

JAVASLAT
az egyszerű bejelentésű lakóépület
megvalósításának – tervezés és építés –
módszerére
(aktualizált, 2025. évi változat)



Magyar Mérnöki Kamara
Kiadványsorozata 138.

JAVASLAT
az egyszerű bejelentésű lakóépület
megvalósításának – tervezés és építés –
módszerére
(aktualizált, 2025. évi változat)

MMK FAP azonosító:
2025/108-ÉT

Budapest, 2025. október

A sorozat szerkesztője:
WAGNER ERNŐ
a Magyar Mérnöki Kamara elnöke

Készült a Magyar Mérnöki Kamara Építési Tagozatának gondozásában, a 2025. évi Feladat Alapú Pályázatok pénzügyi keretéből.

A kiadvány a Magyar Mérnöki Kamara tulajdona. Másolása, teljes terjedelmében való közzététele csak a Kamara engedélyével lehetséges. Minden jog fenntartva.

Szerző:
Csermely Gábor

Lektorálta:
Magyar Mária

Kiadó:
Magyar Mérnöki Kamara
1118 Budapest, Budaörsi út 125/A.
info@mmk.hu, www.mmk.hu

TARTALOMJEGYZÉK

1. Ajánlás a szerzőtől	7
2. Bevezető.....	8
3. Az egyszerű bejelentés alapján megvalósuló lakóépületre vonatkozó főbb jogszabályok	9
4. Milyen építkezésekre vonatkozik az egyszerű bejelentésű lakóépületek szabályozása és melyek az eljárás főbb jellemzői?.....	11
4.1. Egyszerű bejelentésű építmények	11
4.2. Településképi véleményezés	12
4.3. Egyszerű bejelentés	13
4.4. A hatóság eljárása.....	13
4.5. Eltérés	15
4.6. Használatbavétel.....	16
4.7. Fennmaradási engedélyezés	17
4.8. Átmeneti és egyéb rendelkezések.....	18
5. A lakóépület építésének főbb szereplői és feladataik	22
5.1. Építtető	22
5.1.1. A megvalósítás főbb lépései az építtető szempontjából	21
5.2. Tervező	265
5.3. Építési műszaki ellenőr	287
5.4. Kivitelező	298
5.5. A felelős műszaki vezető	32
6. Szakmai biztosíték = Felelősségbiztosítás	386
6.1. Szakmai biztosíték	386
6.2. Tervezői felelősségbiztosítás	386
6.3. Kivitelezői felelősségbiztosítás	408
6.4. Jótállási kötelezettség	420
7. Tervek.....	442
7.1. Egyszerű bejelentési dokumentáció.....	442
7.2. Kivitelezési dokumentáció.....	464
8. A szerződésszerű teljesítés biztosításának eszközei.....	497

8.1.	A kivitelezési tevékenység vállalása.....	497
8.2.	Az építtető felelőssége	509
8.3.	A teljesítés elfogadása és a kifizetés.....	49
8.4.	Ellenőrzések, szankciók	520
8.4.1.	Szabálytalanságok	51
8.4.2.	Szankciók	52
8.4.2.1.	Építésügyi szankciók	52
8.4.2.2.	Kamarai szankciók	54
8.5.	TSZSZ.....	586
9.	Néhány javaslat a megvalósítás folyamatára.....	607

1. Ajánlás a szerzőtől

Tisztelt Kollegák és leendő Építtetők!

Az egyszerű bejelentésű lakóépületek megvalósításával kapcsolatban rengeteg olyan probléma, vita, peres ügy vált ismertté, amely elsősorban a nem megfelelő előkészítésből, a nem kellő részletességű tervekben, a szerződések hiányosságaiból, a jogszabályok és szabályozási dokumentumok (pl. szabványok, műszaki előírások) nem kellő ismeretéből, a különböző szakmai és pénzügyi kérdések nem kellő időben és mértékben történő rendezéséből keletkeztek.

Ezért a **Magyar Mérnöki Kamara Építési Tagozata** már 2020-ban elkészített egy olyan ismertető anyagot (módszertani útmutatót), amelynek használata segíthet ezeket a hibákat és vitákat megelőzni, illetve kibogozni, megoldani. A kiadvány legfőképpen a Magyar Mérnöki Kamara Továbbképzésén résztvevő Építési Műszaki Ellenőröknek, és Felelős Műszaki Vezetőknek kíván segítséget nyújtani az egyszerű bejelentésű lakóépületek megvalósításához. Ezért az ő tevékenységükkel kiemelten foglalkozik a kiadvány, és rajtuk keresztül próbál segítséget nyújtani a nem szakmabeli Építtetőknek is.

A kiadvány 2020-as közzététele óta – de különösen 2024. októberét követően – számos olyan jogszabályi változás történt, amely indokoltá tette a korábbi kiadvány aktualizálását.

Ajánljuk, hogy ezt a szakmai ismertetőt, útmutatót mind az építtetők, a tervezők, a kivitelezők, az építési műszaki ellenőrök és a felelős műszaki vezetők már a lakóépületek munkáinak a vállalásánál megismerjék, és az épületek megvalósítása során is használják.

2. Bevezető

Az egyszerű bejelentést szabályozó első kormányrendelet – **a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet** – mindössze fél évig volt használatban (hatályos 2016. 06. 30-ig), és ezen idő alatt is egyszer módosult.

2016. 07. 01-én már egy újabb rendelet váltotta fel, **a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet**. Ez a rendelet az idők során 12 alkalommal számos módosításon esett át, míg 2024. 10. 01-én hatályát veszítette. Az egyszerű bejelentésre vonatkozó rendelkezések jelentős mértékben megváltoztak. Ez mindenképpen indokoltá tette az MMK korábbi, tárgyi kiadványának az aktualizálását.

A lakóépület építésének egyszerű bejelentését újraszabályozó, az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló **281/2024. (IX. 30.) számú Kormányrendelet** (a továbbiakban: **Eng.R.**) a hagyományos engedélyezési és a korábbi egyszerű bejelentési eljárást, továbbá az építőipari kivitelezési gyakorlatot nagymértékben megváltoztatta, amelynek alapját már a 2024. 10. 01-én hatályba lépett, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. képezi. Az új rendelet rendelkezéseit annak a hatálybalépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.

Az átmeneti rendelkezésekkel (ideértve a korábbi szabályok egyes esetekben történő alkalmazhatóságát is) e kiadvány külön fejezete [4. fejezet 4.8. pontja] foglalkozik.

A módszertani javaslat jogszabályi és egyéb szabályozási hivatkozásokat is tartalmaz. A jogszabályok gyakori változtatása miatt felhívjuk a figyelmet azok időszakos ellenőrzésére, amelyek az interneten keresztül ingyenesen megtehetők, akár időben visszamenőleg is (www.njt.hu). Mind a Magyar Mérnöki Kamara, mind a Magyar Építész Kamara weblapján a kamarai szabályzatok (pl. a kivitelezési tervdokumentáció tartalmi követelményei, valamint a tervezői művezetés szabályai) megtalálhatók (www.mmk.hu, www.mek.hu). A jogszabályi változások miatt ezeknek az MMK-n belüli aktualizálása, átdolgozása folyamatban van.

A **Magyar Mérnöki Kamara Építési Tagozata** az eddig ismertté vált szakmagyakorlói és építtetői problémák, a különböző szakemberek által tapasztalt gondok figyelembevétele mellett a vonatkozó jogszabályi környezetet elemzi és olyan szakmai ismertető anyagot, útmutatót készített, amelynek segítségével reményeink szerint sikerül egyértelműbbé tenni az építés egyes szereplőinek munkáját és rajtuk keresztül közvetve a nem szakmabeli építtetőknél is tájékoztatást adni. A végső cél az építés minőségének javítása, a felek közötti vitás helyzetek számának csökkentése.

3. Az egyszerű bejelentés alapján megvalósuló lakóépületre vonatkozó főbb jogszabályok

A felsorolás a jelenleg hatályos jogszabályokat tartalmazza:

- a magyar építészetéről szóló **2023. évi C. tv.** (a továbbiakban: **Méptv.**),
- a Polgári Törvénykönyvről szóló **2013. évi V. tv (Ptk.)**,
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. tv** (a továbbiakban: **ÁKR**),
- az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánc tartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló **2013. évi XXXIV. törvény**,
- **281/2024 (IX. 30.) számú Korm. rendelet** az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről (a továbbiakban: **Eng.R.**),
- **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** az építőipari kivitelezési tevékenységről (a továbbiakban: **Épkiv.R.**),
- **266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet** az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről (a továbbiakban: **Szakgyak.R.**),
- **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet** a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (a továbbiakban: **TÉKA**),
- **245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet** az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól (a továbbiakban: **Épbír.R.**),
- **275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet** az építési termékek építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól (a továbbiakban: **Term.R.**),
- **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről,
- **181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet** a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról,
- **176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet** az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról (a továbbiakban: **Energ.R.**),
- **236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet** a Teljesítésigazolási Szakértői Szervvel kapcsolatos egyes kérdésekről,
- **9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet** az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról.

MEGJEGYZÉS a jogszabályjegyzék alkalmazásához:

Az egyszerű bejelentéssel megvalósuló építési tevékenységek folytatására időrendben az alábbi szabályok alkalmazhatóak:

- **új szabályozás 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról**
hatályos: 2015. 12. 30-tól 2016. 06. 30-ig [6 hónapig], ekkor hatályon kívül helyeződött,
módosítása: 156/2016. Korm. rendelet, hatályos 2016. 06. 04-től,
- **új szabályozás: 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről**
(ez helyezte hatályon kívül a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendeletet),
hatályos: 2016. 07. 01-től 2024. 09. 30-ig,
módosításai:
 - 482/2016. Korm. rendelet hatályos 2017. 01. 14-től,
 - 352/2016. Korm. rendelet hatályos 2016. 11. 18-tól,
 - 97/2017. Korm. rendelet hatályos 2017. 04. 27-től,
 - 457/2017. Korm. rendelet hatályos 2017. 12. 28-tól,
 - 13/2019. Korm. rendelet hatályos 2019. 02. 11-től,
 - 244/2019. Korm. rendelet hatályos 2019. 10. 24-től,
 - 360/2019. Korm. rendelet hatályos 2020. 01. 01-től,
 - 700/2020. Korm. rendelet hatályos 2021. 01. 01-től,
 - 114/2021. Korm. rendelet hatályos 2021. 03. 10-től,
 - 315/2022. Korm. rendelet hatályos 2022. 08. 16-tól,
 - 200/2023. Korm. rendelet hatályos 2017. 05. 25-től,
 - 241/2024. Korm. rendelet hatályos 2024. 08. 08-tól,
- **új szabályozás: 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről** (ez helyezte hatályon kívül a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendeletet),
hatályos: 2024. 10. 01-től.

4. Milyen építkezésekre vonatkozik az egyszerű bejelentésű lakóépületek szabályozása és melyek az eljárás főbb jellemzői?

4.1. Egyszerű bejelentésű építmények

2024. október 1-ét követően **egyszerű bejelentés alapján végezhetőek** az alábbi építési tevékenységek:

- 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 emlékek 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 35 m² összes hasznos alapterületet vagy a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építését, 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
 - az épület külső alaprajzi méretét megváltoztató,
 - az épület beépítési magasságát megváltoztató vagy
 - 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.

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

4.2. Településképi véleményezés

Az egyszerű bejelentés építésügyi hatósághoz történő benyújtása előtt, a települési önkormányzattól településképi véleményt szükséges kérni. Az építési tevékenységgel érintett telek helye szerinti település képviselő-testülete (önkormányzat) településképi *véleményezési* eljárást folytathat le, ha

- a *véleményezési* eljárás lefolytatásának részletes szabályairól az önkormányzat rendeletben rendelkezett, amelyben meghatározta a *véleményezés* részletes szempontjait is, és
- a területi építészeti tervtanácsnak, vagy az Országos Építészeti Tervtanácsnak nincs hatásköre.

Az önkormányzat egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához adhat településképi *véleményt*. A *véleményezési* eljárás során az önkormányzatnak vizsgálnia kell

- a településképi követelményeknek való megfelelést,
- településképi-védelmi szempontból a közterületről látható épület, épületrész kialakításának módját.

