

Építésügyi Szabályozás

A Kivitelezési Kódex, az OTÉK és az egyéb
építésügyi jogszabályok közérthető magyarázata

kézikönyv



Forum Média Kiadó Kft.
1139 Budapest, Váci út 91.
Telefon: +36 1 273 2090
Fax: +36 1 468 2917

Építésügyi Szabályozás

A Kivitelezési Kódex, az OTÉK és az egyéb építésügyi jogszabályok
közérthető magyarázata

kézikönyv

2019. decemberi állapot

Kézirat lezárásának dátuma: 2019. december 2.

Szerzők:	Arató Zoltán	Fischer Tamás
	Dr. Hegedűs Annamária	Gráf Ottó
	Dr. Kocsis Barbara	Szabó Zsuzsanna
	Dr. Solt Anna	Szende Árpád
	Dr. Papp Ferenc	Szókéné dr. Vártok Amarill
		Szőke László

Szerkesztő: Hoppál Előd

© Forum Média Kiadó Kft.

Kiadja a Forum Média Kiadó Kft.
Felelős kiadó: Rok Podgornik
E-mail: forum-media@forum-media.hu
Internet: www.forum-media.hu
Nyomdai előkészítés: Nedó Tímea
Nyomdai kivitelezés: Rastera Group Kft.
Felelős vezető: Tolnai Bálint, ügyvezető igazgató
ISSN 1789-8382
Negyvenhetedik aktualizálás

Minden jog fenntartva!

A Kiadó mindent megtett annak érdekében, hogy a műben közölt információk a megjelenés időpontjában korrektek és aktuálisak legyenek, de az esetleges tévedésekből adódó következményekért felelősséget nem vállal.

1/1 Tartalomjegyzék

1/0 Útmutató

- 1/1 Tartalomjegyzék
- 1/2 Rövidítések jegyzéke

2 Az építőipari kivitelezésre vonatkozó általános előírások a Kivitelezési Kódex alapján

- 2/1 Az építőipari kivitelezésre vonatkozó általános előírások, a Kivitelezési Kódex hatálya, értelmező rendelkezések
 - 2/1.1 Építőipari kivitelezési tevékenység folytatásának szabályai
 - 2/1.2 Melyik szervezet vezeti a névjegyzéket? Milyen adatokat kell tartalmaznia a vállalkozói kivitelezői névjegyzékhez tartozó bejelentésnek?
 - 2/1.3 Milyen esetben törli az MKIK a vállalkozó kivitelezőt a nyilvántartásból?
 - 2/1.4 Az MKIK a bírósági értesítéssel és a nemfizetési jelzéssel kapcsolatos eljárása
- 2/2 Szerződéses kötelezettségek
 - 2/2.1 Szerződéskötési kötelezettség
 - 2/2.2 A szerződés kötelező tartalma
- 2/3 A kivitelezésben részt vevők kötelezettségei, jogai
 - 2/3.1 Építtető
 - 2/3.1.1 Kivitelezés-ellenőrzési jog
 - 2/3.1.2 Építési szakhatósági engedélyek beszerzése
 - 2/3.1.3 Az átvétel megtagadásának lehetősége
 - 2/3.1.4 Van-e és milyen a felelőssége az építtetőnek?
 - 2/3.1.5 Az elektronikus teljesítésigazolás és a műszaki átadás-átvétel
 - 2/3.1.6 A műszaki átadás-átvételi eljárás
 - 2/3.1.7 A birtokbaadás, használatbavételi engedély megkérése
 - 2/3.1.8 A használatbavételi engedélyezési eljárás
 - 2/3.2 Tervezők, tervezői művezető

- 2/3.3 A kivitelező (fő-, megrendelő és alvállalkozók) jogai, kötelezettségei
- 2/3.4 Felelős műszaki vezető
- 2/3.4.1 Felelős műszaki vezetők besorolása
- 2/3.5 Építési műszaki ellenőr
- 2/3.5.1 Az építési műszaki ellenőr feladata
- 2/3.5.2 Építési műszaki ellenőr besorolása
- 2/3.5.3 Az építési műszaki ellenőr felelőssége
- 2/3.6 Az építési műszaki ellenőri és a felelős műszaki vezetői szakmagyakorlási jogosultság
- 2/3.7 Az építési műszaki ellenőri és a felelős műszaki vezetői szakmagyakorlási jogosultsági vizsga szabályai
- 2/3.8 Összeférhetlenségi szabályok

3 Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások, ellenőrzések és az építésügyi hatósági szolgáltatás szabályai

- 3/1 Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatálya
- 3/2 Az építésügyi hatósági szolgáltatások szabályai
 - 3/2.1 Elektronikus tárhely biztosítása, Építésügyi hatósági szolgáltatás
 - 3/2.2 Ügyféli kör megállapítása
 - 3/2.3 Hatósági közvetítő
 - 3/2.4 Helyszíni szemle
 - 3/2.5 A kérelem benyújtása, az eljárás megindítása
 - 3/2.6 Értesítés az eljárás megindulásáról
 - 3/2.7 Hiánypótlás
 - 3/2.8 Az engedélyezési eljárás egyes különös szabályai
 - 3/2.9 Az ügyintézési határidő
 - 3/2.10 Szakhatóság közreműködése
 - 3/2.10.1 A szakhatóság közreműködésére vonatkozó részletes szabályok az Eljárási Kódex előírásai alapján

- 3/2.11 Az engedélyezési eljárás egyes különös szabályai
- 3/2.12 Az építészeti-műszaki tervtanácsí és a településképi vélemény
- 3/2.13 Az ügyintézési határidő
- 3/2.14 Az elektronikus ügyintézés szabályai az építésügyi hatósági eljárásokban
- 3/2.15 Építésügyi kötelezési eljárás
- 3/3 Építési engedélyezési eljárás
- 3/3.1 Az építési engedély iránti kérelem és mellékletei
- 3/3.2 Az építési engedély iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala
- 3/3.3 A döntés közzlése
- 3/3.4 Az építési engedély hatálya, eltérés az építési engedélytől
- 3/4 Összevont engedélyezési eljárás
- 3/4.1 Elvi építési keretengedélyezési szakasz
- 3/4.2 Építési engedélyezési szakasz
- 3/5 Összevont telepítési eljárás
- 3/5.1 Az összevont telepítési eljárás esetköre és általános szabályai
- 3/5.2 Építésügyi hatósági szolgáltatás igénybevétele az összevont telepítési eljárás megindítása előtt
- 3/5.3 Az összevont telepítési eljárás megindítása
- 3/5.4 Telepítési hatásvizsgálati szakasz
- 3/5.5 Integrált építési engedélyezési szakasz
- 3/6 Az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési eljárása
- 3/6.1 Az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránti kérelem és mellékletei
- 3/6.2 Az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala
- 3/6.3 A döntés közzlése
- 3/7 A használatbavételi engedélyezési eljárás szabályai
- 3/7.1 A használatbavételi engedély iránti kérelem és mellékletei
- 3/7.2 A használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala

- 3/8 A fennmaradási engedélyezési eljárás szabályai
- 3/8.1 A fennmaradási engedély iránti kérelem és mellékletei
- 3/8.2 A fennmaradási engedély iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala
- 3/9 A bontási engedélyezési eljárás szabályai
- 3/9.1 A bontási engedély iránti kérelem és mellékletei
- 3/9.2 A bontási engedély iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala
- 3/10 Az engedély hatályának meghosszabbítási eljárása
- 3/10.1 Hatósági ellenőrzés az engedély hatályának lejárta előtt
- 3/10.2 Az engedély hatályának meghosszabbítása iránti kérelem és mellékletei
- 3/10.3 Az engedély hatályának meghosszabbítása iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala
- 3/11 Jókarbantartási kötelezési eljárás
- 3/12 Az engedélytől vagy bejelentéstől eltérő kivitelezés következményei

- 4 Az egyes építésügyi hatósági tudomásulvételi eljárások**
- 4/1 A tudomásulvételi eljárásokról általában
- 4/2 Jogutódlás tudomásulvétele
- 4/3 Használatbavétel tudomásulvételi eljárás
- 4/4 Veszélyhelyzet esetén építési tevékenység tudomásulvétele
- 4/5 Hatósági bizonyítvány kiállítása

- 5 Az építési folyamat felügyelete**
- 5/1 Az építésfelügyeleti hatósági tevékenység
- 5/2 Építésfelügyeleti hatósági ellenőrzés
- 5/3 Építésfelügyeleti hatósági intézkedések
- 5/4 Építésrendészeti eljárás

- 6 Jogorvoslati eljárás**
- 6/1 Fellebbezés
- 6/2 Felügyeleti eljárás
- 6/3 Fellebbezési eljárás az építésügyi eljárásokban

- 7 Felkészülés a munkaügyi és a munkavédelmi helyszíni szemlére**
 - 7/1 A szabálysértési bírság (pénzbírság)
 - 7/2 Munkavédelmi szabálysértési tényállások
 - 7/2.1 Helyszíni bírság, a bírság összege
 - 7/3 Munkavédelmi bírság, a bírság összege
 - 7/3.1 Eljárási bírság
 - 7/4 Fellebbezés a bírságokkal szemben vagy részletfizetés kérvényezése

- 8 OTÉK**
 - 8/1 Fogalommeghatározások
 - 8/2 Településrendezési követelmények
 - 8/2.1 Településszerkezet, területfelhasználás
 - 8/2.2 Az összhang biztosítása
 - 8/2.3 A településszerkezeti terv tartalmi követelményei
 - 8/2.4 A helyi építési szabályzat
 - 8/2.5 A településrendezési eszközök módosítása
 - 8/2.6 Az Önkormányzatok közös tervezése
 - 8/2.7 A fővárosi településszerkezeti terv
 - 8/2.8 A kerületi építési szabályzat
 - 8/3 Egyéb településrendezési sajátosjogintézmények
 - 8/3.1 Településképi véleményezési eljárás
 - 8/3.2 Településképi bejelentési eljárás
 - 8/3.3 Településképi kötelezés
 - 8/3.4 Közterület-alakítás
 - 8/3.5 A Településfejlesztési koncepció, az Integrált településfejlesztési stratégia, és a Településrendezési eszközök egyeztetésének, és elfogadásának eljárási szabályai
 - 8/3.6 A partnerségi egyeztetés
 - 8/3.7 A településfejlesztési koncepció egyeztetésének és elfogadásának szabályai
 - 8/3.8 Az integrált településfejlesztési stratégia egyeztetésének és elfogadásának szabályai
 - 8/3.9 A településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályai

- 8/3.10 A teljes eljárás
- 8/4 A területfelhasználási egységek tagozódása
- 8/4.1 Vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés
- 8/4.2 Egyéb közművesítés, hírközlés, hulladék-elhelyezés
- 8/4.3 Közművesítettség mértékének kötelező meghatározása
- 8/5 A település zöldfelületi rendszere
- 8/5.1 A település zöldfelületi rendszerének védelme
- 8/5.2 Építési övezetek minimum telekterülete, maximum beépítettsége
- 8/6 Beépítésre szánt területek
- 8/6.1 Lakóterületek
- 8/6.1.1 Nagyvárosias lakóterület
- 8/6.1.2 Kisvárosias lakóterület
- 8/6.1.3 Kertvárosias lakóterület
- 8/6.1.4 Falusias lakóterület
- 8/6.2 Vegyes területek
- 8/6.2.1 Településközpont vegyes terület
- 8/6.2.2 Központi vegyes terület
- 8/6.3 Gazdasági területek
- 8/6.3.1 Ipari terület, ipari parkok
- 8/6.4 Üdülőterület
- 8/6.4.1 Üdülőházas terület
- 8/6.4.2 Hétfélig házas terület
- 8/6.5 Különleges terület
- 8/7 Beépítésre nem szánt területek
- 8/7.1 Közlekedési és közműterület
- 8/7.2 Zöldterület
- 8/7.3 Erdőterület
- 8/7.4 Mezőgazdasági terület
- 8/7.5 Vízgazdálkodási terület
- 8/7.6 Természetközeli terület-felhasználási egység
- 8/7.7 Különleges beépítésre nem szánt terület
- 8/8 Építmények elhelyezése
- 8/8.1 Általános előírások
- 8/8.2 A telek beépítésének feltételei
- 8/8.3 Az építési telkek beépítési módjának meghatározása

- 8/8.4 Az elő-, oldal- és hátsókerter előírásai, valamint a reklámhordozók új szabályai
- 8/8.5 Az építmények közötti új legkisebb távolság
- 8/8.6 Védőterületek
- 8/8.7 Építmény elhelyezése közterületen
- 8/8.8 Építmények megközelítése
- 8/8.9 Járművek elhelyezése
- 8/8.9.1 Gépjárműtárolás, 6 lakás esetén kötelező építmény
- 8/8.9.2 Elektromos gépjárművek töltőállomásai
- 8/8.10 Lakókocsi és üdülősátor elhelyezése
- 8/8.11 Kerítés és támfal együttes magassága
- 8/8.12 Terepkialakítás
- 8/9 Építmények közműellátása
- 8/9.1 Beépített vezetékhalozatok, berendezések
- 8/9.2 Vízvezeték
- 8/9.3 Épületgépészeti vezetékrendszerek, beépített berendezések
- 8/9.4 Szenny- és csapadékvíz csatornavezetéke
- 8/9.5 Hőellátó vezetékek, berendezések
- 8/9.6 Gázvezetékek, gázfogyasztó készülékek
- 8/9.7 Hulladékledobó berendezés
- 8/10 A felvonók, mozgólépcsők és mozgójárdák szabályozása
- 8/10.1 A Rendelet hatálya
- 8/10.2 Engedélyezési eljárás
- 8/10.3 A berendezések műszaki-biztonsági felügyelete, nyilvántartása
- 8/10.4 A berendezések ellenőrzése
- 8/10.5 Az ellenőri tevékenység gyakorlásának feltételei
- 8/10.6 A berendezésekkel kapcsolatos kötelezettségek, üzemeltetés
- 8/10.7 A berendezésekkel kapcsolatos kötelezettségek, üzemeltetés
- 8/11 Építmények létesítési előírásai
- 8/11.1 Általános előírások
- 8/11.2 Állékonyság, mechanikai szilárdság
- 8/11.3 Tűzbiztonság
- 8/11.4 Higiénia, egészség- és környezetvédelem
- 8/11.5 Biztonságos használat és akadálymentesség

