



# Peres ügyek az egyszerű bejelentésű lakóépületek megvalósítása során

**Előadó: dr. Jámbor Attila**

ügyvéd, egyetemi oktató

SZIE Ybl Miklós Építéstudományi Kar

az Építésijog.hu szerkesztője

[jambor.attila@epitesijog.hu](mailto:jambor.attila@epitesijog.hu)



# 1.

## Az egyszerű bejelentés módosításai és a kapcsolódó felelősségi kérdések



Feltétel	LAKÓÉPÜLET létesítés, bővítése
Építési engedély (ELLENŐRZÖTT bejelentés)	300 m <sup>2</sup> (öha) felett - ha nem egyszerű bejelentés
Egyszerű bejelentés	1. Legfeljebb 300 m <sup>2</sup> (öha) 2. Feltételekkel 300 m <sup>2</sup> (öha) felett + tereprendezés és támfal
Építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül	Nincs ilyen eset
Településképi bejelentés	Nincs ilyen eset
Szakmai konzultáció	Településképi rendelet alapján



## Egyszerű bejelentés – milyen építési tevékenység végezhető

### **Legfeljebb 300 m<sup>2</sup> (öha)**

- Új létesítés (16. 01. 01.)
- Bővítés (17. 01. 01.)
- Tereprendezés, támfalépítés (17. 01. 01.)

### **300 m<sup>2</sup> (öha) felett (17. 04. 27.)**

- Új létesítés (feltétellel)
  - építtető természetes személy
  - saját lakhatás biztosítása
  - legfeljebb egy lakás
- Bővítés (feltétellel)
  - építtető természetes személy
  - saját lakhatás biztosítása
- Tereprendezés, támfalépítés



## Mi határozza meg a kivitelező és tervező feladatát?

1. **Kógens jogszabályok**
2. A felek megállapodása (**kivitelezési és tervezési szerződés**)
3. A **Ptk.** kivitelezési és tervezési szerződésre vonatkozó rendelkezései (Ptk. 6:252. § és 6:251. § )
4. A **Ptk.** vállalkozási szerződésre vonatkozó rendelkezései (Ptk. 6:238. § -250. § )
5. A **Ptk.** szerződésekre vonatkozó közös szabályai, amelyeket valamennyi szerződésre alkalmazni kell (Ptk., A kötelek közös szabályai, Első és Második rész 6:1. § -57. § és 6:58. § - 214. § )
6. A **polgári jog alapelvei** (Ptk. 1:1. § -6. § )



# ÉPÍTÉSI § JOG - PONTOSAN, EGYSZERŰEN, KÖZÉRTHETŐEN



KEZDJE ITT:  
**LEGFONTOSABB**  
KÉRDÉSEK-VÁLASZOK



GYAKORLATIAS  
**MAGYARÁZATOK**  
TÉMAKÖRÖK SZERINT



ÉPÍTÉSÜGYI  
**FOGALMAK**  
ABC SZERINT



JOGSZABÁLY-  
**VÁLTOZÁSOK**  
IDŐRENDEN

Jogszabályok, jogalkotók  
Közigazgatási eljárás  
Ingatlan-nyilvántartás  
Tulajdonjog szabályai  
Műemlék, régészet

Társasházi útmutató  
Szerződési alapismeretek  
Szerződési biztosítékok  
A szerződésszegés esetei  
Követelések érvényesítése

Cégügyek  
Ingatlanvásárlási útmutató  
Munkaügy, munkavédelem  
Építésügyi engedélyezés  
Építkezési útmutató

Ingatlankezelés  
Versenyjog és közbeszerzés

**ONLINE**  
**ELŐADÁSOK**  
*a hatósági*



**IDŐBEN ÉRTESÍTJÜK ÖNT**  
**A JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOKRÓL**

Kérje **INGYENES** értesítőnket a változásokról! Sok időt megtakaríthat, elkerülheti a bírságokat és jogvitákat!

[Feliratkozás itt](#)

**KERESÉS**

Találja meg gyorsan a választ építési jogi kérdéseire!



