

ÉPÍTENI, BONTANI ENGEDÉLLEL VAGY ENGEDÉLY NÉLKÜL

A megvalósítás résztvevői, szerződésük, a kivitelezés során megkövetelt műszaki tartalom, teljesítés és elszámolás (tervezők, felelős műszaki vezetők, műszaki ellenőrök részére)

Csermely Gábor

okl. építőmérnök

okl. igazságügyi szakértő szakmérnök

Miről lesz szó az előadásban?

- Jogszabályokról, szakmai előírásokról
- A megvalósulásban érintett szereplők főbb feladatairól
- A kivitelezési szerződés főbb tartalmi részleteiről
- A megvalósítás műszaki tartalmáról
- A teljesítésről (minőségről, elszámolásról),

Az előadás célja

Szakértői tapasztalat alapján rávilágítani néhány nem, nem jól, vagy helytelenül alkalmazott gyakorlatra.

Szakértői eljárások általános tapasztalata

Nem elégséges a munkát a szerződésnek megfelelő színvonalon elvégezni, annak folyamatát és eredményét a jogszabályoknak megfelelő mértékben dokumentálni is szükséges.

Fontos, hogy a felek ismerjék a jogszabályokat, szabályozási dokumentumokat (szabványok, irányelvek, beépítési útmutatók stb.).

Előírások

Az építmények és azok részeinek építése, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre juttatandó követelményeket **különböző szintű előírások** határozzák meg.

Az építési munka volumene felújítástól – kiemelt jelentőségű beruházásig terjedhet.

Ezek megvalósítására vonatkozó jogszabályok, szakmai előírások általában ugyanazok.

De vannak kivételek, például:

- közbeszerzés hatálya alá tartozó munkák
- egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység

Jogszabályok

- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv);
- 191/2009.(IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről
- 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) az országos településrendezési és építési követelményekről

- 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről.
- 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírságról
- 275/2013. (VII.16.) Korm. rendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól

Jogszabályok II.

- 155/2016.(VI.13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről
- 2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésekről
- 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól
- 54/2014.(XII.5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról
- 7/2006. (V.24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról
- 309/2014. (XII. 11.) Korm. Rendelet a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről
- 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól
- 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet a hulladékjegyzékről

Építőipari jogszabály gyűjtemények

- <https://www.mmk.hu/tagjainknak/jogi-tamogatas/jogszabalytar>
- <https://www.mek.hu/?menu=jogszabalyok>
- <https://www.e-epites.hu/jogszabalyok>
- <https://www.kozbeszerzes.hu/cikkek/kozbeszerzesi-torveny-es-kapcsolodo-jogszabalyok>

- <https://epitesijog.hu/98-valtozasok>
- <https://epitesijog.hu/fogalmak>

Jogszabályok öt évre visszamenőleg, ingyenesen megtekinthetők az www.njt.hu weboldalon

Szakmai előírások, szabályzatok

- Szabványok
- Műszaki irányelvek
- Műszaki Előírások
- Technológiai utasítások
- Beépítési útmutatók

Szabványok

Termékre vonatkozó szabványok

- ▶ MSZ EN 13163:2017 Hőszigetelő termékek épületekhez. Gyári készítésű expandált polisztirol (EPS-) termékek. Műszaki előírások
- ▶ MSZ 7573:2021 Hőszigetelő termékek építőipari felhasználásra. Gyári készítésű expandált polisztirol (EPS-) termékek. Felhasználási területek szerinti elvárt teljesítménykövetelmények

Vizsgálati eljárásra vonatkozó szabványok

- ▶ MSZ EN 12086:2013 Hőszigetelő termékek épületekhez. A páraáteresztési tulajdonságok meghatározása

Teljesítménynyilatkozatban ezeket a szabványokat hivatkozzák le

Kivitelezésre vonatkozó szabványok

MSZ-04-803-1:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Kőműves szerkezetek	
MSZ-04-803-2:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Kőszerkezetek és kőszobrász szerkezetek	
MSZ-04-803-3:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Műkőszerkezetek.	
MSZ-04-803-4:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Gipsz, műmárvány szerkezetek	
MSZ-04-803-5:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Helyszínen kész.beton és vb.szerk.	Visszavont
MSZ-04-803-6:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Ácsszerk.és teherhordó faszerkezetek	
MSZ-04-803-7:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Előregy.magasép.beton és vasbeton	Visszavont
MSZ-04-803-8:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Vízszig szerkezetek	
MSZ-04-803-9:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Vakolatok	Visszavont
MSZ-04-803-10:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Épületgépészeti hőszigetelések	
MSZ-04-803-11:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Tetőfedő szerkezetek	
MSZ-04-803-12:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Homlokzatburkolatok	
MSZ-04-803-13:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Lapburkolatok	
MSZ-04-803-14:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Padlóburkolatok	
MSZ-04-803-15:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Fapadló burkolatok	
MSZ-04-803-16:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Épületbádogos szerkezetek	
MSZ-04-803-17:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Épületasztalos szerkezetek	
MSZ-04-803-18:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Épületlakatos szerkezetek	
MSZ-04-803-19:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Üvegszerkezetek	
MSZ-04-803-20:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Mázolt bevonatok	
MSZ-04-803-21:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Festett bevonatok és tapéták	
MSZ-04-803-22:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Ipari kémények és kazánok..	
MSZ-04-803-23:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Épülettartozékok	
MSZ-04-803-24:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Helyszínen készített cserépkályhák	
MSZ-04-803-25:1990	Építő- és szerelőipari épületszerkezetek. Magasépítési acélszerkezetek	

E szabványok legfőbb jellegzetességei

Szerződés részletek:

„A felek **I. osztályú**/megfelelő minőség teljesítésében állapodnak meg.”

„A munkát az MSZ normák és hatósági előírások szerint köteles elvégezni.”

- ▶ Minőségi osztályozástól függő és független követelmények
 - ▶ **Független követelmények:** pl. alapfelülethez megfelelő tapadás, repedt, törött elem nem lehet stb.

megfelel – nem megfelel

- ▶ **Függő követelmények:** síktól való eltérések, síkfogasság, stb.
I. - III. minőségi osztályba történő besorolás

Kivitelezésre vonatkozó szabványok II.

- MSZ 24803-6-3: 2012 Épületszerkezetek megjelenési módjának előírásai. 6-3. rész: Monolit beton- és vasbeton szerkezetek. A helyi alakhűség és a felületi állapot követelményei
- MSZ EN 15824: 2017 Szerves kötőanyagokat tartalmazó kültéri és beltéri vakolatok előírásai
- MSZ EN 13914-1: 2016 A kültéri és beltéri vakolás tervezése, előkészítése és kivitelezése. 1. rész: Kültéri vakolás
- MSZ EN 13914-2: 2016 A kültéri és beltéri vakolás tervezése, előkészítése és kivitelezése. 2. rész: A belső vakolás
- MI 24803-7 Előre gyártott vasbeton szerkezetek (Magyar Betonelemgyártó Szövetség)

Műszaki Irányelvek

Az építési **műszaki irányelv** a műszaki előírások **hierarchiájában a nemzeti szabványok alatt helyezkedik** el. A szövetségek, gyártók vagy kamarák által készített irányelvekkel szemben az építésügyi műszaki irányelvek alkalmazását – a tűzvédelmi műszaki irányelvekhez hasonlóan – jogszabályi hivatkozások is támogatják.

