

JAVASLAT
az
egyszerű bejelentésű lakóépület megvalósításának
– tervezés, építés –
módszerére

1

Csermely Gábor
okl. építőmérnök
okl. igazságügyi szakértő

Lakásépítés alakulása

2

- 2016-ban 5 %-os ÁFA bevezetése
- 155/2016.(VI.13.) Korm. rendelet ***lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről***

Lakásépítés alakulása

2.3.2. Lakásépítés, lakásmegszűnés, üdülőépítés (2001–)

Év	A kiadott lakásépítési engedélyek száma	Az épített lakások száma	Ebből			Épített lakások átlagos alapterülete, m ²	Az épített üdülőegységek száma	Az épített üdülőegységek átlagos alapterülete, m ²	A megszűnt lakások száma
			önkormányzat	vállalkozás ^a	természetes személy				
2001	47 867	28 054	183	6 255	20 833	96,6	1 128	64,8	6 572
2002	48 762	31 511	1 258	9 385	19 932	94,1	894	64,9	4 902
2003	59 241	35 543	1 394	11 102	21 866	94,8	911	71,6	5 587
2004	57 459	43 913	577	16 534	25 161	93,1	789	71,6	5 101
2005	51 490	41 084	724	18 353	20 694	86,7	971	67,8	4 399
2006	44 826	33 864	295	14 674	18 591	89,3	836	67,3	4 884
2007	44 276	36 159	278	16 687	18 707	87,4	782	68,4	4 114
2008	43 862	36 075	122	17 014	18 895	90,0	710	76,9	3 745
2009	28 400	31 994	176	16 424	15 320	88,8	508	81,9	4 140
2010	17 353	20 823	52	10 388	10 300	92,0	806	77,4	2 549
2011	12 488	12 655	134	4 392	8 007	103,1	583	75,6	2 752
2012	10 600	10 560	60	3 218	7 177	107,2	534	81,9	2 183
2013	7 536	7 293	55	2 924	4 167	101,3	314	86,5	1 251
2014	9 633	8 358	180	3 236	4 911	100,5	297	93,8	1 724
2015	12 515	7 612	115	2 999	4 476	101,4	282	84,1	2 000
2016	31 559	9 994	149	4 958	4 852	93,7	368	74,9	2 485
2017	37 997	14 389	23	7 023	7 309	100,1	317	84,2	2 235
2018	36 719	17 681	41	9 312	8 203	99,3	318	76,9	2 149
2019	35 123	21 127	120	11 998	8 694	96,6	257	97,0	2 087

Lakásépítés alakulása

2.3.2. Lakásépítés, lakásmegszűnés, üdülőépítés (kumulált adatok) (1/3)

Időszak	A kiadott lakásépítési engedélyek száma	Ebből: egyszerű bejelentéssel létesítendő lakások száma	Az épített lakások száma	Ebből:							
				építetők szerint		kivitelezők szerint		építés célja szerint			
				vállalkozás	természetes személy	jogi személyiségű gazdasági társaság	egyéni vállalkozás	saját használat	bérbeadás	értékesítés	
Ország összesen											
2016.	J-M	5 049	–	1 405	703	692	1 111	245	600	38	765
	J-Jú	14 139	–	3 417	1 835	1 570	2 531	752	1 391	101	1 923
	J-Sz	21 414	–	5 269	2 658	2 589	3 891	1 129	2 315	148	2 802
	J-D	31 559	–	9 994	4 958	4 852	7 586	2 009	4 361	420	5 193
2017.	J-M	9 525	2 278	2 061	854	1 189	1 480	473	1 122	58	878
	J-Jú	19 823	6 674	5 004	2 494	2 489	3 679	898	2 351	89	2 558
	J-Sz	28 411	10 413	7 981	3 982	3 952	5 701	1 354	3 769	130	4 071
	J-D	37 997	13 844	14 389	7 023	7 309	10 225	2 216	6 936	171	7 269
2018.	J-M	9 850	3 384	3 394	1 682	1 696	2 531	339	1 599	26	1 764
	J-Jú	18 066	7 561	6 517	3 219	3 184	4 994	662	3 033	41	3 432
	J-Sz	26 655	11 507	10 218	5 160	4 921	7 621	1 083	4 697	103	5 407
	J-D	36 719	15 331	17 681	9 312	8 203	13 109	2 041	7 853	198	9 537
2019.	J-M	9 639	4 153	3 661	1 972	1 640	2 789	322	1 520	68	2 053
	J-Jú	18 227	8 548	6 472	3 338	3 043	4 777	656	2 894	134	3 399
	J-Sz	27 388	12 369	10 302	5 603	4 563	7 596	998	4 367	162	5 696
	J-D	35 123	16 105	21 127	11 998	8 694	15 824	1 996	8 374	326	12 130
2020.	J-M	7 032	2 591	4 775	2 725	2 035	3 693	321	1 956	80	2 734
	J-Jú	12 475	6 092	8 697	4 723	3 944	6 215	694	3 696	136	4 851
	J-Sz										
	J-D										

Változás 2016 – 2020 között

5



2016.

