az egyes *tervlapokon* szerepeltetni kell az adott *tervrajz* szabatos megnevezését és méretarányát önálló ábránként, továbbá a *tervezés* időpontját.
- 3.3. Környezetbe illeszkedés igazolása
 - 3.3.1. zárt sorú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos épületek nézeteit is tartalmazó utcakép,
 - 3.3.2. látványterv,
 - 3.3.3. kilátási-rálátási *terv*,
 - 3.3.4. színterv,
 - 3.3.5. álcázási *terv*,
 - 3.3.6. egyéb dokumentum.
- 3.4. Szakági dokumentációk
 - 3.4.1. Geodéziai felmérés, ha a telken belül vagy a telekhatár mentén a terepszint különbség a 0,5 métert meghaladja, amelynek része az építmény *tervezését* megalapozó geodéziai helyszínrajz is.
 - 3.4.2. Geotechnikai jelentés a hatályos szabványok által meghatározott esetben és módszerrel, vagy azzal egyenértékű módszer szerint elkészítve.
 - 3.4.3. Tartószerkezeti *terv* egyszerű bejelentés esetén, ha az épület zárt sorúan vagy ikresen csatlakozik, emelet ráépítést végeznek, az épület monolit vasbeton szerkezetet (kivéve az 5,4 m-es fal- vagy oszlopközü vagy annál kisebb fesztávú előregyártott födém szerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút), vagy 5,4 métert meghaladó támaszközü tartószerkezetet tartalmaz. A tartószerkezeti *terven* ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni
 - 3.4.3.1. az alapozás, zárt sorú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkját,
 - 3.4.3.2. a teherhordó falakat és pilléreket,
 - 3.4.3.3. a monolit és előre gyártott födémeket és azok elemeit, valamint
 - 3.4.3.4. a szintek áthidalására szolgáló szerkezeteket.
- 3.5. Szakértői vélemények
 - 3.5.1. Meglévő építmény bővítése esetén egy évnél nem régebbi építőanyag-ipari, faanyagvédelmi vagy építésügyi szakértői vélemény
 - 3.5.1.1. az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű, különösen fa, salakbeton, bauxitbeton anyagú, tehernövekedéssel érintett épületszerkezetekről,
 - 3.5.1.2. az ötven évesnél idősebb építmények tehernövekedéssel érintett tartószerkezeteiről.
 - 3.5.2. Zárt sorú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén tartószerkezeti szakértői vélemény, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.
- 4. A bontási engedély iránti kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentáció elemei
 - 4.1. Bontási műszaki leírás, amely tartalmazza
 - 4.1.1. a veszély elhárítását is megoldó tartószerkezeti műszaki leírást, ha a bontás során az építmény állékonyság-vesztésének veszélye fennáll,

- 4.1.2. az építmény rendeltetésének ismertetését, főbb és jellemző méreteit, szükség szerint anyagait és szerkezeteit, a csatlakozó közművek fajtáját, állapotát és helyzetét,
- 4.1.3. a bontás *tervezett* technológiai leírását, amely rögzíti a bontáshoz felhasználandó eszközöket, segédszerkezeteket, a műveletek sorrendjét, a közművezetékek leválasztási módját, a munkavédelmi, környezet- és természetvédelmi előírásokat, valamint az elbontásra kerülő szerkezetek, anyagok további sorsának meghatározását,
- 4.1.4. azon információt, hogy a bontandó építmény tartalmaz-e azbesztet, továbbá annak kezelési módját.
- 4.2. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros térképmásolat alapján készített helyszínrajz, amely tartalmazza
 - 4.2.1. az égtájjelölést,
 - 4.2.2. a bontással érintett és a közvetlenül szomszédos telkek ábrázolását,
 - 4.2.3. a bontással érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, a bontani *tervezett* és a megmaradó építmény jelölésével,
 - 4.2.4. a bontással érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, továbbá a bontani *tervezett* építményhez zártisorúan csatlakozó terepszint alatti építmény körvonalának ábrázolását.
- 4.3. Zártsorú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén tartószerkezeti szakértői vélemény, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.
5. A megvalósult állapotot ábrázoló építészeti-műszaki dokumentáció elemei
 - 5.1. Műszaki leírás, amely szövegesen mutatja be a végleges építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációtól való eltérést.
 - 5.2. A 3.2. pont szerint elkészített azon *tervlapok*, amelyek az eltéréssel érintettek.
 - 5.3. A 3.3. pontban meghatározott azon dokumentumok, amelyek az építmény homlokzatát érintő eltérés esetén a környezetbe illeszkedést bemutatják.
6. A hatósági bizonyítvány iránti kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentáció elemei
 - 6.1. Műszaki leírás, amely rögzíti az építmény rendeltetését és hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként.
 - 6.2. Helyszínrajz, amely tartalmazza a kérelem tárgyát képező építmény telekhatároktól való távolságát, valamint a telek beépítettségének mértékét.
 - 6.3. Beépítési magasság számítás ábrákkal.
 - 6.4. Az építmény homlokzatait és környezetét ábrázoló fotódokumentáció.
7. A zenés, táncos rendezvény engedélyezési eljárásában az építésügyi szakhatóság állásfoglalásának kiadásához szükséges építészeti-műszaki dokumentáció tartalma
 - 7.1. Az adott rendeltetéssel érintett építmény, építményrész alaprajza $M = 1:200$ -as méretaránynak megfelelő műszaki tartalommal.
 - 7.2. Metszetek $M = 1:100$ -as méretarányban.
 - 7.3. Építészeti műszaki leírás a 3.1.1–3.1.4. pont szerinti tartalommal.
 - 7.4. Tartószerkezeti műszaki leírás, amely tartalmazza az építmény tartószerkezetének leírását, jellemzőit, így különösen a következőket:
 - 7.4.1. a szerkezet alapvető rendszerének leírása,
 - 7.4.2. az alkalmazott számítási modell,
 - 7.4.3. a szerkezet típusa és méretei,
 - 7.4.4. a felelős *tervező* és szakági *tervező* neve, címe, jogosultsági száma,
 - 7.4.5. az építmény, építményrész az adott rendeltetésre megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak,

- 7.4.6. a jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése szükséges-e,
- 7.4.7. a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő eljárás vagy számítási módszer a szabvánnyal legalább egyenértékű,
- 7.4.8. a *tervezett* építmény, építményrész milyen műszaki megoldással teljesíti az általános településrendezési és építési követelményekben meghatározott alapvető követelményeket, az építmény tűzvédelmi kockázati osztályát,
- 7.4.9. az adott rendeltetéssel érintett építmény, építményrész tartalmaz-e azbesztet.

18/2 Kivitelezéshez

A kivitelezési dokumentáció az Építészeti tv-ben, valamint a tervezési programban megadott alapvető követelmények és egyéb előírások ellenőrizhető módon történő kielégítését bizonyító, az építmény megvalósításához szükséges tervet, műszaki leírást, információt, teljesítménynyilatkozatot és utasítást tartalmazó egységes dokumentum, amely alapján a tervezett építmény célszerűen és gazdaságosan megvalósítható, továbbá amely egyértelműen meghatározza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, építési 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.

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

A kivitelezési dokumentációban

- az építmény építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során a vonatkozó, a rendeltetési célnak megfelelő alapvető, és
- az építési termék beépítésére vonatkozó

meghatározott követelmények teljesítéséről a tervezőnek nyilatkozni kell.

A kivitelezési dokumentációt elektronikusan és magyar nyelven kell előállítani. A dokumentációt címlappal, aláírólappal, tartalomjegyzékkel és tervjegyzékkel kell ellátni. A címlap a megvalósítás tárgyát képező építési tevékenység szabatos megnevezésén és az ingatlan azonosító adatain túl tartalmazza az építtető nevét megnevezését, valamint a tervező nevét, megnevezését.

Az egyes különálló tervlapokon szerepeltetni kell az adott tervrajz pontos megnevezését és méretarányát, önálló ábránként.

Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető

- a) az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység,
- b) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység, amely
 - ba) 5,4 méter vagy azt meghaladó támaszközü tartószerkezet,
 - bb) monolit vasbeton tartószerkezet, kivéve az 5,4 méteres fal- vagy oszlopköznél kisebb előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút,

- bc) 1,5 méternél hosszabban kinyúló konzol,
 - bd) 3 méter vagy azt meghaladó magasságú, megtámasztatlan falszerkezet – azzal, hogy a koszorú nem számít megtámasztásnak – vagy pillér, vagy
 - be) 1,5 métert meg nem haladó magasságú támfal
- építésére, a szerkezetének megerősítésére, részleges megbontására irányul,
- c) az azbeszttartalmú szerkezet átalakítására, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, részleges vagy teljes eltávolítására irányuló építőipari kivitelezési tevékenység,
 - d) az építmény tűzvédelmi jellemzőinek változását és az építmény szigorúbb kockázati osztályba történő besorolását eredményező építőipari kivitelezési tevékenység,
 - e) az építmény bontása, ha
 - ea) az építmény terepszint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m³-t, valamint homlokzatmagassága az 5,0 métert vagy
 - eb) a terepszint alatti bontás mélysége meghaladja az 1,5 métert, valamint
 - f) azon sajátos építményfajta szerinti építményhez kapcsolódó építőipari kivitelezés, amely esetében azt a szakági jogszabály előírja.

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

A kivitelezési dokumentációnak tartalmaznia kell

- a) a nemzeti emlékek minősülő műemlék építmény esetén a jogszabályban vagy hatósági döntésben előírt meghatározott tartalmú dokumentációt,
- b) azbeszt érintettségű építési-bontási tevékenység esetén az azbeszttel kapcsolatos kockázatoknak kitett munkavállalók védelméről szóló 12/2006. (III. 23.) EüM rendelet 11. § (2) bekezdése szerinti munkatervet,
- c) ha az építőipari kivitelezési tevékenység során a légiközlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 37. § (1) bekezdésében meghatározott repülőtér vonatkozási pontjától számított
 - ca) 4 kilométeren belül 10 méternél magasabb vagy
 - cb) 4 kilométeren kívül, de 15 kilométeren belül 45 méternél magasabb
 daru vagy a ca) és cb) alpontban foglaltakon kívüli esetben 60 méternél magasabb daru igénybevétele szükséges, a légiközlekedés biztonsága érdekében a daru akadályjelölésére vonatkozóan a nemzetközi polgári repülésről Chicagóban, az 1944. évi december hó 7. napján aláírt Egyezmény Függelékeinek kihirdetéséről szóló 2007. évi XLVI. törvény mellékleteként kihirdetett 14. Függelék 6. fejezete szerinti előírásokat.

A kivitelezési dokumentáció tartalma

I. Általános rendelkezések

1. A kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben és kidolgozottsági szinten kell elkészíteni, amely biztosítja a megértéséhez, a kivitelezéshez, az építési-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, valamint az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges információkat. A kivitelezési dokumentáció egyes munkarészeinek e rendeletben nem szabályozott tartalmi és formai követelményei tekintetében a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara honlapján elérhető, szakmai követelményeket megállapító szabályzatokat kell figyelembe venni.

2. Az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozó hatályos szabvány vagy azzal egyenértékű műszaki megoldás hiányában, egyedileg meghatározott, egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni.

3. A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tényt, körülményt nem tartalmazó tervdokumentáció részek elhagyhatók.
4. Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai – a különböző szintek és szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a dokumentációban összevonhatók.
5. Több szakaszra bontott építkezés esetében az egyes megvalósulási szakaszokat a tervrajzokon egyértelműen jelölni kell.
6. Akadálymentes használatú építmény, építményrész esetében mind a helyszínrajzon, mind az egyes tervlapokon a méretadatok megadásával igazolni kell az egyenlő esélyű hozzáférés, valamint az akadálymentesség követelményének megvalósítását.
7. A kivitelezési dokumentáció e rendeletben nem szabályozott munkarészeit a tervező a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara honlapján elérhető szabályzataiban foglaltak figyelembevételével határozza meg.
8. A kivitelezési dokumentációhoz aláírólapot kell mellékelni. Az aláírólapot külön-külön tervezőnként kell elkészíteni, és személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással kell ellátni. Az aláírólap tartalmazza
 - 8.1. a tervezett építési tevékenység szabatos megnevezését,
 - 8.2. az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,
 - 8.3. az építtető nevét vagy megnevezését, címét,
 - 8.4. a tervező nevét, elérhetőségét és tervezési jogosultságának számát.