Műszaki Irányelvek

Például: Tűzvédelmi Műszaki Irányelv

<https://www.katasztrofavedelem.hu/213/tuzvedelmi-muszaki-iranyelvek>

1. Tűzterjedés elleni védelem
2. Kiürítés
3. Hő és füst elleni védelem
4. Tűzoltó egységek beavatkozási feltételeinek biztosítása
5. Beépített tűzjelző berendezés tervezése, telepítése
6. Beépített tűzoltó berendezések tervezése, telepítése
7. Villamos berendezések, villámvédelem és elektrosztatikus feltöltődés elleni védelem
8. Számítógépes tűz- és füstterjedési, valamint menekülési szimuláció
9. Tűzvédelmi Műszaki Megfelelőségi Kézikönyv
10. Szabadtéri rendezvények
11. Építményszerkezetek tűzvédelmi jellemzői
12. Ellenőrzés, felülvizsgálat és karbantartás
13. Robbanás elleni védelem
14. Kockázati osztályba sorolás

Építésügyi Műszaki Irányelvek

Az építésügyi műszaki irányelv jogszabály vagy európai, vagy nemzeti szabvány által nem vagy nem teljeskörűen szabályozott területen, ismételt vagy folyamatos alkalmazás céljára, **széles körű szakmai összefogással** és **állami felügyelet mellett létrehozott, magyar nyelven kiadott, mindenki számára hozzáférhető építésügyi műszaki előírás.** (Étv.)

Építésügyi Műszaki Irányelvek kidolgozására jogszabályi háttérrel hoztak létre egy meghatározott összetételű állandó bizottságot

Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottság (6/2019. (IV. 4.) ITM rendeletben)

A Bizottság tagjai

- a Magyar Építész Kamara,
 - a Magyar Mérnöki Kamara,
 - a Magyar Szabványügyi Testület,
 - az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége,
 - az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: ÉMI Nonprofit Kft.),
 - a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont),
 - az Országos Atomenergia Hivatal,
 - a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, valamint
 - az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter által vezetett minisztérium
- által delegált egy-egy személy.

Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottság ÉMSZB

A **Bizottság titkársági feladatait**, így az üléseinek előkészítését, a Bizottság döntéseinek végrehajtását, adminisztratív, ügyviteli és nyilvántartási feladatokat az **ÉMI Nonprofit Kft. kijelölt szervezeti egysége látja el.**

Mire adható ki irányelv?

ÉMSZB ügyrend szerint:

A Bizottság felelős az épített környezet létrehozása és fenntartása érdekében végzett **tervezési, építési és üzemeltetési tevékenység** területére kiterjedő, **jogszabály, szabvány által nem, vagy nem teljes körűen szabályozott**, azokkal nem ellentétes követelményeket, **tevékenységekre vonatkozó módszereket** tartalmazó **építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáért és elfogadásáért.**

Eljárásrend

A szakmai szervezetek által javasolt, az ÉMSZB által elfogadott témakörökben a delegált, illetve felkért szakemberekből álló **munkacsoportok készítik el az irányelv tervezeteket**. A széles körben véleményezett és javított anyagokról az ÉMSZB tagjai szavaznak. A jóváhagyott irányelvek nyomdai előkészítés után kerülhetnek közzétételre.

A Bizottság fontosabb döntései

- Építésügyi **műszaki irányelv tárgyának kiválasztása**;
- Építésügyi műszaki irányelvtervezet - a hibák, illetve hiányosságok megjelölése mellett - **kijavításra visszaadása**;
- Építésügyi műszaki irányelvtervezet **elfogadása**;
- Építésügyi műszaki irányelv tárgyának **visszavonása**;
- Hatályos építésügyi műszaki irányelv **módosítása**;
- Hatályos építésügyi műszaki irányelv **visszavonása**.

Építésügyi Műszaki Irányelv

A hatályos építésügyi műszaki irányelvet, vagy kiválasztott építésügyi műszaki irányelv tárgyat **vissza kell vonni**, ha az építésügyi műszaki irányelv által szabályozott vagy a kiválasztott építésügyi **műszaki irányelv tárgyat érintő területet teljeskörűen szabályozó jogszabály vagy szabvány került kiadásra.**

Kiadott irányelvek

https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/epitesugyi_muszaki_iranyelvek.html

- 1/2019. (VII.1.) ÉPMI Építésügyi műszaki irányelvek készítése,
- 2/2019. (VII.1.) ÉPMI Falazott szerkezetek nedvesség és sóvizsgálata,
- 3/2019. (VII.1.) ÉPMI Bontott téglá minősítése újrafelhasználás előtt (Bontott ép tömör téglák minősítése)
- 4/2019. (VII.1.) ÉPMI Építési és bontási hulladékok újrafeldolgozásából előállított köanyag-halmazok alkalmazásának feltételei a magasépítésben
- 5/2019. (IX.16.) ÉPMI Akusztika. Helyiségek akusztikai komfortja. Követelmények.
- 6/2019. (X.7.) ÉPMI Vendéglátóhelyek okozta zajterhelés kiegészítő minősítése lakóhelyiségek védelme
- 2/2020. (III.04.) ÉPMI Ipari-, kereskedelmi- és garázsajtók és kapuk alkalmazási előírásai
- 6/2020. (III.09.) ÉPMI Mintavételi és megfelelés-igazolási terv alkalmazása, tartalmi és forgalmi követelményei
- 4/2020. (V.11.) ÉPMI Bontott műkö-, mozaik és természetes kőlapok minősítése felhasználás előtt
- 5/2020. (V.11.) ÉPMI Ipari padlók tervezési és kivitelezési szabályai
- 10/2020. (VII.14.) ÉPMI Kerámia burkolatok csúszásgátlásának vizsgálata és értékelési szempontjai
- 9/2020. (IX. 16.) ÉPMI Faanyagvédelem a magasépítésben - Általános irányelvek
- 11/2020. (XII.19.) ÉPMI Szálas hőszigetelőanyagok elvárt műszaki teljesítményének meghatározási elvei
- 8/2020. (XII.19.) ÉPMI Meglévő faszervezetek helyszíni vizsgálata és értékelési szempontjai - Faanyagvizsgálati szempontok