- 8/11.6 Zaj- és rezgés elleni védelem
 - 8/11.6.1 Általános rendelkezések
 - 8/11.6.2 Környezetvédelmi hatóság kijelölése
 - 8/11.6.3 Hatásterület
 - 8/11.6.4 A hatásterület számítása
 - 8/11.6.5 Létesítéssel kapcsolatos zaj és rezgés elleni védelmi követelmények
 - 8/11.6.6 Üzemi vagy szabadidős zajforrásra vonatkozó szabályok
 - 8/11.6.7 Építési zaj- és rezgésforrás működtetésével kapcsolatos előírások
 - 8/11.6.8 Közlekedési vonalas létesítmény létesítésével és üzemeltetésével kapcsolatos előírások
 - 8/11.6.9 Intézkedési terv
 - 8/11.6.10 Fokozottan zajos terület
 - 8/11.6.11 Zaj- és rezgésvédelmi szakértő kötelező megbízása
 - 8/11.6.12 Zaj vagy rezgés mérésével kapcsolatos szabályok
- 8/11.7 Energiatakarékosság és hővédelem
- 8/11.8 Vagyonvédelem
- 8/11.9 Természeti erőforrások fenntartható használata
- 8/11.10 Az építmények egyes hatások elleni védelme
- 8/12 Építményszerkezetek
 - 8/12.1 Alapok, lábazatok
 - 8/12.2 Tartószerkezetek
 - 8/12.3 Tetők
 - 8/12.4 Padlók
 - 8/12.5 Nyílások, nyílászárók, üvegfalak, vészkijáratok
 - 8/12.6 Szintkülönbség-áthidalók
 - 8/12.7 Lépcsők, rámpák, lejtők, pihenők
 - 8/12.8 Lépcsőpihenők, lejtőpihenők
 - 8/12.9 Korlát, mellvédfal
 - 8/12.10 A szellőzők
 - 8/12.10.1 Légakna
 - 8/12.10.2 Léguvar
 - 8/12.10.3 Gravitációs szellőzőkürtő
 - 8/12.10.4 Gravitációs (vízszintes vagy ferde) szellőzőcsatorna
 - 8/12.10.5 A gravitációs szellőzők mai helyzete és problémái
 - 8/12.10.6 A légaknák, léguvarok műszaki különlegességei

- 8/12.10.7 Összefoglalás
- 8/12.11 Égéstermék-elvezetők
 - 8/12.11.1 Gáznemű égéstermék homlokzati elvezetésének feltételei
 - 8/12.11.2 Égéstermék-elvezetések aktuális kérdései
 - 8/12.11.3 Kémények anyagai
 - 8/12.11.4 Kémények tipikus problémái
 - 8/12.11.5 Kéménytűzek
 - 8/12.11.6 Összefoglalás
- 8/13 Beépített vezetékhalózatok, berendezések
 - 8/13.1 Vízvezeték
 - 8/13.2 Víz- és csatornavezetékek bekötése, csatlakozása
 - 8/13.3 Szenny- és csapadékvíz csatornavezetéke
 - 8/13.4 Hőellátó vezetékek, berendezések
 - 8/13.5 Gázvezetékek, gázfogyasztó készülékek
- 8/14 Egyes helyiségek, terek általános és különös előírásai
 - 8/14.1 Helyiségek méretei, kialakítása, megvilágítása
 - 8/14.2 Benapozás (nyári felmelegedés elleni védelem kötelezettsége)
 - 8/14.3 A helyiségek megvilágítása
 - 8/14.3.1 Természetes megvilágítás
 - 8/14.3.2 Mesterséges megvilágítás
 - 8/14.4 Szellőzés, légcseré
 - 8/14.4.1 Természetes szellőzés
 - 8/14.4.2 Mesterséges szellőzés
 - 8/14.5 Belső hőmérséklet
- 8/15 Egyes helyiségek terek
 - 8/15.1 Közlekedési célú terek és helyiségek
 - 8/15.2 Bejárat
 - 8/15.3 Lépcsőház, szabadlépcső
 - 8/15.4 Tisztálkodó helyiség és illemhely
 - 8/15.5 Kazánhelyiség
 - 8/15.6 Tároló helyiség
 - 8/15.7 Gépjárműtároló
- 8/16 Építmények, önálló rendeltetési egységek általános előírásai
 - 8/16.1 Szállás jellegű épület
 - 8/16.2 Lakás

8/16.3 Védelmi célú építmények

8/16.4 Felvonulási építmények

9 Szerződések és felelősség az építőiparban

9/1 A kivitelezési szerződés szabályai

9/1.1 Az ajánlat

9/1.2 A kivitelezési szerződés lényeges tartalmi elemei

9/1.3 A szerződés egyéb elemei

9/1.4 A kivitelezési szerződés további tartalmi elemei

9/2 A felelős műszaki vezető szerződésével kapcsolatos tudnivalók

9/3 Az építési műszaki ellenőr szerződésével kapcsolatos ismeretek

9/4 A tervezési szerződés szabályai

9/5 Építetói fedezetkezelő szerződés

9/6 Szerződést biztosító mellékkötelezettségek

9/6.1 A kötbér

9/6.2 A foglaló

9/6.3 A bánatpénz

9/6.4 A zálogjog

9/6.5 A kezesség

9/6.6 Az óvadék

9/7 A szerződés módosítása

9/7.1 Szerződés módosítása szerződéssel

9/7.2 Szerződés módosítása egyezséggel

9/7.3 Szerződés módosítása bírósági úton

9/8 A szerződéstől való elállás jogkövetkezményei

9/8.1 A szerződéstől való elállás általában

9/8.2 Az elállás oka, jogcíme

9/8.3 A szerződéstől való elállás a kivitelezési szerződés esetében

9/9 A hibás teljesítés szabályai az építőiparban

9/9.1 Mikor beszélünk hibás teljesítésről?

9/9.2 Szavatossági jogok

9/9.2.1 Választás a szavatossági jogok között
(kijavítás és kicserélés)

9/9.2.2 Kijavítás (kijavíttatás)

- 9/9.2.3 Kijavítás (kijavíttatás), az ellenszolgáltatás visszatartása
- 9/9.2.4 Árleszállítás
- 9/9.2.5 Elállás a szerződéstől
- 9/9.2.6 Áttérés a választott szavatossági jogról egy másikra
- 9/9.2.7 A hiba közlése
- 9/9.3 A szavatossági jogok érvényesítése
- 9/9.3.1 A szavatossági jogok érvényesítésének határideje
- 9/9.3.2 Vállalkozó és alvállalkozó (más közreműködő) szavatossági felelőssége hibás teljesítés esetén
- 9/10 A jótállás
- 9/10.1 Kötelező alkalmassági idők
- 9/10.1.1 Épületszerkezetek
- 9/10.1.2 Lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállás
- 9/11 Kártérítés
- 9/11.1 A kártérítés jogszabályi háttere
- 9/12 Termékszavatosság
- 9/12.1 Minőségi, mennyiségi ellenőrzés átadás-átvételkor
- 9/12.2 A minőség fogalma
- 9/12.3 A minőség és mennyiség ellenőrzése
- 9/12.4 A minőségi és mennyiségi vizsgálatok módszerei
- 9/12.5 Építőipari minőségi követelmények

10 Építési termékek teljesítményigazolása

- 10/1 Szabványok az építőiparban
- 10/1.1 A szabvány és szabványosítás célja
- 10/1.2 A szabványosítás elvei
- 10/1.3 A szabványosítás rendszere
- 10/1.4 Nemzetközi szabványosítás
- 10/1.5 Építési termék és építmény megfelelése
- 10/1.6 Tájékozódás a szabványok között
- 10/1.7 A szabványok alkalmazása, betartása

11 Az épületek energetikai jellemzőinek kötelező tanúsítása

- 11/1 Milyen épületekre terjednek ki a rendelet előírásai?
- 11/2 Melyek az értelmező rendelkezések?
- 11/3 Melyek a tanúsítás szabályai?
- 11/4 Ki folytathat tanúsítási szolgáltatást és milyen feltétellel?

