



Építés-

2021-2022



-bontás

engedély és bejelentés nélkül

Magyar Mária

Építésügyi tanácsadó

Jogi szakokleveles okleveles építészmérnök

A kezdet

Fontos mérőkö az a pont, amikor eldől, hogy kell-e hatósági engedély vagy bejelentés a megvalósításhoz?

Már ebben az évben is **sok millió forintnyi állami támogatás**ból épült-bővült épület, felújítottak, korszerűsítettek, átalakítottak, helyreállítottak.

Ezen építési tevékenységek előtt **sok kérdés fogalmazódik meg:**

- van-e szükség hatósági részvételre, mit lehet engedély és bejelentés nélkül építeni, bontani?
- vannak-e betartandó településrendezési, építési, minőségi, stb. követelmények,
- kell-e szakembereket igénybe venni, kell-e jogosultság a tevékenységükhöz?
- kellenek-e tervek, mikor és milyen tervek szükségesek, ajánlottak?
- lehet-e házilagos a kivitelezés, melyek az előnyei, hátrányai, buktatói?
- kell-e építési naplót vezetni?
- igénybe vegyünk-e beruházáslebonnyolítót vagy beruházási tanácsadót?
- kell-e tervezési program vagy írásbeli szerződés?
- hogyan rendezzük szakmai és jogvitáinkat?



Fontos e kérdések tisztázása, mert a megvalósítás folyamatában a szabályosság, a jogszerűség, az építési minőség, a szakszerűség garanciái létfontosságúak, és a lehetséges támogatások megszerzésének is kulcsa.

Szigorú ellenőrzésre számíthatnak azok, akik állami támogatást vesznek igénybe. A kormányhivatalok a helyszínen ellenőrizhetik pl. a benyújtott számlák valóságtartalmát is. Szabálytalanság – pl. túlárazás – esetén a támogatást kamattal terhelten kell visszafizetni.

Tehát fokozott és önkéntes jogkövetésre van szükség az építkezés résztvevői részéről.

Milyen típusú építési beruházásokat érint e kör? Hogyan lehet eldönteni a „kell-e engedély” kérdését?

1. Pontosán kell meghatározni, milyen építési tevékenységeket és milyen építménytípusokon szükséges végezni.
1. Meg kell vizsgálni, hogy a főszabály alól („építmény építéséhez, bővítéséhez, bontásához építési-bontási engedély kell”) hol és milyen kivételeket találunk.

Bontás

Bontási engedély nélkül végezhető

- a) a műemléket nem érintő,
- b) a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építményt, építményrészt nem érintő,
- c) a zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén az építmény alapozását, vagy csatlakozó tartószerkezetét nem érintő bontási tevékenység.



Felújítás, állagmegóvás, átalakítás, korszerűsítés, helyreállítás, bővítés

Felújítás: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának, valamint üzembiztonságának megtartása érdekében végzett az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység.

Állagmegóvás: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség kármegelőzése, kárelhárítása, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassága érdekében végzett, az eredeti állagának visszaállítását szolgáló építési tevékenység.



Átalakítás: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség **alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, megváltoztatása** érdekében végzett, az építmény **belső térfogatát nem növelő** építési tevékenység

Korszerűsítés: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség **rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítőképeségének, üzembiztonságának** növelése érdekében végzett építési tevékenység.

Helyreállítás: újjáépítés, építmény **rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tétele** érdekében végzett **felújítási tevékenység** az építmény, építményrész **eredeti építészeti kialakításának** lehetséges megtartása mellett.





Bővítés: olyan építési tevékenység,
amely **az építmény térfogatát
növeli**

Tetőterbeépítés speciális szabályai

Tetőter: az épület legfelső építményszintje feletti födém szerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér. A beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek.



Tetőtér-beépítés: tetőtérben helyiségek, vagy önálló rendeltetési egységek építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása.

- a helyi építési szabályzatnak a tetőtér-beépítést tiltó előírását nem kell alkalmazni,
- a helyi építési szabályzatban meghatározott szintterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele,
- a helyi építési szabályzatban megállapított maximális lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele.

Építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységek

1. Építmény **átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése**, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
2. Meglévő építmény **utólagos hőszigetelése**, homlokzati **nyílászáró cseréje**, a homlokzatfelület **színezése**, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
3. Meglévő építményben **új égéstermék-elvezető kémény létesítése**, vagy új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.

4. Kizárólag az épület homlokzatához rögzített **előtető, védőtető**, ernyőszerkezet építése, elhelyezése.

5. Épületben az **önálló rendeltetési egységek számának változtatása**.

6. A **kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület** építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet.

7. **Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény** építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.

8. Önálló **reklámtartó építmény**, valamint gépjármű-üzemanyag egységárának feltüntetésére szolgáló oszlop vagy tábla építése, elhelyezése.

9. **Temető területén:**

- a) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m² alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot,
- b) urnafülke, sírhely, sírjel építése, elhelyezése.

10. **Szobor, emlékmű**, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.

11. Emlékfal építése, amelynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t.

12. **Park, játszótér, sportpálya** megfelelőségi igazolással, vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.

13. Megfelelőség-igazolással, vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező építményszerkezetű és **legfeljebb 180 napig fennálló**

a) rendezvényeket kiszolgáló **színpad**, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,

b) **kiállítási** vagy elsősegélyt nyújtó építmény,

c) levegővel felfújtt vagy feszített fedések (**sátorszerkezetek**),

d) ideiglenes **fedett lovarda**,

e) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas **állvány jellegű építmény**

építése.

14. Növénytermesztésre szolgáló **üvegház** építése, növénytermesztésre és gombatermesztésre szolgáló fóliasátor építése, bővítése.

15. A magánhasználatú **kerti víz-, fürdőmedence**, kerti tó építése.

16. A 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú **siló, ömlesztettanyag-tároló**, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, bővítése.

17. A telek **természetes terepszintjének** építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása.

18. **Támfal** építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.

19. **Kerítés, kerti építmény**, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényt felfuttató rács építése, bővítése.

20. **Mobil** illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék, illemhely (kivéve csoportos illemhely) elhelyezése, építése, bővítése.

21. **Napenergia-kollektor**, szellőző-, **klíma-**, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése.

22. Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló **hulladékgyűjtő és -tároló**, sorompó, árnyékoló elhelyezése.

23. Telken belüli **közmű** becsatlakozási és **-pótló** műtárgy építése.

24. Telken belüli geodéziai építmény építése.

25. Zászlótartó oszlop építése, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.

26. Építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően **elbontandó állványzat és felvonulási építmény** építése.

27. A magasles, vadetető, **erdei építmény**, kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg.

28. Közforgalom előtt elzárt, **telken belüli út, parkoló**, átereszt, bejáró-, átjáró-híd építése.

29. A **pince** építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a 20 m³ légteret és a 2,0 m mélységet

30. Közterületen, filmforgatáshoz kapcsolódó építmény építése.

31. A lakó rendeltetést bemutató épület építése, amely a nemzetközi innovációs házépítő verseny keretében vagy kutatási, kiállítási célból valósul meg.

Szükséges-e önkormányzati településképi bejelentés?



a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény szerint az önkormányzat

- **településképi bejelentési eljárást** folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek tekintetében.

- **bejelentési eljárást** folytat le a rendeltetésmódosítást vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozások, és a reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében



Milyen követelményeket kell betartani a tervezés során?

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet [OTÉK] 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 követelményeit, és a tervezési programban részletezett elvárásokat.

A tervezési programot az építtető és a tervező közösen készíti elő, véglegesített formája **a tervezési szerződés kötelező mellékletét képezi.**



Tartalmazza

- az építménnyel szemben előírt alapvető követelmények meghatározását, valamint
- a tervezési szerződés szerinti építtetői elvárások mennyiségi és minőségi részletezését,
- az összes olyan fontos tény, amelyet a tervezés során figyelembe kell venni,
- a megújuló energiaforrások használatának lehetőségét, és
- igény szerint rögzíti a vagyonbiztonsági elvárások mértékét.