II./1. Építészeti munkarész

Az építmény elhelyezését, funkcionális – térbeli-alaprajzi-szintbeli – elrendezését, az építőmesteri, szakipari, épületasztalos és épületlakatos feladatok műszaki megoldásait, épületszerkezeti-csomóponti részleteit a kivitelezési dokumentáció építészeti munkarészában kell meghatározni. Az építészeti tervezés elemei:

a) Helyszínrajz, amely tartalmazza

- aa) a telken valamennyi meglévő, terepszint feletti és alatti építményt, a tervezett építményt, valamint a megvalósítani kívánt, korábban engedélyezett, bejelentett építményt, méretarányos ábrázolással, körvonalrajz, tetőidomok feltüntetésével, a rendeltetés megjelölésével, valamennyi építmény telekhatártól és egymástól való távolságát és beépítési magasságát, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,
- ab) a tervezési területre vonatkozó, jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokat, jellemzőket (telek területe, beépítettség mértéke, beépítési magasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, oldal-, hátsókerterek mérete), valamint az építési hely ábrázolását,
- ac) a kitűzési adatokat, a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket, valamint a kitűzésre vonatkozó pontok, irányok meghatározását,
- ad) a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- ae) az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

b) Tereprendezési terv az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezés esetén, amely tartalmazza

- ba) a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,

- bb) a tervezett tereprendezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- bc) terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezés utáni állapotról,
- bd) a csapadékvíz elvezetés részletes megoldását.
- c) Alaprajzok az eltérő szintekről, ábrázolva:
 - ca) az elmetszett és a nézet irányába eső nem teljes szintmagasságú szerkezeteket – ideértve az égéstermék elvezetőket és szellőzőket –,
 - cb) a földszinti alaprajzon a csatlakozó véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket, a $\pm 0,00$ helyét és abszolút magasságát,
 - cc) a nyílásokat és nyílászárókat, a nyílászárókat tengelyméret, méret, konszignációs jel és parapetmagasság megadásával,
 - cd) az ábrázolt szintek szintváltásait és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, méreteit, mindkét végének szintmagasságát,
 - ce) a szerkezeti dilatációk helyét, méretét,
 - cf) a beépített bútorokat, berendezéseket,
 - cg) a gépészeti, villamossági helyiségeket, aknákat,
 - ch) a helyiségek rendeltetését, méreteit, nettó alapterületét, padlóburkolatát,
 - ci) a metszetek helyét, az esetleges törését és a nézetének irányát.
- d) Metszetek a megértéshez szükséges számban az eltérő épületrészekről, amelyet méretadatokkal kell ellátni:
 - da) az elmetszett, a nézet irányába eső látható vagy más szerkezetek által takart szerkezeteket, beleértve az alapokat, lépcsőket, áthidalókat, tetőszerkezetet; a helyiségek belmagasságának, a szerkezetek magasságának, az anyagok minőségének ismertetésével,
 - db) zártosított vagy ikres beépítésnél a szomszédos csatlakozó alapsíkot,
 - dc) a csatlakozó végleges rendezett terepszintet, járdát,
 - dd) meg kell határozni az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges épületszerkezeti rétegfelépítést.
- e) Az eltérő kialakítású szintáthidalók, szintkülönbség-áthidalók alaprajzai és metszetei, részlettervei az épület minden 1,5 m-nél nagyobb függőleges méretet áthidaló eleméről, amely ábrázolja és méretezi
 - ea) a szintkülönbség-áthidaló geometriáját, szerkezetét,
 - eb) lépcső esetén a fellépők szélességét és magasságát, járóvonalát,
 - ec) a csatlakozó szerkezeteket, korlátokat.
- A c)–e) pont esetében az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintkülönbség-áthidalók az épületen belüli elhelyezkedésük egyértelmű jelölésével összevonhatók.
- f) Homlokzati terv az építmény valamennyi jellemző külső nézetéről, amely tartalmazza:
 - fa) az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket, így különösen a nyílásokat, nyílászárókat, a korlátokat, a rekláamberendezéseket, az esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, valamint a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket,
 - fb) a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény, továbbá az egyéb meghatározó építményrészek szintmagasságát,
 - fc) az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét.
- g) Építészeti műszaki leírás, amely tartalmazza az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat.

h) Nemzeti emlékek minősülő műemlék esetén az anyagában védendő épülettartozékok, felületek és szerkezetek jelölését a tervlapokon, részletes leírását, továbbá a mechanikai védelem módját a tudományos dokumentációval és az értékleltárral összhangban.

II/2. Tartószerkezeti munkarész

A tartószerkezeti tervezés elemei: az erőtani számítás, a tartószerkezeti tervek, a tartószerkezeti műszaki leírás.

a) Erőtani számítás, méretezés: A várható hatások, terhek okozta igénybevételek és alakváltozások meghatározása, valamint az ezek felvételére alkalmas szerkezetek, anyagok és szerkezeti méretek kiválasztása, az építmény tartószerkezetének, illetve egyes tartószerkezeti elemének megtervezése és annak igazolása, hogy

aa) a követelményeket előírt biztonsággal kielégíti,

ab) a tervezett élettartama során kellő megbízhatósággal, biztonsággal és gazdaságosan ellenáll a megvalósítás és a használat során fellépő minden hatásnak, tehernek.

b) Geotechnikai információk, ha talajvizsgálati jelentés nem készült.

c) Tartószerkezeti terv, amely tartalmazza:

ca) az építmény minden tartószerkezeti részének, szerkezeti elemének erőtani méretezéssel, számítással meghatározott alakját, méretét, kapcsolatait, anyagát és egyéb jellemzőit, rajzi és/vagy írásos meghatározását a tartószerkezet alapozási, teherhordó fal és pillér, teherhordó födém és azok további részei: lemezek, gerendák, koszorúk, kiváltók, a szintek áthidalására szolgáló szerkezetek – ideértve a lépcső, rámpa – elemeiről,

cb) a csavarozott, szegecselt, hegesztett vagy ragasztott tartószerkezetek esetében az $m = 1:20$ méretarányú tartószerkezeti csomóponti részletterveket,

cc) a monolit vasbeton szerkezetek vasalási terveit,

cd) az üzemben előregyártott szerkezetek diszpozíciós terveit gyártmánytervek nélkül.

d) Zártorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadását és a tervezett, a meglévő épületek esetleges alapmegerősítési megoldását.

e) A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza a tervezett tartószerkezet jellemzőit, és minden olyan fontos jellemzőt, amelyet a tervező a szerkezet megtervezésénél figyelembe vett, illetve amelyet az építési tevékenység során be kell tartani.

II/3. Közmű munkarész

A közmű munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület üzemeltetéséhez szükséges telken belüli és kívüli közművek – villamos energiaellátás, külterületi megvilágítás, víz-, gáz- és csatornahálózat, komplett vízgazdálkodási, szennyvízkezelési technológia, vezetékes vagy vezetékek nélküli hírközlési hálózat, hőtávvezeték – terveit alaprajz, metszet, függőleges csőterv és kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

3.1. Épületgépészeti munkarész

Az épületgépészeti munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület valamennyi épületgépészeti – ideértve az alternatív energiaellátás – rendszerének terveit alaprajz, metszet, függőleges csőterv és kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

a) Az épületgépészeti tervezés elemei:

- aa) épületgépészeti számítások, az épületek energetikai méretezése, energiateljesítményének kiszámítása a külön jogszabályban rögzített esetekben és részletezéssel,
 - ab) épületgépészeti rendszertervezés, a vezetékhálózatok és berendezések méretezése a teljesítmény- és fogyasztási adatok számításán alapuló értékeivel.
- b) Az épületgépészeti tervdokumentáció tartalmazza:
- ba) a – víz-, csatorna-, gáz-, fűtés- és légtechnikai – rendszerek, vezetékhálózatok és berendezések elrendezési és szerelési terveit,
 - bb) az elrendezési, nyomvonal-vezetési, szerelési részletterveket,
 - bc) a méretkimutatásokat, konszignációkat,
 - bd) a műszaki leírást az épületgépészeti hálózatok és rendszerek, berendezések írásos ismertetésével, a teljesítmény- és fogyasztási adatok számításán alapuló értékeivel, az épület funkciójából adódó speciális épületgépészeti rendszerek részletes ismertetését.

Az épületgépészeti számításokat a vonatkozó szabványoknak vagy azzal egyenértékű megoldással kell elkészíteni, archiválni. A számításokat a kivitelezési dokumentáció nem tartalmazza.

3.2. Épületvillamossági munkarész

Az épületvillamossági munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület valamennyi épületvillamossági – ideértve alternatív energiaellátás – rendszerének hálózati terveit az alaprajz, vezetékterv, kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

a) Az épületvillamossági tervek tartalmazzák:

- aa) szerelési alaprajzokon a villamosvezetékek nyomvonalait, illetve az ezekhez tartozó vezetéktartó szerkezeteket, villamos készülékek és berendezések feltüntetésével,
- ab) fővezeték-terven az elosztó berendezések elhelyezésének ábrázolását, a vezetékhálózatok jellemzőinek, az elosztó berendezésekre számított beépített, illetve egyidejű villamos teljesítményadatok, feszültségjellemzők, érintésvédelmi módok feltüntetésével,
- ac) a villamos elosztó berendezések vonalas kapcsolási rajzait, a kapcsolási rajzokon szereplő villamos készülékek és berendezések jellemzőinek – ideértve a névleges áram, zárlati szilárdság, védettség – feltüntetésével, elosztó berendezések homlokkép rajzait felirati táblákkal, a beépítésükre vonatkozó utasításokkal, áramút-tervekkel, szükség szerint,
- ad) a villámvédelmi berendezés terveit a villámvédelmi fokozat feltüntetésével, szerelési és anyagminőségre vonatkozó utasításokkal,
- ae) a gyengeáramú rendszerek hálózati terveit, a készülékek és berendezések telepítési helyeinek megjelölésével, az egyes rendszerek vezetékhálózatainak nyomvonalával.

b) Az épületvillamossági műszaki leírás az épületvillamossági hálózatok, rendszerek és berendezések írásos ismertetése, a teljesítmény- és fogyasztási adatok számításán alapuló értékeivel, speciális rendszerek bemutatásával. A számításokat a kivitelezési dokumentáció nem tartalmazza.

II/4. Tűzvédelmi munkarész

A tűzvédelmi munkarész műszaki leírása és rajzi munkarésze tartalmazza:

- a) az építmény kockázati osztályba sorolását,
- b) az alkalmazott építési termékek, épületszerkezetek tűzvédelmi paramétereit,

- c) a tűzterjedés elleni védelemre vonatkozó megoldásokat, a tűztávolság biztosítását, a tűzszakaszolást, a tűzgátló elválasztásokat,
- d) a kiürítés és a mentés biztosítására vonatkozó megoldásokat, a kiürítési útvonalak elhelyezkedését és kialakítását,
- e) a hő és füst elleni védelem biztosítására vonatkozó megoldásokat,
- f) az épületgépészeti, a villamos és a villámvédelmi rendszer kialakítását,
- g) a technológia tűzvédelmére, a robbanás elleni védelemre, az elektrosztatikus feltöltődés elleni védelemre vonatkozó megoldásokat,
- h) a tűzoltósági beavatkozási feltételek biztosítására vonatkozó megoldásokat, az építmény megközelíthetőségét, oltóanyag-ellátásának biztosítását,
- i) a tűzjelzésre, a biztonsági jelzésekre vonatkozó megoldásokat,
- j) a beépített tűzjelző és tűzoltó berendezés létesítését, kialakítását.

II/5. Üzemeléstechológiai munkarész

Egyes építménytípusoknál az építmény vagy egy részének működése, környezetre gyakorolt hatása okán technológiai – különösen

gyártás-, javítás-, vizsgálat-, konyha-, egészségügyi technológia – terv készítésekor az építményre jellemző egyedi folyamatok működését tartalmazza, így különösen:

- a) a technológiai műszaki leírás,
- b) a technológiai terv.

II/6. Környezetvédelmi munkarész

Az építkezés környezetre gyakorolt hatásait mutatja be, különösen a levegőtisztaság-védelem, a víz- és termőföldvédelem, a hulladékgazdálkodás, a zaj- és rezgésvédelem, az élővilág és természetvédelem, a megújuló energiaforrások használata, valamint a terület korábbi használata és az abból eredő lehetséges szennyezettség bemutatása, amely szöveges és rajzi formában készül, a vonatkozó külön jogszabályok előírásai alapján.

Elemi különösen:

- a) a levegőtisztaság-védelem,
- b) a zaj- és rezgésvédelem,
- c) a vízigénybevétel, vízminőség védelem,
- d) a kármentesítés,
- e) a hulladékgazdálkodás,
- f) a termőföld mennyiségi és minőségi védelme, valamint
- g) fényszennyezés elleni védelem.

II/7. Költségvetés-kiírás

Részletes, minden szakágra kiterjedő árazatlan tételes költségvetés-kiírás, mennyiségi kimutatással.

II/8. Építésszervezési munkarész

A kivitelező által készített munkarész a tervezett építmény építőipari kivitelezési feladatainak megszervezéséhez szükséges részletezettségben tartalmazza:

- a) az egyesített közmű, genplan tervet, az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési és időbeli fázisterveit,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges – tervező által ellenőrzött – munkabiztonsági és egészségvédelmi tervet.

II/9. Tájépítészeti munkarész

A munkarész tartalmazza a tájépítészeti alkotást ábrázoló, a zöldfelületi idomtervet, a meglévő és telepítendő növényzetet ábrázoló helyszínrajzot, valamint a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló kormányrendelet szerinti zöldtérfogatot igazoló számítást, amennyiben az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány kiállítása szükséges.

II/10. Belsőépítészeti munkarész

Nevelési, oktatási, kulturális rendeltetést tartalmazó épület esetén vagy ha az építőipari kivitelezési tevékenységnek a 17. § (3) bekezdése szerint meghatározott értéke eléri vagy meghaladja a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt, belsőépítészeti munkarészt kell készíteni. A belsőépítészeti munkarész tartalmazza

- a) az alaprajzot,
- b) a látványtervet,
- c) a berendezési tárgyakat,
- d) a felületeket, valamint
- e) szükség esetén falnézetet anyagjelölésekkel, konszignációval.