Elfogadott, de még nem kiadott irányelvek

- Bontott faanyag minősítése újrafelhasználás előtt
- Építmények teherviselő talajszerkezeteinek helyszíni tömörség- és teherbírás vizsgálata és értékelési szempontjai
- Nádfedések kivitelezése és karbantartása
- Falazott szerkezetű épületek talajból származó nedvességhatások és sók elleni utólagos védelmének tervezési műszaki irányelvei
- Előzetes teherfelvétel nagyszilárdságú előregyártott vasbeton bordás födémpanelek terheléses tűzállósági vizsgálatához (NVKP betonos irányelv)
- Feszített homlokzati elemek tűzvédelmi jellemzői (NVKP betonos irányelv)
- Épületen belüli komforttényezők követelményei (hő- és levegőminőségi komfort)
- Falazott szerkezetű épületek talajból származó nedvességhatások és sók elleni utólagos védelmének tervezési műszaki irányelvei

Kidolgozás alatti álló irányelvek

- Az építési beruházások költségtervezési rendszere (ÉKTR)
- „Középületek” járványügyi ellenőrzése, pandémiás felkészültségük tanúsítása
- Előzetes teherfelvétel nagyszilárdságú előregyártott vasbeton bordás födémpanelek terheléses tűzállósági vizsgálatához (NVKP betonos irányelv)
- Bevonatréteggel ellátott, többrétegű, táblás homlokzati hőszigetelő rendszerek kialakítása
- Kerámiaburkolatok kialakítása
- Műgyanta padlóbevonatok tervezése és kivitelezése

Építésügyi Műszaki Irányelv

Új témajavaslatok, kérdések emszb@mmk.hu címre küldhetők el

Szövetségek, gyártók vagy kamarák által kiadott Szakmai Irányelvek

Épületszigetelők, Tetőfedők és Bádogosok Magyarországi Szövetsége (**ÉMSZ**)
irányelvei, tervezési és kivitelezési szabályai,

9 db „irányelv”

<http://www.emsz.hu/kiadvanyaink>:

- Bitumenes lemezekkel készülő csapadékvíz elleni szigetelések tervezési és kivitelezési szabályai
- Cserépfedések tervezési és kivitelezési szabályai
- Bádogos munkák tervezési és kivitelezési szabályai
- Tetőszigetelések tervezési és kivitelezési irányelvei
- Alátéthéjazatok tervezési és kivitelezési irányelvei
- Zöldtetők tervezési és kivitelezési irányelvei stb.

Szakmai irányelvek

Magyar Építőkémiá és Vakolat Szövetség (MÉVSZ) irányelvei <http://mevsz.org>

- Bevonatréteggel ellátott, többrétegű, ragasztott táblás homlokzati hőszigetelő rendszerek (ETICS-THR) kialakítására, kivitelezésére
- Műszaki Irányelv kerámiaburkolatok kialakítására
- Műgyanta padlóbevonatok tervezése és készítése

Magyar Mérnöki Kamara által kiadott szakmai útmutatók és tervezési segédletek (több mint 100 db)

- Építési beruházási folyamatok rendszere
- Szerződéskötési útmutató
- Teremakusztikai méretezés gyakran előforduló szituációkban
- Beruházási projektek szabályozási és szabvány környezete, tervezési követelmények meghatározása
- Javaslat az egyszerű bejelentésű lakóépületek megvalósításának módszerére
- Tűzvédelmi tervek tartalmi szabályainak átdolgozása
- Országos Tűzvédelmi Szabályzat épületgépész értelmezésére a szakmai gyakorlatban
- Épületek megépült teherhordó szerkezeteinek erőtani vizsgálata és tervezési elvei

<https://www.mmk.hu/tagjainknak/segedletek/fap>

Minőség kérdése

A kivitelezés során a terveknek és a szerződésben foglaltaknak megfelelő **minőséget** részben a beépített anyagok, szerkezetek, berendezések gyártói **teljesítménynyilatkozataival**, részben különböző **vizsgálatokkal kell igazolni**.

Az egyes munkanemek **I. minőségi osztályú** követelményeit szabványok rögzítik. Ezért a szerződésben kikötött I. minőségi osztály általában 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! (tervezési program, terv, mintavételi és megfeleléségi terv (MMT)).

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.