A tervezés tárgyától és nagyságrendjétől függően ismertetni kell

- tervezési feladat részletes leírását, az építési tevékenység megnevezését, a helyszín bemutatását
- a tervezés előzményeit – előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatait,
- az elvárt alapvető követelményeket, megfelelőség igazolásának módját, beleértve az élettartalmi igényeket,
- az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok körét,

- a beruházás költségkeretét, rögzített költségkeret esetén a költségelemzés módszerét, az építető részéről a költségkeret túllépés jóváhagyásának feltételeit, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályait,
- a helyiségigényeket és funkcionális kapcsolatokat, az építményben üzemelő technológiákat,
- a közútkapcsolati, parkolási igényeket és információkat,
- a közmű és energia ellátási igényeket, módokat,
- az akadálymentesítésre vonatkozó információkat,

- műemlék esetén az értékleltár és az építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján rögzített műemlékvédelmi szempontokat,
- a szükséges szakági tervezők, szakértők körét,
- az egyéb meghatározó követelmények általános szempontjait,
- a tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételeit,
- a helyszínen fennálló régészeti érintettség vagy védelem tényét a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartástól lekért adatok alapján.

Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével **úgy kell megvalósítani**, hogy az

a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,

b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,

c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,



d) ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,

e) tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását,

f) építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését,

g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához.

Kivitelezési dokumentáció szükségessége

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009.(IX.15.) Korm. rendelet

A kivitelezési dokumentáció 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**

- a) megnevezését, helyzetét, méretét, mérettűrését,
- c) számításba veendő hatásainak, követelményeinek megfelelő elvárt műszaki jellemzőket, d) minőségi követelményeit,
- e) építésének és beépítésének technológiai feltételeit, valamint
- f) költségeinek meghatározásához szükséges adatokat.

FONTOS!

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.



Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető

a) az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység, valamint

b) az építmény bontása, ha

ba) az építmény terepszint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m^3 -t, homlokzatmagassága az 5,0 métert, vagy

bb) a terepszint alatti bontás mélysége meghaladja az 1,5 métert,



c) az az építési tevékenység – ideértve az építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységet –, amely esetében

ca) a tartószerkezet támaszköze 5,4 méter vagy azt meghaladja,

cb) az épület tartószerkezete vagy annak elemei **monolit vasbetonból készülnek**, kivéve az 5,4 méteres fal- vagy oszlopköznél kisebb előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút,

cc) az épület a rendezett terepszint felett legalább **két építményszintet** tartalmaz, valamint pinceszint esetén a **pince padlóvonala** a rendezett tereptől számítva **legfeljebb 1,5 m mélyen** van és a felszíni teher legfeljebb 2,0 kN/m²,

cd) a tartószerkezet 1,5 m-nél hosszabban kinyúló **konzolt** tartalmaz,

ce) a **falszerkezet vagy pillér megtámasztatlan magassága** 3,0 m vagy azt meghaladja úgy, hogy a koszorú nem számít megtámasztásnak,

cf) 1,5 m-nél magasabb **földmegtámasztó szerkezet** készül és legfeljebb 2,0 kN/m² felszíni teherrel kell számolni,

cg) a hasznos terhelések szempontjából a helyiségek használati osztálya nem „A”,

ch) az **építmény tűzvédelmi jellemzői változnak,**

A kivitelezési dokumentációnak minden esetben része

a) a kivitelező által készített a tervezett építmény építőipari kivitelezési feladatainak megszervezéséhez szükséges részletezettségű