18/3 Állami építési beruházásnál

A kivitelezési dokumentáció előkészítésének keretében a tervező elkészíti az egyesített közmű (genplan) terv, valamint az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési és időbeli fázisterveket, és megküldi azokat a tervellenőr és a műszaki ellenőr részére. Ha a tervellenőr, illetve a műszaki ellenőr ellenőrzésének eredménye az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció módosítását igényli, a tervező haladéktalanul intézkedik annak módosításáról és azt követően a módosított építési, létesítési engedély iránti kérelem benyújtásáról.

Ha az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációt nem kell módosítani vagy a módosított építészeti-műszaki dokumentáció véglegessé válik, a tervező elkészíti a kivitelezési dokumentációt az építészeti-műszaki dokumentációban és a jogszabályokban foglaltak szerint.

Építési, létesítési vagy egyéb hatósági engedélyhez kötött beruházás esetén az engedély véglegessé válását követően az építtető – ha elfogadja a költségszakértő által aktualizált költségbecslés alapján a beruházás megvalósításának becsült költségeit – felkéri a tervezőt a végleges engedéllyel rendelkező engedélyezési dokumentáción alapuló kivitelezési dokumentáció elkészítésére.

A kivitelezési dokumentáció részeként a kivitelezők kiválasztása érdekében az engedélyezési dokumentáció alapján összeállított és a munkanemekre vagy modellnemekre bontott, tételes tervezői költségvetést tartalmazó kiviteli tervet kell készíteni, amely alkalmas a pontos, minden részletre kiterjedő kivitelezési ajánlat elkészítésére.

A kivitelezési dokumentáció tartalmazza a tervellenőr és a költségszakértő vizsgálatának eredményét.

A kivitelezési dokumentáció előkészítése során a tervellenőr a terveket minőségi szempontok alapján felülvizsgálja, és ellenőrzi

- a) azok jogszabályokban, szakmai szabályokban foglaltaknak való megfelelőségét,
- b) a beruházás társadalmi, funkcionális célkitűzéseinek, az üzemeltetési, műszaki követelményeknek való megfelelőségét,
- c) a beruházás eredményeként megvalósuló építmény szakszerű és biztonságos megvalósíthatóságát, valamint

- d) hogy nem tartalmaznak-e olyan belső ellentmondásokat, amelyek a terv alapján később megindítandó, kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás szabályos és gyors lefolytatását akadályozzák.

A kivitelezési dokumentáció előkészítése során a költségszakértő a terveket a tervellenőr vizsgálatával egyidejűleg, illetve azt követően – azok észrevételeit is figyelembe véve – abból a szempontból vizsgálja felül, hogy megfelel-e a beruházási költségkeretnek, a véglegessé vált engedélynek és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott engedélyezési dokumentációnak, továbbá vizsgálja a korábbi költségbecsléstől való eltérés indokoltságát.

A kivitelezési dokumentációt az állami építési beruházás eredményeként megvalósuló építmény vagyonkezelője és üzemeltetője véleményezi, és az építtető hagyja jóvá.

18/4 Szakkérdés vizsgálata esetén

A szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentációk tartalma

1. A műemléki érték védelmével kapcsolatos szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció

1.1. Műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen, műemlék történeti tájon, világörökségi területen, nemzeti emlékek minősülő műemlék telkén vagy nemzeti emlékek minősülő műemlék ingatlanon új építmény építése, meglévő nem védett építmény bővítése vagy bontása esetén az építészeti-műszaki dokumentáció a *tervezés* tárgyától függően az 1. mellékletben meghatározottakon túl tartalmazza

1.1.1. a közterület és a műemléki értékek meghatározó feltárulásának irányából készült,

1.1.2. a *tervezett* építmény védett területtel, illetve a műemlékkel való együttes feltárulását ábrázoló látványtervet, madártávlati látványtervet a meglévő (a változtatás előtti) állapotra vonatkozó fotódokumentációt és az érintett műemléki terület fényképi ábrázolását, valamint

1.1.3. a településtervezési vagy településrendezési eszköz alapján a tájkarakterhez és a településképhez illeszkedés szabályainak való megfelelés bemutatását

1.1.3.1. a beépítési módjának,

1.1.3.2. az építmény tömegének és homlokzatalakításának, valamint

1.1.3.3. anyaghasználatának

rajzi és szöveges dokumentálásával.

1.2. Műemlék építmény bővítése vagy részleges bontása esetén az építészeti-műszaki dokumentáció a *tervezés* tárgyától függően az 1. mellékletben meghatározottakon túl tartalmazza

1.2.1. a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Övr.) 3. melléklet 5. pont 5.2. alpontjában meghatározott állapotdokumentációt,

1.2.2. az Övr. 3. melléklet 3. pontjában meghatározott tartalmú építéstörténeti tudományos dokumentációt.

2. A műszaki biztonsági szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció

2.1. Építési engedélyezési eljárás esetén a dokumentáció tartalmazza

2.1.1. az építészeti-műszaki dokumentáció gépészeti *tervfejezetét*, amely tartalmazza a telepíteni kívánt technológia rövid leírását, a telepíteni kívánt berendezések rövid leírását (műszaki adatok, fizikai jellemzők), a műszaki biztonsági hatósági felügyelet alá tartozó berendezések rövid leírását és a *tervező* nyilatkozatát arra vonatkozólag, hogy nincs a műszaki biztonsági hatóság felügyelete alá tartozó egyéb berendezés,

2.1.2. villamos *tervfejezetet*, amely tartalmazza a *tervezett* összes villamos berendezés teljesítményét és névleges villamos feszültség szintjét, a létesítmény

villamos betáplálási pontjánál *tervezett* villamos teljesítményt [kVA], továbbá a villamos berendezések *tervezésénél* figyelembe vett, vonatkozó jogszabályokat és szabványokat.

2.2. Használatbavételi és fennmaradási engedélyezési eljárás esetén a dokumentáció tartalmazza

- 2.2.1. az építmény, létesítmény, villamos berendezés helyének meghatározását (cím, helyrajzi szám, egyéb azonosító)
- 2.2.2. a beépített összes villamos berendezés teljesítményét, az első túláramvédelmi készülékénél biztosított villamos teljesítményt [kVA] és a névleges villamos feszültség szint [V] értékét,
- 2.2.3. a közcélú villamos hálózat és a villamos felhasználói berendezés csatlakozási pontját,
- 2.2.4. a villámvédelmi és érintésvédelmi dokumentáció másolatát,
- 2.2.5. a műszaki-biztonsági hatósági felügyelet alá tartozó berendezések alengedélyeinek számát,
- 2.2.6. nyilatkozatot az építtetőtől a nem megvalósított berendezésekről, más berendezések beépítéséről.

2.3. A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó berendezések esetében az 1. és 2. pontban meghatározottaktól eltérően a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló kormányrendelet rendeletben a kérelemhez előírt tartalmú dokumentációt és nyilatkozatot.

3. A közlekedési szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció

3.1. Közúti közlekedési szakkérdés vizsgálatához a dokumentáció tartalmazza

- 3.1.1. az építési tevékenységgel érintett telekkel határos út esetén
 - 3.1.1.1. az országos közút megnevezését, számát, érintett szakaszának szelvény számát, helyrajzi számát,
 - 3.1.1.2. a helyi közút megnevezését, helyrajzi számát,
 - 3.1.1.3. a közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezését, helyrajzi számát, a tulajdonos, kezelő megnevezését,
- 3.1.2. közterületi rakodás (árufeltöltés) esetén a közterületi parkolás megoldását,
- 3.1.3. a *tervezett* építmény rendeltetéséből adódó forgalomvonzó hatásra vonatkozó becsléseket,
- 3.1.4. a hirdetési vagy reklámcélú építmény elhelyezését,
- 3.1.5. helyszínrajzi szinten a *tervezett* építmény járműforgalmi be- és kijáratainak közúthoz való csatlakozásának módját,
- 3.1.6. a *tervezett* építménnyel összefüggésben szükségessé váló, a közutat érintő és a közlekedési hatóság engedélyezési hatáskörébe tartozó *tervezett* építési tevékenységek felsorolását (járda építése, átépítése, buszmegálló áthelyezése, átalakítása, útcsatlakozás kiépítése, átalakítása, kapcsolódó útépítés stb.),
- 3.1.7. a telek közúti csatlakozása kialakításának műszaki dokumentációját (műszaki leírás, helyszínrajzi és forgalomtechnikai kialakítás).

3.2. Vasúti közlekedési szakkérdés vizsgálatához a dokumentáció tartalmazza

- 3.2.1. az építési tevékenységgel érintett telekkel határos
 - 3.2.1.1. vasúti pálya megnevezését, vonalszámát, az érintett vonalszakasz szelvényeit,
 - 3.2.1.2. a vasúti pálya működtetőjének megnevezését,
- 3.2.2. a *tervezett* építmény rendeltetéséből származó, a vasúti közlekedés lebonyolítását befolyásoló hatások elemzését,
- 3.2.3. a helyszínrajzi elrendezést a vasúti pálya feltüntetésével,

3.2.4. a *tervezett* építménnyel összefüggésben szükségessé váló, a vasutat érintő és a közlekedési hatóság engedélyezési hatáskörébe tartozó *tervezett* építési tevékenységek felsorolását,

3.2.5. az utat kísérő fasorok, fák felmérési *tervét*, a tájfasítás bemutatását.

4. A természet- és tájvédelmi szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció

Építési és fennmaradási engedélyezési eljárás esetén a dokumentáció tartalmazza

4.1. az érintett és a szomszédos telkek beépítési jellemzőinek bemutatását (*tervrajzzal* vagy *vázrajzzal*, fotókkal dokumentálva),

4.2. beépítésre szánt területen az utcakép, homlokzat, épületmagasság, telekbeépítés jellemzőinek összevetését a *tervezett* építési tevékenységgel,

4.3. a telek tényleges beépítési mértékét a *tervezett* út- és térburkolatokkal, kerti építményekkel együtt a beépítés után (a természetes, termett talajjal borított ingatlanrész méretének feltüntetésével), M = 1:500 méretarányú helyszínrajzon ábrázolva, százalékosan kimutatva a változást,

4.4. az építési tevékenység látványhatásának bemutatását 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,

4.5. a tájba illesztés megoldását látványterven ábrázolva, minden releváns rálátási irányból,

4.6. az építési tevékenységgel érintett, valamint a szomszédos ingatlanra vonatkozó természetvédelmi oltalom megjelölését,

4.7. a területen előforduló természeti értékek, valamint a Natura 2000 hálózatra tartozó fajok, élőhelyek felsorolását,

4.8. a természeti állapot (felszíni borítottság, növényzet, vízviszonyok, domborzat) változásának módját és várható mértékét,

4.9. a fennálló és várható környezeti konfliktusok felsorolását,

4.10. a káros környezeti hatások mérséklését, megszüntetését célzó javaslatokat, intézkedéseket,

4.11. a Natura 2000 területekre várhatóan jelentős hatást gyakorló tevékenység esetén az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 14. melléklete szerinti hatásbecslést, ha a tevékenység nem tartozik a Khvr. hatálya alá,

4.12. a tájba illesztést biztosító növénytelepítés kertépítészeti *tervét*.

5. A környezetvédelmi szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció

Zaj- vagy rezgésbocsátással üzemelő építmény engedélyezése során a környezetvédelmi szakkérdés vizsgálatához a 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.

6. A tűzvédelmi szakkérdések vizsgálatához szükséges dokumentáció

6.1. Új épület építésére vonatkozó építési, valamint fennmaradási engedélyezési eljárás esetén a tűzvédelmi dokumentáció tartalma

6.1.1. Műszaki leírás, amely tartalmazza:

6.1.1.1. a kockázati osztályba sorolásra,

6.1.1.2. a technológia tűzvédelmére,

6.1.1.3. az alkalmazott épületszerkezetek tűzvédelmi paramétereire,

6.1.1.4. a tűzszakaszolásra, a tűzterjedés gátlására, a tűztávolságra,

6.1.1.5. a hő és füst elleni védelem kialakítására,

6.1.1.6. a robbanás elleni védelemre,

- 6.1.1.7. a tűzoltósági beavatkozási feltételekre,
 - 6.1.1.8. a kiürítésre, mentésre,
 - 6.1.1.9. az épületgépészeti, valamint a villamos és villámvédelmi berendezések tűzvédelmi követelményeinek teljesülésére,
 - 6.1.1.10. a beépített automatikus tűzjelző és tűzoltó berendezések kialakítására,
 - 6.1.1.11. a biztonsági jelzésekre
- vonatkozó megoldásokat.
- 6.1.2. Rajzi munkarészek: a tűzvédelmi követelmények teljesítését bemutató
- 6.1.2.1. helyszínrajz,
 - 6.1.2.2. alaprajz,
 - 6.1.2.3. homlokzati rajz,
 - 6.1.2.4. metszetrajz.
- 6.2. Meglévő épület bővítésére vonatkozó építési engedélyezési eljárás esetén a tűzvédelmi dokumentáció a 6.1. pontban felsorolt azon elemeket tartalmazza, amelyeket a bővítés tűzvédelmi szempontból érint.