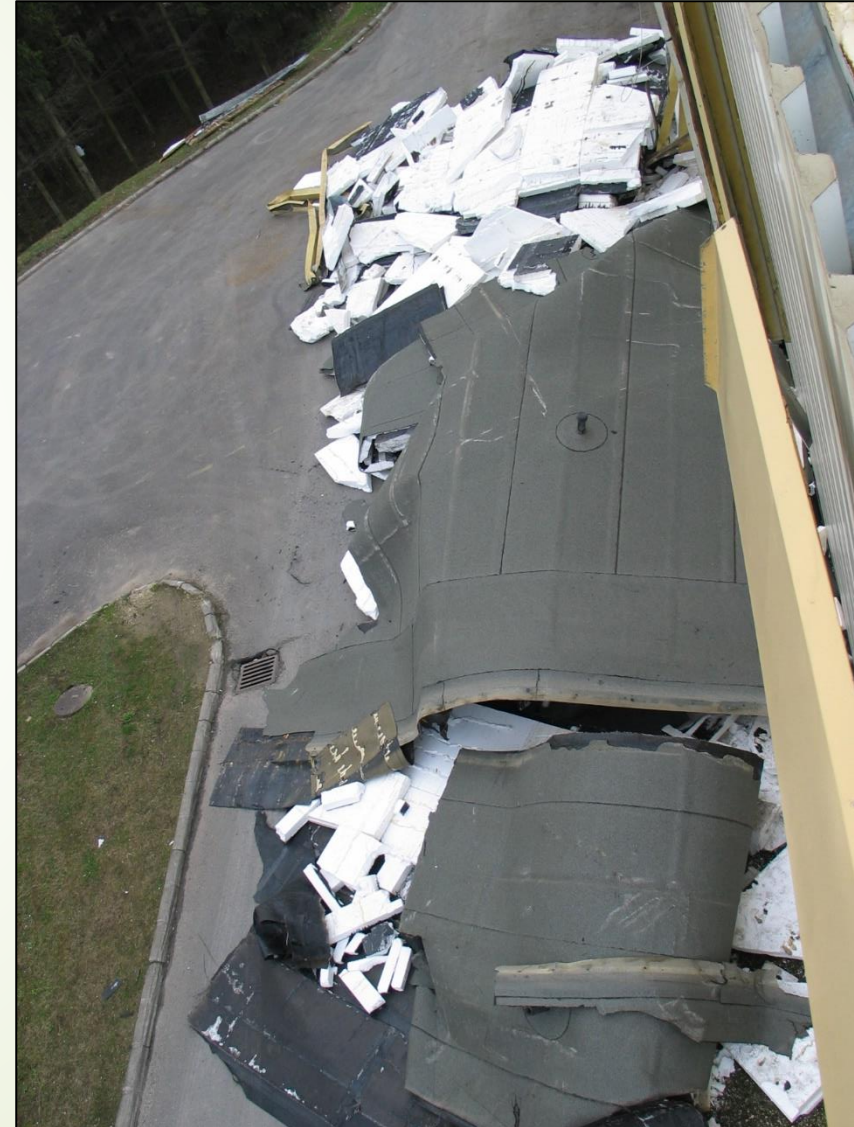
Alapvető követelmények

Az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint

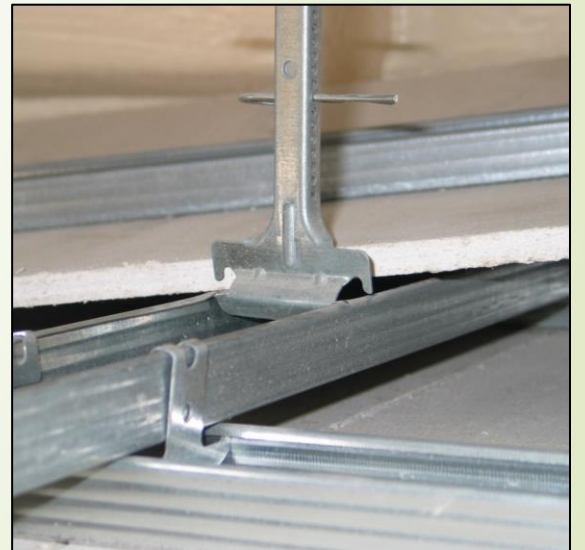
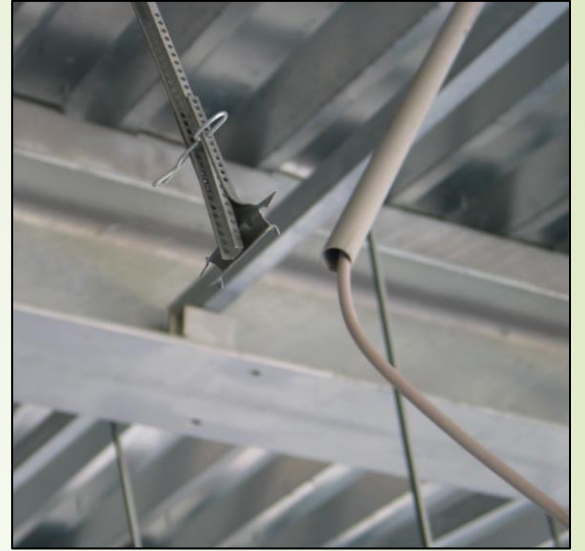
- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
- b) a tűzbiztonság,
- c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- d) a biztonságos használat és akadálymentesség,
- e) a zaj és rezgés elleni védelem,
- f) az energiatakarékosság és hővédelem,
- g) az élet- és vagyonvédelem, valamint
- h) a természeti erőforrások fenntartható használata

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak. OTÉK (253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet 50. § (3))

Károsodások állékonyság és mechanikai szilárdság



Szélterhelés hatására leszakadt kültéri álmennyezet



Alapvető követelmény

Zaj és rezgés elleni védelem

Ikerház egybeöntött földem-szerkezete
Szigorú akusztikai követelmény **MSZ**
15601 szabvány



Zaj és rezgés elleni védelem

Követelmény

MSZ 15601 szabvány (Épületakusztika, 1 rész: Épületen belüli hangszigetelési követelmények)

4.3. táblázata szerint **ikerházban szomszédos lakások** esetében

a léghangszigetelési alapkövetelmény (R'_{w+C}): 56 dB

a lépéshangszigetelési alapkövetelmény (L'_{nw}): 45 dB

Alapvető követelmény Zaj és rezgés elleni védelem



Szakmai szabályok Kivitelezési hibák

Egyenetlenség, csorbultság,
síkfogasság, kitüremkedések, hiányok,
felületi porladás, stb.

MSZ 24803-6-3:2010 szabvány

Épületszerkezetek megjelenési
módjának előírásai
Monolit beton- és vasbeton
szerkezetek.

A helyi alakhűség és felületi állapot
követelményei



Mintavételi és Megfelelőség-igazolási Terv (MMT)

- **Előzetesen elkészítendő (vizsgálatok típusa, gyakorisága a költségeket befolyásolja)**
- Számos **utólagos vita** elkerülhető, ha a felek a minőségre, annak **mintavételére, vizsgálatára, értékelésére** stb. vonatkozó eljárást és az ehhez kapcsolódó paramétereket **előzetesen rögzítik**.
- Ezért az MMT-nek tartalmaznia kell(ene):
 - a szerződés szerinti műszaki tartalom megvalósításához szükséges **munkanemekre, munkarészekre** vonatkozó **előírásokat, szabványokat**,
 - az ellenőrzésre vonatkozó **előírásokat, mintavételt, vizsgálati módszereket, a megengedett eltéréseket, a minősítéseket**, az ellenőrzések dokumentálásának módját (építési napló, vizsgálati jegyzőkönyv stb.),
 - továbbá azt, hogy az adott munkarész ellenőrzése ki által és milyen gyakorisággal történjen.
 - Fontos a **nemmegfelelőség előzetes értékelése is**: bontás – javítás – értékcsökkenés

Építtető

Építtető: a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője, a 33/A. § szerinti építési tevékenység bejelentője az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési-bontási tevékenység megrendelője vagy folytatója. (Étv. 2.§)

Építtető feladatai

- ▶ Az építtető **feladatai** – az egyszerű bejelentés alapján megvalósuló lakóépület megvalósítására vonatkozóan **is** – **jogszabályokban szabályozottak.**
- ▶ **Az építési beruházás gazdája** az építtető, [**Étv.** 43. §, **KormR2** 7.. 34. §], 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 építmény **tulajdonosa/üzemeltetője/használója** lesz.

Tulajdonos feladatai

jókarbantartó tevékenység: a meglévő építmény, építményrész kármegelőzésére, kárelhárítására, karbantartására, helyreállítására, felújítására, javítására, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tételére, illetve ennek és üzembiztonságának megtartására irányuló építési-szerelési munka