Az építészeti-műszaki dokumentációnak a *véleményezéshez* az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- az egyedi építészeti követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet,
- a rendeltetés meghatározását, valamint
- az építészeti követelményeknek való megfelelésről szóló rövid leírást.

Az önkormányzat 15 napon – hiánypótlás felhívás esetében 30 napon – belül kiadott településképi *véleményében*

- a) tudomásulvételre – előírások meghatározásával vagy előírás nélkül – javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy
- b) tudomásulvételre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha
 - ba) a kérelem vagy melléklete nem felel meg az előírásoknak, és a kérelmező a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy csak részben tesz eleget, vagy
 - bb) a tervezett építési tevékenység a településképi követelmények, vagy a helyi építési szabályzat egyéb rendelkezései alapján nem támogatható.

A Méptv.-ben megfogalmazott építészeti alapelveket a főépítési és az építészeti tervtanácsi vélemények kialakítása során figyelembe kell venni. A főépítési és az

építészeti tervtanácsi döntés a Méptv.-ben, valamint a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben nem szabályozott kérdésekben az alapelvekre is alapítható.

A településképi *vélemény* ellen a közléstől számított 15 napon belül kifogásnak van helye. A kifogást az állami főépítészhez kell benyújtani.

A kifogást elbíráló állami főépítésznek a feladatkörébe tartozó, jogszabályon alapuló szakmai *véleménye* köti az építésügyi hatóságot az új épület egyszerű bejelentésének tudomásulvétele során.

4.3. Egyszerű bejelentés

Az egyszerű bejelentéshez mellékelni kell:

- a) az **Eng.R.** 1. melléklete 1–3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,
- b) a településképi szakmai konzultációról készített jegyzőkönyvet, ha azt a települési önkormányzat rendeletében kötelezővé tette,
- c) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott esetekben a tervezett építési tevékenységet tudomásulvételre javasló településképi véleményt, vagy az állami főépítész, területi építészeti tervtanács településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményét, valamint
- d) a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet és a helyi építési szabályzat beépítési szabályaira vonatkozó előírásaitól történő egyedi eltérés esetén az eltérést engedélyező, az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott tervtanácsi véleményt.

4.4. A hatóság eljárása

Az egyszerű bejelentési eljárásban az **építésügyi hatóság vizsgálja**, hogy

- a) a tervezett építmény, építményrész és annak elhelyezése megfelel-e a Méptv. által az építményekkel szemben támasztott általános és fenntarthatósági követelményeknek, a helyi építési szabályzatban, valamint a településrendezési, építésügyi és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek,

- b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint vagy ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e,
- c) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz-e a környezetében olyan káros hatást, amely az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztetné,
- d) a használatbavételi eljárás megindításáig biztosítható-e az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához
 - da) a járulékos építmények telken belüli elhelyezése és
 - db) a törvény vagy kormányrendelet által előírt közműellátás vagy ennek hiányában a közműellátásnak a településrendezési és építési követelményeknek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása,
- e) az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatók-e,
- f) az egyszerű bejelentés előírt mellékletei rendelkezésre állnak-e, tartalmuk megfelel-e az előírásoknak, valamint
- g) a tervezőként megjelölt személy – ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is –, vállalkozás jogosult-e a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre, összeférhetetlenség vele szemben nem áll-e fenn.

Az építésügyi hatóság 15 napon belül az egyszerű bejelentés tudomásulvételét megtagadja és az építési tevékenység megkezdését, végzését megtiltja, ha

- a) az egyszerű bejelentéshez a meghatározott mellékleteket nem vagy hiányosan csatolták,
- b) a tervező vagy a vállalkozás nem rendelkezik jogosultsággal a tervezett építési tevékenységre vonatkozó építészeti-műszaki dokumentáció elkészítésére, vele szemben összeférhetetlenség áll fenn, vagy nem rendelkezik felelősségbiztosítással a tervezési tevékenység időtartama alatt,
- c) a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban az előírt feltételek nem teljesülnek, vagy
- d) a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményében a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációját az állami főépítész vagy az építészeti tervtanács tudomásulvételre nem javasolta.

Az építésügyi hatóság az egyszerű bejelentést hallgatással tudomásul veszi, ha az előírt határidőben az építési tevékenység megkezdését vagy folytatását nem tiltja meg. Ebben az esetben az építési tevékenység a bejelentés beérkezését követő első munkanaptól számított húsz nap elteltével megkezdhető.

Meglévő lakóépület bővítése során az építési tevékenység a hiánytalan egyszerű bejelentés benyújtását követő tizenöt nap elteltével, de legkésőbb e naptól számított négy éven belül kezdhető meg.

Ha az egyszerű bejelentési eljárásban ellenérdekű ügyfél vesz részt, az építésügyi hatóság végzéssel az egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalásáról dönt.

Az építési tevékenység az egyszerű bejelentés jogszerű hallgatással történő tudomásulvételének időpontjától számított négy éven belül kezdhető meg. Ha az építési tevékenységet négy éven belül – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

4.5. Eltérés

Egyszerű bejelentés esetén

- a hallgatással tudomásul vett építési tevékenységtől eltérni – ha az eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja – a tervező hozzájárulásával lehet,
- az egyszerű bejelentéshez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban kell dokumentálni,
- egyszerű bejelentéshez kötött eltérés esetén új egyszerű bejelentést kell tenni és
- az épület használatbavétele előtt használatbavételi eljárásra irányuló kérelmet kell benyújtani.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet a bejelentéstől eltérően kívánják folytatni, akkor az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon a változást tartalmazó kivitelezési dokumentációt az elektronikus építési naplóba kell feltölteni eseti bejegyzéssel egyidejűleg, ha a változás az épület

- külső alaprajzi méretét,
- beépítési magasságát vagy
- telken belüli elhelyezkedését

érinti.

Nem minősül jogszerűtlen építési tevékenységnek (és ezáltal szabálytalanságnak), ha 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,
- helyszínrাজي elhelyezéséhez képest 0,1 méter.

4.6. Használatbavétel

A lakóépület bővítményének felépítéséről az építésügyi hatóság hatósági bizonyítványt állít ki, ha a fővállalkozó kivitelező az épület felépítésének megtörténtéről az **Épkiv.R. 14. §**-ában meghatározott tartalmú nyilatkozatot tett.

A lakóépület bővítményére vonatkozó hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor az építtetőnek csatolnia kell az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó meglévő épület bővítése esetén a bővítményre, ha a bővítmény hasznos alapterülete meghaladja a meglévő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre vonatkozóan a meghatározott számítást vagy energetikai tanúsítványt, amely igazolja, hogy az építmény megfelel

- az *egyszerű* bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek, vagy
- a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet követelményeinek.

Egyszerű bejelentéssel épült új lakóépület esetén használatbavételi engedélyt, tudomásulvételt kell kérni az építésügyi hatóságtól.

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásul vételét megtagadja, ha

- a) az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek nem felel meg, vagy a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas,
- b) az építtető *egyszerű* bejelentéshez kötött építési tevékenységgel tért el az *egyszerű* bejelentéshez tartozó építészeti-műszaki dokumentációtól,
- c) a fővállalkozó Épkiv. 14. §-a szerinti nyilatkozata az elektronikus építési naplóban nem áll rendelkezésre, vagy a nyilatkozat tartalma nem felel meg a valóságnak,
- d) a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértő Épkiv. 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozata nem áll rendelkezésre vagy annak tartalma nem felel meg a valóságnak,
- e) az *egyszerű* bejelentéshez nem kötött eltérést ábrázoló megvalósulási dokumentáció az elektronikus építési naplóban nem áll rendelkezésre,

- f) új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező – bővítése esetén az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajz az OÉNY-ben nem áll rendelkezésre,
- g) a zöldfelületi tanúsítvány nem áll rendelkezésre,
- h) új épület esetén az energetikai tanúsítványt az OÉNY-be nem töltötték fel,
- i) az új épület nem felel meg az Eng.R. 36. § (2) bekezdés m) pont ma) alpontjában előírt követelményeknek, vagy
- j) meglévő épület bővítése esetén a bővítmény vagy a teljes épület nem felel meg az Eng.R. 36. § (2) bekezdés m) pont mb) alpontjában előírt követelményeknek.

Ha a használatbavételi eljárás során az építésügyi hatóság a rendeltetésszerű és biztonságos építményhasználatot nem gátló hiányosságot tapasztal, a használatbavételi engedélyt megadja, vagy a használatbavételt tudomásul veszi, és ezzel egyidejűleg teljesítési határidő megjelölésével és a nemteljesítés esetére a végrehajtás módjáról szóló tájékoztatással kötelezi az építtetőt a még fennálló hibák, hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére.

4.7. Fennmaradási engedélyezés

Az egyszerű bejelentés tudomásulvétele nélkül (jogszerűtlenül) megkezdett építési tevékenység az építésügyi hatóság végleges fennmaradási és továbbépítési engedélye alapján folytatható.

A fennmaradási kérelemhez tartalmától függően az ÉTDR-be történő feltöltéssel vagy személyes előterjesztés esetén adathordozón mellékelni kell

- a) az *egyszerű* bejelentés nélkül végzett építési tevékenység esetén az Eng.R. 1. melléklet 1–3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,
- b) az *egyszerű* bejelentéstől való eltérés esetén az Eng.R. 1. melléklet 1. és 5. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,
- c) a Eng.R. 3. mellékletben foglalt táblázat 8. sorában meghatározott feltételek fennállása esetén az út kezelőjének a hozzájárulását,
- d) az építési napló vezetése nélkül végzett építési tevékenység vagy a fővállalkozó kivitelező halála, vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértőnek az Épkiv. 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozatát, valamint
- e) ha a kérelem az építmény használatbavételére is irányul,

- zöldfelületi tanúsítványt és
- a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó meglévő épület bővítése esetén a bővítményre, ha a bővítmény hasznos alapterülete meghaladja a meglévő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre vonatkozóan a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítást vagy energetikai tanúsítványt, amely igazolja, hogy az építmény megfelel a kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet követelményeinek.

4.8. Átmeneti és egyéb rendelkezések

A 281/2024. Korm. rendelet (**Eng.R.**) hatálybalépését megelőzően

- tett egyszerű bejelentés alapján, de már az Eng.R. hatálya alatt
 - felépített új lakóépületre **használatbavételi** (tudomásulvételi) **eljárást** kell kérelmezni.
 - bővített lakóépületre **hatósági bizonyítványt** kell kérelmezni.
- tett egyszerű bejelentéssel épített vagy bővített lakóépület esetén,
 - az építésügyi hatóság a szabálytalanság tárgyában meghozandó döntéséig azonnal megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység végzését akkor is, ha azt a bejelentés megtételének időpontjában hatályos szabályok megsértésével végzik,
 - ha az építési tevékenységet jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül végzik, arra az Eng.R. szabályait kell alkalmazni,
 - a használatbavételi eljárásában, ha az építési tevékenység ellenőrzése az építkezés folyamán nem történt meg, az építésügyi hatóság vizsgálja a bejelentés időpontjában hatályos általános építésügyi követelményeknek, valamint a helyi építési szabályzat előírásainak való megfelelést is,
 - az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásulvételét megtagadja akkor is, ha az épület, épületrész nem felel meg a bejelentés időpontjában hatályos általános építésügyi követelményeknek vagy a helyi építési szabályzat előírásainak,
 - az építésügyi hatóság az elektronikus építési napló készenlétét akkor is haladéktalanul megszünteti, ha az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt feltöltötték.
- saját lakhatás biztosítása céljából megtett egyszerű bejelentés alapján, építési napló vezetése nélkül végzett építési tevékenység esetén

- a) a használatbavételi eljárás, vagy a hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez mellékelni kell
- aa) az építőipari kivitelezést végző fővállalkozó kivitelező nyilatkozatát is,
 - ab) ha a kivitelezési tevékenységbe fővállalkozó kivitelezőt nem kellett bevonni, a szakirányú szakképesítéssel rendelkező személy vagy személyek nyilatkozatát, valamint szakirányú szakképesítésének igazolását is,
 - ac) a megvalósulási dokumentációt is, ha a kivitelezési dokumentációtól a kivitelezési tevékenység során eltértek,
- b) a használatbavételi eljárás során vagy a hatósági bizonyítvány kiállítása során az építésügyi hatóság meggyőződik arról is, hogy
- ba) a fővállalkozó kivitelező nyilatkozata rendelkezésre áll-e,
 - bb) az egyszerű bejelentéshez nem kötött eltérést ábrázoló, megvalósulási dokumentáció rendelkezésre áll-e, az megfelel-e a valóságnak,
- c) az építésügyi hatóság a használatbavétel tudomásulvételét megtagadja, és döntésében az építmény használatát megtiltja, vagy a hatósági bizonyítvány iránti kérelmet elutasítja, ha
- ca) a kivitelezői nyilatkozat nem áll rendelkezésre, vagy a nyilatkozat tartalma nem felel meg a valóságnak, vagy
 - cb) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött eltérést ábrázoló megvalósulási dokumentáció nem áll rendelkezésre.