## Kógens szabályok

- 1997. évi LXXVIII. törvény (**Építési törvény**)
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (**Eljárási kódex**)
- 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (**Egyszerű bejelentési rendelet**)
- 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet (**Fogyasztói szerződés rendelet**)
- 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (**Szakmagyakorlási kódex**)
- 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (**Kivitelezési kódex**)
- 4/2002. (II. 20.) SZCSM–EüM együttes rendelet
- 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet (**CPR rendelet**)
- 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet (**Energetikai rendelet**)
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (**OTÉK**)
- **HÉSZ**
- **TKR**
- **MÉK-MMK Szabályzat** (nem jogszabály, de kötelező) - 2016.06.14.-  
08.04. és 2016.08.05. napjától hatályos szöveg

## Feladatok – kockázatok

**1. Gondosan tájékozódni** a helyi településrendezési és településképi előírásokról, valamint a szükséges lefolytatandó eljárásokról.

**Leggyakoribb probléma:** szabályozási vonal, nem megfelelő övezet – ÉME, FMV ellenőrzési kötelezettsége

**2.** Kivitelezőnek a tervek (megrendelői utasítások) jogszerűségét vizsgálnia kell – felelős: a tervdokumentáció olyan hiányosságából adódó hibáért, melyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle **elvárható szakmai gondosság** mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett.





## Feladatok – kockázatok

### **3. Szakhatósági követelményeket teljesíteni kell**

(tűzvédelem, régészet, környezetvédelem, stb.) – ÉME, FMV ellenőrzési kötelezettsége

### **4. Kivitelezési dokumentáció** alapján történjen a

munkavégzés (csak teljeskörű dokumentáció alapján kezdődjön a kezdés, megkövetelni a módosítás feltöltését, akkor is ha nem kötelező, stb.) – ÉME, FMV ellenőrzési

kötelezettsége: terveknek megfelelően készül-e az épület?



## Elfeledett szempontok

- 1. Egyszerű bejelentés:** maga a bejelentés nem jelenti azt, hogy szabályos lesz az épület – folyamatos kockázat!
- 2. Szomszédok szempontjait figyelembe kell venni** (általában elvárható magatartás polgári jogi alapelve) - ÉME felhívta-e erre az építető figyelmét?
- 3.** Az építésügyi bírság, a szabálytalan épület lebontásával, átalakításával járó, vagy a szomszédnak okozott **kár áthárítható** az építési műszaki ellenőrre (kevésbé a felelős műszaki vezetőre) is + építésfelügyeleti és egyéb szankciók



## ÉME tájékoztatási kötelezettsége

**Teljeskörű tájékoztatási kötelezettség** az építtetői feladatokról, a beruházás kockázatairól (HÉSZ, településképi követelmények, energetikai követelmények, szükséges dokumentáció)

- Tervező és a Kivitelező a szakember, DE a műszak ellenőr is szakember!
  - + nincs előzetes hatósági kontroll (építési engedély nélkül)
  - + etikai vétség és polgári jogi felelősség ennek elmulasztása
- Hatósági szankciókat, szomszédok polgári peres követeléseit, építtető kárait ne lehessen a műszaki ellenőrre áthárítani –  
kizárólag MEGELŐZÉS!



## Kihez lehet fordulni szabálytalanság esetében?

- 1. Szakember segítségével** meghatározni
  - Milyen védendő szempontjaink vannak?
  - Milyen mértékű kárunk keletkezhet(ett)?
  - Alternatív javaslatok megfogalmazása
  - Építésügyi jogszabálysértések feltérképezése
- 2. Elsődleges kapcsolatfelvétel: Építető** - párhuzamosan:  
**Kivitelező, Tervező, felelős műszaki vezető megkeresése**
- 3. Kizárólag az egyeztetések eredménytelensége esetében:**  
**Hatósági bejelentés**



## Amit a hatósági eljárásokról tudni kell!

- 1.** Kérelemre se a Kormányhivatal, se a Polgármester **nem köteles eljárni** (*Érdemi jogszabálysértések hiányában szinte semmi esély az eljárás megindítására!*)
- 2. Nincs automatikus ügyféli státusza** a bejelentőnek
  - külön kell indokokkal alátámasztottan kérelmezni
  - ügyféli jogállás nélkül nincs iratbetekintési jog sem
- 3. Nem szabad feladni** (úgy fogják érezni, hogy nem történik semmi), folyamatos ügyintézés