2/3.3 A kivitelező (fő-, megrendelő és alvállalkozók) jogai, kötelezettségei

A 191/2009. (IX. 15) Korm. rendelet pontosítja az építőipari vállalkozó, fővállalkozó, alvállalkozó és megrendelő vállalkozó kivitelező fogalmat.

A kivitelezési tevékenység végzésének feltételei.

A rendelet értelmében a vállalkozó kivitelező kizárólag olyan építőipari kivitelezési **tevékenységet végezhet:**

- amelynek esetében a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzéke a vállalkozó kivitelezőre vonatkozóan tartalmazza a vállalt tevékenységet,
- amelynek végzésében a vállalkozó kivitelező **közvetlenül részt vesz,**
- amelyhez – a felelős műszaki vezető nélkül végezhető tevékenységek kivételével – rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal rendelkező – **vele tagsági, munkavállalói vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló** – felelős műszaki vezetővel (visszatérhet a megbízási jogviszony),
- amelyhez rendelkezik a kivitelezési tevékenységnek megfelelő szakképesítéssel vagy **elegendő számú** és tevékenység jellegének megfelelő szakképesítésű – **vele tagsági, munkavállalói vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló** – szakmunkással (itt is visszatér a megbízási jogviszony),
- amelyhez rendelkezik alkalmas telephellyel,
- amelyhez kivitelezési dokumentáció készítésének kötelezettsége esetén a kivitelezési dokumentáció az építési munkaterületen rendelkezésre áll, és az építésnapló-vezetési kötelezettség esetén az építési naplót az építési munkaterületen megnyitották és az előírásoknak megfelelően vezetik,
- amelynek megkezdéséhez és végzéséhez – ha jogszabály kötelezővé teszi – rendelkezésre áll az építésügyi hatóság engedély vagy tudomásulvétel,

2/3 A kivitelezésben részt vevők kötelezettségei, jogai

- amelynek végzésére vonatkozóan az építetővel vagy – alvállalkozói építési szerződés esetén – a megrendelő vállalkozó kivitelezővel írásban szerződést kötöttek,
- amelynek végzését az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság nem tiltotta meg.

A vállalkozó, fővállalkozó kivitelező felelős:*Felelősségi
kör*

- az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért, valamint folytatásáért, az építési napló rendeletben szabályozott vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért;
- az építető által rendelkezésre bocsájtott jogerős és végrehajtható építési engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben, az ezek alapján készült kivitelezési dokumentációban előírtak betartásáért és betartatásáért;
- az elvégzett építőipari szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmények és építményrészek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért;
- jogszabályban meghatározott esetekben és módon építési naplót vezet, és azt a jogszabályban meghatározott szervek, hatóságok és az építési műszaki ellenőr rendelkezésére bocsátja, jogszabály előírhatja az építési napló elektronikus vezetését.
- az építető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből, az építési hulladékot – külön jogszabályban meghatározott módon – elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, vagy az engedélyezett állapotban átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

A vállalkozó, fővállalkozó kivitelező feladata:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építetőtől (alvállalkozó kivitelező esetében a megrendelő vállalkozó kivitelezőtől) az építési munkaterület átvétele, szükség esetén annak lőszermentesítése;

- az építési napló megnyitása;
- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék kezelése, mennyiségének és fajtájának folyamatos vezetése az építési naplóban;
- folyamatosan ellenőrzi, hogy a hatósági engedélyek rendelkezésre állnak-e;
- feladata az építkezés során a már meglévő, vagy előkerülő természeti, kulturális örökségi, építészeti értékek megőrzése. A feladat teljesítésével kapcsolatos költségeket az építető köteles megtéríteni;
- feladata annak biztosítása, hogy az építési munkaterületen csak olyan személyek tartózkodjanak, akik a vállalkozói nyilvántartásban szerepelnek, belépési jogosultsággal rendelkeznek, és az építési napló által igazoltan vesznek részt a napi munkavégzésben;
- a berendezések, rendszerek működési próbája, és az esetlegesen tapasztalt rendellenességek, hiányosságok megszüntetése, szükség esetén a próba megismétlése a műszaki átadás-átvételi eljárás során;
- feladata a kivitelezés befejezésekor a szükséges kivitelezői nyilatkozatok, mérési jegyzőkönyvek elkészítése, az alkalmazott építési termékek teljesítménynyilatkozatainak rendelkezésre bocsátása;
- az építési szerződés szerint az építési munkaterület visszadása az építtetőnek, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek;
- feladata az építési munkaterület őrzésének biztosítása;
- az építési munkák befejeztével a levonulás végrehajtása az építési területről;
- feladata fővállalkozó kivitelezőként az építési műszaki ellenőr vagy eltérő megállapodás esetén az építtető által kiadott teljesítésigazolás alapján a szerződés szerinti teljesítésről (részteljesítésről) kiállított számla eljuttatása az építtető, fedezetkezelő részére;

2/3 A kivitelezésben részt vevők kötelezettségei, jogai

- az építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó alvállalkozói szerződés adatainak az elektronikus építési naplóban történő rögzítése és az alvállalkozó számára egyszer használatos belépési jelszó generálása és átadása;
- feladata az alvállalkozók kiválasztása, ha az építető másként nem dönt;
- az alvállalkozó kivitelezők koordinálása, tevékenységük összehangolása;
- külön megállapodás esetén az alvállalkozói építési napló vezetése;
- a vállalkozó kivitelező az építési napló vezetésével megbízhathja felelős műszaki vezetőjét. A megbízást illetve megállapodást mindkét fél elfogadásával a vállalkozó kivitelező elektronikus építési naplójában kell rögzíteni.

Az alvállalkozók köre

Az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői és e tevékenységet folytatók között említi az Új Építésügyi Kódex az alvállalkozó kivitelezőt. Az elmúlt két évtized során megszűntek az „univerzális” vállalatok, ahol minden építőipari szakmunka megtalálható volt. A gazdasági társaságokról szóló első, 1988-ban hatályba lépett törvény segítette a kis létszámú, speciális tevékenységet végző társaságok létrejöttét. Az **alvállalkozók láncolata** alakult ki, az egymásra épülő alvállalkozói hálózat keretében valósultak meg az építőipari szakmunkák, egy vállalkozó kivitelező felelőssége mellett. Ez azt eredményezte, hogy ha a vállalkozó kivitelező fizetésképtelenné vált, az sújtotta az alvállalkozó társaságokat is (lásd! a 4/2-es fejezetben a körbetartozásnál leírtakat!).

a) Ki lehet alvállalkozó kivitelező?