FONTOS

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény [Méptv.] vonatkozó átmeneti rendelkezéseit is figyelembe kell venni:

- Azon egyszerű bejelentés esetében, amelynél a Méptv. hatálybalépésekor a bejelentés időpontjától számított 15 nap még nem telt el, a bejelentésre a bejelentés megtételekor hatályos szabályokat kell alkalmazni.
- Ha az egyszerű bejelentéshez kötött lakóépület felépítésének, bővítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány iránti kérelem elbírálásának eljárása a Méptv. hatálybalépésekor folyamatban van, annak során a kérelem benyújtásakor hatályos szabályokat kell alkalmazni.
- Azon egyszerű bejelentéshez kötött épületek esetében, amelyekre a hatósági bizonyítvány iránti kérelem a Méptv. hatálybalépéséig nem került benyújtásra, a Méptv. szerinti használatbavételi eljárást kell lefolytatni.

- A folyamatban lévő hatósági ügyekben a kérelem benyújtásakor hatályos szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a hatályos szabályok a kérelmező számára kedvezőbbek.
- Saját lakhatás célját szolgáló lakóépület egyszerű bejelentéssel történő építése esetében a jogszerűen bejelentett és megkezdett építőipari kivitelezési tevékenységre kormányrendelet lehetővé teheti az Eng.R. hatálybalépését megelőzően hatályos kormányrendeleti szabályok alkalmazását.

Tekintettel arra, hogy az egyszerű bejelentés bevezetésekor szabályok szerint 10 évig lehetett/lehet építkezni (ezt követően hatósági bizonyítványt kellett/kell kérni) és az első szabályozás 2015. 12. 30. óta hatályos, így még lehetnek olyan építkezések, melyek 2015. és 2023. között indultak, folyamatban vannak és 10 éven belüliek.

FONTOS

Ezen építkezések tekintetében bármilyen kérdés felmerülésekor ismerni kell a bejelentéskori és a probléma felmerülése-kori szabályozási környezetet. Ezért a fenti jogszabályok ismerete, kereshetősége sok esetben szükséges lehet annak érdekében, hogy mind az építetők, mind a szakemberek (mind a hatóságok) tisztában legyenek jogaikkal és lehetőségeikkel.

Az építésügyi hatóság

- a hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás során **az építési tevékenység jogszerűségét az építési tevékenység végzésekor hatályos** jogszabály alapján ítéli meg, kivéve azon építési tevékenységet, amely a kérelem benyújtásakor építési engedélyhez vagy *egyszerű* bejelentéshez nem kötött építési tevékenységnek minősül,
- az építmény, építményrész **szakszerűségét** a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján vizsgálja, kivéve, ha az építménynek, építményrésznek az építése idején hatályos jogszabályoknak való megfelelése igazolható.

A fővállalkozó kivitelező az *egyszerű* bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az alapozás elkészültét az alapozás elkészültét követő három napon belül az elektronikus építési naplóban bejelenti az építésügyi hatóságnak. Az építésügyi hatóság az alapozás építészeti-műszaki dokumentációnak való megfelelését a bejelentés időpontját követő nyolc napon belül helyszíni szemle keretében ellenőrzi.

Az **Eng.R.** hatálybalépésekor hatályos építési engedély alapján folyamatban lévő építési tevékenység esetén az építési engedély módosításával, jogutódlásával kapcsolatban az

Eng.R. *egyszerű* bejelentésre vonatkozó szabályai alkalmazandók, ha az építmény, építményrész építése az Eng.R. alapján *egyszerű* bejelentéshez kötötté vált,

Az építésügyi hatósági eljárásokban minden esetben vizsgálni kell az *ügyféli* jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Az egyszerű bejelentési eljárásban külön vizsgálat nélkül *ügyfélnek* minősül

- az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, valamint
- az építési tevékenységgel érintett telekhez, építményhez zárt sorúan vagy ikresen csatlakozó épület tulajdonosa.
- kivéve, ha az építtető vagy az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa részben vagy egészben az állam vagy valamely önkormányzat –kizárólag az építési tevékenységgel érintett telekkel közös határvonalú, közterületnek nem minősülő telek tulajdonosa, hasznélvezője.

Egyszerű bejelentés esetén ellenérdekű az ügyfél, ha az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított 14. napig a hatósághoz elektronikusan vagy papír alapon benyújtja nyilatkozatát arról, hogy a tervezett építési tevékenység sérti a jogát vagy jogos érdekét.

Ha az egyszerű bejelentési eljárásban ellenérdekű ügyfél vesz részt, az építésügyi hatóság végzéssel az egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalásáról dönt.

Az építésügyi hatóságot a döntése meghozatalában köti

- az építészeti tervtanács véleménye, ha azt a kifogás elbírálása tárgyában hozta, valamint
- az állami főépítész vagy a területi építészeti tervtanács véleménye az *egyszerű* bejelentési, az építési engedélyezési, az összevont telepítési, a fennmaradási és a bontási engedélyezési eljárásban, ha azt a települési önkormányzat településképi véleménye elleni kifogás elbírálása tárgyában hozta.

5. A lakóépület építésének főbb szereplői és feladataik

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

Általánosságban felhívjuk a figyelmet, hogy Építési tevékenységet végezni, telket alakítani – a törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad (Méptv. 81. § (3)).

5.1. Építtető

Az építési beruházás gazdája az építtető, aki az épülettel kapcsolatos igényét (pl. a kész épület minőségére vonatkozó alapvető követelményeket) a tervezési programban meghatározza, a szükséges egyszerű bejelentést megteszi, a lakóépület megvalósításának költségeit fedezi, majd pedig az elkészült lakóépület tulajdonosa/használója lesz.

Ha az építtető nem szakember, úgy indokolt már a **beruházás megkezdésekor** – tehát már a tervezés megkezdése előtt – az Ő érdekeit figyelembe vevő **szakember közreműködését** igénybe vennie.

Az építtető **feladatai** – az egyszerű bejelentés alapján megvalósuló lakóépület megvalósítására vonatkozóan is – **jogszabályokban szabályozottak**.

5.1.1. A megvalósítás főbb lépései az építtető szempontjából

Építtető főbb feladatai	
Építési beruházás-előkészítési szakasz	
Az építési beruházás előkészítése [Épkiv 7. § (2) bek.]	Szükség esetén elvégezteti a teleklejegyzést, telekalakítást, kialakíttatja az építési telket és rendezi az építési beruházással érintett telek-ingatlan jogi helyzetét az ingatlannyilvántartásban. Szükség esetén lefolytatja a helyszín/telek és környezetének vizsgálatát (pl. beépíthetőség, a talajmechanikai és egyéb környezeti adottságok, közműellátottság stb. figyelembevételével). Rendezi a közművesítéssel, valamint az út- és

	közterületalakítással, továbbá a zöldfelületek kialakításával összefüggő feladatokat. Meghatározza a megvalósításához szükséges személyi feltételeket. Elkészíteti a beruházás megvalósításához szükséges felméréseket. Elkészíti a megbízás tárgyára vonatkozó költségbecslést, elő- és utókalkulációs elemzéseket, költség- és időkalkulációt. A Tervezővel egyeztetve • előkészíti a tervezési programot, és • meghatározza az elvárt műszaki jellemzőket, amelyeknek való megfelelést az építési vállalkozónak igazolnia kell.
Tervezési szakasz	
A tervező kiválasztása, esetleg tervpályázati eljárással. Engedélyezési, kivitelezési dokumentáció biztosítása. Tervezői művezetés biztosítása a kivitelezési szakaszra.	Lebonyolítja a tervező(k) kiválasztását, szerződésének megkötését (részletesen lásd 5.2. fejezet). A már kiválasztott tervezővel együttműködve • összeállítja, véglegesíti a tervezési szerződéshez szükséges tervezési programot, véglegesíti a tervezési szerződést, • meghatározza a tervezői művezetés szükségességét és szükség esetén az erre vonatkozó művezetői szerződést. Gondoskodik az egyszerű bejelentési vagy engedélyezési, és a kivitelezési dokumentáció egyes építményszerkezeteknek megfelelő módon és mértékben történő elkészítéséről (szakági tervekkel együtt!), a benyújtáshoz szükséges dokumentumokról (pl. településképi vélemény, lásd 4.2. fejezet). Ha szükséges, gondoskodik a tervellenőr kiválasztásáról és a tervellenőrzés elvégzéséről. Jóváhagyja az engedélyezési és a kivitelezési dokumentációt, valamint az annak részét képező árazatlan tételes költségvetési kiírást.
Kivitelezés-előkészítési szakasz	
Engedélyek megszerzése, bejelentések megtétele.	Gondoskodik a szükséges hatósági engedélyek megszerzéséről, ügyfélként részt vesz a hatósági és egyéb igazgatási eljárásokban; részt vesz az esetlegesen keletkező jogviták rendezésében. Gondoskodik a lakóépület egyszerű bejelentéséről az ÉTDR-n keresztül a kivitelezés megkezdése előtt új lakóépület esetén 20 nappal, meglévő lakóépület

	bővítése esetén 15 nappal [280/2024 ÉKM rendelet 19. §)1), 22. § (6) bek.]. [Az építésügyi hatóság az egyszerű bejelentést hallgatással tudomásul veszi, ha az előírt határidőben az építési tevékenység megkezdését vagy folytatását nem tiltja meg]
Műszaki ellenőr megbízása.	Gondoskodik a kivitelezés műszaki ellenőreinek a kiválasztásáról, jogosultságaik ellenőrzéséről. (lásd még 5.3. fejezet).
Kivitelező kiválasztása.	Gondoskodik a fővállalkozó kivitelező(k) kiválasztásáról, kamarai jogosultságuk ellenőrzéséről, a felelős műszaki vezetőik jogosultságainak ellenőrzéséről. Szükség szerint meghatározza az igénybe vehető alvállalkozók számát és módját.
Kivitelezési szerződés előkészítése és megkötése. [Épkiv. 3. §]	A fővállalkozó kivitelező(k) ajánlata(i) alapján véglegesíti és jóváhagyja az építési beruházás árazott költségvetését, kiválasztja a fővállalkozó kivitelező(ke)t. Gondoskodik arról, hogy az előzetesen megfogalmazott, valamint a kivitelezési tervdokumentációban meghatározott műszaki (minőségi) követelményekről az építési szerződés is rendelkezzen és ezeket a Kivitelező és a Felelős Műszaki Vezetőik is megismerjék. Gondoskodik a kivitelezési, építési szerződés megkötéséről a fővállalkozó kivitelező(k)vel. Gondoskodik arról, hogy az építési beruházás számláján egy összegben, vagy teljesítési szakaszonként elhelyezésre kerüljön a tevékenység ellenértékének fedezete. Előkészíti az építési beruházás megvalósítását, készenlétbe helyezi az elektronikus építési naplót.
Kivitelezési szakasz	
E-építési naplóval összefüggő főbb feladatok: Gondoskodik – az e-építési naplóba bejegyezve – az építési munkaterület meghatározásáról, biztosításáról, átadásáról (birtokba adás). FIGYELEM: az elektronikus építési napló készenlétbe helyezését követő megnyitása és az építési munkaterület kivitelező részére történő egyidejű birtokba adása minősül az építési beruházás jogszerű megkezdésének	Biztosítja az építtető által szerződésben vállalt szolgáltatásokat, gondoskodik a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatásáról, Engedélytől eltérő kivitelezés esetén eleget tesz a jogszabályban előírt kötelezettségeknek. Lebonyolítja a kivitelezés előrehaladása során szükséges egyeztetéseket, kooperációkat. Tervtől eltérő anyag beépítésének jóváhagyása. A megvalósítás során meghozza az építtető hatáskörébe tartozó szükséges döntéseket.