## Amit a hatósági eljárásokról tudni kell!

4. A hatóságok csak az építésügyi-műszaki kérdéseket vizsgálják, a **polgári jogi igényekre nem terjed ki** se a Kormányhivatal, se a Polgármester hatásköre
5. 2020. március 1. napját követően az engedélyezési eljárásokban **minimális a rendelkezésére álló idő**
  - a hatósági döntést követően már indulhat az építkezés
  - haladéktalanul be kell adni a keresetet és az azonnali jogvédelem iránti kérelmet



## 1. Kérdés – Szabálytalan épület legalizálása

**Mi a megoldás, ha egyszerű bejelentéssel épült lakóépület esetén a hatósági bizonyítvány megkérésénél derül ki, hogy az nem felel meg a HÉSZ-nek, és a megoldás csak az épület szabályossá tételével lehet?**

**Az építésfelügyelet elrendelhet akár milliós tételű bontást, ha mondjuk két m<sup>2</sup>-rel túl lett építve a telek? Mi történik akkor, ha rossz szabályozási vonalat nézett valaki?**



## 1. Válasz – Szabálytalan épület legalizálása

Fennmaradási engedély

Jelenleg hatályos jogszabály alapján: csak a szabályos épület kaphat fennmaradási engedélyt!





# Jogszabályváltozások követése – Építésjog.hu Változásértesítő



ÉPÍTÉSI § JOG - PONTOSAN, EGYSZERŰEN, KÖZÉRTHETŐEN



KEZDJE ITT:  
**LEGFONTOSABB**  
KÉRDÉSEK-VÁLASZOK



GYAKORLATIAS  
**MAGYARÁZATOK**  
TÉMAKÖRÖK SZERINT



ÉPÍTÉSÜGYI  
**FOGALMAK**  
ABC SZERINT



JOGSZABÁLY-  
**VÁLTOZÁSOK**  
IDŐRENDEN

**Tetőtér-  
beépítés:**

*új követelmények!*

**IDŐBEN ÉRTESÍTJÜK ÖNT  
A JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOKRÓL**



Kérje **INGYENES** értesítőnket a változásokról! Sok időt megtakaríthat, elkerülheti a bírságokat és jogvitákat!

[Feliratkozás itt](#)

**KERESÉS**

Találja meg gyorsan a választ építési jogi kérdéseire!



## 2. Kérdés – „Csonka HÉSZ”

Fennmaradási engedélyezési eljárás esetében a „csonka HÉSZ” vagy a teljes HÉSZ alkalmazandó?



## 2. Válasz – „csonka HÉSZ”

Fennmaradási engedélynél főszabály szerint: a teljes HÉSZ

Az építető jogbiztonságának biztosítása miatt felmerül: a  
„csonka HÉSZ” alkalmazása

**A bíróságok gyakorlata nem egységes!**



# Jogszabályváltozások követése – Építésjog.hu Változásértesítő



ÉPÍTÉSI § JOG - PONTOSAN, EGYSZERŰEN, KÖZÉRTHETŐEN



KEZDJE ITT:  
**LEGFONTOSABB**  
KÉRDÉSEK-VÁLASZOK



GYAKORLATIAS  
**MAGYARÁZATOK**  
TÉMAKÖRÖK SZERINT



ÉPÍTÉSÜGYI  
**FOGALMAK**  
ABC SZERINT



JOGSZABÁLY-  
**VÁLTOZÁSOK**  
IDŐRENDEN

**Tetőtér-  
beépítés:**

*új követelmények!*

**IDŐBEN ÉRTESÍTJÜK ÖNT  
A JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOKRÓL**



Kérje **INGYENES** értesítőnket a változásokról! Sok időt megtakaríthat, elkerülheti a bírságokat és jogvitákat!

[Feliratkozás itt](#)

**KERESÉS**

Találja meg gyorsan a választ építési jogi kérdéseire!



## 3. Kérdés – Építési munkaterület

A 2019. október 24-e előtt megnyitott építési naplóval épülő laképület használatba vételénél kötelező az építési munkaterület átadás-átvétele?



### 3. Válasz – Építési munkaterület

- Használatbavételi engedély, a tudomásulvétel, és az egyszerű bejelentésnél a hatósági bizonyítvány esetében **NEM FELTÉTEL** az építési munkaterület visszaadása
- 7/C. § (2) bek.: folyamatban lévő ügyekben is a
- **Indokolás:** „sok esetben visszaéltek az építési munkaterület visszaadásához kapcsolódó rendelkezésekkel, kikényszerítve ezzel az általuk sérelmezett problémás helyzet megoldását”



Köszönöm szépen a figyelmüket!