19. Az építőipari kivitelezési tevékenység vállalásának, megkezdésének és folytatásának feltételei

19/1 Az üzletszerű építőipari kivitelezési tevékenység vállalása

Építőipari kivitelezési tevékenységet a vállalkozó kivitelező akkor vállalhat, ha

- a) a kivitelezési szerződésben vállalt építési tevékenység elvégzésének a megrendelt minőségben saját költségén történő teljesítéséhez szükséges fedezettel rendelkezik (beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is). Ha a szerződésben a felek részteljesítésben állapodtak meg, a vállalkozó kivitelezőnek a szerződés szerinti teljesítési feltételeknek megfelelően, de legalább a megrendelő építtető első teljesítéséig meghatározott munkarészre kell fedezettel rendelkeznie.
- b) a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzéke a vállalkozó kivitelezőre vonatkozóan tartalmazza a vállalt tevékenységet, és
- c) a vállalkozó kivitelező a vállalt kivitelezői tevékenység végzésében közvetlenül részt vesz.

A vállalkozó kivitelező olyan építőipari kivitelezési tevékenységet vállalhat,

a) amelyhez

- aa) rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal rendelkező, vele munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban vagy tagsági jogviszonyban álló felelős műszaki vezetővel, kivéve, ha a szerződésben rögzített alvállalkozója rendelkezik ilyennel,
- ab) rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenységnek megfelelő szakképesítéssel, vagy elegendő számú és tevékenység jellegének megfelelő szakképesítésű, vele munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban vagy tagsági jogviszonyban álló szakmunkással, kivéve, ha a szerződésben rögzített alvállalkozója rendelkezik ilyenekkel,
- ac) rendelkezik a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzéséhez alkalmas telephellyel vagy székhellyel,
- ad) a kivitelezésidokumentáció-készítési kötelezettség esetén a kivitelezési dokumentáció az építési munkaterületen rendelkezésre áll, valamint
- ae) az e-építési naplót megnyitották, és az előírásoknak megfelelően vezetik,

- b) amelynek megkezdéséhez és végzéséhez
 - ba) – ha jogszabály kötelezővé teszi – rendelkezésre áll a végleges hatósági engedély, vagy
 - bb) megtörtént az egyszerű bejelentés, és
 - bc) rendelkezik a kötelező kivitelezői felelősségbiztosítással,
- c) amelynek végzésére vonatkozóan az építtetővel vagy – alvállalkozói kivitelezési szerződés esetén – a megrendelő vállalkozó kivitelezővel szerződést kötöttek, valamint
- d) amelynek végzését az építésügyi hatóság nem tiltotta meg.

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

19/2. Az üzletszerű építőipari kivitelezési tevékenység megkezdése és folytatása

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 építtető első teljesítéséig meghatározott munkarészre kell fedezettel rendelkeznie.

Építési tevékenység végzésére az építtető 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 építtető és a vállalkozó kivitelező által megkötött kivitelezési szerződésben meghatározott fizetési határidejét.

Az építtetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó 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.

Az építőipari kivitelezési tevékenység csak olyan felelős műszaki vezető irányításával folytatható, aki az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, valamint az egyes építési tevékenységet végző személyek vonatkozásában közvetlen irányítási, utasítási joggal rendelkezik.

Az építési engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység akkor folytatható, ha az építésügyi jogszabályokat – ideértve a helyi építési szabályzatot, a szabályozási tervet, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet – és az építőipari 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 építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtető 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 építtető köteles az e-építési naplót, majd ezt követően az első elektronikus építési főnaplót (a továbbiakban: e-főnapló) – a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett – készenlétbe helyezni. Az építtető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a fővállalkozó kivitelezőnek. Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a fővállalkozó kivitelező az építési munkaterület átadását elfogadta. Az építési munkaterület átadását eseti bejegyzéssel az e-főnaplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet az építési munkaterületen az építőipari kivitelezési tevékenységet elkezdni és végezni.

Az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére, az e-főnapló nem nyitható meg, és az építőipari kivitelezési tevékenység nem kezdhető meg a meghatározott nyilatkozatok hiányában,

b) ha a fővállalkozó kivitelező nem rendelkezik a kötelező kivitelezői felelősségbiztosítással,
c) kötelező építtetői fedezetkezelés esetén a fedezetkezelői szerződés hiányában, valamint
d) az általános építmények körében az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló kormányrendeletben meghatározott összevont telepítési eljárásban hozott telekalakítási engedély esetén a változás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetésének hiányában.

Az építésügyi hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételhez kötött és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet (Épbír.) szerint számított, 200 millió forint számított építményértéket 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 fel kell tüntetni

a) az építtető nevét vagy megnevezését, beruházáslebonyolító közreműködése esetén a beruházáslebonyolító nevét vagy megnevezését,

b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját, az építési engedély számát,

- c) a fővállalkozó kivitelező nevét vagy megnevezését és nyilvántartási számát,
- d) a tervező nevét vagy megnevezését és névjegyzéki jelölését,
- e) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét, valamint
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység szerinti építési műszaki ellenőr nevét, nyilvántartási számát és névjegyzéki jelét.

Amennyiben az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésekor kiderül, hogy az nem felel meg az építtető és az építési műszaki ellenőr által indokoltan kért vizsgálatok követelményeinek, úgy a hibás szerkezetrészhöz kapcsolódó további munkarészek a hibák kijavításáig nem kezdhetők el.

A fővállalkozó kivitelező az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az alapozás elkészültét bejelenti az építésügyi hatóságnak.

A bejelentést az alapozás elkészültét követő három napon belül az elektronikus építési naplóban kell megtenni.

Az építésügyi hatóság az alapozás építészeti-műszaki dokumentációnak való megfelelését a bejelentés időpontját követő nyolc napon belül helyszíni szemle keretében ellenőrzi.

19/3 Üvegkapu

foglalkoztatott: az ezen alcím hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység építési helyszínén munkavégzés céljából tartózkodásra jogosult, a vállalkozó kivitelezővel vagy a kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozással (a továbbiakban együtt: foglalkoztató) bármely munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló természetes személy;

kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozás: az ezen alcím hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység esetében a kivitelezést elősegítő, az építőipari kivitelezési tevékenységet az építési munkaterületen kiegészítő vagy kiszolgáló – így különösen őrzési, védelmi, épület- és egyéb takarítási – tevékenységet végző gazdálkodó szervezet;

egyedi termékazonosító kód: az ezen alcím hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenységnél használandó vagy felhasználandó építési anyagok, egyéb anyagok és termékek, illetve beépülő berendezések (ezen alcím alkalmazásában a továbbiakban együtt: építőanyagok) egyes tételeinek nyomon követésére szolgáló, ISO/IEC 15459-4:2014 nemzetközi szabványnak megfelelően generált és a nemzetközi kereskedelmi ügyletekben is felhasználható számsor.

Az építőipari kivitelezési tevékenységekhez kapcsolódó foglalkoztatás átláthatóságának, valamint az építési anyagok, eszközök, építési- bontási hulladékok nyomon követhetőségének és ellenőrizhetőségének elősegítése érdekében Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer (Üvegkapu) működik.

A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer célja

- a) a jogszerű építőipari foglalkoztatás előmozdítása,
- b) a beépített építési anyagok minőségi jellemzőinek nyilvántartása és nyomon követése a BIM alapú műszaki megvalósítás rendszerében a beruházás teljes életciklusában történő felhasználás céljára, mindezekon keresztül az előírt minőségű építési anyagok beépítésének előmozdítása,
- c) az építési anyag-előállítás és -kereskedelem nyomon követhetőségének javításával az építésgazdaság hatékonyságának növelése,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenységgel összefüggésben képződő építési-bontási hulladék feldolgozása hatékonyabb nyomon követésének elősegítése,
- e) az építőipari kivitelezési szerződéses kapcsolatainak nyomon követése,
- f) a rendszerbe kerülő adatok elemzési lehetőségének megteremtése, a személyes adatok megismerésének lehetőségét kizáró módon.

Az Építőipari Monitoring- és Adatszolgáltató Rendszer (Üvegkapu) a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer részét képező informatikai rendszer, amely rögzíti és a meghatározott szervek és nyilvántartások számára hozzáférhetővé teszi

- a) a foglalkoztatottak építési munkaterületre való be- és kilépések adatait, valamint
- b) az anyagok építési munkaterületre történő be- és kiszállításainak adatait.

Az Üvegkapu valós időben tartja nyilván

- a) az építési munkaterületen munkavégzés céljából tartózkodásra jogosult foglalkoztatott, és
 - b) az a) pont alá nem tartozó személyek (a továbbiakban: vendég) – ide nem értve az építési munkaterületen feladatot ellátó hatósági, illetve igazgatási feladatot ellátó szervek, valamint egyéb közfeladatot ellátó szervezetek képviselőit –
- építési munkaterületre való be- és kilépésének adatait.

A foglalkoztatott és a vendég számára az építési munkaterületre történő be- és kilépés kizárólag beléptető rendszer használata mellett történhet. A vendég az építési munkaterületre a természetes személyazonosító adatainak rögzítését követően léphet be.

Az Üvegkapu használatát megelőzően – kormányrendeletben meghatározottak szerint – valamennyi foglalkoztatott köteles az Üvegkapuban regisztrálni, és a regisztrációját szükség szerint frissíteni.

Az adatok szolgáltatásáért a foglalkoztató felelős.

Az Üvegkapu és a beléptető rendszer használatával összefüggő kötelezettségek teljesítésének kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése során az ellenőrzést végző hatóság – a hatáskörébe tartozó ágazati előírások betartásán túlmenően – különösen

- a) a foglalkoztatottak és a vendégek építési munkaterületen tartózkodásának ezen alcím szerinti jogszerűségét, illetve
- b) az Üvegkapu használatának szabályszerűségét ellenőrzi.

A foglalkoztatott építési munkaterületen tartózkodásának ezen alcím szerinti jogszerűségéért, valamint a beléptető rendszer használatáért a foglalkoztató felelős, kivéve

- a) ha a foglalkoztatott az Üvegkaput a fővállalkozó kivitelező tevékenysége vagy mulasztása miatt nem tudja szabályszerű módon használni,
- b) az üzemzavart vagy más olyan rendkívüli eseményt, amely az Üvegkapu eszközeinek rendeltetésszerű használatát akadályozza.

19/4 Felelősségbiztosítás, minőségbiztosítás, értékelés

19/4/1 Felelősségbiztosítás

A tervező a tervezési szerződésben vállalt valamennyi tervezői szolgáltatás körében okozott kár megtérítésére köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni. A felelősségbiztosítási szerződést a tervező javára – szerződőként – más személy vagy a tervezőt foglalkoztató cég is megkötheti, ebben az esetben a felelősségbiztosítási szerződés biztosítottjaként a tervezőt kell nevesíteni.

A felelősségbiztosításnak

- fedezetet kell nyújtania a tervezési szakmai előírások, szabályok és a tervezési szerződésben foglalt rendelkezések megszegésével összefüggésben okozott olyan – személyi sérüléses és dologi – károkra, valamint e károkkal összefüggésben bekövetkezett személyi sérüléses nem vagyoni sérelmekre tekintettel felmerülő

sérelemdíjakra, mely károk megtérítéséért a tervező jogszabály szerint kártérítési felelősséggel tartozik, a sérelemdíjak tekintetében fizetési kötelezettséggel tartozik.

- ki kell terjednie a biztosított tervezővel munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyek, valamint a tervezői szolgáltatás teljesítése érdekében igénybe vett alvállalkozók tevékenységéből eredő olyan károkra, melyekért a biztosított tervezőt kártérítési felelősség terheli.

A felelősségbiztosításnak

- a) 20 millió forint éves nettó jövedelemig biztosítási eseményenként legalább 10 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen legalább 20 millió forintig,
- b) 20 millió forintot meghaladó, de 100 millió forintot meg nem haladó összegű éves nettó jövedelem között biztosítási eseményenként legalább 20 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 40 millió forintig,
- c) 100 millió forintot meghaladó, de 1 milliárd forintot meg nem haladó összegű éves nettó jövedelem között biztosítási eseményenként legalább 50 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 100 millió forintig,
- d) 1 milliárd forint feletti éves nettó jövedelem esetén biztosítási eseményenként legalább 100 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 200 millió forintig

kell fedezetet biztosítani.

Éves nettó jövedelem alatt a felelősségbiztosítás megkötését vagy a biztosítási évfordulót megelőző naptári év nettó jövedelmét kell érteni, amelyből le kell vonni az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény hatálya alá tartozó állami építési beruházással összefüggésben végzett tervezési és tervezői művezetési tevékenységből származó nettó jövedelmet. Ha a tervező tevékenységét ennél rövidebb ideje folytatja, rá az (1) bekezdés a) pontját kell alkalmazni.

A tervező a biztosítási évfordulóval kezdeményezi a biztosítónál a felelősségbiztosítási szerződés módosítását, ha az előző évi éves nettó jövedelme alapján a biztosítási összeget emelni vagy csökkenteni kell.

A felelősségbiztosításnak a felelősségbiztosítási szerződés hatálya alatt okozott, a biztosító részére bejelentett, biztosítási eseménynek minősülő károkra kell fedezetet nyújtania.