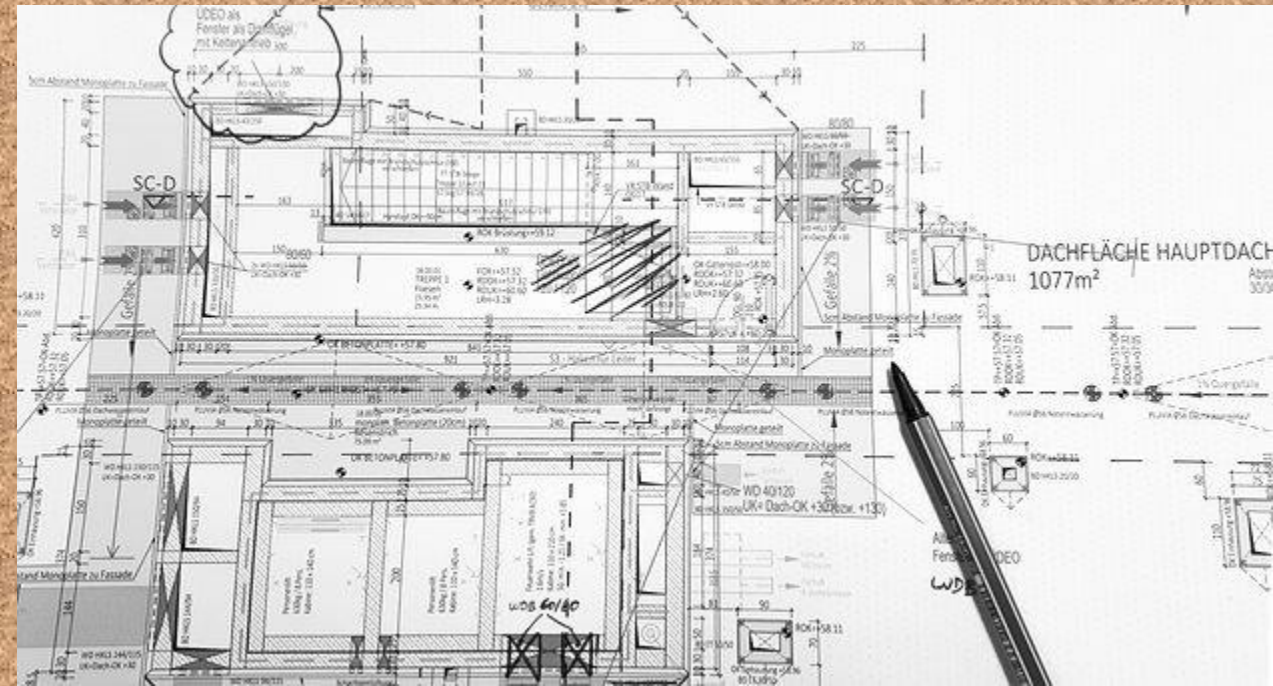
aa) a tervezői koordinátor által ellenőrzött **munkabiztonsági és egészségvédelmi terv,**

ab) az **egyesített közmű (genplan) terv,** az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési és időbeli fázistervek,

b) a tervezési programban megnevezett **üzemelési technológiai terv,**

c) az **épületgépészeti kivitelezési dokumentáció,**

d) az **épületvillamossági kivitelezési dokumentáció.**



A kivitelezési dokumentációban a meghatározott követelmények teljesítéséről **a tervezőnek nyilatkozni kell.**

A megkezdett építési-szerelési munkákra vonatkozó kivitelezési dokumentációnak az építési munkaterületen rendelkezésre kell állnia **papír alapon** is.



Építési termék - teljesítménykövetelmények megjelenítése

A tervező az építménybe betervezett építési termék **elvárt műszaki teljesítményét**

a) az építési termék építményben való **felhasználásának módja,**

b) az építési termék **várható élettartama** alatt az építésből, az építmény használatából és az üzemeltetéséből **származó hatások,**

c) az építményt érő **várható hatások,** és

d) a jogszabályokban **az építési termékre,** valamint a **tervezett épület-szerkezetre** meghatározott

követelmények és szakmai szabályok figyelembevételével **határozza meg.**



Ha a beépítendő termék teljesítményére **jogszabály követelményt állapít meg, építészeti-műszaki dokumentáció hiányában** az építési termékek elvárt műszaki teljesítményét az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerint a **kivitelezési szerződésben kell meghatározni.**

Ha a tervező **egy bizonyos, egyértelműen beazonosítható építési terméket jelöl meg, az egyben az elvárt műszaki teljesítmény meghatározását is jelenti,** azzal, hogy ilyen esetben a termék műszaki előírásában foglalt összes teljesítménykategória lényegesnek tekintendő és az elvárt műszaki teljesítmény ezek szintje, osztálya vagy leírása.