Elérhetőségek:

Honlap: <http://drjamborattilaugyvediroda.hu/>

E-mail: [jambor.attila@epitesijog.hu](mailto:jambor.attila@epitesijog.hu)



## 2.

**Felelős műszaki vezető és építési  
műszaki ellenőr felelősségi  
kérdései az egyszerű bejelentéssel  
létesülő lakóépületek esetében**





## Ki az építési műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető?

	Építési műszaki ellenőr	Felelős műszaki vezető
<b>Szerződő fél</b>	Építtető	Vállalkozó kivitelező
<b>Tevékenység időtartama</b>	Építési beruházás induló kivitelezési munkáira vonatkozó <u>kivitelezési szerződés megkötésétől</u> a végszámla kiegyenlítéséig tart	A vállalkozó kivitelező építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkája (átadástól átvételig)
<b>Feladat</b>	Elősegít és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását	A vállalkozó (alvállalkozó) kivitelező szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítása, ellenőrzése



## Mikor kötelező a műszaki ellenőr?

Ha építési napló vezetéshez kötött tevékenységet végeznek, és

- a) több fővállalkozó kivitelező végzi a kivitelezést,
- b) az építési beruházás a Közbeszerzési törvény hatálya alá tartozik,
- c) az építési beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képezi,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység műemléki védelem alatt álló építményt érint,
- e) építtetői fedezetkezelő működik közre.



## Kérdés – Kötelező-e a műszaki ellenőr?

**A 2019. október 24-e után önként vállalt építési napló vezetés esetében kötelező-e a műszaki ellenőr megbízása?**



## Válasz – Kötelező-e a műszaki ellenőr?

Nincs kapcsolat a naplóvezetés és az egyéb „könnyítés” között.

Építési műszaki ellenőrzés, tervezői művezetés, a tervezői- és kivitelezői felelősségbiztosítás kötése nem kötelező, ha önként vállalt naplóvezetés történik.

**DE van ettől eltérő hatósági gyakorlat is!**



## A felelősség esetei

	Jogkövetkezmény	Alapja
<b>Polgári jogi felelősség</b>	Kellékszavatosság Kártérítés	Ptk. + szerződés alapján
<b>Munkajogi felelősség</b>	Munkavállalói kártérítési felelősség	Munka Törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (Mt.)
<b>Közigazgatási jogi felelősség</b>	Építésfelügyeleti bírság Kamarai titkár eljárása	38/2005. (X. 25.) Korm. rend. 266/2013. (VII.11.) Korm. rend.
<b>Etikai fegyelmi felelősség</b>	Etikai, fegyelmi vétség esetén kiszabható büntetések	1996. évi LVIII. Törvény MÉK és MMK Etikai-fegyelmi Szabályzata
<b>Büntetőjogi felelősség</b>	Büntetőjogi jogkövetkezmény	Btk. (2012. évi C. törvény)



## Polgári jogi felelősség

### Megbízási jogviszony

**ÉME + Építtető:** Megbízási szerződés alapján + Ptk. Szerződésszegés jogkövetkezményei

*FMV + Építtető: jogszerűen nem lehetne!*

**Harmadik személyek:** A károsulttal (pl. vállalkozó kivitelezővel, szomszéddal, tervezővel) szemben a megbízó és a megbízott egyetemlegesen felelős (Ptk. 6:542. § (1) bek.).

Megbízói mentesülés okok: a megbízott megválasztásában, utasításokkal való ellátásában és felügyeletében felróhatóság nem terheli (Ptk. 6:542. § (1) bek.).

### Tagsági jogviszony

A jogi személy a felelős (Ptk. 6:540. § (1) bek.) + egyetemlegesen felel **szándékos károkozás** esetében (Ptk. 6:540. § (3) bek.)

**Bt.:** Tagok a társasággal együtt is perelhetők (Ptk. 3:139. § (3) bek.).

**Kft.:** A minősített többséggel rendelkező tag is felel – ha a jogutód nélküli megszűnésre a tag hátrányos üzletpolitikája miatt került sor – külön per (Ptk. 3:324. § (3) bek.).