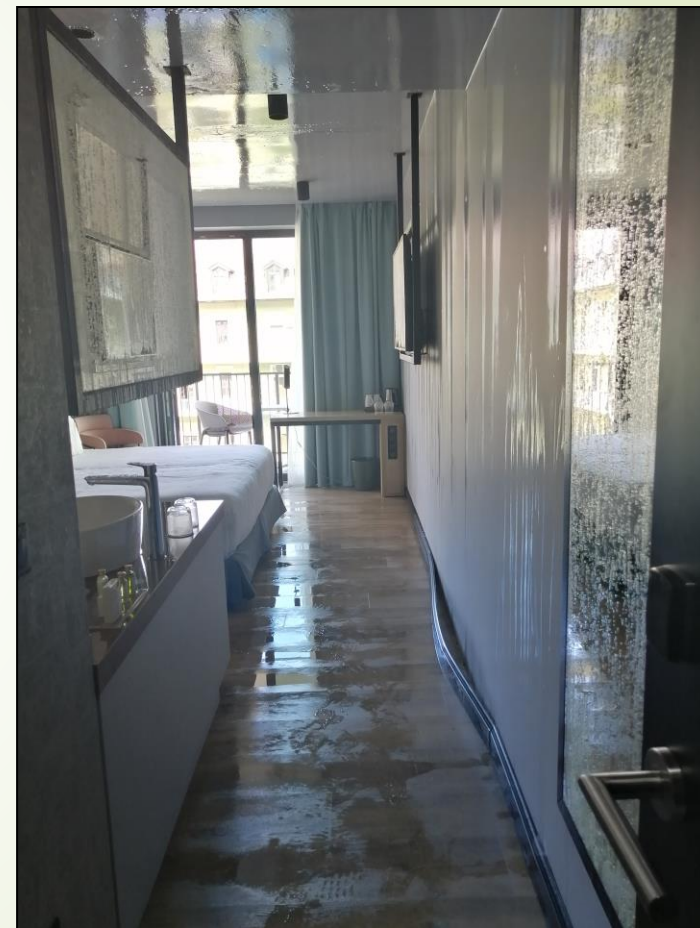


Tulajdonos feladatai

jókarbantartó tevékenység



Üzemeltetési probléma



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

		Építtető	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

Tervezési program

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti tervezési program véglegesített formája a tervezési szerződés kötelező mellékletét képezi.

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

Megjegyzés: *bár a tervezőnek a tervet ennek megfelelően kell elkészítenie, de a **kivitelezés előtt** (szerződéskötés során), illetve **közben történő műszaki tartalom változtatások miatt a kivitelezőnek is ismernie kellene.***

Tervezési program

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

a) tervezési feladat részletes leírását, az építési tevékenység megnevezését,

b) **a tervezés előzményeit** – előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatait (pl. *meglévő épületnél, szerkezeteknél épületdiagnosztika szükségessége*)

c) **az elvárt – az OTÉK előírásainak megfelelő vagy attól szigorúbb – követelményeket, beleértve az élettartalmi igényeket** (pl. *hitel feltétel követelményeit: ZOP hitel: kizárólag energiahatékony, 90 kWh/m²/év primer energiaigényű, és legalább „BB” energetikai besorolású*),

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 építtető részéről a költségkeret túllépés jóváhagyásának feltételeit, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályait,

h) **az építményben üzemelendő technológiákat** (pl. *ipari padlóknál*),

m) a szükséges szakági tervezők, szakértők körét,

n) **az egyéb meghatározó követelmények általános szempontjait,**

o) ³⁰ a tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételeit. (266/2013.(VII.11.) Korm rendelet 16. § (3))

Tervező

Az építészeti-műszaki **tervező feladata** az Étv.-ben foglaltak, az építtető igényei, megbízása, **a tervezési program és a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok figyelembevételével** az építésügyi **hatósági eljárásokhoz és az építőipari kivitelezéshez szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése.**
(266/2013.(VII.11.) Korm.rendelet 15. § (2))

Építészeti-műszaki tervezés fogalmába a szakági tervezés is beleértendő!

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

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 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.

Tervek tartalma

51

A **kivitelezési dokumentáció** az **Étv.** 31. § (2) bekezdésében, valamint a tervezési programban megadott alapvető követelmények és egyéb előírások 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.** (191/2009.(IX.16.) Korm.rendelet 22.§)

Tervek tartalmi követelményei

- Tervdokumentációk Tartalmi és Formai Követelményei Szabályzat
- Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez szükséges kivitelezési tervdokumentáció tartalmi követelményei valamint a tervezői művezetés szabályai

<https://www.mmk.hu/informaciok/dokumentumok/szabalyzatok>

Terv műszaki tartalma

Példák: talajnedvesség elleni szigetelés (GV3 – GV4),
aljzatkiegyenlítés,
„Esztrichbeton”

Elégséges-e egy ilyen részletességű rétegrend megadása?

2
padlóburkolat
5 cm esztrichbeton
1 rtg. Pe fólia
5 cm lépéshanggátló szig.
20 cm monolit vb. lemez
mennyezetvakolat

Aljzatbeton – esztrich

Esztrich: olyan egy vagy több rétegű **habarcs**, amelyet **építés helyszínen dolgoznak be**, közvetlenül a lényegében vízszintes vagy lejtésben lévő fogadó felületre, vagy egy közbenső rétegre, vagy szigetelőrétegre azért, hogy meghatározott padlószintet érjenek el, fogadóréteggként szolgáljon a padlóburkolathoz, kopóréteggként szolgáljon

A műszaki irányelv a **beltéri, 2-80 mm vastagságú**, burkolatlan vagy burkolásra kerülő padlószerkezetekhez használt **esztrichhabarcsokkal**, ill. az ezekből készített épületszerkezetekkel szemben támasztott **mechanikai teljesítőképességi és geometriai követelményeket** rögzíti.

- .

Aljzatbeton - esztrich

Az esztrichhabarcsok és a betonok szabványos nyomószilárdsági követelményei között jelentős a különbség, bár a jelölésük hasonló. A hazai szóhasználatban (hibásan) elterjedt „esztrichbeton“ kifejezés veszélye ebben is rejlik, hogy a vizsgálati módszerek és minősítési elvek ismerete hiányában azonosnak ítélik meg a két anyagot.

Az esztrichhabarcs nyomószilárdsága a EN 13892 szerint: C5, C7, C12, C16, C20, C25, C30 stb. (40 x 40 mm próbatest)

Betonok szabványos szilárdsága MSZ 4798 szerint: C8/10, C12/15, C16/20, C20/25, C30/37 stb. (Ø150x300 henger vagy 150 mm kocka)

A CT C20 esztrichhabarcs nyomószilárdsága kb. a C8/10 betonénak, a CT C35 esztrichhabarcsé pedig kb. a C20/25 betonénak felel meg.

Síktól való eltérések összehasonlítása

57

MSZ-04-803/1 szabvány 25 mm-nél nagyobb vastagságú aljzatbetonok síktól való eltérése 2 m hosszon a MSZ 7658/2 szerint			MSZ-04-803/5 helyszínen készített beton és vasbeton szerkezetek (vasalatlan szerkezetek) 2 m hosszon	
I. min. osztály	3,2 mm		I. min. osztály	5,1 - 20,0 mm
II. min osztály	5,1 mm		II. min. osztály	8,0 - 32,0 mm
III. min. osztály	8,0 mm		III. min. osztály	12,0 - 52,0 mm
Esztrichek síktól való eltérése (MI 01:2017: Esztrich padozatok) 2 m hosszon			MSZ-04-803/5 Helyszínen készített beton és vasbeton szerkezetek	
EQ1	10,0 mm		I. min. osztály	2,0 - 12,0 mm
EQ2	6,0 mm		II. min. osztály	3,2 - 20,0 mm
EQ3	5,0 mm		III. min. osztály	5,1 - 32,0 mm
EQ4	3,0 mm			
MSZ EN 13870 (Betonszerkezetek kivitelezése) F melléklet G10.7. szerint megengedett eltérés simított felületen, 2 m hosszon			MSZ 24803-6-3 (monolit beton és vasbeton szerkezetek) előírása 1,0 m hosszon	
1. tőrési osztály	9 mm		Alap követelményszint	7,0 mm
			Normál követelményszint	5,0 mm
			Magas követelményszint	4,0 mm
			Különleges követelményszint	3,0 mm