„Olyan természetes vagy jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, akivel, vagy amellyel a megrendelő vál-

lalkozó kivitelező szerződést köt az építőipari kivitelezési tevékenység részét képező, építési-szerelési munka elvégzésére.” Kivitelezőnek minősül az építőipari kivitelezési tevékenységet folytató vállalkozó kivitelezőn kívül (fővállalkozó) az alvállalkozó kivitelező is.

b) Milyen feltételek megléte esetén folytatható alvállalkozói tevékenység?

Az alvállalkozó kivitelezőre **ugyanazok a szabályok** vonatkoznak, **mint a fővállalkozó** kivitelezőre.

Az alvállalkozó kivitelező – akár társasági formában, akár egyéni vállalkozóként, vagy egyéni céggént látja el a feladatot – csak olyan építőipari kivitelezési tevékenységet folytathat, amely a tevékenységi körében szerepel [kivéve: ha a társaság – a magán-személy pedig felelős műszaki vezető irányítása mellett – saját vagy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény szerinti hozzátartozója céljára végez kormányrendeletben meghatározott építőipari tevékenységet, és „amelynek végzéséhez – az Étv. 39. §-ának (3) bekezdésében meghatározottak kivételével – rendelkezik az Étv. 39. §-ában meghatározott felelős műszaki vezetővel”].

Az építőipari tevékenység folytatásának feltétele továbbá, hogy:

- megfelelő számú és szakképesítésű munkavállaló álljon az alvállalkozó alkalmazásában (a „kivitelezési dokumentáció az építési munkahelyen rendelkezésre” álljon);
- az építési naplót az építési területen megnyissák;
- ennek „megkezdéséhez és végzéséhez rendelkezésre álljanak az építésügyi hatósági engedélyek.”

Az Új Építésügyi Kódex előírja, hogy a kivitelezési tevékenység végzésére **az alvállalkozónak a megrendelő vállalkozó kivitelezővel írásban szerződést kell kötnie.** (A felek sok esetben csak szóban állapodtak meg, amely a „feketegazdaság” működésének kedvezett, ugyanakkor kockázatot jelentett a teljesítés kikényszeríthetősége terén.)

Írásbeli szerződés

Felel-e a vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező a jogosan igénybe vett alvállalkozóért?

Igen, felel, mégpedig úgy, mintha a munkát maga végezte volna el. [Ptk. 391. § (2) bekezdése].

Az alvállalkozók tevékenységének összehangolása

Az építőipari munkálatok veszélye többek között abban is rejlik, hogy a munkaterületen **egyidőben** általában **több munkáltató alkalmazásában lévő munkavállalók** lehetnek jelen, és ők egyszerre vagy egymást váltva, követve végeznek munkát. Ennek során egymást akadályozhatják, rosszabb esetben veszélyeztethetik is. A veszélyek megelőzésére a munkálatokat az egyes munkáltatóknak össze kell hangolni. Az összehangolásra „egyszemélyi felelőst” kell kijelölni, mert a koordinálás lényege az, hogy egy kézben legyen az irányítás. Csak így küszöbölhetők ki ugyanis az egymással ellentétes és ezért akár veszélyt is jelentő utasítások. A szituációban rejlő veszélyt a jogalkotó is felismerte, ezért a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvényben (a továbbiakban: Mvt.) a következő szabályt alkotta:

„Mvt. 40. § (2) Olyan munkahelyen, ahol különböző munkáltatók alkalmazásában álló munkavállalókat egyidejűleg foglalkoztatnak, a munkavégzést úgy kell összehangolni, hogy az az ott dolgozókra és a munkavégzés hatókörében tartózkodókra veszélyt ne jelentsen. Az összehangolás keretében különösen az egészséget és biztonságot veszélyeztető kockázatokról és a megelőzési intézkedésekről az érintett munkavállalókat és mun-

kavédelmi képviselőiket, illetőleg a munkavégzés hatókörében tartózkodókat tájékoztatni kell. Az összehangolás megvalósításáért a felek által szerződésben megjelölt munkáltató, ilyen kikötés hiányában a fővállalkozó, illetve bármely más olyan személy vagy szervezet, aki, illetve amely a tényleges irányítást gyakorolja, vagy a munkahelyért a fő felelősséget viseli, ha ilyen nincs, akkor az a felelős, akinek a területén a munkavégzés folyik.”

Ezt a munkavédelmi szempontú összehangolási kötelezettséget az építőipari területre „az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről” szóló 4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet konkretizálja. A rendelet az összehangolás elvégzésére létrehozta a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor jogintézményét. A koordinátorral kapcsolatos személyi, képzettségi előírások a **közeljövőben módosításra kerülnek**, ezért azokra az új jogszabály hatálybalépése után még visszatérünk. Jelenleg a koordinátori munkák elvégzésére **csak természetes személyt** lehet megbízni. A koordinátor képzésére pedig az az előírás ad útmutatást, amely a koordinátori munkát **munkabiztonsági szaktevékenységnek** minősíti. Munkabiztonsági szaktevékenységet **legalább középfokú munkavédelmi** végzettséggel lehet ellátni.

Az építőiparban bekövetkezett munkabalesetek vizsgálata azt bizonyította, hogy azok nagy része elkerülhető lett volna, amennyiben a kiviteli tervekben figyelembe vették volna a munkavédelmi előírásokat is. Ebből kiindulva a jogalkotó a fenti rendeletben előírta, hogy a kiviteli tervekhez biztonsági és egészségvédelmi tervet kell készíteni, és a tervezőnek igénybe kell vennie a tervezés során is a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor (tervezői koordinátor) szolgáltatásait. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy mind a tervezési, mind a kivitelezési munkák munkavédelmi szempontú összehangolására igénybe kell venni a biztonsági és egészségvédelmi koordinátort.

A „tervezői koordinátor” feladata, hogy megtegye a kiviteli terv munkahelyi egészség és biztonság szempontjából szakszerű elkészítéséhez szükséges javaslatokat.

A fentiek végrehajtásának garanciája az, hogy a kivitelező az építési munkahely kialakítását csak akkor kezdheti meg, ha a kivitelezési tervdokumentáció részét képezi a meghatározott tartalmú biztonsági és egészségvédelmi terv.

A rendelet előírja, hogy „a kivitelezési tervdokumentáció készítőjének, illetve a kivitelezőnek:

- a) figyelembe kell vennie azokat a különböző munkafolyamatokat, illetve munkaszakaszokat, amelyeket egyidejűleg, illetve egymást követően végeznek, és meg kell határozni ezek előrelátható időtartamát;
- b) biztonsági és egészségvédelmi tervben meg kell határozni az adott építési munkahely sajátosságainak a figyelembevételével a munkahelyre, a munkavégzésre vonatkozó egészségvédelmi és biztonsági követelményeket. A tervnek tartalmaznia kell azokat a különleges intézkedéseket, amelyek a 2. számú mellékletben felsorolt munkák veszélyeinek kiküszöbölését szolgálják.”

(A 2. számú melléklet az építési munkahelyen dolgozók biztonságára és egészségére fokozott veszélyt jelentő munkák és munkakörülmények felsorolását adja meg.)