- az e-építési napló ellenőrzése, elérhetőségének a fenntartása, - reagál az építés szereplőinek az e-építési naplóban tett észrevételeire. - 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, - a fővállalkozó kivitelező építési naplóban történő azonnali értesítése, ha a még el nem kezdett kivitelezési szakasz ellenértékének fedezete lecsökkent,	A kivitelezés közbeni többletmunka, pótmunka igény e-építési naplóban történő jelzése. Gondoskodik arról, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg. Gondoskodik arról, hogy az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység végzése esetén is • az építésügyi jogszabályokat (ideértve a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet), • a kivitelezési tevékenységet érintő más hatósági és biztonsági előírásokat megtartsák. Ellenőrzi a különböző szabályozási dokumentumokban előírt, valamint az előzetesen megfogalmazott, és elvárt műszaki jellemzők teljesülését (teljesítménynyilatkozatok, ellenőrző mérések, vizsgálatok rendelkezésre állását).
Kivitelezés lezárása, használatbavételi szakasz	
Új lakóépület építése megvalósítására vonatkozó építési tevékenység az egyszerű bejelentés jogszerű hallgatással történő tudomásulvételének időpontjától számított négy éven belül kezdhető meg. Ha az építési tevékenységet négy éven belül – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdtek, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható. (281/2024. ÉKM rend. 21. §) Ellenőrzi a műszaki átadás-átvétel eljárást megelőző üzembehelyezést, próbaüzem megtörténtét. Felügyeli, hogy az építési hulladék elszállítása, a környezet és a terep felszínének az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában történő helyreállítása megtörtént-e, a környezetben okozott károk megszüntetésre kerültek-e. Az építési fővállalkozó(k) készre-jelentését követően gondoskodik az elkészült építési beruházás műszaki	Gondoskodik arról, hogy a lefolytatott műszaki átadás-átvételi eljárásról jegyzőkönyv készüljön, szükség esetén hibalistát állítsanak össze, amelyben meghatározásra kerül az egyes hibapontok javításának a határideje, vagy az értékcsökkenés mértéke. A műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező átadja az építetőnek az építési munkaterületet, továbbá átadja az Épkip. 33. § (1) felsorolt dokumentumokat. Gondoskodik az építési munkaterület visszavételéről és az e- építési napló lezárásáról. Gondoskodik a kivitelezési tevékenység befejezését követően a meghatározott dokumentumok átvételéről, ellenőrzéséről. Ellenőrzi, hogy az alvállalkozók számlái kifizetésre kerültek-e. Elvégzi a teljesítések pénzügyi elszámolását és igazolását, kiállítja a teljesítésigazolást, meghatározza a számlázható összeget.

átadás-átvételi eljárásának lefolytatásáról. A műszaki átadás-átvételi eljárás során megvizsgálja, hogy az elvégzett építési tevékenységgel a kivitelezési szerződésben foglaltak teljesültek-e.	Gondoskodik a számla kézhezvételét követő max. 30 napon belüli kifizetéséről. Ellenőrzi az e-építési napló lezárásának megtörténtét. Részt vesz a keletkező elszámolási viták rendezésében, szükség szerint szakértők bevonásával.
Használatbavételi (fennmaradási) engedély, hatósági bizonyítvány megszerzésének kezdeményezése [281/2024. ÉKM r. 35. § és 42 §.].	Közreműködik a használatbavételi engedélyezési, illetve tudomásulvételi, vagy hatósági bizonyítvány kezdeményezési eljárásban. Szabálytalanság észlelésekor részt vesz a fennmaradási engedélyezési és egyéb szankció megállapítására irányuló eljárásban. Szükség esetén érvényesíti a szavatossági és jótállási jogokat és a minőségi- és árvitákat.
Használatbavétel után	Gondoskodik a megvalósult állapot ingatlannyilvántartási bejegyzéséről.

5.2. Tervező

Az építtető az egyszerű bejelentési dokumentáció elkészítésére, illetve az építtető vagy erre irányuló megállapodás esetén a fővállalkozó kivitelező a jogosultsággal rendelkező tervezővel a kivitelezési dokumentáció elkészítésére írásbeli tervezési szerződést köt, amelynek kötelező melléklete a **tervezési program** [SzakgyakR. 16. § (1)-(3) bek.].

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

- tervezési feladat részletes leírását, az építési tevékenység megnevezését,
- a tervezés előzményeit – előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatait,
- az elvárt – az általános településrendezési és építési követelményeknek megfelelő vagy attól szigorúbb – követelményeket, beleértve az élettartalmi igényeket,
- az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módját, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok körét,
- a beruházás költségkeretét, rögzített költségkeret esetén a költségelemzés módszerét, az építtető részéről a költségkeret túllépés jóváhagyásának feltételeit, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályait,
- a helyszín bemutatását,
- a helyiségigényeket és funkcionális kapcsolatokat,

- h) az építményben üzemelendő technológiákat,
- i) a közútkapcsolati, 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.

A tervezési program összeállításához, akár munkanemenként meg kell ismerni az építtetői igényszinteket, különösen azokat a jellemzőket, amelyek figyelembevételére, vizsgálatára majd az átadás-átvételi eljárás során az építtető különös hangsúlyt kíván helyezni. Ezeket a követelményértékeket hozzá kell rendelni a tervezési programhoz.

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

Az egyes tervdokumentációk részletessége a kiadvány későbbi, 7. fejezetében kerül ismertetésre.

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 (ÉpkivR. 10. § 2) bekezd.).

Felhívjuk a figyelmet, hogy az építészeti-műszaki tervezési tevékenység folytatásának feltétele esetén kötelező a tervezői felelősségbiztosítás megléte (2025. 01. 01-től; 266/2013. Korm.rendelet 6. § (6) bekezd.). Részletesebben lásd a 6.2. fejezetben.

5.3. Építési műszaki ellenőr

Az építtető helyszíni képviselője, a szerződésszerű teljesítés ellenőrzője.

Az építési műszaki ellenőrt kötelező megbízni e-építési napló vezetéséhez kötött építési tevékenység esetén, ha (*tárgyi munkákra vastagon kiemelve jellemzők*):

- **a kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,**
(*Több fővállalkozó alatt kell érteni, ha az építtető nem egy fővállalkozóval szerződik a lakóépület teljeskörű megvalósítására, hanem például az épületgépezet vagy az elektromos munkák elvégzésére külön-külön építési vállalkozóval köt szerződést. A fővállalkozó kivitelező az, aki közvetlenül az építtetővel, vagy a nevében eljáró megbízottjával, beruházáslebonnyítóval szerződik*);
- az építési beruházás a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozik,
- az építőipari kivitelezési tevékenység kiemelt beruházás,
- az építőipari kivitelezési tevékenység nemzeti emlékek minősülő műemlék építményt érint, vagy
- építtetői fedezetkezelő működik közre.

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

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

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

Az egyes szakterületek az alábbiak:

- *Magasépítési szakterület ME-É*
Az épületgépészet és az épületvillamosság kivételével az általános építmények építésére, átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, lebontására, elmozdítására irányuló építési munkák teljes körű építési műszaki ellenőrzése.
- *Mélyépítési és mélyépítési műtárgyak szakterület ME-M*
Magasépítési szakterületnél meghatározott építményhez szerkezetileg vagy funkciójában kapcsolódó alapozási, szennyvíztisztítási, szennyvíztárolási, szivárgó, víztelenítési, műtárgyépítési, föld- és tereprendezési, valamint felszíni vízelvezetési munkáinak ellenőrzése
- *Építménygépészeti szakterület ME-G*
Építmények fűtési, szellőzési, valamint az építményen, illetőleg telekhatáron belüli vízellátási, csatornázási és gázhálózat szerelési munkáinak ellenőrzése a mérőóráig.
- *Építményvillamossági szakterület ME-V*
Építmények és szabad terek közép- és kisfeszültségű rendszerei (kül- és beltéri világítás, villámvédelem, folyamatirányítás, építményautomatika, távközlési és informatikai hálózat, villamos energiaellátó rendszerek szerelési munkáinak műszaki ellenőrzése a fogyasztói oldaltól a közcélú csatlakozási pontig).

Az építési műszaki ellenőr megbízását írásba kell foglalni!

5.4. Kivitelező

Aki üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet kíván folytatni, annak rendelkezni kell az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feltételekkel és köteles az erre irányuló szándékát a

névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni. Amennyiben a kormányrendeletben meghatározott feltételekkel már nem rendelkezik, vagy az adataiban változás következett be, köteles azt a névjegyzéket vezető szervnek köteles bejelenteni (Méptv).

A fővállalkozó kivitelező az építtetővel írásban kivitelezési (építési) szerződést köt (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel), amelynek tartalmi elemeit az Épkiv.R. 3. §-a tartalmazza. A szerződésnek többek között egyértelműen tartalmaznia kell (a felsorolás nem teljeskörű, legfőképpen azokra a lényeges pontokra hívjuk fel a figyelmet, amelyek a gyakorlatban, a későbbi viták rendezésének alapjául szolgálhatnak):

- a szerződő felek (építtető és építési vállalkozó) részletes adatait,
- a szerződés műszaki tartalmát (tervekre, költségvetés kiírásra történő hivatkozással, továbbá akár a tervezési program is fontos dokumentuma lehet az építtető részéről elvárt műszaki követelményeknek),
- a vállalt teljesítési szakaszokat, határidőket részletesen (ideértve a kivitelezési tervszolgáltatás, az építési munkaterület átadása, az e-építési napló megnyitása, a tervezett kezdés, a részteljesítések, az átadás-átvétel, a birtokbaadás határidejét vagy határnapját, az igényelt befejezési határidőt vagy határnapot),
- a vállalkozói díj összege mellett az elszámolás formáját (átalányár vagy tételes elszámolás), a fizetés módját, határidejét, szakaszait,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során esetlegesen felmerülő többletmunka, pótmunka ellenértékének elszámolási módját, a pótmunka elszámolásának az alapját,
- fővállalkozó kivitelezői szerződés esetén a teljesítésigazolás kiadására jogosult építési műszaki ellenőr vagy építési tanácsadó megnevezését,
- 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.

A szerződés fentiekben felsorolt lényeges főbb paramétereiben bekövetkező változást a feleknek írásban kell egymás felé jelezniük, legfőképpen **szerződésmódosítás** formájában (a szerződésben szereplők aláírásával). A szerződés tartalmát a felek csak közös megegyezéssel módosíthatják. A szerződés módosítására a szerződés megkötésére vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

A **vállalkozó kivitelező** a feladatának ellátása során **felelős** többek között:

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, kivitelezői jogosultságának, felelősségbiztosításának meglétéért,

- b) 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 betartatásáért,**
- c) az építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való **eltéréshez a tervezői jóváhagyás, hozzájárulás beszerzéséért,**
- d) az építőipari kivitelezési tevékenységének irányításához az építményszakmának, 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,
- h) az építési munkaterületnek jogszabályban meghatározottak szerinti visszaadásáért.

A kivitelező minőséggel kapcsolatos főbb feladatai:

- saját munkájához kapcsolódó elkészült munkarészek ellenőrzése,
- az **eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének,** és az építtető, az építési műszaki ellenőr felhívása alapján további vizsgálatok feltételeinek biztosítása, valamint az ellenőrzésekhez kapcsolódó tények és adatok e-építési naplóban történő rögzítése,
- az építési tevékenység megvalósítása során legalább a **kivitelezési dokumentációban meghatározott, elvárt műszaki teljesítménnyel rendelkező építési termék beépítése,**
- 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 szerkezet részhez kapcsolódó további munkarészek a hibák kijavításáig nem kezdhetők el.**
- az alkalmazott építési termékek teljesítmény-nyilatkozatainak rendelkezésre bocsátása, feltöltése,
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésével a mérési jegyzőkönyvek kiállítása.