Néhány betonra, esztrichre vonatkozó hazai előírás

- MSZ 4798 Beton műszaki követelmények
- MSZ EN 206 Beton műszaki követelmények
- MSZ EN 13670 Betonszerkezetek kivitelezése
- MSZ 24803-1: 2012 Épületszerkezetek megjelenési módjának előírásai 1. rész általános rész
- MSZ 24803-6-3 Monolit beton és vasbeton szerkezetek Helyi alak hűség és felületi állapot követelmények

- MSZ EN 13813 Esztrichek és padozati anyagok (beltéri)
- Esztrichpadozatok MI01:2017 (Esztrich és Ipari Padló Egyesület)
- Ipari padlók tervezési és kivitelezési szabályai Ipari Padlók, Padozati anyagok, rétegek, tulajdonságok, követelmények (5/2020.(V.11.) ÉPMI

(https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/epitesugyi_muszaki_iranyelvek.html)

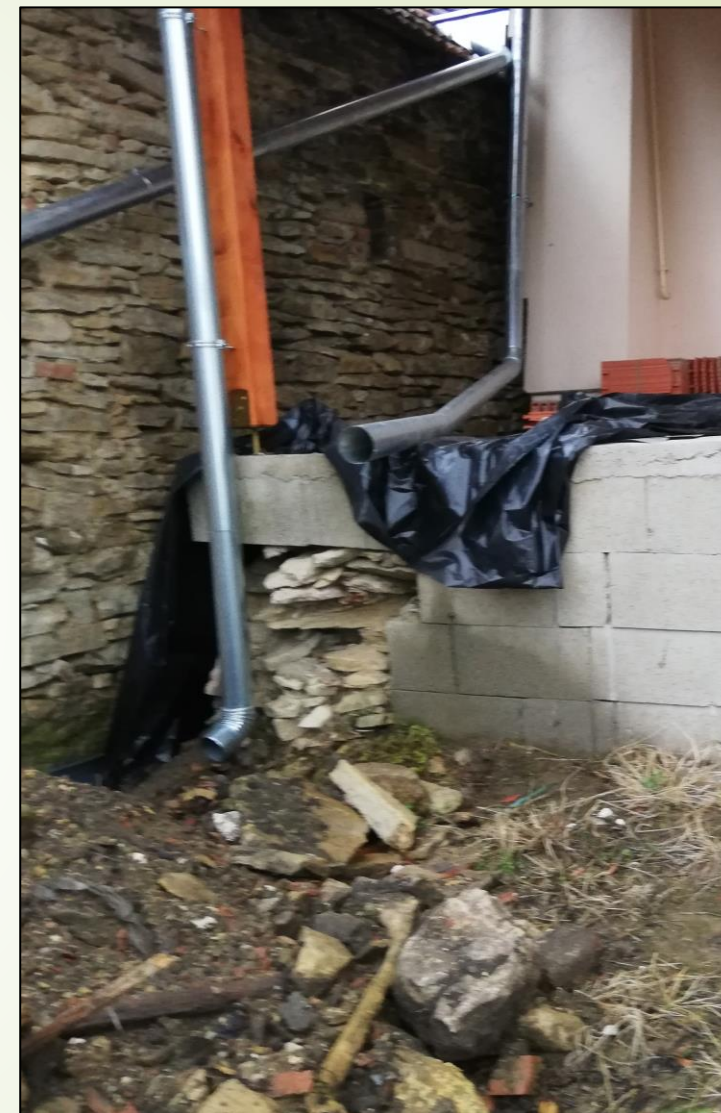
A kivitelező

59

A kivitelező felelős:

- a) az építőipari **kivitelezési** tevékenység **jogszerű megkezdéséért** és **folytatásáért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,**
- b) az építető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt **építészeti-műszaki dokumentációban,** valamint a **kivitelezési dokumentációban előírtak betartásáért és betartatásáért,** és
- c) az **elvégzett szakmunkák** eredményeként **létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.** (Étv. 43. §)

Kivitelezési hibák



Hibás kivitelezés eredménye

Megsüllyedt terasz



Kivitelezési hibák



Kivitelező

A fővállalkozó kivitelező az építetővel
írásban kivitelezési (építési) szerződést köt,
amelynek tartalmi elemeit a **KormR2** 3. §-a tartalmazza.

Kivitelezési szerződés

A kivitelezési szerződés tartalmazza többek között

c) **a szerződés tárgyában megjelölve a vállalt építőipari kivitelezési tevékenység** vagy építési-szerelési munka pontos megnevezését, az építési munkaterület pontos körülírását (cím, helyrajzi szám), az építményre, **építési tevékenységre vonatkozó követelmény (mennyiségi és minőségi mutatók) meghatározásával.** (191/2009.(IX.15. Korm.rendelet 3.§(2))

A viták többsége a nem pontosan meghatározott paraméterekre (mennyiségi és minőségi mutatókra) vezethetők vissza.

Kivitelezési (építési) szerződés főbb tartalmi elemei

65

- a vállalkozói díj összege mellett az **elszámolás formáját, módját**, a fizetés módját, határidejét, a d) pontban foglaltak figyelembevételével szakaszait
- 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),
- az építőipari **kivitelezés során keletkező hulladékok** - engedéllyel rendelkező kezelőhöz történő - elszállítására (elszállíttatására) kötelezett megnevezését,
- i) a vállalkozói díj megállapításának alapjául szolgáló árazatlan **költségvetési kiírás** meglétére történő utalást, ha annak elkészítését e rendelet vagy más jogszabály előírja,
- j) az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során esetlegesen felmerülő **többletmunka, pótmunka elszámolható ellenértékének elszámolási módját**,
- k) fővállalkozói szerződés esetén a **teljesítésigazolás kiadására jogosult** építési műszaki ellenőr, alvállalkozói szerződés esetén a teljesítésigazolás kiadására jogosult felelős műszaki vezető megnevezését,

Kivitelezési szerződés műszaki tartalma

Tervekre, műszaki leírás, 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 meghatározása?

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

Megvalósítandó műszaki tartalom dokumentumai

Problémák:

- bár lehivatkozzák, de nem mellékelik a szerződéshez a tervet,
- menet közbeni változtatások, nem egyértelmű, hogy melyik terv a szerződés része,
- nem teljes részletességű terv,
- nincs összhang a terv és a költségvetés között,
- menetközben készül a kiviteli terv, és abban kerül pontosításra a műszaki tartalom.

A műszaki tartalom nem egyértelmű meghatározása kihatással van az elszámolásra, a pótmunkaigényre, a minőségre.