A „tervezői koordinátor” feladata a fentiek megvalósításának koordinálása, a biztonsági és egészségvédelmi terv szakmai (munkavédelmi szempontú) ellenőrzése, a megelőzés és a biztonság általános alapelvei megvalósításának összehangolása. Ezen túlmenően össze kell állítania egy dokumentációt, amelyben az építmény és az építési technológia jellemzői alapján az egészség és biztonság célszerű követelményeit rögzítik az esetleges későbbi munkák biztonsága érdekében.

Kivitelezői koordinátor

A „kivitelezői koordinátor” – melynek személye megegyezhet a „tervezői koordinátor” személyével – feladatai a következőkben foglalkoztatottak össze:

- a biztonsági és egészségvédelmi tervben meghatározottak betartatása az építési munkálatokban résztvevőkkel;
- indokolt esetben kiegészítés készítése a biztonsági és egészségvédelmi tervhez, valamint az esetleges későbbi munkák biztonsága érdekében készítendő dokumentációhoz;
- közre kell működnie az építési munkahelyen egyidejűleg tevékenykedő, illetve egymást követően felvonuló munkálatok között a tevékenységük összehangolásában;
- az építési munkafolyamatok ellenőrzését össze kell hangolnia;
- meg kell tennie a szükséges intézkedéseket annak érdekében, hogy az építési munkahelyre kizárólag csak az arra jogosultak léphessenek be.



Fontos szabály, hogy a koordinátor megbízása vagy foglalkoztatása esetén is **fenntmarad a megbízónak** (foglalkoztatónak) és a **felelős műszaki vezetőnek** a munkavédelemre vonatkozó szabályokban megállapított **felelőssége!**

Részletes határidők

A szerződésben a felek szabadon határozhatják meg – a körülmények teljes körű, mindenre kiterjedő ismerete alapján – azokat a határidőket, melyeket az építőipari kivitelezési tevékenység ellátása során be, illetve meg kell tartaniuk.

Melyek ezek a határidők?

a) A kivitelezési tervszolgáltatási határidő

A tervet az építető már a **szerződéskötést megelőzően, általában a pályázat kiírásakor** az építőipari kivitelezési tevé-

kenységet végző vállalkozó kivitelező (alvállalkozó kivitelező) részére átadja, hogy a tervek alapján a kivitelező az ajánlatát elkészíthesse. Ezt a határidőt az építtető jogosult meghatározni, ha a kivitelező a határidőt elmulasztja, a pályázatát a határidőt követően már nem adhatja be. Megállapodhatnak abban is a felek, hogy a kivitelezési tervet a vállalkozó készíti, vagy készíteti el, ekkor a határidőt közösen határozzák meg.

b) Az építési munkaterület átadási határideje

Az építtető az építési munkaterületet a **szerződésben meghatározott határidő szerint** – amikor az építési terület alkalmas arra, hogy a vállalkozó kivitelező a teljesítést megkezdje – átadja a vállalkozó kivitelező részére. (Az alvállalkozó kivitelező részére pedig a megrendelő vállalkozó adja át a munkaterületet.)

c) Az építési napló megnyitási határideje

Az **építési munkaterület átadásával egyidejűleg** kell megnyitni az építési naplót, melyben rögzíteni kell a munkaterület átadására-átvételére vonatkozó időpontot, a munkaterület pontos megjelölését (helység, helyrajzi szám, cím) és a folytatni kívánt építőipari tevékenységet. (Az építési napló vezetésére vonatkozó előírásokat az első fejezetben, a kötelező dokumentációk megváltozott szabályairól szóló pontjánál ismertettük.)

d) A tervezett kezdési, a részteljesítési, az átadás-átvételi határideje

A felek a szerződésben határozzák meg mindhárom határidőt, melyek betartásához kölcsönös érdekük fűződik.

- Az **építtető érdeke** az, hogy határidőben teljesítsen a vállalkozó kivitelező, vagyis minél gyorsabban elkészüljön az építési-szerelési munka.

- A **vállalkozó kivitelező** érdeke is az, hogy teljesítése határidőben történjen, mert a részteljesítési határidők betartása, a részmunka átadása-átvétele esetén részszámlát nyújthat be. (Ha a részteljesítés átadása-átvétele is megtörténik, akkor az építési szerződéssel kapcsolatos szolgáltatás osztható, erről a 2/2.3 pontnál szóltunk.)
- Ha a felek abban állapodtak meg, hogy a vállalkozó kivitelező a kezdéskor **előleget** vehet fel, akkor a kezdési határidő meghatározása is jelentőséggel bír.
- A **kezdési határidő** a munkaterület átadásának időpontja, melynek alkalmasnak kell lennie az építési-szerelési munka folytatására. Alkalmatlanság esetén az átvételt a vállalkozó kivitelező megtagadhatja, így az általa vállalt teljesítési határidő az alkalmassá tétel idejével meghosszabbodik, és az átadás elmaradása miatt kötbért követelhet, ha a szerződésben ezt kikötötték. De késedelmi kötbért követelhet az építető, ha a vállalkozó kivitelező kezdési késedelembe esik (lásd! a 3/10.1 pontnál leírtakat!).
- A kezdési határidő jelentősége még: az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének tervezett időpontját az építető köteles az építésügyi hatóságnak **15 nappal korábban bejelenteni**.
- Az átadás-átvételi határidő az építési-szerelési munka **kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósulásának ellenőrzése**, ennek betartásához a kivitelező vállalkozónak fűződik nagyobb érdeke, mert ha a határidőt elmulasztja szerződésszegést követ el, és késedelmi kötbért köteles fizetni. (A 3/10.1. pontnál szóltunk a kötberről, mint szerződést biztosító mellék-kötelezettségről.)

e) A birtokba adás határideje vagy határnapja

A szerződő felek által meghatározott időpont, amelyet megelőző az építmény műszaki átadása-átvétele, a hibák, a hiányosságok kijavítása és pótlása, valamint a szerződésben meghatározott

ellenértéknek a vállalkozó kivitelező általi kézhezvétele. A vállalkozó kivitelező ezen a napon adja az építető birtokába az építményt, valamint az építési naplót is, amely tartalmazza a rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságról tett felelős műszaki vezetői nyilatkozatot, amellyel az építető a használatbavételi engedélyt az építésügyi hatóságtól megkérheti.

f) Az igényelt befejezési határidő vagy határnap

A felek meghatározhatják a szerződésben azt a határidőt, vagy határnapot, amely az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésének legvégső határideje, amelynek időpontjáig a teljesítés elfogadható és kiköthetik, hogy csak ezen határidő elteltét követően állnak be a szerződésszegés következményei.

g) Pótmunka és/vagy többletmunka elrendelésekori határidő-módosítás

Ebben a feleknek az építőipari **kivitelezési tevékenység befejezésekor**, az átadás-átvételi eljárás során kell megegyezniük, és azt a **jegyzőkönyvben rögzíteniük** kell. A mennyiségi és minőségi hiányok, a pótmunka és/vagy többletmunka nagyságától függ, hogy ezek elvégzését a vállalkozó kivitelező milyen határidőre tudja teljesíteni. A vállalkozó kivitelező érdeke a mielőbbi teljesítés, mert a végszámla ellenértékét e munkák hiányában nem kaphatja meg.