5.5. A felelős műszaki vezető

Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munka irányítója, a szerződésszerű teljesítés szakmai biztosítója. **Közvetlen utasítási joga van.** A felelős műszaki vezető **NEM** az építtetővel áll szerződéses, megbízási jogviszonyban, hanem a vállalkozó kivitelezővel. **Igénybevétele minden esetben kötelező.**

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.

A felelős műszaki vezetői tevékenység is szakterületekre van bontva (esetünkben építési-, mélyépítési, építménygépészeti és építményvillamossági szakterületek).

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

- 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 dokumentációnakmegfelelően 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.

A felelős műszaki vezető, illetve az építési műszaki ellenőr feladatai, a jogszabályok figyelembevételével az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési műszaki ellenőr feladatai	Felelős műszaki vezető feladatai
Ellenőrzi • az ellenőrzések és a vizsgálatok adatait, a szükséges intézkedések meghatározását, • az egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőit, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartását, • pénzügyi elszámolásokat, felméréseket, • az elektronikus építési napló készenlétbe helyezését, megnyitását, vezetését, • a meghatározott építési termék szakszerű beépítését, teljesítmény-nyilatkozata meglétét. • a kivitelezési dokumentációtól eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése, • annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, a Méptv. 184. § (1)–(3) bekezdése szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése,	Az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése, irányítása A kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése. A minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetése. A kivitelezés során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása. A kivitelezési dokumentációban meghatározott műszaki teljesítményű építési termék szakszerű beépítésének ellenőrzése. A meghatározott építési termék helyett azonos vagy jobb teljesítményértékű, helyettesítő építési termék kiválasztása [a tervező jóváhagyásával, az építtető egyetértésével]. A kivitelezési dokumentációban meghatározott építési termék helyettesítésének tényét és körülményeit az építési naplóban rögzíteni kell. Jogszabályok, követelmények, előírások, hatósági engedélyek betartatása. 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.

Meghatározza, javaslatot tesz, <u>előkészíti</u> az építtető döntését. A szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről haladéktalanul <u>értesíti az építtetőt</u> A műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos <u>javaslatokat tesz</u> az építtető részére.	Azonnali intézkedést igénylő feladatok meghatározása és irányítása. A természetes és a bontott építőanyagok vizsgálata alapján dönt azok ismételt beépíthetőségéről. Döntését az építési naplóba be kell jegyeznie. Az építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetése, a hulladék nyilvántartó lap kitöltése.
Több fővállalkozó kivitelező részvétele esetén • összehangolja a felelős műszaki vezetők tevékenységét, • gondoskodik arról, hogy a fővállalkozó kivitelezők és felelős műszaki vezetőik által tett nyilatkozatok a használatbavételi engedélyezéskor rendelkezésre álljanak.	
Az e-építési naplóba • 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 bejegyzi az ellenőrzéseket, adatokat, a szükséges intézkedéseket, • feltünteti a hibákat, hiányosságokat, eltéréseket, • dokumentálja feladatai elvégzését, • ellenjegyzi, észrevételezi a bejegyzéseket és egyéb jegyzőkönyveket, • 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 építtető egyetértésével. • A felelős műszaki vezető természetes építőanyagok és a bontott építési termékek – szükség szerint szakértővel történő – vizsgálatát követően dönt azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról,	Az e-építési napló vezetése, ellenőrzése és lezárása, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott. A kivitelezési dokumentációtól eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az e-építési naplóban történő feltüntetése. Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó nyilatkozat megtétele annak érdekében, hogy a fővállalkozó kivitelező az e-építési napló összesítő lapján meg tudja tenni nyilatkozatát.

beépíthetőségéről. Döntését az építési naplóba be kell jegyeznie.	
Részt vesz a műszaki átadás-átvételi eljárásban, közreműködik a hiba és hiánylista összeállításában, ellenőrzi a javítások elvégzését.	Az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele. Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az e-építési napló alapján az Épkiv.R. 5. melléklete szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építtetőnek történő átadása.
A szerződésszerű teljesítés ellenőrzését követően • e-műszaki igazolást állít ki, vagy • e-teljesítésigazolást állít ki [az építtetővel megállapodás esetén], • javaslatot tesz a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározására, • indokolja a szerződéses vállalkozói díj és a számlázható összeg eltérését.	Az alvállalkozói teljesítés igazolása, amely 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. Az alvállalkozói teljesítésigazolás • kiállítása és átadása vagy megküldése az alvállalkozó részére, • rögzítése az e-építési naplóban. Az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály műszaki átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül.
Felel a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatásáért.	Felel • az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsága meglétéért, • a szakmunka irányításáért, • 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,

	• az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért, • a munkálatok végzésének szakszerűségéért • az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – kormányrendeletben meghatározott – nyilatkozat megtételéért és annak szakmai tartalmáért. 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,
	A fővállalkozó kivitelező(k) felelős műszaki vezető(i)jének további feladatai • <u>együttműködés</u> ○ az alvállalkozó kivitelezővel, ○ az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és ○ a szakági felelős műszaki vezetőkkel, • a velük történő egyeztetések <u>koordinálása</u>, tevékenységük <u>összehangolása</u>, • a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői <u>nyilatkozat megadása</u> az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján.

6. Szakmai biztosíték = Felelősségbiztosítás

6.1. Szakmai biztosíték

Szakmai biztosíték: olyan *felelősségbiztosítás*, egyéb garancia vagy biztosíték, amely

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

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

A *felelősségbiztosításnak* a *felelősségbiztosítási* szerződés hatálya alatt okozott, a biztosító részére bejelentett, biztosítási eseménynek minősülő károkra kell fedezetet nyújtania.

A szabályozási környezet az építési folyamat két résztvevőjének tevékenységéhez rendel kötelező felelősségbiztosítást: a tervező(k)höz és a fővállalkozó kivitelező(k)höz.

6.2. Tervezői felelősségbiztosítás

A szakmagyakorlási tevékenység folytatásának feltétele építészeti-műszaki tervezési tevékenység esetén a kötelező tervezői *felelősségbiztosítás* megléte. **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 megkötetheti, 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 sérüléssel és dologi károkra, valamint
 - e károkkal összefüggésben bekövetkezett személyi sérüléssel nem vagyoni sérelmekre tekintettel felmerülő sérelemdíjakra,

mely károk megtérítéséért a tervező jogszabály szerint kártérítési felelősséggel tartozik, a sérelemdíjak tekintetében fizetési kötelezettséggel tartozik.

A felelősségbiztosításnak ki kell terjednie

- a biztosított tervezőre,
- 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. 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.

Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység folytatásához szükséges tervezési szerződés a Ptk. és a Méptv. előírásain túlmenően tartalmazza 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),

A tervező a feladatellátása során felelős kormányrendeletben meghatározott esetben *felelősségbiztosításának* meglétéért.

Az építésügyi hatóság tizenöt napon belül az egyszerű bejelentés tudomásulvételét megtagadja és az építési tevékenység megkezdését, végzését megtiltja, ha a tervező vagy a vállalkozás nem rendelkezik *felelősségbiztosítással* a tervezési tevékenység időtartama alatt.

A Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatban rögzíti a kötelező tervezői *felelősségbiztosítással* kapcsolatos ellenőrzési rendet.

6.3. Kivitelezői felelősségbiztosítás

A vállalkozó kivitelező az általa vállalt építőipari kivitelezési tevékenység körében okozott kár megtérítésére köteles *felelősségbiztosítási szerződést* kötni. A *felelősségbiztosítási szerződés* a vállalkozó kivitelező javára – szerződőként – más személy is megkötheti, ebben az esetben a *felelősségbiztosítási szerződés* biztosítottjaként a vállalkozó kivitelezőt kell nevesíteni.

A *felelősségbiztosításnak fedezetet kell nyújtania* az építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó szakmai előírások, szabályok és a kivitelezési szerződésben foglalt rendelkezések megszegésével összefüggésben okozott olyan

- személyi sérüléssel és dologi károkra, valamint
- e károkkal összefüggésben bekövetkezett személyi sérüléssel nem vagyoni sérelmekre tekintettel felmerülő sérelemdíjakra,

mely károk megtérítéséért a vállalkozó kivitelező jogszabály szerint kártérítési felelősséggel tartozik, a sérelemdíjak tekintetében fizetési kötelezettséggel tartozik.

A *felelősségbiztosításnak ki kell terjednie*

- a biztosított vállalkozó kivitelezőre,

- a biztosított vállalkozó kivitelezővel munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyek, valamint
- az építőipari kivitelezői tevékenység és szolgáltatás teljesítése érdekében igénybe vett alvállalkozók

tevékenységéből eredő olyan károkra, amelyekért a biztosított vállalkozó kivitelezőt kártérítési felelősség terheli.

A felelősségbiztosításnak

- a) 100 millió forintot nem meghaladó éves nettó jövedelemig biztosítási eseményenként legalább 20 millió forintig és határozatlan tartamú *felelősségbiztosítás* esetében évente, egy adott időszakra kötött *felelősségbiztosítás* esetében a biztosítás tartamára együttesen legalább 40 millió forintig,
- b) 100 millió forintot meghaladó, de 500 millió forintot meg nem haladó 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,
- c) 500 millió forintot meghaladó, de 2 milliárd forintot meg nem haladó éves nettó jövedelem között 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,
- d) 2 milliárd forintot meghaladó, de 10 milliárd forintot meg nem haladó összegű éves nettó jövedelem között biztosítási eseményenként legalább 150 millió forintig és határozatlan tartamú *felelősségbiztosítás* esetében évente, egy adott időszakra kötött *felelősségbiztosítás* esetében a biztosítás tartamára együttesen 300 millió forintig,
- e) 10 milliárd forint feletti éves nettó jövedelem esetén biztosítási eseményenként legalább 200 millió forintig és határozatlan tartamú *felelősségbiztosítás* esetében évente, egy adott időszakra kötött *felelősségbiztosítás* esetében a biztosítás tartamára együttesen 400 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 építőipari kivitelezési tevékenységből származó nettó

jövedelmét. A vállalkozó kivitelező 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 kivitelezési szerződés tartalmazza 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. A kivitelezési szerződés mellékletét képezi a *felelősségbiztosítási* kötvény, ha az a kivitelezési szerződés megkötésekor rendelkezésre áll.

Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység végzését megtiltja, ha megállapítja, hogy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara névjegyzéke szerint a vállalkozó kivitelező nem rendelkezik kötelező kivitelezői *felelősségbiztosítással*.

Az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére, az e-főnapló nem nyitható meg, és az építőipari kivitelezési tevékenység nem kezdhető meg ha a fővállalkozó kivitelező nem rendelkezik a kötelező kivitelezői *felelősségbiztosítással*,

Építőipari kivitelezési tevékenységet a vállalkozó kivitelező akkor vállalhat, amelynek megkezdéséhez és végzéséhez rendelkezik a kötelező kivitelezői *felelősségbiztosítással*,

A vállalkozó kivitelező feladata a Méptv.-ben foglaltakon túlmenően a kötelező kivitelezői *felelősségbiztosítás* folyamatos fenntartása és az azzal kapcsolatos adminisztrációs kötelezettségek elvégzése,

Az MKIK legalább évente egyszer ellenőrzi, hogy a vállalkozó kivitelező rendelkezik-e *felelősségbiztosítással*. Az MKIK szabályzatban rögzíti a kötelező kivitelezői *felelősségbiztosítással* kapcsolatos ellenőrzési rendet.