A tervező a szakmagyakorlási engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg benyújtja a biztosító által kiadott, 30 napnál nem régebbi fedezetigazolást arról, hogy a biztosítási díjjal fedezett időszak végéig – a tervezési tevékenységgel kapcsolatban ezen időszakban okozott károkra – a felelősségbiztosítási fedezet fennáll.

Ha a felelősségbiztosítási jogviszony valamilyen oknál fogva megszűnik, a biztosító ezt a tényt és a megszűnés időpontját a megszűnéshez vezető ok felmerülését követő 15 napon belül jelzi a Magyar Építész Kamarának vagy a Magyar Mérnöki Kamarának, amely erről tájékoztatja a szakmagyakorlót nyilvántartó területi kamarát.

A tervezőt nyilvántartó területi kamara legalább évente egyszer ellenőrzi, hogy a tervező rendelkezik-e felelősségbiztosítással. Ha a tervezőt nyilvántartó területi kamara

megállapítja, hogy a szakmagyakorló nem rendelkezik kötelező tervezői felelősségbiztosítással, ezt a tényt haladéktalanul rögzíti a névjegyzékben, a rögzítés időpontjával együtt.

állami beruházásnál

A tervező közreműködését a miniszter a lebonyolító, a műszaki ellenőr, a kivitelező nyilatkozatainak beszerzését követően az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott szempontok szerint utólag értékeli.

19/4/2 Értékelés

Az építmény műszaki átadás-átvételének lezárását követő egy hónapon belül az építettét értékeli a tervezőt és kivitelezőt.

A tervező és a kivitelező értékelése során ötfokozatú skálát kell alkalmazni objektív és arányosítható értékelési rendszer alapján, amelyre vonatkozó részletes szabályokat a miniszter rendeletben határozza meg.

Az értékelés során rögzíteni kell a kivitelezés – pótmunkák hatásaitól megtisztított – bekerülési költsége és a tervezői költségkiírás szerinti – az árváltozások hatásaival korrigált – költségbecslése közötti eltérés százalékos mértékét. Ha a mérték a 25%-ot meghaladja, a projektvezető a költségszakértővel szemben köteles kamarai vizsgálatot kezdeményezni a költségszakértő eltéréssel összefüggő felelőssége kivizsgálása céljából. A tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló törvény szerinti fegyelmi vétséget követ el a költségszakértő, ha az eltéréssel összefüggő felelőssége megállapítható.

A miniszter az állami építési beruházások minőségbiztosításával összefüggésben gondoskodik

- a) a beépítésre kerülő, építőipari ellátásbiztonság szempontjából stratégiai jelentőségű nyersanyagok és termékek minőség-ellenőrzési feltételeinek biztosításáról,
- b) a termékek életútjának nyomon követéséről, valamint
- c) az építmények biztonságos üzemeltetési feltételrendszeréről.

A miniszter

- a) kialakítja, fenntartja és fejleszti az építőipari ellátásbiztonság szempontjából stratégiai jelentőségű nyersanyagok és termékek minőség-ellenőrzésének vizsgálati infrastruktúráját és hátterét,
- b) biztosítja és működteti az a) pontban foglaltakhoz kapcsolódó műszaki szabályozás feltételeit,
- c) kialakítja és működteti az építési termékéletút nyomon követés állami keretrendszerét, valamint
- d) gondoskodik a műszaki jellegű létesítménybiztonsági szabályozási környezet megfeleléséről.

A miniszter az általa miniszteri rendeletben kijelölt, 100%-ban állami tulajdonban álló gazdasági társaság útján látja el azzal, hogy ha a gazdasági társaság nem a minisztérium tulajdonosi joggyakorlója alá tartozik, akkor a kijelölésről szóló miniszteri rendeletet a tulajdonosi joggyakorló miniszterrel egyetértésben adja ki.

A nyilvántartásba vett vállalkozó kivitelező – a leendő szerződéses partnerei megfelelő tájékoztatása érdekében – az előírt igazolások benyújtásával kezdeményezheti azok nyilvántartásban történő rögzítését. Az MKIK a vállalkozó kivitelezők nyilvántartásában

megjelenít minden olyan, a nyilvántartásba vett vállalkozó kivitelező által rendelkezésére bocsátott, 8. melléklet szerinti dokumentumot és nyilatkozatot, amelyek a vállalkozó kivitelező teljesítésre való alkalmasságának megítélését elősegítik.

A kivitelezői nyilvántartásban megtekinthető a nyilvántartásba vett vállalkozó kivitelezők teljesítésre való alkalmasságát alátámasztó igazolások és nyilatkozatok, vagy a 8. melléklethez igazodóan összeállított követelmények meghatározásával kigyűjthető azok a vállalkozó kivitelezők, akik a követelményeknek megfelelnek. A nyilvántartásba vett vállalkozó kivitelező kezdeményezésére az MKIK a megrendelő alkalmassági követelményeknek való megfelelőségről tanúsítást állít ki, ha a meghatározott dokumentumok és nyilatkozatok vizsgálatának eredménye ezt alátámasztja.

20. Az építési napló

20/1 Általános szabályok

A kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről **e-építési naplót kell vezetni**.

Az e-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.

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

az építtető megbízása alapján a beruházásleboncoló vagy az építési műszaki ellenőr feladata ellátása érdekében, valamint

elektronikus építési alnapló esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező vagy felelős műszaki vezetője

folyamatosan ellenőrzi, és abban észrevételeit, megállapításait rögzíti.

Az építési munkaterület átadása előtt az építtető köteles az *e-építési naplót*, majd ezt követően az első elektronikus építési főnaplót (a továbbiakban: e-főnapló) – a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett – készenlétbe helyezni. Az építtető az *e-építési napló* alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a fővállalkozó kivitelezőnek. Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a fővállalkozó kivitelező az építési munkaterület átadását elfogadta.

A fővállalkozó (megrendelő vállalkozó) kivitelező, a vele szerződésben álló alvállalkozó kivitelező e-alnaplóját 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

20/2 Az e-főnapló és az e-alnapló.

Az e-építési napló része az e-főnapló és az e-alnapló.

Az e-építési napló mellékletei:

a készenléti tárhely, amely tartalmazza az építőipari kivitelezési tevékenységhez kapcsolódó adatokat és a készenléthez helyezés dokumentumait,

a tervnapló, amely tartalmazza a végleges építésügyi hatósági engedélyt és a hozzá tartozó záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt, az egyszerű bejelentést és az építészeti-műszaki dokumentációt, a kivitelezési dokumentációt, fővállalkozó kivitelező által készített kivitelezési dokumentációt kiegészítő dokumentumot, tervet, részlettervet, a megvalósulási dokumentációt, egyéb rajzi dokumentumokat, számításokat, az építés tervezői és a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló által kiállított hozzájáruló lapot, valamint a területi építész kamara nyilatkozatát,

a naplófa, amely tartalmazza az építési beruházásban részt vevő kivitelezők struktúrájának megjelenítését, a vállalkozó kivitelező megnevezését és az építési munkaterület visszaadásának időpontját,

az összesítő lap, amely tartalmazza az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követő nyilatkozatokat,

a közös gyűjtőnapló, amely tartalmazza az e-fő- és e-alnapló mellékletét képező gyűjtőnapló összes dokumentumát, továbbá

a hatósági napló, amely tartalmazza az építésügyi hatóság, az állami adó- és vámhatóság, valamint a foglalkoztatás-felügyeleti hatóságnak az Üvegkapu Rendszerbe tartozó tevékenységekről, valamint ellenőrzésről felvett vagy kiadott jegyzőkönyveit, feljegyzéseit.

Az e-főnapló és e-alnapló mellékletei

a hatósági napló,

a teljesítésigazolási napló, amely tartalmazza a tervezési szerződést, a beruházáslebonyolítói szerződést, a kivitelezési szerződést, a felmérési naplót, a teljesítésösszesítőt, a teljesítésigazolást és a teljesítésről felvett jegyzőkönyvet

a gyűjtőnapló, amely tartalmazza

- ☐ az építési-bontási hulladék-nyilvántartást,
- ☐ az építési termékekre vonatkozó teljesítménynyilatkozatokat,
- ☐ a mérési jegyzőkönyveket, felülvizsgálati jegyzőkönyveket, elvégzett üzempróbák és nyomáspróba jegyzőkönyveit, üzembe helyezési vizsgálati tanúsítványokat,
- ☐ az építmény, építményrész kezelési és karbantartási útmutatóját,
- ☐ minden olyan egyéb hatósági engedélyt, dokumentumot, nyilatkozatot, amely az építendő számára a rendeltetésszerű és biztonságos használatot igazolja,
- ☐ jóállási dokumentumokat, továbbá
- ☐ fel nem sorolt minden további dokumentumot, valamint

a naplófa.

Az e-építési naplóba bejegyzést tehet

- a) az e-főnaplóba és mellékleteibe az építtető, az építtető megbízottja, a beruházáslebonyolító vagy az építési műszaki ellenőr, az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló és a tervezői művezető,
- b) az e-alnaplóba és mellékleteibe a napló vezetésére kötelezett alvállalkozó kivitelezővel szerződéses viszonyban álló fővállalkozó kivitelező vagy megrendelő vállalkozó kivitelező, a fővállalkozó kivitelező vagy megrendelő vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője, az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló, a tervezői művezető és az építési műszaki ellenőr,
- c) valamennyi e-főnaplóba, e-alnaplóba és mellékleteibe az építésügyi hatóság és az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban közreműködő, szakkérdést vizsgáló hatóság,
- d) az e-főnaplóba és mellékleteibe a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor,
- e) az e-főnapló és az e-alnapló hatósági naplójába a jogszabályban az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzésére feljogosított hatóság vagy szerv.

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 építtető,
 - ab) az építésügyi hatóság és az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban közreműködő szakkérdést vizsgáló hatóság,
 - ac) a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes szerve,
 - ad) jogszabályban az ellenőrzésre időkorlátozás nélkül feljogosított más hatóság,
- b) az *e-építési napló* készenlétének lezárásáig
 - ba) a jogszabályban az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzésére feljogosított hatóság vagy szerv,
 - bb) a helyszíni ellenőrzést folytató munkavédelmi és foglalkoztatás-felügyeleti hatóság,
 - bc) az építtető által betekintésre felhatalmazott, az építési beruházás megvalósításához támogatást nyújtó szervezet,
 - bd) az építtető megbízása alapján a beruházáslebonyolító, az építési műszaki ellenőr, az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló és a tervezői művezető.

A fő- vagy megrendelő vállalkozó kivitelező a vele szerződéses viszonyban álló alvállalkozó, ezen alvállalkozóval szerződéses viszonyban álló további alvállalkozó e-alnaplójának a vezetését is átvállalhatja.

Az e-alnapló vezetésének átvállalását, átadását mindkét fél jóváhagyásával kell rögzíteni az e-főnaplóban vagy e-alnaplóban. *[A naplóvezetés átvállalása nem vonatkozhat a teljesítésigazolási naplóra, a naplófára és a gyűjtőnaplóra.]*

Az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt az *e-építési naplót*

- a) az építtető megbízása alapján a beruházáslebonyolító vagy az építési műszaki ellenőr feladata ellátása érdekében, valamint
- b) elektronikus építési alnapló (a továbbiakban: e-alnapló) esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező vagy felelős műszaki vezetője folyamatosan ellenőrzi, és abban észrevételeit, megállapításait rögzíti.

Az *e-építési napló* készenlétének megszüntetését követően az *e-építési naplóba* dokumentumok feltöltésére, e-főnapló vagy e-alnapló megnyitására, bejegyzés megtételére már nincs mód.

21. A kivitelezés befejezése

21/1 Műszaki átadás-átvételi eljárás

Annak ellenőrzése, hogy az építtető 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.

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 felmerült hibák, hiányosságok kijavítását követően kiállított – a fővállalkozó kivitelezői teljesítéshez kapcsolódó – **e-teljesítésigazolás alapját az elektronikus műszaki igazolás képezi.**

Az építtető vagy az általa megbízott építési műszaki ellenőr, vagy beruházásleboncolító 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 kell készíteni és azt az e-főnaplóhoz mellékletként csatolni.

Az e-jegyzőkönyv tartalmazza mindazokat a tényeket, adatokat, információkat, 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 építtető által érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket,
- d) az építtető észrevételeit a szerződésben foglaltak teljesítéséről,
- e) a műszaki átadás-átvételi eljárás során felfedezett mennyiségi és minőségi hibák, hiányok, hiányosságok megnevezését (jelentősebb tételszám esetén a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv mellékletét képező külön hiánypótlási jegyzőkönyv vagy hibajegyzék, hiányjegyzék is készíthető),
- f) a hibás munkarészekre eső költségvetési összegeket,
- g) a jogszabályban előírt nyilatkozatokat,
- h) az építtető döntését arról, hogy átveszi-e az építményt,
- i) az építtető döntését arról, hogy igényt tart-e a hibák, hiányok, hiányosságok kijavítására vagy árendeményt kér, valamint
- j) a résztvevők részéről a jegyzőkönyv jóváhagyását.

Ha az építtető vagy az általa megbízott beruházásleboncolító vagy építési műszaki ellenőr 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 mellékletként 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.

21/2 Teljesítésigazolás - kifizetés

Az elektronikus teljesítésigazolási naplóban elektronikus teljesítésigazolás (e-teljesítésigazolás) kitöltésére kerül sor az építtető 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 építtetőnek 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.