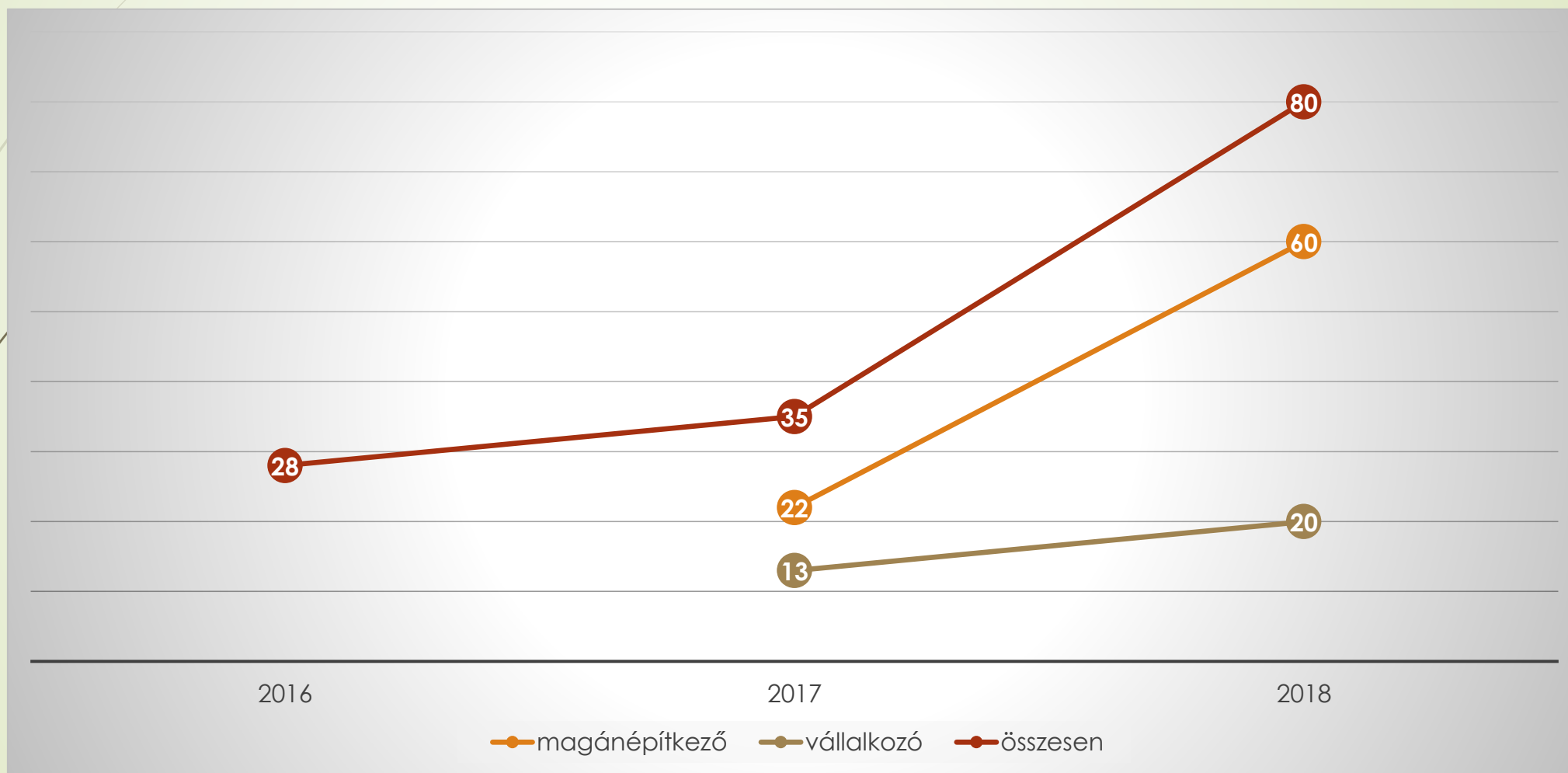


2020.

Teljesítésigazolási Szakértői Szerv

A kintlévőségek, lánc tartozások gyors rendezése érdekében 2013 közepén, jogszabályi háttérrel hozták létre a Teljesítésigazolási Szakértői Szervet (TSZSZ).