Anyagbeszerzés, szavatossági felelősség

A felek megállapodhatnak úgy, hogy a megvalósuló építményhez szükséges anyagokat az építető, vagy egy részét az építető, másik részét a vállalkozó kivitelező, vagy valamennyi anyagot a vállalkozó kivitelező szerzi be. Ennek megfelelően

készül az ajánlat, és ilyen tartalommal rendelkeznek a felek a szerződésben az anyagbeszerzésről.

Megfelelőség igazolása

- Az építőipari kivitelezési tevékenység során az **építési műszaki ellenőr feladata** annak ellenőrzése, hogy a beépített anyagok, késztermékek és berendezések **megfelelőség-igazolása** rendelkezésre áll-e. Feladata a többi között a munkák eltakarása előtt azok mennyiségi és minőségi ellenőrzése, az anyagok, szerkezetek és berendezések megfelelőség-igazolásáról szóló dokumentumok meglétének ellenőrzése is.
- Az **építési termékek műszaki követelményeinek, megfelelőség-igazolásának** és felhasználásának részletes szabályairól a 3/2003. (I. 25.) számú BM-GKM-KvVM. együttes rendelet szól. A rendelet hatálya kiterjed valamennyi építési termékre, a létrehozott építmény építtetőjére, tervezőjére, kivitelezőjére és a megfelelőség-igazolás során közreműködő, vizsgáló, ellenőrző, tanúsító és engedélyező hatóságokra is.

a) Mi az a megfelelőség-igazolás?

Olyan vizsgálatokon alapuló dokumentum, amely igazolja, hogy a termék, vagy műszaki megoldás megfelel a reá vonatkozó műszaki követelményeknek.

Építési termék **b) Mi az építési termék?**

Minden olyan anyag, szerkezet, berendezés, vagy több, különböző részből összeállított elem, amelyet azért készítenek, hogy építménybe állandó jelleggel beépítsék. Beépíteni csak megfelelőségi-igazolással, tanúsítvánnyal rendelkező, építési célra alkalmas építési terméket lehet.

c) A termék alkalmassága

A termék akkor alkalmas építési célra, ha a gyártó utasításainak és az építészeti-műszaki terveknek megfelelő, szakszerű beépítését követően az építmény, amelybe a termék beépítésre került – rendeltetésszerű használat és karbantartás mellett – megfelel a vele szemben támasztott követelményeknek. A termék **gyártója, forgalomba hozója** (a szállító) feladata a termékre előírt megfelelőség-igazolási eljárás lefolytatása és a termékhez a tanúsítvány mellékelése. Annak, aki az építési termék jellemzőit megváltoztatta, önálló igazolást kell kiadnia.

d) Van-e jelentősége annak, hogy ki szerzi be az építési anyagokat?

Van, mert a **beszerző fél felel azért, hogy az építési termék alkalmas legyen a beépítési célra**, az első osztályú teljesítésre (ha a felek ebben állapodtak meg). Az anyagok megfelelőség-igazolását a másik félnek neki kell átadnia. (Ezt a tényt célszerű írásban rögzíteni!) Fennáll továbbá a **szavatossági felelőssége** is, hogy az általa szolgáltatott dolog, építési anyag mindenben megfelel a kikötött feltételeknek, jogszabályban előírtaknak.

e) Mit tehet a vállalkozó kivitelező, ha az építtető alkalmatlan anyagot ad beépítésre?

A vállalkozó kivitelező erre köteles az építtetőt figyelmeztetni, a figyelmeztetés elmulasztásából eredő kárért felelős. Ha az építtető a figyelmeztetés ellenére nem szolgáltat megfelelő anyagot, a vállalkozó kivitelező a szerződéstől elállhat. Ha nem áll el, akkor a kapott anyaggal a megrendelő kockázatára köteles a munkát elvégezni. „Nem végezheti el a munkát, ha ez jogszabály, vagy hatósági rendelkezés megsértésére, vagy az élet-

és vagyonbiztonság veszélyeztetésére vezetne [Ptk. 392. § (4) bekezdése].”

f) Az anyagokra vonatkozó jótállás (szavatosság)

A jótállás biztosítéki jellegű többletfelelősség, amely alapulhat szerződésen, vagy jogszabályon. Az egyes épületszerkezetek kötelező alkalmassági idejéről a 11/1985. (VI. 22.) ÉVM-IpM-KM – MÉM-BkM együttes rendelet szól.

A termékekre, anyagokra vonatkozó jótállási idő, a teljeség igénye nélkül

10 év

Kötelező alkalmassági idő 10 év:

- Égetett agyag alapfalelemek (tömör téglá, pillér téglá), terméskövek és építőkövek,
- előre gyártott beton és vasbeton alapozási elemek,
- vázszerkezeti kötőelemek,
- acél, alumínium, fa, műanyag födémszerkezeti elemek,
- hő- pára- és hangszigetelő anyagok,
- fém, vasbeton és fa előre gyártott tetőszerkezeti elemek,
- ragasztó és vegyi anyagok,
- cső- és csatornahálózati szerelvények.

5 év

Kötelező alkalmassági idő 5 év:

- Égetett agyag tetőfedő elemek (tetőcserép),
- azbesztcement tetőfedő elemek (pala, hullámpala),
- hőszigetelő lemezek,
- páraszigetelő fóliák,
- gázszilikát válaszfalelemek,
- ragasztóanyagok, tető és padló szerelvények,
- fa, fém, műanyag nyílászáró szerkezetek,
- üveg- és hőszigetelő üvegszerkezetek, árnyékolók, elsötétítők,
- zsaluk és rácsok,

2/3 A kivitelezésben részt vevők kötelezettségei, jogai

- mázas és máztalan kerámia padló- és falburkoló lapok,
- lakásberendezési tárgyak (mosdó, falikút, kiöntő, fürdőkád, zuhanytálca, mosogató),
- fűtési, berendezési tárgyak,
- klímaberendezések,
- kapcsolók és csatlakozó aljak,
- elektromos vízmelegítők és tűzhelyek,
- személyfelvonó-berendezések és tartozékaik.

Átadási kötelezettség, pótmunka végzése

Az elektronikus teljesítésigazolási naplóban elektronikus teljesítésigazolás (a továbbiakban: e-teljesítésigazolás) kitöltésére kerül sor az építető és a fővállalkozó kivitelező vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező és az alvállalkozó kivitelező között létrejött szerződés alapján, ha a fő- vagy alvállalkozó kivitelező az általa vállalt szerződés tárgya szerinti építési tevékenységet a szerződésben foglaltak, a jogszabályban előírtak és a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint elvégezte, és ezt az építetőnek vagy – alvállalkozói szerződés esetén – a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek az elektronikus teljesítésigazolási naplóba rögzítve jelenti.

Az elektronikus teljesítésigazolási napló

A fő-, illetve alvállalkozói szerződés esetén az alvállalkozó kivitelező vagy erre irányuló felhatalmazás esetén a felelős műszaki vezetőjük a közös helyszíni bejárás során az e-főnaplóban, illetve az e-alnaplóban, jegyzőkönyvben rögzített mennyiségi és minőségi hibák, hiányosságok kijavítását követően az e-teljesítésigazolási naplóban rögzíti a szerződésben vállalt és elvégzett tevékenységet tartalmazó teljesítési összesítőt.