A beruházáslebonyolító, vagy az építési műszaki ellenőr, vagy az építtető 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 építtető 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.

Az építtetői fedezetkezelői közreműködés esetén a teljesítésigazolást nulla ellenértékkel kiadottnak kell tekinteni, ha a teljesítésigazolást

- a) az építési műszaki ellenőr a meghatározott határidőben nem küldi meg a fővállalkozó kivitelező,
- b) az építtető vagy a beruházáslebonyolító 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.

A műszaki átadás-átvételi eljárason felmerült és az e-jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását követően kiállított – a fővállalkozó kivitelezői teljesítéshez kapcsolódó – e-teljesítésigazolás alapját az elektronikus műszaki igazolás (e-műszaki igazolás) képezi. Az építtető vagy az általa megbízott beruházáslebonyolító vagy építési műszaki ellenőr 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) a szerződésébe foglaltak szerint e-műszaki igazolást állít ki a teljesített kivitelezési munkák meghatározásáról, mennyiségéről és minőségéről, 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 építtető az e-teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékét – eltérő törvényi rendelkezés hiányában – a számla kézhezvételének napját követő 30 napon belül fizeti ki a fővállalkozó kivitelezőnek.

Az építtető vagy az általa megbízott beruházáslebonyolító vagy építési műszaki ellenőr a fővállalkozó kivitelező teljesítésének ellenőrzését követően

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 e-műszaki igazolást állít ki a teljesített kivitelezési munkák meghatározásáról, mennyiségéről és minőségéről, 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.

A szerződésszerű teljesítés kifizetője **az építtető**

- 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 szerződésszerű 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 e-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 szerződésszerű teljesítés ellenőrzője **az építési műszaki ellenőr**.

Közreműködése legalább a kivitelezési szerződés megkötésétől a végszámla kiegyenlítéséig tart.

A teljesítés ellenőrzését követően – az építtetővel kötött megállapodás szerint –

<u>e-teljesítésigazolást állít ki</u> • az e-műszaki igazolásban rögzített kivitelezési munkák meghatározásáról, • az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenység mértékéről, • mennyiségéről és minőségéről, • a teljesítés időpontjáról és • a számlázható összegeiről <u>és átadja vagy megküldi a fővállalkozó részére,</u> <u>rögzíti az építési naplóban</u>	<u>vagy e-műszaki igazolást állít ki a fővállalkozó kivitelező teljesítési értesítése kézhezvételétől (átadás-átvételi eljárás lezárásától) számított legfeljebb 15 munkanapon belül</u> • a teljesített kivitelezési munkák meghatározásáról, • az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenység mértékéről, • mennyiségéről és minőségéről, • a teljesítés időpontjáról <u>és javaslatot tesz a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározására,</u>
---	--

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 építtető vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező felé az elektronikus teljesítésigazolási naplóban rögzíti, jelenti
 - a szerződésben vállalt és elvégzett tevékenységről teljesítés összesítőt rögzít az e-teljesítésigazolási naplórészben.
2. Az e-teljesítésigazolás alapja az elektronikus műszaki igazolás az elvégzett
 - kivitelezési munkák meghatározásáról,
 - tevékenység mértékéről, mennyiségéről és minőségéről,
 - munka teljesítési időpontjáról.
3. Az építtető 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 építtető 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.

Az építtető az e-teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékét a számla kézhezvételének napját követő 30 napon belül fizeti ki a fővállalkozó kivitelezőnek.

Építtetői 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.

21/3 Építési munkaterület visszaadása

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 építtetőnek az építési munkaterületet, továbbá átadja

az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó építési-bontási hulladék-nyilvántartó lapot,

a fővállalkozó kivitelező által készített kivitelezési dokumentációt kiegészítő dokumentumot, tervet, részlettervet,

az építmény, építményrész kezelési és karbantartási útmutatóját, valamint

minden olyan egyéb hatósági engedélyt, dokumentumot, nyilatkozatot, amely az építtető számára a **rendeltetésszerű és biztonságos használatot igazolja** és a használatbavételi engedély vagy tudomásul vétel, vagy az egyszerű bejelentés alapján végzett építési tevékenység hatósági bizonyítványának megkéréséhez szükséges

Az építési munkaterület átadás-átvétele során a fővállalkozó kivitelező az építtetőnek átadja a jótállási dokumentumokat, amelyek a következők:

a főbb mozgatható építményszerkezetek kezelési útmutatója, használati utasítás, üzemeltetési, használati és karbantartási utasítás,

a nyomáspróba jegyzőkönyvei,

a mérési jegyzőkönyvek és az elvégzett működési próbák jegyzőkönyvei,

a villamos berendezés első felülvizsgálatának eredményéről készített minősítő irat,

a beépített szerelvények, berendezések, burkolatok, egyéb tartozékok jótállási jegye,

a közüzemi mérőórák jótállási jegye, hitelesítési jegyzőkönyvei, valamint

az építmény használatával összefüggő későbbi munkákhoz kapcsolódó biztonsági és egészségvédelmi terv.

A fővállalkozó kivitelező a fővállalkozói kivitelezési szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben az e-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 tudomásul vételéig – **kellő alappal hivatkozhat** az építtetővel, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával szemben is.

A fővállalkozó kivitelezőt az építtetővel, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával szemben megillető **birtoklás jogára az alvállalkozó kivitelező is hivatkozhat** az építési munkaterület átvételétől az átadásig vagy ennek hiányában a fővállalkozó kivitelező birtoklási jogáig.

Ha az építtető és a fővállalkozó kivitelező közötti vita miatt nem történik meg az építési munkaterület átadás-átvétele, a **vitarendezés** érdekében a fővállalkozó kivitelező

- vitarendezési eljárást,
- közvetítői eljárását,
- szakértői szervezet vagy
- a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleményének kiadását

kezdemenyezheti

22. Ellenőrzés, szabálytalanság és jogkövetkezmény

22/1 Ellenőrzés

Az építésügyi hatóság

- ellátja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzését,
- feltárja a szabálytalan építkezéseket,

- ellenőrzi az építmények műszaki állapotát.

Ennek keretében

- a) vizsgálja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének szakszerűségét, jogszerűségét, résztvevőinek jogosultságát,
- b) a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében hatósági ellenőrzést folytat,
- c) az a) és b) pontban foglalt tevékenysége során feltárt jogsértések esetében közigazgatási szankciót vagy egyéb jogkövetkezményt alkalmaz, ennek keretében kormányrendeletben meghatározottak szerint
 - ca) hatósági intézkedést tesz,
 - cb) az építési folyamat résztvevőivel szemben építésügyi bírságot szab ki.

A Magyar Mérnöki Kamara független ellenőrzési rendszert működtet az energetikai tanúsítványok tekintetében. Ennek keretében jogszabályban meghatározott tartalmú ellenőrzés céljából évente véletlenszerűen kiválasztja az OÉNY-ben rendelkezésre álló összes, az ellenőrzési időszakot megelőző évi energetikai tanúsítványnak statisztikailag jelentős hányadát. A Magyar Mérnöki Kamara bármely más energetikai tanúsítványt is ellenőrizhet.

A Magyar Építész Kamara független ellenőrzési rendszert működtet a zöldfelületi tanúsítványok tekintetében. Ennek keretében jogszabályban meghatározott tartalmú ellenőrzés céljából évente véletlenszerűen kiválasztja az OÉNY-ben rendelkezésre álló összes, az ellenőrzési időszakot megelőző évi zöldfelületi tanúsítványnak statisztikailag jelentős hányadát. A Magyar Építész Kamara bármely más zöldfelületi tanúsítványt is ellenőrizhet.

22/2 Szabálytalanság

Szabálytalan a

- a) jogszerűtlenül,

Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet

- engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül,
- az engedélytől vagy egyszerű bejelentéstől kormányrendeletben meghatározott tűrési határt meghaladó eltéréssel,
- az engedély véglegessé válása nélkül – kivéve, ha a döntés azonnal végrehajthatóvá válik –, vagy
- a keresetlevél benyújtásának halasztó hatályát elrendelő bírósági döntés ellenére végzik.

Nem minősül jogszerűtlen építési tevékenységnek, ha az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációtól úgy térnek el, hogy az eltérés nem nagyobb, mint az engedélyezett vagy bejelentett építmény

- külső alaprajzi méretének 1%-a, de legfeljebb 2,00 m²,
- beépítési magasságának 1%-a, de legfeljebb 0,2 méter,
- helyszínrajzi elhelyezéséhez képest 0,1 méter.

- b) jogosulatlanul

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

c) szakszerűtlenül

Szakszerűtlen a tevékenység, ha azt

- a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően, vagy
- az alapvető követelmények megsértésével, a tevékenység végzésére vonatkozó jogszabályi előírások megsértésével

végzik vagy végezték

megkezdett és végzett tevékenység.

22/3 Jogkövetkezmény

22/3/1 Szankcionálási elvek

A szabálytalanságok jogkövetkezményeit 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 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.

22/3/2 Építésügyi hatósági szankciók

Az építésügyi hatóság az építési folyamat résztvevőivel szemben a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény 2. § (3) bekezdés a) és c) pontja szerinti közigazgatási szankciót, valamint egyéb jogkövetkezményt alkalmaz.

Az építésügyi hatóság által alkalmazott egyéb jogkövetkezmények:

- a) hatósági kötelezés a szabálytalanság megszüntetésére,
- b) a tevékenység megkezdésének, folytatásának megtiltása,
- c) intézkedésként a névjegyzéket vezető kamaránál eljárás kezdeményezése.

Közigazgatási szankcióként figyelmeztetés

- a) építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban, hatósági kötelezésnél, valamint
b) az állékonyságot és az életet veszélyeztető állapot előidézése esetén
nem alkalmazható.

Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építtető vagy a tulajdonos kérelme alapján **fennmaradási engedélyt ad**, ha

- az e törvényben és egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, és
- az műemlékvédelmi érdeket nem sért.

Nem kell fennmaradási engedélyt kérni arra a jogszerűtlenül és tíz éves intézkedési határidőn belül épített építményre, építményrészre, amely a szabálytalanság tudomásra jutásakor hatályos jogszabály alapján építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységnek minősül. Ezen építmények szakszerűsége tekintetében az építés időpontjában vagy a szabálytalanság tudomásra jutásakor hatályos országos építési követelmények és a helyi építési szabályzat előírásai közül a kedvezőbbet kell figyelembe venni.

Amennyiben az építmény, építményrész építési tevékenységgel **szabályossá tehető** és annak elvégzését a kérelmező vállalja, az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyben kötelezi a fennmaradási engedély jogosultját a szükséges építési tevékenység elvégzésére. Ha az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyt megadja vagy a lebontást tudomásul veszi, azzal egyidejűleg **építésügyi bírságot szab ki**.

Ha az építtető a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejárta előtt lebontja vagy a szabálytalanságot megszünteti, az építésügyi hatóság a bírságot elengedi. Egyéb esetekben a kiszabott építésügyi bírság nem engedhető el.

Az építésügyi bírság megfizetése nem mentesít a büntetőjogi vagy a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.

Az e rendelet alapján megállapított bírság összege – egy éven belüli ismételt bírságolandó szabálytalanság esetén – az előzőleg megállapított bírság 150%-ánál kevesebb nem lehet. Az építésügyi hatóság a szakmagyakorlási tevékenységre vonatkozó jogszabályok, szakmai szabályok megsértése miatt – hatáskör hiányában vagy kormányrendeletben előírt esetekben – 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 elektronikus úton értesíteni.

22/3/3 Kamarai szankciók

A névjegyzéket vezető kamara a névjegyzékben szereplő szakmagyakorlóval, valamint a vállalkozó kivitelezővel szemben a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény 2. § (3) bekezdés a), c) és d) pontja szerinti közigazgatási szankciót, valamint egyéb jogkövetkezményt alkalmaz.

A névjegyzéket vezető kamara által alkalmazott egyéb jogkövetkezmények:

- a) a tevékenység folytatásának megtiltása,
- b) képzési és ismételt vizsgakötelezettség előírása a tevékenység folytatásához,
- c) a névjegyzékből való törlés.

A szankciót és egyéb 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, és
- e) figyelembe kell venni – kormányrendeletben meghatározottak szerint – az építmény jellegét és rendeltetését, a szabálytalanság mértékét, a veszélyeztetés módját, nagyságát és a természetes és épített környezetre gyakorolt hatását.

Bírság kormányrendeletben meghatározottak szerint 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 szerződés hiánya,
- e) összeférhetetlenségi 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 és az életet veszélyeztető állapotot eredményező tevékenység,
- j) az építésügyi hatósági engedélyezés és ellenőrzés során feltárt szabálytalanságok.

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.

Tervezői **jogosultság nélkül** végzett építészeti-műszaki tervezési tevékenység esetén,

- ha a tervező nem rendelkezik szakmagyakorlási jogosultsággal, akkor az építésügyi hatóság legfeljebb 1 000 000 forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtja,
- ha a tervező rendelkezik szakmagyakorlási jogosultsággal, azonban azon túlterjeszkedve végezte a tevékenységét, akkor a területi szakmai kamara e törvény szerinti szankciót alkalmaz.