Magánépítkezésekhez kapcsolódó vitás ügyek számának alakulása a TSZSZ-nél



A megvalósulás általános problémái

- Írásbeli **szerződés** hiánya, **hiányossága**
- Nem arra jogosult vállalkozóval kötöttek szerződést
- A **műszaki tartalom** nem egyértelmű, a mellékletek nem, vagy nem teljes körűen lettek a szerződéshez csatolva (pl. tervek, költségvetések részletességének hiányosságai)
- Nem egyértelmű, hogy **átalányáras, vagy tételes elszámolású** szerződésről van szó
- **Határidő** be nem tartása, amelynek egyik oka a menetközbeni módosítások, szakember hiány stb.
- **Pótmunka-többletmunka** fogalmának problémái, ezek előzetes dokumentálásának hiánya
- Az elvégzett munka **minőségének dokumentálási hiányossága** (teljesítménynyilatkozatok, egyéb dokumentumok)
- Különösen a kisebb vállalkozások esetén az **építőipari jogszabályok és szabályozási dokumentumok ismeretének hiányossága**
- Az **átadás-átvételi eljárások** lefolytatásának elmaradása

Miben tér el az egyszerű bejelentésű lakóépületek megvalósítása az egyéb építkezésektől

- Megvalósulás folyamata
- A megvalósítás általános folyamatát ebben az esetben is számos jogszabály, és műszaki előírás szabályozza (Magyar Mária előadása)
- 155/2016 (VI.13.) Kormányrendelet a lakóépületek építésének egyszerű bejelentéséről
- Megvalósulás szereplői: Építtető, Tervező, Kivitelező, Felelős Műszaki Vezető, Építési Műszaki ellenőr

Építtető feladatai

- ▶ Az építési beruházás gazdája az építtető, [Étv. 43. §, **KormR2** 7. §], aki az épülettel kapcsolatos igényét (pl. a kész épület minőségére vonatkozó követelményeket) a tervezési programban meghatározza, a szükséges egyszerű bejelentést megteszi, a lakóépület megvalósításának költségeit fedezi, majd pedig az elkészült lakóépület tulajdonosa/üzemeltetője/használója lesz.
- ▶ Az építtető **feladatai** – az egyszerű bejelentés alapján megvalósuló lakóépület megvalósítására vonatkozóan **is** – **jogszabályokban szabályozottak.**

Építető szerepe a megvalósulás folyamatában

Kiemelendő, hogy az ilyen jellegű építkezések megvalósításánál maga az **építető** gyakorta **nem szakmabeli**, aki **nincsen tisztában sem az építés folyamatával, sem a műszaki és jogi előírásokkal**. Ezért az építőipar szereplőinek feléjük már a kezdetektől a szokásosnál sokkal **részletesebb tájékoztatást, ismertetést** kell adni.

238/2005. (X. 25.) Korm. Rendelet 1. melléklet

13

Az építőipari kivitelezési tevékenységhez kapcsolódó jogsértő cselekmények esetén megállapítható bírság összegek

Az építőipari kivitelezési tevékenység kapcsolódó jogsértő cselekmények	A bírság összegének meghatározása (az 1/A. § szerinti számított építményérték a 3., a 4. és a 4a. pontban 50 millió forintot, a 4b. és az 5. pontban a tervezőre vonatkozóan 5 millió forintot, a 4b-13. pontban 20 millió forintot meghaladó része: SZÉ)							
	Építető	Tervező	Tervezői művezető	Építési műszaki ellenőr	Fővállalkozó kivitelező	Megrendelő vállalkozó kivitelező	Alvállalkozó kivitelező	Felelős műszaki vezető
Tervezői művezető közreműködésének mellőzése, jogszabályban előírt kötelezettség esetén	100 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft							
Építési műszaki ellenőr közreműködésének mellőzése, jogszabályban előírt kötelezettség esetén	100 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft							
Az építető az Étv. 33/A. § (2)-(3) bekezdései szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet - az építésfelügyeleti hatóság tájékoztatásában foglaltak ellenére - a bejelentéstől számított 16. napon megkezdi	500 000 Ft + 0,015xSZÉ legfeljebb 5 000 000 Ft							
Az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet az egyszerű bejelentés kivitelezési dokumentáció alapján, de az Étv. 13. § (2) bekezdés a) és b) pontjának megsértésével végzik		200 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft						