## Polgári jogi és munkajogi felelősség

### Munka- viszony

**A munkáltató a felelős** (Ptk. 6:540. § (2) bek.) – DE szándékos károkozásnál **egyetemlegesen felel a munkáltatóval** (Ptk. 6:540. § (3) bek.)

**Munkavállalóval szemben:** Kártérítési kötelezettség, ha nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható.

Kártérítés mértéke: a munkavállaló 4 havi távolléti díj (kiv.: kollektív szerződés, ill. vezető állású) – kivéve: teljes kártérítés szándékos vagy súlyosan gondatlan károkozás (Mt. 179. § )

### Vezető tisztség- viselő

A jogi személlyel egyetemlegesen felel – **szándékos károkozás** (Ptk. 3:24. § (2) bek.).

*Szerződésen kívüli károkozásáért egyetemleges felelősséget megállapító Ptk. 6:541. §-a hatályon kívül helyezve (2016.07.01.)*

**Jogi személlyel szemben:** ügyvezetési tevékenysége során a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felel (Ptk. 3:24. § (1) bek.).



## Mi határozza meg az ÉME és a FMV feladatát?

1. **Kógens jogszabályok**
2. A felek megállapodása (**megbízási szerződés, munkaszerződés**)
3. A **Ptk.** megbízási szerződésre vonatkozó rendelkezései (Ptk. 6:272-280. § )
4. A **Ptk.** szerződésekre vonatkozó közös szabályai, amelyeket valamennyi szerződésre alkalmazni kell (Ptk., A kötelek közös szabályai, Első és Második rész 6:1. § -57. § és 6:58. § - 214. § )
5. A **polgári jog alapelvei** (Ptk. 1:1. § -6. § )





# ÉPÍTÉSI § JOG - PONTOSAN, EGYSZERŰEN, KÖZÉRTHETŐEN



KEZDJE ITT:  
**LEGFONTOSABB**  
KÉRDÉSEK-VÁLASZOK



GYAKORLATIAS  
**MAGYARÁZATOK**  
TÉMAKÖRÖK SZERINT



ÉPÍTÉSÜGYI  
**FOGALMAK**  
ABC SZERINT



JOGSZABÁLY-  
**VÁLTOZÁSOK**  
IDŐRENDEN

Jogsabályok, jogalkotók  
Közigazgatási eljárás  
Ingatlan-nyilvántartás  
Tulajdonjog szabályai  
Műemlék, régészet

Társasházi útmutató  
Szerződési alapismeretek  
Szerződési biztosítékok  
A szerződésszegés esetei  
Követelések érvényesítése

Cégügyek  
Ingatlanvásárlási útmutató  
Munkaügy, munkavédelem  
Építésügyi engedélyezés  
Építkezési útmutató

Ingatlankezelés  
Versenyjog és közbeszerzés

**ONLINE**  
**ELŐADÁSOK**  
*a hatósági*



**IDŐBEN ÉRTESÍTJÜK ÖNT**  
**A JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOKRÓL**

Kérje **INGYENES** értesítőnket a változásokról! Sok időt megtakaríthat, elkerülheti a bírságokat és jogvitákat!

[Feliratkozás itt](#)

**KERESÉS**

Találja meg gyorsan a választ építési jogi kérdéseire!

## A felelős műszaki vezető feladata: a szerződés

### A jogszabályok tételes, nem szűkíthető felsorolást tartalmaznak.

A cégeként végzett megbízást 2013. augusztus 1-jétől, az egyéb megbízást 2014. január 1-jétől **írásba** kell foglalni (Szakmagyakorlási kódex)

**Kötelező feltüntetni** a megbízási szerződésben (2014.01.01.):

- a) a megbízó nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, adószámát, elérhetőségét, továbbá a képviseletében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy telephelyét és elérhetőségét,
- b) a felelős műszaki vezető megnevezését, nyilvántartási számát, névjegyzéki jelét és elérhetőségét,
- c) a felelős műszaki vezető díját, fizetési módját, határidejét,
- d) a felelős műszaki vezető feladatainak és felelősségének meghatározását