Mindez már a kivitelezés közben vitát generál, de a perek elhúzódását is ez okozhatja (szakértők feladata is megnehezül).

Kivitelezési szerződés műszaki tartalma

A kivitelezési szerződés megkötését követően a vállalkozó **kivitelező viseli annak jogkövetkezményét**, amely a **tervdokumentáció olyan hiányosságából adódik**, melyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle **elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna**, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett. (191/2009.(IX.15.) Korm.rendelet 3. § (1))

Költségvetés

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

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

Elszámolás formája

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 felmerülő változások teljes egyértelműséggel **elkülöníthetők**, a változtatás mértéke és így értéke pedig meghatározható legyen.

(átalányáras szerződésen belüli tételes elszámolás)

A nem kell részletességű vagy utólag, kivitelezés közben készített tervek a vitás helyzetek kialakulásának alapjául szolgálhatnak.

Elszámolás formája

Tételes elszámolás esetén a felek abban állapodnak meg, hogy a **tényleges mennyiségek és a szerződésben rögzített egységáron** 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, 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

Elszámolás formája

A felek utólag módosíthatják az elszámolás formáját, de ebben az esetben a visszamenőleges dokumentálás (felmérési napló) megvalósíthatósága kérdéses.

Szakértői tapasztalat:

Évekkel később, egy szakértői eljárás keretén belül a mennyiségek felmérése utólagosan általában nem lehetséges (vagy azért mert takart szerkezetek, vagy azért mert a felek annak megvalósítását különbözőképpen adják elő). A minőség kérdése további vitára adhat okot.

Kivitelezés

Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint számított, 50 millió forint számított építményértéket meghaladó vagy integrált építési engedély alapján végzendő építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor - a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények kivételével - az építési munkaterületen a közterületről **jól látható helyen elhelyezett táblán fel kell tüntetni**

- a) az építtető nevét, megnevezését,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját, az építési engedély számát,
- c) a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát,
- d) a tervező nevét, megnevezését,
- e) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység szerinti építési műszaki ellenőr nevét, nyilvántartási számát és névjegyzéki jelét.

Az **Étv. 33/A. §-a szerinti lakóépület** építése esetén - a számított építményérték mértékére való tekintet nélkül - az építési munkaterületen a **közterületről jól látható helyen fel kell tüntetni**

- a) az építtető nevét, megnevezését,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját,
- c) a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát,
- d) az építészeti-műszaki tervező nevét, névjegyzéki jelölését,
- e) a tervezői művezető nevét, névjegyzéki jelölését.

29	Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. § (6) vagy (7) bekezdése szerinti tájékoztatás elmulasztása	50 000 Ft							
----	---	-----------	--	--	--	--	--	--	--

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.

Szerződés bontás

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



Menet közbeni eltérés a szerződés műszaki tartamától

Tervmódosítás lehetséges okai:

- ▶ kiviteli terv menet közben készül
 - ▶ szerződésben rögzíteni azok átadásának határidejét,
 - ▶ elmarad a szakági tervek közötti egyeztetés,
- ▶ menetközben felmerülő műszaki szükségesség,
- ▶ megrendelői igénymódosítás.

Következmények:

- módosul(hat) az elszámolás (pótmunka - többletmunka – elmaradó munka),
 - ▶ nem kellő időben történik meg a pótmunka igény jelzése,
 - ▶ a megrendelő részéről ezek lereagálása elmarad.
- változhat a határidő (módosítás kezdeményezése)

Kivitelezés közbeni módosítás: műszaki egyenértékűség kérdése

Műszaki egyenértékűség: létesítmény, termék vagy szolgáltatás olyan meghatározó műszaki paramétere, amely mérhető, és amelynek előírt mérőszámát több létesítmény, termék vagy szolgáltatás is teljesítheti (Kbt);

Tertől eltérő anyag, szerkezet, berendezés esetén az alapvető követelményeknek való megfelelések vizsgálандók (pl. tűzbiztonság, akusztika stb.).

Az, hogy olcsóbb, az nem alapvető követelmény!

Az **FMV feladata** az építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a **kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett** a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása a **tervező jóváhagyásával és az építető egyetértésével** (Kivitelezési Kódex).

Pótmunka – többletmunka (191/2009.(IX.15.) Korm.rendelet) 2020. január 1-től ismét változás

pótmunka (korábbi): a szerződés alapját képező dokumentációban nem szereplő, külön megrendelt munkatétel (munkatöbblet),

pótmunka (korábbi): a szerződés alapját képező dokumentációban nem szereplő, előre nem látható műszaki szükségességből külön megrendelt tétel,

Pótmunka – többletmunka (191/2009.(IX.15.) Korm.rendelet)

2020. január 1-vel változott a fogalom meghatározás

Többletmunka (korábbi): a szerződéskötés alapját képező (ajánlatkérési vagy kivitelezési) dokumentációban kimutathatóan szereplő, de a szerződéses árban (vállalkozói díjban) figyelembe nem vett tétel.

Többletmunka (korábbi): a szerződéskötés alapját képező (ajánlatkérési vagy kivitelezési) dokumentációban kimutathatóan meglévő, a vállalkozó kivitelező által készített árazott tételes költségvetésben szereplő tétel, amelynek menyisége előre nem látható műszaki szükségességből növekszik.

Pótmunka - többletmunka

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

pótmunka: a Ptk. 6:244. § (2) bekezdésében meghatározott pótmunka;

A vállalkozó köteles elvégezni az **utólag megrendelt**, különösen **tervmódosítás miatt szükségessé** váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terhesebbé (**pótmunka**).

A vállalkozó köteles elvégezni a **vállalkozási szerződés tartalmát képező, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett munkát** és az olyan munkát is, amely nélkül a mű rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg (**többletmunka**).

Pótmunka - többletmunka

82

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 költségét, 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.

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. dilatációk, többlet betonacél, ha azt nem menetközbeni műszaki szükségesség tette indokolttá).

Építési műszaki ellenőr

84

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

Az építési műszaki ellenőrt kötelező megbízni e-építési napló vezetéséhez kötött építési tevékenység esetén, ha :

- **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, építménygépezési 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 épületgépezési 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!

Felelős műszaki vezető

86

Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munka irányítója, a szerződés szerű teljesítés szakmai biztosítója. Közvetlen utasítási joga van.

A felelős műszaki vezető **NEM** az építetővel áll szerződéses, megbízási jogviszonyban, hanem a vállalkozó kivitelezővel.