		Építető	Tervező	Tervezői művezető	Építési műszaki ellenőr	Fővállalkozó kivitelező	Megrendelő vállalkozó kivitelező	Alvállalkozó kivitelező	Felelős műszaki vezető
5	Az engedélyezési dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció összhangjának hiánya	80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft	100 000 Ft + 0,01xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft		80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft	80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft			
6	Építőipari kivitelezési tevékenység végzése kivitelezési dokumentáció nélkül	80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft			80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft	100 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft			80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft
7	Kivitelezési dokumentációtól eltérő kivitelezés	80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 200 000 Ft			80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 200 000 Ft	150 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft			100 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 400 000 Ft
10	Építőipari kivitelezési tevékenység végzése felelős műszaki vezető nélkül, a jogszabályi kötelezettség fennállása esetén	80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 250 000 Ft			80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 250 000 Ft	150 000 Ft + 0,01xSZÉ legfeljebb 1 000 000 Ft	100 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 300 000 Ft	150 000 Ft + 0,01xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft	
12	Szakszerűtlen kivitelezés, ezen belül a nem megfelelő teljesítményű építési termékek vagy szerkezetek felhasználása, beépítése	80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 200 000 Ft			80 000 Ft + 0,003xSZÉ legfeljebb 200 000 Ft	100 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 500 000 Ft			150 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 800 000 Ft
13	Az állékonyságot, az életet vagy egészséget veszélyeztető állapot előidézése	200 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 800 000 Ft			200 000 Ft + 0,005xSZÉ legfeljebb 800 000 Ft	400 000 Ft + 0,006xSZÉ legfeljebb 1 500 000 Ft			500 000 Ft + 0,015xSZÉ legfeljebb 5 000 000 Ft

Építési tanácsadó

Az Építtető műszaki és jogszabályi ismereteinek hiánya/hiányosságai **szükségessé teszi már a kezdetektől szakember közreműködését**, aki egyben a szakmai kontroll hatékonyságát is növeli.

Építetű – Építési tanácsadó feladatai építési beruházás előkészítése

- 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 tervezési, engedélyeztetési, megvalósítási és hatósági feladatokat.**
- Meghatározza a beruházás megvalósításához szükséges személyi feltételeket.
- **Az Építetűvel egyeztetve**
 - előkészíti a tervezési programot, és
 - **meghatározza az elvart műszaki jellemzőket, amelyeknek való megfelelést az építési vállalkozónak igazolnia kell.** Előkészíti, lebonyolítja a tervező kiválasztását.

Elkészíti a megbízás tárgyára vonatkozó költségbecslést, elő- és utókalkulációs elemzéseket, költség- és időkalkulációt.

Tervezési program

17

A tervezési programban – amelyet az építető (építésügyi tanácsadó) és tervező közösen készít elő – a tervezés tárgyától és nagyságrendjétől függően ismertetni kell

- *a)* a tervezési feladat részletes leírását, az építési tevékenység megnevezését,
- *b)* a tervezés előzményeit - előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatait,
- *c)* az elvárt - az OTÉK előírásainak megfelelő vagy attól szigorúbb - követelményeket, beleértve az élettartami igényeket,
- *d)* az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módját, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok körét,
- *e)* a beruházás költségkeretét, rögzített költségkeret esetén a költségelemzés módszerét, az építető részéről a költségkeret túllépés jóváhagyásának feltételeit, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályait,
- *f)* a helyszín bemutatását,
- *g)* 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 és nyilvántartott műemléki érték esetén az értékleltár és az építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján rögzített műemlékvédelmi szempontokat,
- *m)* a szükséges szakági tervezők, szakértők körét,
- *n)* az egyéb meghatározó követelmények általános szempontjait,
- *o)* a tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának elvárásait és feltételeit,

Építtetői – Építési tanácsadói feladatok a tervezési szakaszban

- Előkészíti, lebonyolítja a tervező kiválasztását.
- A már kiválasztott tervezővel és az építtetővel együttműködve
 - összeállítja, véglegesíti a **tervezési szerződéshez szükséges tervezési programot**, aláírásra előkészíti a tervezési szerződést [KormR2 9. §],
 - elkészítteti a **vázlattervet, a jóváhagyási tervet, egyezteteti az építtetővel,**
 - meghatározza a tervezői művezetés szükségességét és szükség esetén az erre vonatkozó művezetői szerződést. [KormR1 4.§. (2)-(3) bek.].
- Gondoskodik az engedélyezési, egyszerű bejelentési és a kivitelezési dokumentáció egyes építményfajtáknak megfelelő módon és mértékben történő elkészíttetéséről (szakági tervekkel együtt!).
- Ha szükséges, gondoskodik a tervellenőr kiválasztásáról és a tervellenőrzés elvégzéséről.
- Az építtetővel közreműködve jóváhagyja az engedélyezési és a kivitelezési dokumentációt, valamint az annak részét képező árazatlan tételes költségvetési kiírást.
- Ellenőrzi a településképi követelmények teljesítését.

Építetők – Építési tanácsadói feladatok a kivitelezés-előkészítési szakaszában

- ▶ **Gondoskodik a szükséges hatósági engedélyek megszerzéséről**, ügyfélként részt vesz a hatósági és egyéb igazgatási eljárásokban; részt vesz a keletkező jogviták rendezésében.
- ▶ **Gondoskodik a lakóépület egyszerű bejelentéséről az ÉTDR-n keresztül a kivitelezés megkezdése előtt 15 nappal** [KormR1 1. § (1a) bek, 4. § (1) bek.] **(bírság)**.