6.4. Jótállási kötelezettség

A jótállási kötelezettség kiterjed a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet alapján

- az újonnan épített lakásoknak és lakóépületeknek
 - az 1. számú melléklet 1. pontjában meghatározott épületszerkezeteire,

- az 1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épületberendezések beépítésére, illetve beszerelésére, valamint
- az e lakóépületeknek a 2. számú mellékletben meghatározott, a lakásokat kiszolgáló helyiségeire és részeire.
- az 1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épületberendezésekre is, amennyiben azok a lakás alkotórészének minősülnek.
- az újonnan épített lakásoknak, lakóépületeknek, közhasználatú építményeknek a 3. és 4. mellékletben meghatározott épületszerkezeteire és az azok létrehozásánál felhasznált egyes termékeire és anyagaira.

A jótállási kötelezettség a kivitelezési szerződés alapján az építési, szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt (a továbbiakban: vállalkozó) terheli.

A jótállás időtartama a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított

- három év a rendelet 1. és 2. mellékletében,
- öt év a 3. mellékletben,
- tíz év a 4. mellékletben

meghatározottakra. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

A jótállási jogokat a lakás (lakóépület) vagy építmény tulajdonosa, a lakás vagy építmény tulajdonba adásáig a megrendelő (a továbbiakban együtt: jogosult) a vállalkozóval vagy az általa javításra kijelölt személlyel, illetve szervezettel szemben érvényesítheti.

A vállalkozó a bejelentett jótállási igény alapján tizenöt napon belül köteles a hibát megvizsgálni és a jogosult igényéről nyilatkozni.

A rendelkezések megsértése esetén a fogyasztóvédelmi hatóság jár el a fogyasztóvédelemről szóló törvényben meghatározott szabályok szerint.

7. Tervek

Az építmény megvalósításához, építési tevékenység végzéséhez legalább a jogszabályok szerinti részletezettségű tervek szükségesek.

7.1. Egyszerű bejelentési dokumentáció

Az egyszerű bejelentéshez csatolni kell az 281/2024. korm. rendelet 1. melléklet 1–3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt. A jogszabályban felsoroltak közül kiemelendők az alábbiak:

- Az építészeti-műszaki dokumentáció szöveges dokumentumait, valamint a tervlapok feliratait magyar nyelven kell elkészíteni, a tervlapok CAD program segítségével készülnek.
- A **műszaki leírás** alfabetikusan kereshető szöveges dokumentum, amelyet PDF/A formátumban kell benyújtani. Ha az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozóan nincs hatályos szabvány, a tervlapokon egyedileg meghatározott, egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni.
- A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tényt, körülményt nem tartalmazó dokumentációrészek elhagyhatók.
- A tervdokumentáció része a **tervezési program** a külön jogszabályban meghatározott tartalommal.

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

- A **műszaki leírások**, amelyek ismertetik az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat.
- **Építészeti műszaki leírás**, amely tartalmazza 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, a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó, jogszabályban előírt beépítési mutatók számítását és értékét, az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményértéket.
- Külön készül **tartószerkezeti műszaki leírás**, amely többek között tartalmazza 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, zárt sorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, csatlakozó épület állékonyságát biztosító technológia leírását, a tervezés alapjául szolgáló geotechnikai információkat, amennyiben geotechnikai jelentés nem készült,

- Az **épületgépészeti műszaki leírás** tartalmazza az építmény gépészeti kialakításának bemutatását, a vízellátási, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési megoldásokat, a fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatását, alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzését a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint, 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.
- Az **épületvillamossági műszaki leírás** tartalmazza az építmény épületvillamossági rendszerének összefoglaló leírását, az építmény villamos energiával történő ellátásának, erős- és gyengeáramú rendszerének, a villámvédelmi, érintésvédelmi és egyéb megvalósítandó villamos rendszerek bemutatását, a létesítmény villamos betáplálási pontjánál tervezett villamos teljesítmény értékét (kVA).
- A **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.
- A **tervlapok** tartalmazzák az égtájjelölést, a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos – az ingatlannal közös határvonalú – telkek ábrázolását, 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, 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, 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, az építmény és a telek személy- és gépjárműforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépjárművek telken belüli elhelyezésének ábrázolását, a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket, a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal, az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

Jogszerűtlenül épített építmény esetén a fennmaradási engedélyezési dokumentációban külön kell ábrázolni a szabálytalanul felépített és a tervezett, szabályossá tett építményt.

- A **tereprendezési terv** az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezés esetén, amely tartalmazza a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal, a tervezett tereprendezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal, terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezés utáni állapotról, a csapadékvíz-elvezetés megoldását.
- - 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.
- Tartószerkezeti terv egyszerű bejelentés esetén, ha az épület zárt sorúan vagy ikresen csatlakozik, emeletráépítést 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.

Az építészeti-műszaki dokumentáció egyes munkarészeinek a 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.

7.2. Kivitelezési dokumentáció

Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység kivitelezési dokumentációja legalább a záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció tartalmával megegyező tartalmú dokumentáció. Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet, hogy a gyakorlatban az egyszerű

bejelentés során elkészített dokumentumok gyakran nem elégítik ki a korábbi felsorolás szerinti előírás követelményeit, amelyek aztán a kivitelezés során gyakran vezetnek ár- és minőségi vitákhoz. Ezért szükségesnek tartjuk a jogszabály szerinti kivitelezési dokumentáció előírásait is bemutatni, és ha csak az egyszerű bejelentés előírt mélységű tervek készülnek, akkor is azok részletességének minél jobban kell közelítenie a kivitelezési dokumentáció előírásaihoz.

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 támfalépítésére, a szerkezetének megerősítésére, részleges megbontására irányul,
- c) az besztartalmú 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.

A kivitelezési dokumentáció a Méptv. 181. § (2) bekezdésében, valamint a tervezési programban megadott alapvető követelmények és egyéb előírások ellenőrizhető módon történő kielégítését bizonyító, az építmény megvalósításához szükséges tervet, műszaki leírást, információt, teljesítménynyilatkozatot és utasítást tartalmazó egységes

dokumentum, amely alapján a tervezett építmény célszerűen és gazdaságosan megvalósítható, továbbá amely egyértelműen meghatározza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, 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 dokumentációt az Épkiv.R. 1. melléklete szerint kell elkészíteni.

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

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

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

Ez esetben is kiemelendő, hogy meghatározott szakági tervrészleteket (például rendszerleírásokat) csak előírt jogosultságú szakági tervezők készíthetnek!!

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

Az építési szerződés megkötése és az építkezés megkezdése előtt **javasolt** a kivitelezővel az egyszerű bejelentési dokumentáció ismételt áttekintése és – amennyiben szükséges – a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatának figyelembevételével annak kiegészítése. A megvalósításhoz szükséges valamennyi tervnek, műszaki leírásnak, költségvetésnek rendelkezésre kell állnia

8. A szerződés szerű teljesítés biztosításának eszközei

A szerződés szerű teljesítés alapja, hogy

- olyan vállalkozó kivitelező végezze a kivitelezési tevékenységet, aki ehhez megfelelő adottságokkal és az előírt feltételekkel rendelkezik,
- az építtető rendelkezék a megvalósításhoz szükséges fedezettel
- a kivitelezési tevékenység teljesítésének elfogadását követően a szerződés szerinti díj kifizetés megtörténjék
- a szabályoknak és a minőségi előírásoknak való megfelelés ellenőrzése, a szabálytalanságok szankcionálása megtörténjen,
- működjön olyan vitarendezési fórum, amely szakmai alapon véleményezi az elvégzett kivitelezési munka szerződés szerinti teljesítését.

8.1. A kivitelezési tevékenység vállalása

Vállalkozói kivitelezői tevékenység keretében a vállalkozó kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységet csak **akkor vállalhatja**, ha

- a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzéke a vállalkozó kivitelezőre vonatkozóan tartalmazza a vállalt tevékenységet, és
- a vállalkozó kivitelező a vállalt kivitelezői tevékenység végzésében közvetlenül részt vesz,
- a kivitelezési szerződésben vállalt építési tevékenység elvégzésének a megrendelt minőségben saját költségén történő teljesítéséhez szükséges fedezettel rendelkezik (beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is),
- 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.

A vállalkozó kivitelező **olyan építőipari kivitelezési tevékenységet vállalhat**,

a) amelyhez

- rendelkezik megfelelő jogosultsággal rendelkező, vele munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban vagy tagsági jogviszonyban álló felelős műszaki vezetővel,
- rendelkezik megfelelő szakképesítéssel, vagy elegendő számú és tevékenység jellegének megfelelő szakképesítésű, vele munkaviszonyban,

munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban vagy tagsági jogviszonyban álló szakmunkással,

- rendelkezik a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzéséhez alkalmas telephellyel vagy székhellyel,
- kötelezettség esetén a kivitelezési dokumentáció az építési munkaterületen rendelkezésre áll, valamint
- az e-építési naplót megnyitották, és az előírásoknak megfelelően vezetik,

b) amelynek megkezdéséhez és végzéséhez

- megtörtént az egyszerű bejelentés, és
- 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 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.

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 élőmunka szükségleti normatívákat irányadónak lehet tekinteni.

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

8.2. Az építtető felelőssége

Az építtető felel az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért, a kivitelezési szerződés hatályának beálltaig. Ha ez nem teljesül a fővállalkozó kivitelező jogosult a

kivitelezési tevékenységet 30 napra felfüggeszteni, vagy a kivitelezési szerződést felmondani, illetve a teljesítési határidőt 30 nappal meghosszabbítani.

Az építtető köteles gondoskodni arról, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység szerződés szerinti ellenértékének megfelelő – a fedezet forrásaként figyelembe vehető – fedezet a kivitelezési szerződés hatályának beálltakor igazolhatóan rendelkezésére álljon.

Az egyszerű bejelentéshez kötött építmény kivitelezése, építési tevékenység végzése **csak akkor folytatható**, ha

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

megtartják.

A szerződésszerű teljesítés érdekében az építtető főbb feladata

- a teljesítésigazolás kiállítása és a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározása,
- 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,
- a fővállalkozó kivitelezővel az e-építési naplóban a többletmunka, pótmunka igényét közölni,
- a teljesítésigazolás alapján kiállított számla kifizetése a fővállalkozó kivitelező részére.

8.3. A teljesítés elfogadása és a kifizetés

- Az építtetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó kivitelező a kivitelezési szerződésben foglalt kötelezettsége maradéktalan teljesítéséről benyújtott végszámla teljes körű kiegyenlítésére csak akkor jogosult, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelésének kiegyenlítését hiánytalanul igazolja, függetlenül azok fizetési határidejétől.
- Az alvállalkozói kivitelezési szerződés esetén a műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla

ellenértékének kézhezvételét követően az alvállalkozó kivitelező átadja a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek az építési munkaterületet.

- A kivitelező a kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően visszaadja az építtetőnek az építési munkaterületet. A kivitelező az építési munkaterület birtoklásához való jogára – a munkaterület átvételétől az átadásáig – kellő alappal hivatkozhat az építtetővel, illetve a tulajdonossal szemben is.
- A fővállalkozó kivitelezőt az építtetővel, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával szemben megillető, a birtoklás jogára az alvállalkozó kivitelező is hivatkozhat az építési munkaterület átvételétől az e bekezdése szerinti átadásig vagy ennek hiányában a fővállalkozó kivitelező birtoklási jogának bekezdés szerinti fennállásáig.
- Ha az építtető és a fővállalkozó kivitelező közötti vita miatt nem történik meg az építési munkaterület bekezdés szerinti átadás-átvétele, a vitarendezés érdekében a fővállalkozó kivitelező vitarendezési eljárást, közvetítői eljárását, szakértői szervezet vagy a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleményének kiadását kezdeményezheti.
- A Magyar Kereskedelmi és Ipar Kamara (MKIK) a nemfizetési jelzés (jogerős érdemi bírósági határozat, vagy jogerős fizetési meghagyás) érkezését követő 8 napon belül felhívja a fizetésre kötelezettet arra, hogy 60 napon belül igazolja, hogy
 - fizetési kötelezettségét teljesítette, vagy
 - ha rendkívüli jogorvoslati eljárásban az ítélet végrehajthatóságát felfüggesztették, vagy megállapították, hogy fizetési kötelezettsége nincs,
 - tájékoztatja a feleket arról, hogy a határidő eredménytelen lejártát követően a fizetésre kötelezettet törli a nyilvántartásból.