Építőipari kivitelezési tevékenységet az építési szakmunka jellegének megfelelő szakképesítéssel, részszakképesítéssel rendelkező szakmunkás **felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet, ha az építési tevékenység kivitelezési dokumentáció nélkül végezhető.**

Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető

- a) az építésügyi **hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység**,
- b) az az **építési tevékenység** – ideértve az építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységet –, amely esetében
 - ba) a **tartószerkezet támaszköze 5,4 méter vagy azt meghaladja**,
 - bb) az épület tartószerkezete vagy annak elemei monolit vasbetonból készülnek, kivéve az 5,4 méteres fal- vagy oszlopköznél kisebb előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút,
 - bc) az épület a rendezett terepszint felett legalább két építményszintet tartalmaz, valamint pinceszint esetén a pince padlóvonala a rendezett tereptől számítva legfeljebb 1,5 méter mélyen van és a felszíni teher legfeljebb 2,0 kN/m²,
 - bd) a tartószerkezet **1,5 méternél hosszabban kinyúló konzolt tartalmaz**,
 - be) a **falszerkezet vagy pillér megtámasztatlan magassága 3,0 méter** vagy azt meghaladja úgy, hogy a koszorú nem számít megtámasztásnak,
 - bf) **1,5 méternél magasabb földmegtámasztó szerkezet készül** és legfeljebb 2,0 kN/m² felszíni teherrel kell számolni,
 - bg) a **hasznos terhelések szempontjából a helyiségek használati osztálya nem „A”**,
 - bh) az **építmény tűzvédelmi jellemzői változnak**, valamint
- c) az **építmény bontása**, ha
 - ca) az építmény **terezsint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m³-t, valamint homlokzatmagassága az 5,0 métert**, vagy
 - cb) a **terezsint alatti bontás mélysége meghaladja az 1,5 métert**.

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 teljesítményjellemzőit, 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 engedélyezésre 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 e-építési napló alapján az KormR2 5. melléklete szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építtetőnek történő átadása.

Építési Műszaki Ellenőr - Felelős Műszaki Vezető feladatai

92

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 építkezésen való ellenőrzése.

Bontások - Kivitelező feladata

Az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának folyamatos vezetése az építési naplóban,

Bontási hulladék

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

Amennyiben bármely az I. számú mellékletben szereplő, a hulladék anyagi minősége szerinti csoportban (a továbbiakban: csoport) a keletkező **építési vagy bontási hulladék mennyisége meghaladja** az 1. számú mellékletben foglalt mennyiségi **küszöbértéket, az építető köteles az adott csoporthoz tartozó hulladékot** - a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében - a **többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni** mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adja.

Építési és bontási hulladékok csoportosítása

Építési és bontási hulladékok csoportosítása

Sorszám	A hulladék anyagi minősége szerinti csoportok	Hulladék EWC kódja *	Mennyiségi küszöb (tonna)
1.	Kitermelt talaj	17 05 04 17 05 06	20,0
2.	Betontörmelék	17 01 01	20,0
3.	Aszfalttörmelék	17 03 02	5,0
4.	Fahulladék	17 02 01	5,0
5.	Fémhulladék	17 04 01 17 04 02 17 04 03 17 04 04 17 04 05 17 04 06 17 04 07 17 04 11	2,0
6.	Műanyag hulladék	17 02 03	2,0
7.	Vegyes építési és bontási hulladék	17 09 04	10,0
8.	Ásványi eredetű építőanyag-hulladék	17 01 02 17 01 03 17 01 07 17 02 02 17 06 04 17 08 02	40,0

Bontások - Felelős műszaki vezető feladata

Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az 5. melléklet szerinti **hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építetőnek történő átadása.**

Az építési munkaterületen keletkezett **építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetése** és az építető értesítése, ha az építési-bontási hulladék **mennyisége eléri** az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló **jogszabályban előírt küszöbértéket,**

Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a **fővállalkozó kivitelező** az építési napló **összesítő lapján arról nyilatkozik,** hogy

- az **építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a külön jogszabályban előírt mértéket,** az **előírások szerint kezelték** és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről a külön jogszabályban foglaltak szerint **elszállították,**

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 építetővel 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 árengedményt kér, valamint
- j) a résztvevők részéről a jegyzőkönyv jóváhagyását.

Kivitelezés lezárása

A műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá a **teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező átadja az építetőnek az építési munkaterületet, továbbá 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 építető számára a **rendeltetésszerű és biztonságos használatot igazolja** és a **használatbavételi engedély vagy tudomásul vétel megkéréséhez szükséges.**

Átadás-átvételi eljárás

- ▶ 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 átadás-átvételi jegyzőkönyv tartalmazza mindazokat a tényeket, amelyekre jogvita esetén jelentősek lehetnek. A 191/2009. Korm. rendelet tartalmaz felsorolást a **jegyzőkönyv tartalmára**.

Értékcsökkenés mértéke

3/1980 ÉVM-ÁH rendelet (nem hatályos, de mind a szakértői, mind a bíróság gyakorlatban mind a mai napig elfogadott, alkalmazott):

II. minőségi osztályba sorolt munkáknál **8 %**,

III. minőségi osztályba sorolt munkáknál **15 %**

értékcsökkenést javasolt az adott munkanem díjából.

Átadás-átvételi eljárás tapasztalatai

- A vállalkozók a készrejelentést gyakran elmulasztják, pedig onnantól számítnának a határnapok.
- Az átadás-átvételi eljárásokat, különösen alvállalkozók esetében nem folytatják le.
- Jegyzőkönyv felvételére sokszor elnagyoltan kerül sor.
- A hibalisták jellemzően nem tartalmazzák a hibák mértékét, az értékelés nem egyértelmű, ahogy az értékcsökkenés megállapítása sem. Irányelv, útmutató kidolgozása megfontolandó.

Szolgáltatás átadás-átvétele

Sok esetben előfordul, különösen alvállalkozói teljesítés esetén, hogy az átadás-átvételi eljárás nem kerül lefolytatásra.

- ▶ Határidőben teljesít a vállalkozó, ha az **átadás-átvétel** a szerződésben előírt teljesítési határidőn belül megkezdődik.
- ▶ Az átadás-átvétel időtartama harminc nap.
- ▶ Nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot.
- ▶ Ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel alapján állnak be.

(Ptk 6:247)

A vállalkozói díj kifizetése

105

- Átadás-átvételi eljárás lefolytatása 30 nap alatt
- Teljesítésigazolás kiállítása 15 napon belül
- Kifizetés 30 napos határidővel

Vállalkozói díj kifizetésének biztosítása:

- Az **alvállalkozói** kivitelezési szerződés esetén a műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított **számla ellenértékének kézhezvételét követően az alvállalkozó kivitelező átadja a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek az építési munkaterületet.**
- A megrendelővel szerződést kötő **fővállalkozó az elvégzett munka után járó díj teljes kiegyenlítésére csak akkor jogosult, ha igazolta az alvállalkozók kifizetését.**
- **Fővállalkozó az építési munkaterületet az építménnyel együtt csak akkor köteles átadni a megrendelőnek, ha az őt kifizette** – építésügyi hatóság csak akkor adja ki a használatbavételi engedélyt, ha a megrendelő igazolja, hogy a munkaterületet a fővállalkozó átadta.

Köszönöm a figyelmüket:

Csermely Gábor
okl. építőmérnök
okl. igazságügyi szakértő szakmérnök