[Az építésfelügyeleti hatóság a bejelentésről visszaigazolást ad és a kivitelezés folyamatában ezzel lehet igazolni az egyszerű bejelentés megtörténtét és időpontját.]

Építtetők – Építési tanácsadói feladatok a kivitelezés előkészítő szakasz II.

- Előkészíti a KormR2 3. § szerinti kivitelezési szerződést a fővállalkozó kivitelező(k)vel.
- Gondoskodik arról, hogy az Építtető által előzetesen megfogalmazott, valamint a kivitelezési tervben meghatározott műszaki (minőségi) követelményekről az építési szerződés is rendelkezzen és ezeket a Kivitelező és a Felelős Műszaki Vezető is megismerje.
- A fővállalkozó kivitelező(k) ajánlata(i) alapján véglegesíti és jóváhagyja az építési beruházás árazott költségvetését.
- 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, (szükség esetén) készenlétbe helyezi az elektronikus építési naplót.
- Gondoskodik arról, hogy lakóépület egyszerű bejelentése esetén – a számított építményérték mértékétől függetlenül – az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen feltüntessék:
 - az építtető nevét, megnevezését,
 - az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját,
 - a fővállalkozó kivitelező(k) megnevezését és nyilvántartási számát,
 - az építészeti-műszaki tervező nevét, névjegyzéki jelölését,
 - a tervezői művezető nevét, névjegyzéki jelölését. [KormR2 5. § (7) bek.]

Építetők – Építési tanácsadói feladatok a kivitelezés szakaszban I.

- Gondoskodik az e-építési napló megnyitásáról.
- 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.

- Kivitelezés közben ellenőrzi az e-építési napló vezetését, az építési beruházás befejezésekor az e-építési napló lezárásának megtörténtét.
- Reagál az építés szereplőinek az e-építési naplóban tett észrevételeire (pl. pótmunka bejelentésére).
- Engedélytől eltérő kivitelezés esetén eleget tesz a jogszabályban előírt kötelezettségeknek.
- Ellenőrzi az eltakarásra kerülő szerkezeteket, bejegyez az e-építési naplóba, ha nincs építési műszaki ellenőr.
- Gondoskodik a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatásáról.
- Lebonyolítja a kivitelezés előrehaladása során szükséges egyeztetéseket, kooperációkat.
- A megvalósítás során meghozza az építetű hatáskörébe tartozó szükséges döntéseket.

Építetők – Építési tanácsadói feladatok a kivitelezés szakaszban II.

- 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),
 - az országos településrendezési és építési követelményeket, és
 - a kivitelezési tevékenységet érintő más hatósági és biztonsági előírásokat megtartsák (bírság).
- Ellenőrzi a különböző szabályozási dokumentumokban előírt, illetve az Építető által előzetesen megfogalmazott, és elvárt műszaki jellemzők teljesülését (teljesítménynyilatkozatok, ellenőrző mérések, vizsgálatok rendelkezésre állását).
- Biztosítja az építető által szerződésben vállalt szolgáltatásokat (pl. építési anyagok kellő időben rendelkezésre állását).

Építetők – Építési tanácsadói feladatok a kivitelezés szakaszban III.

- ▶ A fővállalkozó kivitelező(ke)t az e-építési naplóban azonnal értesíti, ha a még el nem kezdett kivitelezési szakasz ellenértékének fedezete oly mértékben csökkent, hogy nem elegendő a még hátra lévő vállalkozói díj teljesítésére.
- ▶ Rendezi az árvitákat.
- ▶ A többletmunka, pótmunka elvégzésének felmerüléskor meghozza a szükséges döntéseket
- ▶ Ellenőrzi a tervező jóváhagyását a kivitelezési tervben meghatározott építési terméktől eltérő építési anyag beépítésére vonatkozóan, és e ténynek a felelős műszaki vezető általi, e-építési naplóban történő rögzítését.

Építetők – Építési tanácsadói feladatok az átadás –átvételi szakaszban

- ▶ Lefolytatja és ellenőrzi a műszaki átadás-átvétel eljárást megelőző üzembehelyezést, próbaüzem megtörténtét.
- ▶ Az építési fővállalkozó(k) készre-jelentését követően **gondoskodik** az elkészült építési beruházás műszaki átadás-átvételi eljárásának lefolytatásáról.
- ▶ A műszaki átadás-átvételi eljárás során **megvizsgálja** az elvégzett építési tevékenységnek a kivitelezési szerződésben foglaltak szerinti teljesülését.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ Szükség esetén elkészítteti és ellenőrzi a megvalósulási dokumentációt.
- ▶ **Gondoskodik az építési munkaterület visszavételéről és az e-építési napló lezárásáról.**
- ▶ Gondoskodik a kivitelezési tevékenység befejezését követően a meghatározott dokumentumok átvételéről, ellenőrzéséről (KormR2 31. §-39. §).