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

- az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság jogerős döntése alapján,
- az Épelj. 66. § (2) bekezdése és (3) bekezdés b) pontja szerinti megkeresésre,
- a szakmagyakorlási tevékenység folytatásának feltételei hiánya esetén,

- az energetikai tanúsítványok tekintetében a független ellenőrzési rendszert működtető szerv kezdeményezésére.

A területi kamara titkára figyelmeztetésben részesíti a szakmagyakorlót,

- a) ha a Méptv. 207. § (6) bekezdése szerinti adatváltozás bejelentési kötelezettségének nem tett eleget,
- b) ha a 37. § (1) szerinti adategyeztetési kötelezettségét nem teljesítette,
- c) ha a 6. § (6) bekezdés a) pont ac) alpontja, illetve b) pont bb) alpontja szerinti díjat határidőre nem fizette be,
- d) az Épelj. 66. § (2) bekezdése szerinti kezdeményezés esetén.

A területi kamara titkára az építésügyi hatóság megkeresése alapján a felelős műszaki vezetőt, az építési műszaki ellenőrt az összeférhetetlenségi szabályok megsértése miatt bírsággal sújtja, amelynek mértéke 100 000 forint.

A területi kamara titkára szankciót tartalmazó döntésében megtiltja a szakmagyakorlási tevékenység folytatását

- a) hat hónap időtartamra, ha a szakmagyakorló egy éven belül legalább három alkalommal az (1) bekezdés d) pontja szerinti – egyéves elévülési idővel bíró – véglegessé vált titkári figyelmeztetésben részesült,
- b) legalább egy év időtartamra, ha az építésügyi hatóság az állékonyságot, az életet vagy egészséget veszélyeztető állapot előidézése miatt véglegessé vált döntésével építésügyi bírsággal sújtotta a szakmagyakorlót,
- c) ha a kamara etikai-fegyelmi bizottsága jogerős döntésével felfüggesztette a szakmagyakorló kamarai tagságát, akkor a kamarai tagság felfüggesztésével egy időben, annak következményeként annak időtartamáig,
- d) a továbbképzési kötelezettsége teljesítéséig, de legfeljebb egy évig,
- e) az (1) bekezdés a)–c) pontjában és a (2) bekezdésben meghatározott kötelezettség teljesítéséig, de legfeljebb hat hónap időtartamra, ha a szakmagyakorló a kötelezettségét a figyelmeztető határozatban foglalt határidőre sem teljesíti,
- f) egy év időtartamra, ha a szakmagyakorló a szakmagyakorlási tevékenység folytatásához szükséges jogosultság szüneteltetésének időtartama alatt végez engedélyhez kötött szakmagyakorlási tevékenységet,
- g) az építészeti-műszaki tervezésre kötött szerződéshez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség teljesítésének igazolásáig, de legfeljebb hat hónap időtartamra a 46. § (6) bekezdése szerinti esetben.
- h) ha megállapítja, hogy a szakmagyakorló nem rendelkezik kötelező tervezői felelősségbiztosítással, a felelősségbiztosítási szerződés megkötéséig, de legfeljebb hat hónap időtartamra.

A területi kamara titkára a szankciót tartalmazó döntésében 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 kérelemben valótlán 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 d) pontja szerinti megtiltás alatt sem teljesíti,
- e) a területi mérnöki vagy építész kamarából kizárták, a kamarai tagság törlésével egy időben, annak következményeként,
- f) az építésügyi hatóság az állékonyságot, az életet vagy egészséget veszélyeztető állapot előidézése miatt véglegessé vált döntésével három éven belül ismételten építésügyi bírsággal sújtotta, vagy a szabálytalan szakmai tevékenység súlyos testi sértést, maradandó egészségkárosodást vagy halált okozott,
- g) a szakmagyakorlási tevékenység folytatásának megtiltása alatt végez szakmagyakorlási tevékenységet,
- h) az építészeti-műszaki tervező a felfüggesztő határozat véglegessé válásától számított hat hónapon belül sem igazolja díjfizetési kötelezettségének teljesítését,
- i) az ellenőrzése során a Magyar Mérnöki Kamara megállapítja, hogy az energetikai tanúsító egy éven belül kétszer figyelmeztetést kapott azért, mert az általa készített tanúsítvány legalább két besorolással eltér a tényleges értéktől,
- j) a kötelezettségét a megtiltás alatt sem teljesíti,
- k) a megadott határidőig sem igazolja a díjfizetési kötelezettségének teljesítését.
- l) szerződéskötési kötelezettségének a megtiltás alatt sem tesz eleget.

Ha a névjegyzékből való törlésre a továbbképzés elmulasztása miatt került sor, a szakmagyakorlási tevékenység csak a továbbképzési kötelezettség igazolása után engedélyezhető.

Igazságügyi szakértői tevékenységet is végző építésügyi műszaki szakértő szakmagyakorlási tevékenységének megtiltásáról, névjegyzékből való törléséről, illetve a 33. § (1) bekezdése szerinti szüneteltetésről szóló határozatát a területi kamara titkára az igazságügyi szakértői névjegyzék vezetését végző szervvel is közli.

22/3/4 MKIK felügyeleti jogköre

Az MKIK

megtiltja a vállalkozó kivitelezőnek a kivitelezői tevékenység folytatását és ezzel egyidejűleg – a nyilvántartási szám hatálytalanítása mellett – **törli** a vállalkozó kivitelezőt a nyilvántartásból, ha

- ☐ a vállalkozó kivitelezői tevékenység bejelentésére előírt feltételeket nem teljesíti, vagy
- ☐ a vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatására előírt szabályok megsértése miatt az építésügyi hatóság jogsértő cselekmény miatt három éven belül két alkalommal végleges döntésével építésügyi bírsággal sújtotta,

a **nyilvántartási szám hatálytalanítása** mellett **törli** a kivitelezőt a nyilvántartásból, ha

- ☐ bejelenti a kivitelezői tevékenységének megszüntetését,
- ☐ határozott időre szóló bejelentés esetén a bejelentés hatálya megszűnik,
- ☐ a vállalkozó kivitelező megszűnik,

megtiltja a szakmagyakorlási tevékenység folytatását

- ☐ a felelősségbiztosítási szerződés megkötéséig, de legfeljebb hat hónap időtartamra, ha megállapítja, hogy a vállalkozó kivitelező nem rendelkezik megfelelő tartalmú és fedezetű kötelező kivitelezői felelősségbiztosítással, és
- ☐ ezzel egyidejűleg – a nyilvántartási szám hatálytalanítása mellett – **törli** a vállalkozó kivitelezőt a nyilvántartásból, ha szerződéskötési kötelezettségének a megtiltás alatt sem tesz eleget.

Az MKIK a nyilvántartási szám hatálytalanítása mellett **törli** a vállalkozó kivitelezőt a nyilvántartásból, ha

a bírósági értesítés, vagy
nemfizetési jelzés
alapján megállapított fizetési kötelezettségének teljesítését nem igazolta.

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.

Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzése során jogszabályban meghatározottak szerint szakértőként a szakmai kamarákat, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarát vagy jogosult szakintézményt, egyéb szakértőt vehet igénybe.

Állami beruházásnál

A Kormányzati Ellenőrzési Hivatal a minisztériummal közösen kialakított kockázatkezelési módszertan alapján köteles az éves ellenőrzési tervébe foglalni az ellenőrzendő beruházásokat. A beruházással összefüggésben jelentkező ellenőrzési feladatokat a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal a költséghatékonyság, a költségek csökkentése, valamint a tervezési, kivitelezési és fenntarthatósági szempontok figyelembevételével látja el.

Az építésügyi szabályok megsértése miatt a természetes személy, jogi személy vagy annak jogosultsággal rendelkező tagjával vagy alkalmazottjával szemben alkalmazott közigazgatási szankciót és egyéb jogkövetkezményt – jogszabályban meghatározottak szerint – az OÉNY bírság és szankció adatállományában kell rögzíteni.

23. A bírósági értesítéssel és a nemfizetési jelzéssel kapcsolatos eljárás

23/1 Kamarai tagok esetében

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 megtiltja a fizetésre kötelezett tevékenység folytatásához szükséges szakmagyakorlási tevékenységet.

A 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 Teljesítésigazolási Szakértői Szerv 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 az adott szakmagyakorlási tevékenység folytatásának megtiltásáról.

A felfüggesztés megszűnik a bírósági értesítés vagy alvállalkozói nemfizetési jelzés alapjául 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.

23/2 MKIK-nál regisztrált vállalkozó kivitelezők esetében

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. Az üzemeltető a rögzítéssel egyidejűleg az MKIK-t 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.

Az MKIK a bírósági értesítés érkezését követő 8 napon belül

- a) értesíti a díjazásra jogosultat az eljárás megindításáról és menetéről,
- b) felhívja a fizetésre kötelezettet annak 60 napon belüli igazolására, hogy
 - ba) a fizetési kötelezettségét teljesítette, vagy
 - bb) 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 lejártát követően a fizetésre kötelezettet törli a nyilvántartásból.

Az igazolás határidőben történő megérkezése esetén az MKIK az eljárást 8 napon belül megszünteti, és a bejelentőt ennek tényéről, 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.

24. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv

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

A TSZSZ tagja

- az az igazságügyi szakértő és
- az az építési műszaki ellenőr,

aki a bizottság által meghirdetett pályázati kiírásnak megfelelt, és akit – a bizottság véleményének meghallgatása mellett – az építésgazdaságért felelős miniszter az igazságügyért felelős miniszter egyetértésével kinevezett.

A TSZSZ tagja az a személy lehet, aki vagy építési műszaki ellenőri jogosultsággal rendelkezik, vagy az igazságügyi szakértői névjegyzékbe való felvételi eljárás során szükséges szakhatósági állásfoglalás kiadásának eljárási szabályairól szóló 208/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet 1. mellékletében szereplő alábbi területeinek valamelyikén került bejegyzésre:

- a) tűzvédelmi-, vagy ipari baleset-megelőzési terület,
- b) közlekedési és közlekedéssel kapcsolatos sajátos építményszerkezetekre vonatkozó terület,
- c) környezetvédelem és természetvédelem területei,
- d) vízügyi terület,
- e) lakásügyi terület,
- f) építésügyi terület.

A TSZSZ tagjának tagsági viszonya megszűnik

- a) a kinevezésnek az építésgazdaságért felelős miniszter általi visszavonásával, melyet az igazságügyért felelős miniszter előzetesen jóváhagyott,
- b) ha a tagsághoz szükséges bármely feltételnek már nem felel meg, mely alapján a szakmai kamara tagságából kizárta,
- c) lemondással,
- d) halállal.

A tagsági jogviszony visszavonása indokolással és a szakértői tevékenységre vonatkozó jogszabályok vétkes megszegésére való hivatkozással történhet. A döntés ellen közigazgatási bírósághoz lehet fordulni.

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

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 TSZSZ 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 megválaszolandó 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 TSZSZ 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 vezető gondoskodik a

- a) szerződő felek részére a szakértői vélemény,
- b) szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesítésének vizsgálatához kapcsolódó kérelem esetén a biztosítékot nyújtó személy részére a szakértői vélemény kivonatának határidőben történő megküldéséről.

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 egybehangzóan nyilatkoznak arról, hogy

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

A TSZSZ 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 TSZSZ 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 vélemény elkészítése díjazás ellenében történik.

A szakértői díj a kérelmező által megjelölt vitatott bruttó érték 3%-a, de legkevesebb bruttó 200 000 forint, és nem haladhatja meg a bruttó 2 000 000 forintot. A szakértői díj a Szervet illeti, amely a szakértői tanács tagjai között a következők szerint oszlik meg: elnök 50%, tagok 25-25%.

A szakértői vélemény elkészítése során felmerülő költségeket a szakértők utólag számolják el a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarával a TSZSZ Ügyrendjében foglalt rendelkezések szerint.

A TSZSZ 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.

25. Jókarbantartási kötelezettség és a szervízkönyv

Az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékhálóját úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából – a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül – hozzáférhetők 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.

A használatbavételt követően – kormányrendeletben meghatározott építményre, az ott meghatározottak szerint – a jövőbeni karbantartással, felújítással, átalakítással, bővítéssel kapcsolatos információkról, dokumentumokról szervizkönyvet kell vezetni.

Az épített környezet elemeit, a közterületet, az építési telkeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket – a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett – csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó előírásoknak és hatósági engedélyeknek, egyszerű bejelentésnek megfelelő célra és módon lehet használni.

Az építmény szervizkönyve igazolja

- a) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságára,
- b) a (6) bekezdésben meghatározott követelmények teljesülése érdekében végzett építési-szerelési munkákra, és
- c) az építmény állapotára, felülvizsgálatára vonatkozó tényeket, megállapításokat, információkat, dokumentumokat és szakértői véleményeket.

Szervizkönyvet kell vezetni

- a) a közhasználatú építményre,
- b) a tömegtartózkodásra szolgáló építményre,
- c) a legalább hat lakást tartalmazó lakóépületre,
- d) a nemzeti emlékek minősülő, I. műemlékvédelmi bírságkategóriába tartozó műemlék építményre,
- e) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló törvény hatálya alá tartozó építményre, valamint
- f) a honvédelmi és katonai célú, valamint a nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményre vonatkozóan.