8.4. Ellenőrzések, szankciók

Az egyszerű bejelentéssel épülő épületek legtöbbször utólagos ellenőrzésekre számíthatunk a hatóságoktól. Az ellenőrzéseken tapasztaltak alapján dönt a hatóság, hogy hivatalból kezdeményez-e eljárást vagy sem.

Az építésügyi hatóság ellátja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzését, feltárja a szabálytalan építkezéseket. Ennek keretében

- a) vizsgálja az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének szakszerűségét, jogszerűségét, résztvevőinek jogosultságát,

- b) a *szabálytalan építési tevékenység* feltárása érdekében hatósági ellenőrzést folytat,
- c) a feltárt jogsértések esetében közigazgatási szankciót vagy egyéb jogkövetkezményt alkalmaz, ennek keretében
 - ca) hatósági intézkedést tesz,
 - cb) az építési folyamat résztvevőivel szemben építésügyi bírságot szab ki.

A kivitelezés alatt álló építmény, építményrész állékonyságát és az életet veszélyeztető állapot fennállása esetén az építésügyi hatóság megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, továbbá kötelezéssel elrendeli a szükséges építési tevékenység elvégzését.

8.4.1. Szabálytalanságok

Szabálytalan a

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

megkezdett és végzett tevékenység.

Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet

- a) egyszerű bejelentés nélkül,
- b) az egyszerű bejelentéstől meghatározott tűrési határt meghaladó eltéréssel,

végzik.

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.

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.

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

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

8.4.2. Szankciók

Az építésügyi hatóság és a kamarák szabálytalanság esetén közigazgatási szankciókat és egyéb jogkövetkezményeket alkalmaznak.

8.4.2.1. Építésügyi szankciók

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

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

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.

A közigazgatási 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 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 hatóság ellenőrzés során feltárt szabálytalanságok.

Szabálytalanság esetén:

Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építtető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad és építésügyi bírságot szab ki, ha a meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek.

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.

Ha

- az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet bejelentés nélkül végzik,

- az egyszerű bejelentéssel megkezdett építési tevékenység esetén az elkészült lakóépület hasznos alapterülete meghaladta a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet, vagy
- az egyszerű bejelentéssel megkezdett építési tevékenységet nem természetes személy építtető vagy nem saját lakhatásának biztosítása céljából végzi,

az építtető fennmaradási engedély iránti kérelmet terjeszthet elő.

Polgárjogi jogkövetkezmény

A szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása.

Felelősség szerződésszegéssel okozott károkért

- aki a szerződésszegéssel másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni,
- meg kell téríteni a szolgáltatás tárgyában keletkezett kárt,
- szándékos szerződésszegés esetén a teljes kárt kell megtéríteni.

Büntetőjogi szankciók megalapozása különösen

- emberi élet veszélyeztetése,
- vagyon elleni bűntett,
- lopás, csalás, sikkasztás,
- gondatlanság.

8.4.2.2. Kamarai szankciók

Fontos felhívni a figyelmet, hogy a **Magyar Mérnöki Kamara Etikai-fegyelmi Szabályzatára** (elérhető: <https://www.mmk.hu/informaciok/dokumentumok/szabalyzatok/Hatalyos-szabalyzatok>).

Kiemelt etikai elvárások

- (1) A kamarai tag – hacsak az érintettek hozzá nem járulnak – **csak olyan szakmagyakorlási tevékenységet vállalhat, amely nem kerül összeütközésbe korábban vállalt kötelezettségével.**
- (2) A kamarai tag szakmagyakorlási **tevékenysége nem irányulhat jogszabály vagy szakmai szabály megkerülésére, jogszabályba vagy szakmai szabályba ütköző célra, vagy ebben való közreműködésre.**
- (3) A kamarai tag **más szakmagyakorló által megkezdett munkát csak úgy folytathat, illetve módosíthat, ha a folytatás, illetve a módosítás jogszerűségéről meggyőződött.**

- (4) A kamarai tag a szakmagyakorlási tevékenysége során észlelt, a munkavégzést vagy a művet veszélyeztető körülményről kellő időben értesíti a megbízóját.

Kizárólag általános etikai elvárás megszegésével elkövetett fegyelmi vétség miatt

- a) figyelmeztetés,
- b) pénzbírság vagy
- c) súlyosabb esetben kamarai tisztségtől való eltiltás

szabható ki.

Fegyelmi vétséget követ el az a tag, aki az e törvény hatálya alá tartozó tevékenységre vonatkozó jogszabályok, szakmai szabályok, kamarai szabályzatok rendelkezéseit szándékosan vagy gondatlanul megszegi. Nem vonható felelősségre a tag, ha a jogszabályi rendelkezéssel ellentétes vagy attól eltérő szakmai szabályok vagy kamarai szabályzati rendelkezés helyett a jogszabályi rendelkezés szerint járt el.

A fegyelmi vétség esetén kiszabható etikai-fegyelmi büntetések:

- a) a figyelmeztetés,
- b) a pénzbírság, amelynek mértéke legfeljebb a kiszabás időpontjában hatályos magasabb szabálysértési pénzbírság legmagasabb összegének négyszerese lehet,
- c) a kamarai tisztség viselésétől való, legfeljebb négy évig terjedő eltiltás,
- d) a tagsági viszony legfeljebb egy évig terjedő felfüggesztése,
- e) a kamarából történő kizárás

Súlyos fegyelmi vétséget követ el az a kamarai tag, aki:

- a) a szakterületére vonatkozó **szakmai szabályokat nem tartja be,**
- b) a tevékenysége ellátása során **valótlan vagy meghamisított adatot szolgáltat megbízójának,**
- c) **más mérnököt jogosulatlan szakmagyakorlási tevékenységre készítet,** vagy a felelősség áthárításával erkölcsi vagy anyagi kárt okoz neki.

Súlyos fegyelmi vétség miatt

- a) a tagsági viszony legfeljebb **egy évig terjedő felfüggesztése** vagy
- b) a **kamarából történő kizárás**

szabható ki.

Jogosultság nélküli szakmagyakorlási tevékenység miatt

- **pénzbírság,**
- tagsági viszony legfeljebb **egy évig terjedő felfüggesztése,**

- **kamarából történő kizárás**

szabható ki.

8.5. Teljesítésigazolási Szakértői Szerv [TSZSZ]

Az építmények tervezéséből és az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséből adódó – a teljesítéssel összefüggő – viták rendezéséhez az építtető, a tervező, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr és a kivitelező törvényben meghatározott módon bíróság, közjegyző, a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv vagy közvetítő eljárását kezdeményezheti.

A Szerv megbízására szakértői véleményt ad, ha a teljesítésigazolás kiadása nem történt meg, a kiadása vitás, vagy a teljesítésigazolás kiadásra került, de a kifizetés nem történt meg.

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv a szerződés teljesítését vizsgálja, szakvéleményt vagy kivonatot ad ki, amely alapján megállapítható, hogy a szerződés teljesítése megtörtént-e, vagy nem a szerződésnek megfelelő módon történt meg, és a teljesítésért járó ellenérték megfizetése – adott esetben a szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesítése – milyen összegben indokolt.

Ha a felek a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleménye birtokában nem tudnak egyezsége jutni, akkor a szakvéleményre alapított perben a felperes az érvényesíteni kívánt jog alapjául a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleményére hivatkozik.

9. Néhány javaslat a megvalósítás folyamatára

A gyakorlati tapasztalat alapján néhány javaslat, amelyek a vitás helyzetek kialakulásának megelőzésére szolgálhat:

- A szakmai szabályokat, előírásokat a jelenlegi általános gyakorlathoz képest sokkal pontosabban, szabatosabban, részletesebben kell megfogalmazni a tervekben, illetve a kivitelezési szerződésben. Ennek során indokolt vizsgálni a kapcsolódó szerkezetek tűrési értékeit, amelyek jelenleg nem mindig vannak összhangban. Ezeket a terveken – függetlenül annak részletességétől – a felhasználandó anyagok szabatos megnevezésével, szabvány szerinti minőségére utaló jelöléssel kell megadni. Nem elégséges csak annyit jelezni az egyes rétegek esetében, hogy vízszigetelés, aljzatbeton stb.
- A terven nemcsak az épület megtervezésére, hanem a telken belüli vízelvezetés előírások szerinti megtervezésére nagyobb figyelmet kell fordítani.

- **Felek közötti elszámolás**

Az írásban megkötött szerződésben rögzíteni kell az elszámolás formáját, amely tételes, szakaszos, vagy átalányáras lehet.

- **Átalányáras** elszámolás esetén a felek egy fix árban állapodnak meg, amelyhez mindkét fél a kivitelezés során kötve van. Ettől csak a kimutatható műszaki tartalom változás esetén térhetnek el. Ezért is fontos a műszaki tartalom kellő részletességű megfogalmazása, hogy az utólagosan felmerülő változások teljes egyértelműséggel elkülöníthetők, a változtatás mértéke és így értéke pedig meghatározható legyen. A nem kellő részletességű vagy utólag, kivitelezés közben készített tervek a vitás helyzetek kialakulásának alapjául szolgálhatnak.
- **Tételes elszámolás** esetén a felek abban állapodnak meg, hogy a tényleges mennyiségek alapján a szerződésben rögzített egységarakon számolnak el egymással. Ezért a mennyiségek meghatározásához vagy a tervekben szereplőket veszik figyelembe, vagy a kivitelezés közben felmérési naplót vezetnek.
- A szerződés alapjául szolgáló egyes költségvetési tételekbe minden munkafázis beleértendő, amely az adott munkanem megvalósításához, rendeltetésszerű használatához szükséges. Ezen felül csak a műszaki tartalom változásából eredőek számolhatók el. Éppen ezért itt is fontos, hogy a szerződés alapjául szolgáló műszaki tartalom egyértelmű és kellő részletességű legyen!
- Az utóbbi időben többször előfordult – különösen az itt tárgyalt lakóépületek megvalósítása során –, hogy a vállalkozó az árváltozásból

származó, a költségvetésben megadottnál magasabb költségét számlákkal kívánja igazolni és elszámolni. Ez csak akkor jogos, ha ebben a felek előzetesen megállapodtak (pl. ezt a szerződésükben rögzítették).

Megjegyzendő, hogy a pénzügyi ütemterv nem azonos a költségvetéssel.

Kivitelezés során

- **A kivitelezést megelőzően** javasolt kivitelezési/megvalósítási ütemterv készítése, amely igazodik a főbb kockázatokhoz és az éghajlati körülményekhez.
- **2025. október 1-ét követően a fővállalkozó kivitelezőnek az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az alapozás elkészültét be kell jelentenie 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. Az építésügyi hatóság a helyszíni szemle időpontjáról az elektronikus építési naplóban értesíti a fővállalkozó kivitelezőt.
- **A betonozás megkezdése előtt** a betonacélok csomóponti kialakítását, a toldási hosszak és a betonfedés mértékét ellenőrizni kell (eltakart szerkezetek ellenőrzése).
- **A faanyagvédelem** a kitettség mértékének megfelelően kerüljön megtervezésre és megvalósításra.
- Az áthidaló szerkezetek felfekvésének mértéke és milyensége ellenőrizendő.
- A beépített vízszigetelést azok eltakarásáig meg kell óvni a sérülésektől, illetve azok javítása szükséges (eltakarásra kerülő szerkezet ellenőrzése).
- **A kivitelezés során a terveknek és a szerződésben foglaltaknak megfelelő minőséget** részben a beépített anyagok, szerkezetek, berendezések gyártói teljesítménynyilatkozataival, szükség esetén különböző vizsgálatokkal kell igazolni. Teljesítménynyilatkozatot kizárólag a gyártó állíthat ki (forgalmazó nem), magyar nyelven.
- **A tervtől eltérő** más, alacsonyabb minőségű szerkezet beépítése csak a tervező (és építtető) jóváhagyásával történhet. A módosítás során a termék összes alapvető követelményre gyakorolt hatása vizsgálandó.
- **Aljzatok minimális vastagsága** ellenőrizendő (gépészeti csövek annak mértékét csökkentik).
- **Padlófűtés esetén**, még a burkolás előtt az előírás szerinti felfűtés elvégzendő.
- **Burkolás esetén** az aljzat nedvességtartalma CM műszerrel ellenőrizendő.