Építetők – Építési tanácsadói feladatok a kivitelezés lezárásakor

- Elvégzi a teljesítések pénzügyi elszámolását és igazolását, kiállítja a teljesítésigazolást, meghatározza a számlázható összeget.
- Gondoskodik a számla kézhezvételét követő max. 30 napon belüli kifizetéséről.
- Részt vesz a keletkező elszámolási viták rendezésében, szükség szerint szakértők bevonásával.
- Szabálytalanság észlelésekor – szükség esetén – részt vesz a fennmaradási engedélyezési és egyéb szankció megállapítására irányuló eljárásban.
- Közreműködik a használatbavételi engedélyezési, illetve tudomásulvételi, vagy hatósági bizonyítvány kezdeményezési eljárásban.
- Szükség esetén érvényesíti a szavatossági és jótállási jogokat és rendezi a minőségi- és árvitákat.

Építetők – Építési tanácsadói feladatok a kivitelezés lezárásakor

Egyszerű bejelentés esetén gondoskodik a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásáról, és az ehhez szükséges dokumentumok meglétéről [KormR1 6. §. (2) bek.], melyek az alábbiak:

- *a)* igazgatási szolgáltatási díj befizetése,
- *b)* statisztikai adatlap,
- *c)* energetikai tanúsítvány,
- *d)* ha a kivitelezési tevékenység a 4. § (3) bek. szerint valósult meg, mellékelni kell
 - a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatát, vagy – ha a kivitelezési tevékenységbe az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerint fővállalkozó kivitelezőt nem kellett bevonni – a szakirányú szakképesítéssel rendelkező személy(ek) nyilatkozatát és szakirányú szakképesítésének igazolását, és
 - a megvalósulási dokumentációt, ha az egyszerű bejelentési dokumentációtól a kivitelezési tevékenység során eltértek.

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 [KormR2 16. §], amelynek kötelező melléklete a tervezési program [SzakgyakR 16 § (1)-(3) bek.].
- 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.