Az építmény tulajdonosa vagy az általa megbízott személy az építmény szervizkönyvét az *e-építési napló* lezárása után, legkésőbb a használatbavételi engedély véglegessé válásának vagy a használatbavétel tudomásulvételének napján nyitja meg. Több tulajdonos esetén a szervizkönyv tartalmáért a tulajdonostársak egyetemlegesen felelnek.

Az elkészített energetikai tanúsítvány a szervizkönyv mellékletét képezi.

A tulajdonos köteles az építmény, tájépítészeti alkotás állapotát, állékonyságát közhasználatú építmények esetében akadálymentességét a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

A meglévő építmény, építményrész állékonyságát és az életet veszélyeztető állapot fennállása esetén kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon az építésügyi hatóság kötelezéssel elrendeli a használat megszüntetését, elrendelheti az épület műszaki felülvizsgálatát, továbbá a szükséges építési tevékenység elvégzését.

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.

A nemzeti emlékek minősülő műemlék tulajdonosának jókarbantartási kötelezettsége 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, valamint
- g) az akadálymentes használat

követelményeire vonatkozóan a külön jogszabályban foglaltak szerint.

A nemzeti emlékek minősülő műemlék építmény esetén a felülvizsgálat kiterjed a műemléki érték védelme jogszabályban meghatározott követelményeinek történő megfelelésre is.

A kötelező szervizkönyv-vezetéssel érintett építmény felülvizsgálatát a mechanikai ellenállás, stabilitás, állékonyság követelményeire vonatkozóan legalább 20 évenként el kell végezni. Egyéb építmények esetében a felülvizsgálatot az építmény állapotát figyelembe véve kell elvégezni.

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.

Az állami építési beruházásnál: üzemeltető: az a természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amely az állami építési beruházás eredményeként megvalósuló építmény vagy annak részei működtetését végzi és felelős annak működéséért.

MINTA KÉRDÉSEK ÉS VÁLASZOK

1. **A 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet értelmében az építési műszaki ellenőr milyen típusú szerződés alapján látja el feladatait? /feleletválasztás/ (1 helyes válasz lehetséges)**

- 1) Vállalkozási szerződés alapján? /rossz válasz/
- 2) Kivitelezési szerződés alapján? /rossz válasz /
- 3) Megbízási szerződés alapján? **/helyes válasz/**
- 4) Szolgáltatási szerződés alapján? /rossz válasz/

Leírás: A négy állításból kell megjelölni a „helyes” válaszokat. Ennél a kérdésnél csak egy „helyes” válasz van. Az értékelésnél csak a feltett kérdésre megadott valamennyi helyes válasz minősül eredményes válasznak.

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

III. FEJEZET

Az építési műszaki ellenőr

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

- a) az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- b) az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenység kiemelt beruházás,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység nemzeti emlékek minősülő műemlék építményt érint, vagy
- e) építtetői fedezetkezelő működik közre.

(2) Az építési műszaki ellenőr az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását.

(3) Az építtető helyszíni képviselőjeként – ha a felek további feladatokról nem állapodtak meg – az építési műszaki ellenőr feladata:

- a) a Méptv. 66. § (2) bekezdés d), g), h), i) és k) pontjában, valamint 70. § (5) bekezdésében meghatározottak,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a végleges építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján,
- c) az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- d) az e-építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,
- e) a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az e-építési naplóban,
- f) a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építtető részére,
- g) az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az e-építési naplóba.
- h) az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,
- i) egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,

- j) a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése,
 - k) az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az e-építési naplóban,
 - l) műszaki kérdésekben az építetető döntéseinek előkészítése,
 - m) műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására),
 - n) pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,
 - o) teljesítésigazolás
 - oa) kiállítása és átadása vagy megküldése a fővállalkozó részére,
 - ob) rögzítése az e-építési naplóban
- a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- p) az építetetővel az o) pontra vonatkozó eltérő megállapodás esetén műszaki igazolás kiállítása,
 - q) a szerződésben meghatározott vállalkozói díj a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása
 - r) az építés helyszínén az építőipari kivitelezési tevékenységnek a szerződésben meghatározott időközönkénti, de legalább tíz naponként ellenőrzése, és annak az e-építési naplóban történő rögzítése eseti bejegyzéssel, valamint
 - s) a 13. § (3) bekezdés o)–p) pontjában foglaltak teljesülésének ellenőrzése.
- (4) Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi, az építési műszaki ellenőr összehangolja a felelős műszaki vezetők tevékenységét és gondoskodik arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes fővállalkozó kivitelezők által tett nyilatkozatok – az e-építési napló részeként – a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásához rendelkezésre álljanak.
- (4a) Az építési műszaki ellenőr kötelező közreműködése legalább az építési beruházás induló kivitelezési munkákra vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart.
- (5) Az építési műszaki ellenőr hiba, hiányosság megállapításáról, a terv és a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről köteles az építetetőt – az építési naplóban igazoltan – haladéktalanul értesíteni.
- (6) Az építési műszaki ellenőr megbízását írásba kell foglalni. A megbízási szerződés tartalmazza:
- a) az építetető nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, adószámát, elérhetőségét, továbbá a képviselőtében eljáró nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,
 - b) az építési műszaki ellenőr megnevezését, nyilvántartási számát, névjegyzéki jelét és elérhetőségét, valamint e-építési napló vezetés esetén a naplóüggyfél-jelét,,
 - c) építetetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetetői fedezetkezelő megnevezését, cégjegyzékszámát (a Magyar Államkincstár esetében törzskönyvi nyilvántartási számát), adószámát, pénzforgalmi számlaszámát,, címét, telefonszámát, elektronikus elérhetőségét,
 - d) az építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, a helyét, az építőipari kivitelezési tevékenység várható kezdési és befejezési időpontját,
 - e) az építési műszaki ellenőrnek a kivitelezési szerződés és az (5) bekezdés szerinti kötelezettsége teljesítéséhez kapcsolódó feladatait, különösen az építési helyszínén az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzésének gyakoriságát,
 - f) az építési műszaki ellenőr díját, fizetési módját, határidejét,
 - g) az építési műszaki ellenőrnek a jogszabályban meghatározott feladatokon és felelősségén kívüli további feladatait és felelősségét.

2. **A felsoroltak közül mely esetekben kell oktatás keretében gondoskodni a munkáltatónak, hogy a munkavállaló elsajátítsa és a foglalkoztatás teljes időtartama alatt rendelkezzen az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés elméleti és gyakorlati ismereteivel, megismerje a szükséges szabályokat, utasításokat és információkat. /feleletválasztás/ (2 helyes válasz lehetséges)**

Jelölje meg a helyes válaszokat.

- 1) a munkahelyi baleset bekövetkezése után /rossz válasz/
- 2) munkaeszköz átalakításakor vagy új munkaeszköz üzembe helyezésekor /**helyes válasz**/
- 3) új technológia bevezetésekor /**helyes válasz**/
- 4) amennyiben a műszaki ellenőr előírja /rossz válasz/

Leírás: A négy állításból kell megjelölni a „helyes” választ/válaszokat. Ennél a kérdésnél két „helyes” válaszra van lehetőség. Az értékelésnél csak a feltett kérdésre megadott valamennyi helyes válasz minősül eredményes válasznak.

Háttéranyag: 1993. évi XCIII. törvény [Munkavéd. tv.] IV. Fejezet 55. § (1)

3. Melyek a teljesítésigazolás alapvető szabályai és milyen határidő van megszabva a teljesítésigazolás kiadására, továbbá a számla kiegyenlítésére a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerint? /feleletválasztás/ (2 helyes válasz lehetséges)

- 1) Az építtető feladata a teljesítésigazolás kiállítása /**helyes válasz**/
- 2) A felelős műszaki vezető feladata az alvállalkozói teljesítés igazolása /**helyes válasz**/
- 3) Az építtetői fedezetkezelő köteles a kivitelezési hibák javításához szükséges díjat tartalékolni. /rossz válasz/
- 4) A beruházási szakértő feladata a teljesítésigazolás kiadása /rossz válasz/

Leírás: A négy állításból kell megjelölni a „jó” válaszokat. Ennél a kérdésnél több „helyes” válasz is lehetséges. Az értékelésnél csak a feltett kérdésre megadott valamennyi helyes válasz minősül eredményes válasznak.

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

AZ ÉPÍTŐIPARI KIVITELEZÉSI TEVÉKENYSÉG FOLYAMATÁNAK RÉSZTVEVŐI

Résztvevők

Az építtető

7. §

(2) Az építési beruházás előkészítése, lebonyolítása és szervezése során a [Méptv.](#)-ben meghatározottakon túlmenően az építtető feladata:

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzése, bejelentések megtétele, szerződések megkötése,
- b) a tervező kiválasztása, jogszabályban meghatározott esetekben a tervező kiválasztására tervpályázati eljárás lebonyolítása, a tervezői művezetés biztosítása,
- c) a 22. § (2)–(6) bekezdésében és az 1. mellékletben meghatározott tartalmú 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 ellenőrzése,
- f) a műszaki átadás-átvételi és az építési munkaterület átadás-átvételi eljárásában való részvétel,

- g) az igazoltan elvégzett teljesítések pénzügyi elszámolásának ellenőrzése,
- h) a 17. § (2) bekezdés szerinti esetben gondoskodni az építtetői fedezetkezelő közreműködéséről,
- i) a 16. § (3) bekezdés p) pontja esetében 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 építtetői fedezetkezelő közreműködése esetében az építtetői fedezetkezelő részére történő megküldése,

A felelős műszaki vezető

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

(2) A felelős műszaki vezető tevékenysége a vállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítására terjed ki.

(3) A felelős műszaki vezető feladata a [Méptv.](#)-ben foglaltakon túlmenően:

- a) az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, örökségvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzése,
 - b) az építési napló vezetése, ellenőrzése és lezárása, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
 - c) az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése,
 - d) az építőipari kivitelezési tevékenység során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása,
 - e) a kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
 - f) a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetése,
 - g) az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása,
 - h) a kivitelezési dokumentációtól eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése,
 - i) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az 5. melléklet szerinti építési-bontási hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építtetőnek történő átadása,
 - j) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – 14. § szerinti tartalmú – szakmai nyilatkozat megtétele annak érdekében, hogy a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján meg tudja tenni nyilatkozatát,
 - k) az átadás-átvételi eljárásban, a használatbavételi eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele,
 - l) az alvállalkozói teljesítés igazolása, mely tartalmazza
 - la) a teljesített építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,
 - lb) a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,
 - lc) a szerződésben meghatározott alvállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását,
 - m) az alvállalkozói teljesítésigazolás
 - ma) kiállítása és átadása vagy megküldése az alvállalkozó részére,
 - mb) rögzítése az építési naplóban,
- az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,

4. A 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet értelmében kinek a feladata a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetése? /jelölés/ (1 helyes válasz)

- 1) az ÉMI feladata. /rossz válasz/
- 2) a műszaki ellenőr feladata /rossz válasz/

- 3) a felelős műszaki vezető feladata /helyes válasz/
- 4) az építésügyi műszaki szakértő feladata /rossz válasz/

Leírás: Négy lehetséges állításból kell megjelölni a helyes választ.

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

III. fejezet

A felelős műszaki vezető

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

(2) A felelős műszaki vezető tevékenysége a vállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítására terjed ki.

(3) A felelős műszaki vezető feladata a Méptv. -ben foglaltakon túlmenően:

- a) az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, örökségvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzése,
 - b) az építési napló vezetése, ellenőrzése és lezárása, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
 - c) az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése,
 - d) az építőipari kivitelezési tevékenység során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása,
 - e) a kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
 - f) a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégztetése,
 - g) az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása,
 - h) a kivitelezési dokumentációtól eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése,
 - i) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az 5. melléklet szerinti építési-bontási hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építtetőnek történő átadása,
 - j) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – 14. § szerinti tartalmú – szakmai nyilatkozat megtétele annak érdekében, hogy a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján meg tudja tenni nyilatkozatát,
 - k) az átadás-átvételi eljárásban, a használatbavételi eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele,
 - l) az alvállalkozói teljesítés igazolása, mely tartalmazza
 - la) a teljesített építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,
 - lb) a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,
 - lc) a szerződésben meghatározott alvállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását,
 - m) az alvállalkozói teljesítésigazolás
 - ma) kiállítása és átadása vagy megküldése az alvállalkozó részére,
 - mb) rögzítése az építési naplóban,
- az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,
- n) az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetése és az építtető értesítése az e-építési naplóban eseti bejegyzéssel, ha az építési-bontási hulladék

menyisége 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, a Méptv. 184. § (1) – (3) bekezdése 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.

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

(5) Ha a fővállalkozó kivitelező nem vállalta el az alvállalkozó építőipari kivitelezési tevékenysége feletti felelős műszaki vezetői feladatokat, a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének felelőssége

a) a fővállalkozó kivitelező által végzett tényleges építési-szerelési munkák körében az (1) – (4) bekezdésben foglaltakra,

b) az alvállalkozó kivitelező által végzett építési-szerelési munkák körében

ba) a (3) bekezdés l) és m) pontjában foglaltakra,

bb) az alvállalkozó kivitelezővel, az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködésre, a velük történő egyeztetések koordinálására, tevékenységük összehangolására, és

bc) az alvállalkozói és szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján a használatbavételi eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadására

terjed ki.