- **Gépészeti vezetékek** nyomáspróbája a gépész és magasépítési műszaki ellenőr együttes felügyelete alatt valósuljon meg.
- **A gépészeti vezetékek nyomvonala** a vésések előtt ellenőrizendő.
- **A beépítésre kerülő építési termékek** teljesítménynyilatkozatai a kivitelezés menete során ellenőrizendők (e-építési naplóba folyamatosan feltöltendő), tervtől való eltérés esetén egyeztetendő.
- Kivitelezés közben bekövetkező **szerződés bontáskor** a feleknek közösen kell rögzíteni a kivitelezés készültségét (akár fotókkal, videó felvételekkel együtt), amelyről jegyzőkönyvet kell felvenniük! Az elszámolásban segítséget nyújthat a szerződés alapját képező költségvetési tételek készültségének felülvizsgálata, rögzítése.
- A szerződéses munkák befejezésekor a **készre jelentést írásban** (e-építési naplóban is) szükséges megtenni.
- Az építési beruházás építési tevékenységének befejezésekor **műszaki átadás-átvételi eljárást** kell lefolytatni. A fő-, illetve alvállalkozói szerződés esetén az alvállalkozó kivitelező vagy erre irányuló felhatalmazás esetén a felelős műszaki vezetőjük a **műszaki átadás-átvételi eljárás** közös helyszíni bejárása 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.
- **Alvállalkozói teljesítés** végén is átadás-átvételi jegyzőkönyvet szükséges felvenni.
- **Minőség kérdése**
 - A kivitelezés során a terveknek és a szerződésben foglaltaknak megfelelő minőséget részben a beépített építési termékek gyártói **teljesítménynyilatkozataival**, részben különböző **vizsgálatokkal** kell igazolni (pl. nyomáspróba vagy érintésvédelmi jegyzőkönyvekkel).
 - Az egyes munkanemek I. minőségi osztályú követelményeit szabványok rögzítik. Ezért a szerződésben kikötött I. minőségi osztály a szabványokban előírt minőségi osztály követelményeinek való megfelelést jelenti. Ilyen irányú minőségi vita esetén elsődlegesen a vállalkozónak kell igazolnia a szerződésben vállalt minőséget.
 - 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. (Méptv.)

- **Nem tagadható meg az átvétel** a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek **kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot.** (Ptk. 6:247. § (3))
- **Pótmunka kérdése**

A pótmunka fogalmát, elszámolásának módját a **Ptk.** tartalmazza. A pótmunka szükségességét vagy igényét az érintetteknek **írásban**, az e-építési naplóban kell jelezniük. Pótmunka a kivitelezés közbeni megrendelői igénymódosítás is (pl. menetközben kiadott tervmódosítás, változtatási igény). Menetközben készülő kivitelezési tervdokumentáció nagyobb részletezettségéből eredő pontosítás csak akkor tekinthető pótmunkának, ha a tervezési szerződés alapját képező műszaki tartalomtól igazoltan eltértek.

Különösen fontos, hogy a költségvetés egyes tételeit a vállalkozó átnézze, és az azokban szereplő mennyiségeket is felülvizsgálja. Kivitelezés közben jelzett akár a mennyiség meghatározás hibájából, akár árváltozásból eredő változás nem tekinthető pótmunkának!

Pótmunka ellenértékének összegét csak abban az esetben hagyhatja jóvá az építési műszaki ellenőr, ha erre szerződésében feljogosították.

A költségvetés átfogó tételeibe a teljes megvalósítás beletartozik, a rendeltetésszerű használathoz szükséges részletek külön történő utólagos elszámolása nem tekinthető pótmunkának (pl. burkolatok dilatációi).
- **Késedelmes teljesítés esetén** a kötbér érvényesítése csak a szerződésben rögzítettek szerint érvényesíthető.

Budapest, 2025. október .

A sorozat keretében eddig megjelent kiadványok

2017.-2022.

A korábbi kiadványokat keresse a kamara weboldalán (www.mmk.hu), a FAP pályaműveket tartalmazó menüben.

2023.

101.	SZILÁGYI Zsombor Dr.,	Az energiahordozók jövője
102.	BLAZSOVSZKY László	Szakmai útmutató felhasználási helyek gázellátását biztosító elosztóvezeték leágazásának létesítéséhez
103.	ÁKOSHEGYI György Dr., BORBÉLY Tibor, DIÓS András, EÖRDÖGH Zsolt	Medencés fürdők vízgépészeti tereinek tervezési szempontjai
104.	KISS Jenő dr., METZING Ferenc dr., CSERMELY Gábor, dr. HEGYI Dezső, KÖNCZÖL Gyula, DEZSŐ Zsigmond	Szakmai Útmutató az épületek, épületszerkezetek bontásához
105.	MÓGA István Dr.	Atomerőművi alapok
106.	BAK Edina, FEJES Gábor, HONTI Imre, HUDACSEK Péter, SCHELL Péter	Talajmechanikai laboratóriumi vizsgálatok, azok megtervezése és eredményeinek felhasználása a geotechnikai tervezői gyakorlatban
107.	EGRI Sándor, BUZÁS Zoltán	AutoCAD alapon készített tervdokumentációkból EHO szerinti XML fájl készítése (objektumsablon készítése)
108.	BONDOR Gabriella, CSORDÁS Szilveszter, KANOSIK Ilona, PÓLYA Endre, VARJÚ József	Szakmai ismeretek a jogosultsági vizsgára
109.	KAKUK Ilona	Az Informatikai Tervező Szakmai Útmutatója (109./1-2-3.)
110.	GIORIS Nikolaos, MENYHÁRT István Zsolt, OLÁH Róbert, TAKÁCS Bence dr., VASS Imre	Digitális mellékletek készítése az M.2 (2021.) mérnökgeodéziai tervezési segédlethez
111.	ZSIDAI László Dr., SARANKÓ Ádám Dr., SZABÓ Péter	Az additív technológiák terméktervezési és technológiai sajátosságai
112.	REINIGER Róbert, BARNÁ Sándor, BITE PÁLNÉ DR. PÁLFFY Mária, MIHICS Dalma, PINTÉR István	A Li-ion alapú akkumulátor, illetve akkumulátor részegység gyártás környezetvédelmi hatósági engedélyezésének környezetvédelmi alapkövetelményei - Szakmai segédlet környezetvédelmi szakértők, illetve hatósági eljárási szereplők részére
113.	TOKODY Dániel Dr., SCHOTTNER Károly, HADDAD Richárd, ADY László, ÁGOSTON Gergő, DRABIK Gergő, HAN Xiaoping, CSAPÓ Dániel, SZÚCS Marcell, FELHŐS Dávid Dr.	Napelemes rendszerekkel együttműködő energiatárolók létesítése
114.	GYIMESI András Dr., BOHÁCS Gábor Dr., SÜLLE Miklós, GÓDOR Balázs	Építőgépész mesteriskola tantárgyi felépítés és a hozzá kapcsolódó tematika kidolgozása
115.	BOROS János	Az atomerőművi rendszerek és rendszerelemek tervezésénél figyelembe vett elvek összefoglalása
116.	PRIMUSZ Péter Dr.	Hajlékony útpályaszerkezetek szükséges erősítőrétegének meghatározása roncsolásmentes teherbírásmérés alapján

117. EGRI Sándor, BUZÁS Zoltán AutoCAD alapon készített tervdokumentációkból EHO szerinti XML fájl készítése (objektumsablon készítése)

2024.

- | | | |
|------|---|---|
| 118. | SZABÓ Kinga Dr., ÓMAJTÉNYI András, TÓTH Péter, ZSIGMONDI András | A beruházáslebonyolító tevékenysége - Szakmai ajánlás a beruházáslebonyolító fogalmának meghatározására, felelősségére és jogosultságának szabályozására |
| 119. | SZILÁGYI Zsombor Dr., | Feladatok a klímacélok teljesítéséhez |
| 120. | BLAZSOVSZKY László | A csatlakozóvezetékek és a felhasználói berendezések létesítésével kapcsolatos gyakorlat, és a változtatás szükségességének elemzése |
| 121. | PÓLYA Endre, BALOGH Attila, ERDEI Tímea, VARJÚ József | Műszaki segédlet az orvostechnikai eszközpark üzemeltetéshez - Tervezési segédlet, szakmai útmutató, tananyag az MMK kötelező szakmai továbbképzéshez, valamint dokumentum egészségügyi létesítménymenedzsment és minőségmenedzsment részére. |
| 122. | BOROS János, CSALLÓKÖZI Zoltán, DOBÓ István, HUNYADI Sándor, KÁLLAI-BORIK Róbert, PODONYI Gábor, SZITA Gábor, DR. SZÜCS Botond, PERGERNÉ NAGY Edit, GYŐRI Csaba | Magyarország villamosenergia ellátásának lehetőségei |
| 123. | DR. TAKÁCS Bence, HRUTKA Bence Péter, TAKÁCS Regina | Szakmai útmutató vonalas létesítmények 3D modellezéséhez (geodéziai tervezők részére) |
| 124. | LIPOVICS Tamás, SZENDEFY János, VÁSÁRHELYI Balázs | Kockázatok elemzése a mélyépítésben |
| 125. | KAKUKK Ilona Klára, NÓGRÁDI Gábor | Informatikai Tervező Szakmai Útmutató |
| 126. | EGRI Sándor | Az NMHH ESZTER aktuális verziójának használata során feltárt hiányosságok, problémák kezelése az AutoCAD programozási eszköztárával |
| 127. | DR. HANCZ Gabriella, DR. ENGI Zsuzsanna, JANCsó Béla | A kék-zöld infrastruktúra elemek tervezési irányelvei |
| 128. | HAJNAL János, DR. KOREN Csaba, LITKEI Bálint, VÁLÓCZI Dénes György | A Közúti biztonsági auditjelentések szerepe az önkormányzatok pályázati gyakorlatában |
| 129. | HÓZ Erzsébet, BORBOLÁNE KOVÁCS Gabriella, DR. MILETICS Dániel, PÁL Péter, VÁLÓCZI Dénes, VEDRŐDI Tamás | Személyi sérüléssel közúti közlekedési balesetek adatgyűjtési módszertana |
| 130. | SZOMOLÁNYI Tiborné, LAKATOS István, LUKÁCS Tamás | Segédlet a megvalósulási dokumentációk készítéséhez, használatbavételi, fennmaradási és bontási engedélyek dokumentációinak elkészítési segédlete |
| 131. | KATONA Gábor, FÜZÉR Ferenc, MOLNÁR Béla | Hírközlési hálózatok építési technológiai gyűjtemény - Bontások, útfúrások, anyag és munkaigények összefoglaló tervezői anyag |
| 132. | KOVÁCS József, NAGY Benedek, SZABÓ László, DR. SZEPESHÁZI Attila | Geotechnikai és tartószerkezeti tervező együttműködése talaj és felszerkezet egymásra hatásának vizsgálata esetén |

133. MÁRKUS Miklós, MUNTAG András Ipari zajmodell adatszolgáltatási segédlet - Segédlet szakági tervezők részére környezeti zajmodell készítéséhez

2025.

134. TUCZAI Attila, PÓLYA Endre, KERESÉ János, BELÁNYI Zsolt, TUCZAI Péter Műtők klimatizálása
135. SZILÁGYI Zsombor Dr., A kőolaj és a földgáz szerepének változása
136. BLAZSOVSZKY László Gázfogyasztó készülékek égéstermék-elvezetésének szabályozási anomáliái, és annak hátrányos gyakorlati következményei
137. FELFÖLDI Krisztina, GÓDOR Balázs, NAGY Pál Javaslat az Emelőgépek Biztonsági Szabályzat módosítására, korszerűsítésére
138. BABOS Rezső, FARKAS Éva, PAPP Imre, VARRÓ Beáta Farontó gombok határozója - Segédlet károsodási helyen való meghatározáshoz
139. CSERMELY Gábor JAVASLAT az egyszerű bejelentésű lakóépület megvalósításának – tervezés és építés – módszerére