## A felelős műszaki vezető feladata: a szerződés – Ajánlott elemek

- Milyen feltételek mellett és kinek lehet a felelős műszaki vezető egyes feladatai ellátását átadni
- Munkavégzés feltételeinek rögzítése (pl. utasítási jogkör biztosítása, a vállalkozó kivitelező nem megfelelően végzi a munkát)
- Nemfizetés kapcsán felmondási lehetőség, felmondási idő meghatározása
- Felelősség tisztázása (ha a felek korlátozzák a felelős műszaki vezető felelősségét, FMV érdeke)
- Tartós akadályoztatás fogalmának rögzítése (FMV tájékoztatási kötelezettsége, jogkövetkezmények, díjfizetés, helyettes FMV nyilatkozatát ki szerzi be)

## A műszaki ellenőr feladata: a szerződés

A jogszabályok tételes, nem szűkíthető, de bővíthető feladatkört tartalmaznak.

A megbízást kötelező **írásba** foglalni (2009.10.01.).

**Kötelező feltüntetni** a megbízási szerződésben (Kivitelezési kódex):

- a) az építetői, fedezetkezelői és megbízotti adatokat és elérhetőségeket,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, helyét, a kivitelezés várható kezdési és befejezési időpontját,
- c) az építési műszaki ellenőrnek a kivitelezési szerződés teljesítéséhez kapcsolódó feladatait,
- d) az építési műszaki ellenőr díját, fizetési módját, határidejét,
- e) az építési műszaki ellenőrnek a jogszabályban meghatározott feladatokon és felelősségén kívüli további feladatait és felelősségét.



## A műszaki ellenőr feladata: a szerződés

**Kötelező feltüntetni** a megbízási szerződésben (Szakmagyakorlási rendelet):

- f) az építési műszaki ellenőrzés gyakoriságát,
- g) az építési naplóba való bejegyzés gyakoriságát, a bejegyzésről az építtető tájékoztatásának módját,
- h) a jogszabályokban meghatározott feladatokon túlmenő építtetői elvárásokat, felhatalmazásokat.



## Az építési műszaki ellenőri szerződés – Ajánlott elemek

- Jogsabályi kötelező elemek tényleges tartalmának meghatározása (pl. megbízó érdekét feltétlenül megkövetelő körülmény),
- Kapcsolattartás körülményei,
- Megbízotti hatáskör terjedelme,
- Megbízotti felmondási jog gyakorlása (nemfizetés kapcsán felmondási lehetőség, felmondási idő meghatározása).
- Fizetési késedelem következménye (pl. nem kötelező kimenni a helyszínre, 3. munkanapot követően felfüggeszthető a tevékenység)
- Nem végrehajtható utasítás meghatározása + kötelezettségek
- Célszerűtlen, szakszerűtlen, gazdaságtalan utasítás esetében a felhívás részletei: lehetséges következmények, károk, többletköltségek.



KEZDJE ITT:  
**LEGFONTOSABB**  
KÉRDÉSEK-VÁLASZOK



GYAKORLATIAS  
**MAGYARÁZATOK**  
TÉMAKÖRÖK SZERINT



ÉPÍTÉSÜGYI  
**FOGALMAK**  
ABC SZERINT



JOGSZABÁLY-  
**VÁLTOZÁSOK**  
IDŐRENDENBEN

FŐOLDAL | 09.2. ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐRI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ MEGBÍZÁSI

SZERZŐDÉS - SZERZŐDÉSMINTA

## 09.2. ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐRI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS - SZERZŐDÉSMINTA



Szerző: Dr. Jámber Attila  
Utolsó frissítés: 2016.07.05. 11:17  
Közzétéve: 2016.07.05. 11:17

Jelen tájékoztató mellékleteként letölthető az Építésijog.hu által összeállított, ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐRI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS szerződésmentája. A közzétett szerződésmentát folyamatosan felülvizsgáljuk és az aktuális jogszabályoknak megfelelően hatályosítjuk.

KERESÉS

Találja meg gyorsan a választ építési jogi kérdéseire!