Tervezés

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

Tervek tartalma

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

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

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

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

Kiviteli terv nélkül készülő családiház



Költségvetés kiírás hiányossága



Hiányos műszaki tartalom

33

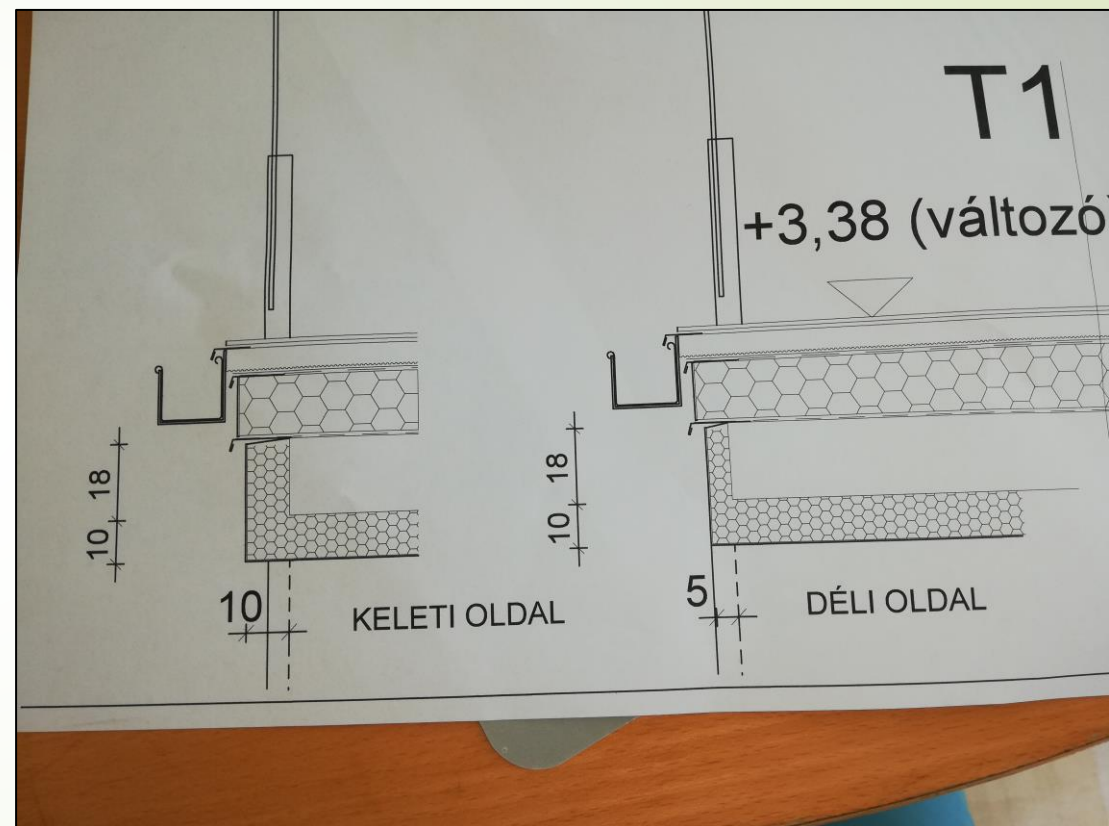


Terv szerint 30 cm hőszigetelés a padlástérben, 15 cm gerendázat

Hiányos műszaki tartalom



Tervtől eltérő megoldás



És a végeredmény



Tervtől eltérő megvalósulás

A tervtől eltérő más, alacsonyabb minőségű szerkezet beépítése csak a tervező jóváhagyásával történhet. A módosítás során a termék összes alapvető követelményre gyakorolt hatása vizsgálandó.

Építési műszaki ellenőr

Az építtető helyszíni képviselője, a szerződés szerű teljesítés ellenőrzője [KormR2 16. §].

Az építési műszaki ellenőrt kötelező megbízni e-építési napló vezetéséhez kötött építési tevékenység esetén, ha *(tárgyi munkákra vastagon kiemelve jellemzők)* [KormR2 16. §. (1) bek.]:

- a kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,

(Több fővállalkozó alatt kell érteni, ha az építtető nem egy fővállalkozóval szerződik a lakóépület teljeskörű megvalósítására, például az épületgépészet vagy az elektromos munkák elvégzésére külön-külön építési vállalkozóval köt szerződést. A fővállalkozó kivitelező az, aki közvetlenül az építtetővel, vagy a nevében eljáró megbízottjával, az építési tanácsadóval szerződik);

- az építési beruházás a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozik,
- a kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kormányrendelettel kiemelt,
- a kivitelezési tevékenység műemlékileg védett építményt érint,
- építtetői fedezetkezelő működik közre.

Műszaki ellenőr

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 elegendő volt. Nem megfelelő jogosultsággal rendelkező szakmagyakorló bírsággal sújtható. Ezért legkésőbb az építési szerződés megkötéséig ki kell választani a szakági építési műszaki ellenőröket is! [SzakgyakR]

Kivitelező

*A fővállalkozó kivitelező az építtetővel írásban kivitelezési (építési) szerződést köt, amelynek tartalmi elemeit a **KormR2 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*)*

Kivitelezési szerződés műszaki tartalma

Tervekre, költségvetés kiírásra történő hivatkozással, továbbá akár a tervezési program is fontos dokumentuma lehet az építető részéről elvárt műszaki követelményeknek

Miért fontos ennek a minél pontosabb, egyértelműbb meghatározás?

- Ezt kell a kivitelezőnek megvalósítania,
- Ennek megvalósítását igazolja a felelős műszaki vezető
- Ennek szerződés szerinti megvalósulását ellenőrzi a műszaki ellenőr
- Pótmunka elszámolás alapja lehet

Költségvetés

Megfelelő kivitelezői ajánlat csak részletes (tervezői) költségvetést is tartalmazó kivitelezési dokumentáció alapján adható.

Különböző részletességgel készülnek, de részletességük az elszámolás alapjának tekintendő (előírások és a rendeltetésszerű használat biztosítása).

Kivitelezési szerződés

Tartalmaznia kell még többek között :

- 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 kivitelező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott kötelező felelősségbiztosítással rendelkezik vagy legkésőbb a munkaterület átadásakor rendelkezni fog.

Elszámolás formája

44

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 kell 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 és a szerződésben rögzített egységárakon 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 előfordul – 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

Szerződés módosítás

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.

Kivitelezés közben bekövetkező szerződés bontáskor a feleknek közösen kell rögzíteni a kivitelezés készülségét, amelyről jegyzőkönyvet kell felvenniük! Az elszámolásban segítséget nyújthat a szerződés alapját képező költségvetési tételek készülségének felülvizsgálata, rögzítése

Felelős műszaki vezető

Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munka irányítója, a szerződés szerű teljesítés szakmai biztosítója [KormR2 13. §]. Közvetlen utasítási joga van. A felelős műszaki vezető **NEM** az építtetővel áll szerződéses, megbízási jogviszonyban, hanem a vállalkozó kivitelezővel. Igénybevétele minden esetben kötelező!

Építési Műszaki Ellenőr - Felelős Műszaki Vezető feladatai

Építési műszaki ellenőr 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, vezetését,
- a meghatározott építési termék szakszerű beépítését, teljesítmény-nyilatkozatát meglétét.

Felelős műszaki vezető feladatai

Az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak **szakszerű megszervezése.**

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 építető egyetértésével].