Teljesítési összesítő

Az építési műszaki ellenőr vagy a beruházási tanácsadó vagy az építető vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője az ellenőrzést követően e-teljesítésigazolást állít ki az elvégzett építési tevékenységről, annak mértékéről, meny-

nyiségéről és minőségéről, és ez alapján javaslatot tesz a számlázható összeg mértékére.

Az építető vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékét fizeti ki a fő- vagy alvállalkozó kivitelezőnek. Az alvállalkozó kivitelező a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek átad minden olyan dokumentumot, amely számára a teljesítésigazolás kiállításához és elszámoláshoz, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység dokumentálásához szükséges.

Nulla ellenértékkel kiadottnak kell tekinteni

Az építetői fedezetkezelői közreműködés esetén a teljesítésigazolást nulla ellenértékkel kiadottnak kell tekinteni, ha a teljesítésigazolást

- az építési műszaki ellenőr vagy a beruházási tanácsadó meghatározott határidőben nem küldi meg a fővállalkozó kivitelező,
- az építető meghatározott határidőben nem küldi meg a fővállalkozó kivitelező, vagy
- a felelős műszaki vezető a meghatározott határidőben nem küldi meg az alvállalkozó kivitelező részére.

Műszaki átadás-átvételi eljárás célja

Az építési beruházás építési tevékenységének befejezésekor műszaki átadás-átvételi eljárást kell lefolytatni. A műszaki átadási-átvételi eljárás résztvevőit a fővállalkozó kivitelező e-főnaplóban jelzett kezdeményezésére az építető hívja össze. Az építető az eljárás meghatározott időpontjának, az építési engedély számának és az építés helyszínének az e-főnaplóba történő bejegyzésével értesíti az illetékes építésfelügyeleti hatóságot, a fővállalkozó kivitelezőt és egyéb érdekeltet.

A műszaki átadás-átvételi eljárás célja annak ellenőrzése, hogy az építető és a fővállalkozó kivitelező közötti építési szerződés tárgya szerinti építési tevékenység vagy a technológiai szerelés a szerződésben és jogszabályban előírtak alapján, a kivitelezési

2/3 A kivitelezésben részt vevők kötelezettségei, jogai

dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul megvalósult-e, és a teljesítés megfelel-e az előírt műszaki és a szerződésben vállalt egyéb követelményeknek és jellemzőknek.

Az építtető vagy az általa megbízott építési műszaki ellenőr vagy beruházási tanácsadó köteles a fővállalkozó kivitelező által megjelölt időpontra kitűzött műszaki átadás-átvételi eljárás során megvizsgálni az elvégzett építési tevékenységgel az építési szerződésben foglaltak teljesülését.

A műszaki átadás-átvételi eljárásról elektronikus jegyzőkönyvet (a továbbiakban: e-jegyzőkönyvet) kell készíteni, és azt az e-főnaplóhoz mellékletként csatolni.

Az e-jegyzőkönyv tartalmazza mindazokat a tényeket, amelyek jogvita esetén jelentősek lehetnek, így különösen

*E-jegyzőkönyv
tartalma*

- az eljárás kezdetének és befejezésének időpontját,
- a műszaki átadás-átvételi eljárásban részt vevők nevét, megnevezését, részvételi minőségét,
- az építtető által érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket,
- az építtető észrevételeit a szerződésben foglaltak teljesítéséről,
- a műszaki átadás-átvételi eljárás során felfedezett mennyiségi és minőségi hibák, hiányok, hiányosságok megnevezését (jelentősebb tételszám esetén az átadás-átvételi jegyzőkönyv mellékletét képező külön hiánypótlási jegyzőkönyv vagy hibajegyzék, hiányjegyzék is készíthető),
- a hibás munkarészekre eső költségvetési összegeket,
- a jogszabályban előírt nyilatkozatokat,
- az építtető döntését arról, hogy átveszi-e az építményt,
- az építtető döntését arról, hogy igényt tart-e a hibák kijávitására, vagy árendedményt kér, valamint
- a résztvevők részéről a jegyzőkönyv jóváhagyását.

Ha az építető a hibák, hiányok, hiányosságok kijavítását kéri, az e-jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a kijavítás határidejét, valamint a kijavításért és az átvételért felelős személy megnevezését. Ha hiánypótlási elektronikus jegyzőkönyv vagy elektronikus hibajegyzék, elektronikus hiányjegyzék is készült, akkor azt is az e-főnaplóhoz mellékletként kell csatolni.

*E-teljesítési
összesítő*

A fővállalkozó kivitelező vagy annak felelős műszaki vezetője a mennyiségi és minőségi hibák, hiányosságok kijavítását követően az e-teljesítésigazolási naplórészben rögzíti a szerződésben vállalt és elvégzett tevékenységet tartalmazó e-teljesítési összesítőt.

*E-műszaki
igazolás*

A műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és az e-jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását követően kiállított – a fővállalkozó kivitelezői teljesítéshez kapcsolódó – e-teljesítés igazolás alapját az elektronikus műszaki igazolás (a továbbiakban: e-műszaki igazolás) képezi.

Az építető vagy az általa megbízott építési műszaki ellenőr, beruházási tanácsadó a fővállalkozó kivitelező teljesítésének ellenőrzését követően

- e-teljesítésigazolást állít ki az e-műszaki igazolásban rögzített kivitelezési munkák meghatározásáról, az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenység mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, a teljesítés időpontjáról és a számlázható összegről, vagy
- e-műszaki igazolást állít ki a teljesített kivitelezési munkák meghatározásáról, az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenység mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, a teljesítés időpontjáról, és a feladat ellátására vonatkozó szerződésben meghatározottak szerint javaslatot tesz a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározására.

Az építető az e-teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékét – eltérő törvényi rendelkezés hiányában – a számla kézhezvételének napját követő 30 napon belül fizeti ki a fővállalkozó kivitelezőnek.

Építetői fedezetkezelő közreműködése esetén a fő- vagy megrendelő vállalkozó kivitelező köteles a teljesítéséről, részteljesítéséről kiállított számlája benyújtásának időpontjáig a teljesítésben, részteljesítésben megjelenő, vele szerződéses viszonyban álló alvállalkozó kivitelező teljesítésének, részteljesítésnek pénzügyi elszámolását elvégezni, amely magába foglalja az e-teljesítésigazolás kiállítását és az alvállalkozó részéről a számla benyújtását. A vállalkozó kivitelező a benyújtott számlája teljes körű kiegyenlítésére – a 21/A. §-ban foglalt kivétellel – csak akkor jogosult, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelését kiegyenlítette, függetlenül azok fizetési határidejétől.

Határidő előtti teljesítés feltételei, késedelmi kötbér

A határidő előtti teljesítésben a felek megállapodhatnak a szerződés megkötésekor, de ki is zárhatják azt. Amennyiben **az építető előteljesítést elfogad**, úgy az átadás-átvételi eljárást e korábbi, a vállalkozó kivitelező által megjelölt időpontra ki kell tűznie, az elkészült építményt az építetőnek át kell vennie, és korábbi időpontban ki kell fizetnie a fennmaradó vállalkozói díjat, a végszámla összegét. Amennyiben az építető az építési, szerelési munkát nem veszi át az előteljesítés időpontjában, akkor **átvételi késedelembe** esik, melynek mértékére a felek között létrejött szerződés kötbérré vonatkozó rendelkezései az irányadóak. A **kötbérről** részletesen szólunk a 3/9-es fejezetben.