IDŐBEN ÉRTESETJÜK ÖNT  
A JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOKRÓL





## Eltakarásra kerülő szerkezet ellenőrzése

a tetőszigetelések tervezéséről és kivitelezéséről szóló **8/1986. (VIII. 21.) ÉVM** rendelet **2. § (1) bek.:**

A kivitelező a tetőszigeteléssel eltakarásra kerülő szerkezetek (aljzat, hőszigetelés stb.) minőségét az építési naplóban, - annak hiányában a külön erre vonatkozó iratban – tanúsítja.

az építési szerződés alapfeltételeinek közzétételéről szóló **5/1968. (IV. 6.) ÉVM** rendelet **16. §**

- 1) Az eltakarásra kerülő, később kibontás nélkül nem vizsgálható munkarészeket elfedés előtt a megrendelő mennyiségileg és minőségileg ellenőrizheti.
- 2) A vállalkozónak a szerződésben meghatározott, ennek hiányában pedig valamennyi eltakarásra kerülő munkarész elfedéséről oly módon kell a megrendelőt értesítenie, hogy arról az megfelelő időben tudomást szerezhessen.





## Eltakarásra kerülő szerkezet ellenőrzése

**Építetői feladat** (ha van, akkor **építési műszaki ellenőr feladat**): a vállalkozó kivitelező által az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének biztosításáról szóló értesítés építési naplóban történő rögzítésétől - a felek eltérő megállapodásának hiányában - számított legkésőbb *három munkanapon belül* az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése és bejegyzése az építési naplóba

### **Vállalkozó kivitelező feladata:**

- a) az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének, és az építető, építési műszaki ellenőr felhívása alapján további vizsgálatok feltételeinek biztosítása,
- b) az ellenőrzésekhez kapcsolódó tények és adatok építési naplóban történő rögzítése.



## Eltakarásra kerülő szerkezet ellenőrzése

**Építési műszaki ellenőr** feladata:

- a) A vállalkozó kivitelező által az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének biztosításáról szóló értesítést követően az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése,
- b) A műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása,
- c) Az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az építési naplóba

**Kivitelezési és megbízási szerződésben rögzítendő kérdések:**

- mi az eltakarásra kerülő szerkezet,
- milyen határidővel, kinek és milyen módon történik az értesítés,
- mi az ellenőrzés elmulasztásának következménye (munka folytatása, utólag mikor végezhető el, ki viseli a költségét, határidő változása, stb.)



## 1. Ügy - Építési műszaki ellenőr

**Tárgy:** Terasz hibás szigetelése miatti kár. Az ÉME megbízási díja: 200.000,- forint

**Kereset:** 4 millió forint javítási költség 40 %-a (a kivitelező: 60 %)

**Elsőfokú ítélet:** Kereset elutasítása

**Másodfokú ítélet:** 1 millió forint – figyelmeztetési és tájékoztatási kötelezettség elmulasztása miatti kár

**Kúria:** 100.000 forint (árleszállítás, a nem megfelelő ellenőrzés miatt) - nem mentesül a vállalkozó kivitelező a felelősség alól, ha a megrendelő az ellenőrzést elmulasztotta, vagy nem megfelelően végezte el



## 2. Ügy - Építési műszaki ellenőr (és/vagy FMV)

**Tárgy:** Az épület bejáratának magassága 21 cm-rel alacsonyabb a tervben előírtaknál, és egyéb apróbb hibák

**Kereset:** 8 millió forint javítási költség, egyetemleges kötelezés

**Elsőfokú ítélet:** II. r. ap. (FMV és ÉME volt) 25 %-os marasztalása

**Fellebbezés :** II. r. ap. nem lehet FVM, csak tervezői művezetést, ellenőrzést végzett, de nem volt ÉME

**Másodfokú ítélet:** II. r. ap. (ÉME volt) 25 %-os marasztalása



### 3. Ügy - Felelős műszaki vezető

**Tárgy:** Alapozási és falszerkezeti hiányosságok miatt a lakóépület károsodott. A FMV csak a hatósági bizonyítványhoz szükséges nyilatkozatot állította ki

**Kereset:** 25 millió forint javítási költség (kivitelezővel egyetemlegesen)

**Elsőfokú ítélet:** 20 millió forint megfizetése (teljes igazolt kár)

**Másodfokú ítélet:** 15 millió forint megfizetése – ugyanaz a felelőssége, mintha az építkezés megkezdésétől lett volna FMV

**Kúria:** Kereset elutasítása - Csak a „nevét adta” az építkezéshez



Köszönöm szépen a figyelmüket!

Elérhetőségek:

Honlap: <http://drjamborattilaugyvediroda.hu/>

E-mail: [jambor.attila@epitesijog.hu](mailto:jambor.attila@epitesijog.hu)