Jogszabályok, követelmények, előírások, hatósági engedélyek **betartatása.**

Építési Műszaki Ellenőr - Felelős Műszaki Vezető feladatai

Meghatározza, javaslatot tesz, **előkészíti az építető döntését.**

A szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről haladéktalanul **értesíti az építetőt.**

A műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos **javaslatokat tesz az építető részére.**

Azonnali intézkedést igénylő **feladatok meghatározása és irányítása.**

A természetes és a bontott építőanyagok vizsgálata alapján dönt azok ismételt beépíthetőségéről.

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.**

Építési Műszaki Ellenőr - Felelős Műszaki Vezető feladatai

Az **e-építési naplóba**

- **bejegyzi** az ellenőrzéseket, adatokat, a szükséges intézkedéseket,
- **feltünteti** a hibákat, hiányosságokat, eltéréseket,
- **dokumentálja** feladatai elvégzését,
- **ellenjegyzi**, észrevételezi a bejegyzéseket és egyéb jegyzőkönyveket,

Az **e-építési napló vezetése, ellenőrzése és lezárása**, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott.

A **kivitelezési tervektől 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

Építési Műszaki Ellenőr - Felelős Műszaki Vezető feladatai

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 építési napló alapján az KormR2 5. melléklete szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építtetőnek történő átadása.

Építési Műszaki Ellenőr - Felelős Műszaki Vezető feladatai

51

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**.

Építési Műszaki Ellenőr - Felelős Műszaki Vezető feladatai

Felel a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a **kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatásáért.**

Felel

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

Az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésein való ellenőrzése.

Felelős műszaki vezető további feladatai

A fővállalkozó kivitelező(k) felelős műszaki vezető(i)jének további feladatai

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

Kivitelezési szakasz lezárása

- A szerződéses munkák befejezésekor a **készre jelentést írásban** szükséges megtenni (alvállalkozókra is érvényes).
- 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**.
- Az építtetővel szerződéses viszonyban álló **fővállalkozó 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**.

Átadás-átvételi jegyzőkönyv

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

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

Kivitelezés lezárása

56

A műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező átadja az építtetőnek az építési munkaterületet, továbbá többek között átadja

- az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó, a megfelelő tartalmú hulladék-nyilvántartó lapot,
- a kivitelezési dokumentációt vagy az épület tényleges megvalósulásának megfelelő módosítást is tartalmazó megvalósulási dokumentációt,
- az építmény, építményrész kezelési és karbantartási útmutatóját, valamint
- minden olyan egyéb hatósági engedélyt, dokumentumot, nyilatkozatot, amely az építtető számára a rendeltetésszerű és biztonságos használatot igazolja és a használatbavételi engedély vagy tudomásul vétel megkéréséhez szükséges.

Pótmunka - többletmunka

57

A pótmunka, többletmunka fogalmát, elszámolásának módját a Ptk. tartalmazza.

6:245. § [A vállalkozói díj]

(1) Ha a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti, a többletmunka ellenértékének megtérítésére nem jogosult. A megrendelő köteles azonban megtéríteni a vállalkozónak a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költséget, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható. (műszaki tartalom)

(2) Tételes elszámolás szerint meghatározott vállalkozói díj esetén a vállalkozó az elvégzett munka ellenértékére jogosult.

(3) A vállalkozói díj a szerződés teljesítésekor esedékes.

A pótmunka szükségességét vagy igényét az érintetteknek írásban, az e-építési naplóban kell jelezniük [KormR2].

Pótmunka a kivitelezés közbeni megrendelői igénymódosítás is (pl. menetközben kiadott tervmódosítás, változtatási igény).

Pótmunka - többletmunka

Menetközben készülő **kivitelezési tervdokumentáció nagyobb részletezettségéből** eredő pontosítás csak akkor tekinthető pótmunkának, ha a 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 (műszaki szükségesség – ellenérték)**.

A **költségvetés átfogó tételeibe** annak teljes megvalósítása beletartozik, a rendeltetésszerű használathoz szükséges részletek külön történő utólagos elszámolása nem tekinthető pótmunkának (pl. burkolatok dilatációi).

Minőség fogalma

Szakszerűtlen a kivitelezői tevékenység, ha azt a helyi építési szabályzat és az **alapvető követelmények**, a **tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megsértésével végzik**,

vagy a tevékenység végzése az életet, az egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez. (Étv. 48. § (5))

Általános előírás, nemcsak az építési engedélyhez kötött munkákra vonatkozik.

Minőség kérdése

60

A kivitelezés során a terveknek és a szerződésben foglaltaknak megfelelő minőséget részben a beépített anyagok, szerkezetek, berendezések 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 szabványokban, előírásokban nem rögzített építetói követelményeket előre meg kell fogalmazni (építési tanácsadó)!

Milyen minőségi osztályba sorolható?



Milyen minőségi osztályba sorolható?



Milyen minőségi osztályba sorolható?



Köszönöm a figyelmüket

Csermely Gábor

okl. építőmérnök

okl. igazságügyi szakértő