Amennyiben a tervező az építési termékekre vonatkozóan elvárt műszaki teljesítményeket határoz meg, **az építészeti-műszaki dokumentáció az építménybe betervezett építési termékek elvárt teljesítményére vonatkozóan legalább a következő** információt tartalmazza:

- a) **előre gyártott építési elemek vagy késztermékek** esetén a tartószerkezet
 - aa) anyagának megjelölését, főbb méreteit,
 - ab) alkalmazott terméktípusának megnevezését, amennyiben már ismert;

- b) **a tartószerkezetnek az állékonyság és mechanikai szilárdság szempontjából** legjellemzőbb elvárt teljesítményét, amennyiben azokra jogszabály vagy jogszabályban hivatkozott szabvány követelményt állapít meg;

c) az egyéb építményszerkezetben a felhasználás szempontjából legjellemzőbb elvárt termékjellemzőit, amelyekre jogszabály vagy jogszabályban hivatkozott szabvány **tűzvédelmi** (pl. tűzállósági határérték, tűzvédelmi osztály), **épületenergetikai** (pl. hőátbocsátási tényező), **zajvédelmi** vagy **egészségvédelmi követelményt** állapít meg;

d) **akadálymentes** kialakítás esetén alkalmazott burkolatok, rácsok, kapaszkodók, lépcső elemek, ajtócsukó berendezések és más speciális építési termékek elvárt teljesítményét;

e) ha jogszabály, szabvány vagy a tervezési program a tervezett építmény szempontjából közegészségügyi, biztonsági vagy más követelményeket tartalmaz, akkor a követelmények teljesítéséhez szükséges mértékben és részletezettséggel kell megadni az alkalmazott építési termék elvárt teljesítményét,

f) a létesítendő **épületgépészeti rendszerek** (fűtési, hűtési, gépi szellőztetési és használati melegvíz-előállító) berendezéseinek **elvárt termékjellemzőit**, amennyiben az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló rendelet követelményt állapít meg;

g) műemléki védelem alatt álló építménybe tervezett egyedi, hagyományos, természetes vagy bontott építési termék főbb méreteit, anyagának megjelölését, felületkezelésének módját, kiegészítő szerkezeti elemeinek leírását.

A tervező a kivitelezési dokumentáció elkészítése során **az elvárt műszaki teljesítmények alapján meghatározza a beépítésre kerülő építési termékeket.**

Az építési termék az építménybe akkor építhető be, ha termék teljesítményét **teljesítménynyilatkozat igazolja.**



Ki készítheti a terveket?

Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése és ellenőrzése.



Az építészeti-műszaki tervezési tevékenységek közül **az építésügyi hatósági eljáráshoz és az építőipari kivitelezéshez** szükséges építészeti-műszaki dokumentációk készítése kötött építészeti-műszaki tervezési jogosultsághoz, vagyis **a névjegyzéket vezető szerv engedélyéhez**.

Az építészeti-műszaki tervező feladata 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**.

Jogosultsággal végezhető még – többek között - a **megvalósulási terv** készítése is.

A tervezési szerződés

Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre Ptk-ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

a) a szerződést **írásban** kell megkötni,

b) a tervező a **szerződésben meghatározott esetben** és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és

c) a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

Tartalmazza

- a) a teljesítési **határidőket**, figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra is,
- b) a **tervezési díj** összege mellett az elszámolás és a **teljesítésigazolás formáját**, módját, a **fizetés módját és határidejét**,
- c) az esetleges **szakmai biztosíték** kikötését,
- d) a tervező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy **kötelező felelősségbiztosítással rendelkezik-e**,
- e) a tervezési szerződéssel érintett építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő **szerzői vagyoni jogokkal** kapcsolatos rendelkezést.

Az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges kivitelezési dokumentáció készítésére irányuló tervezési szerződés tartalmi elemeinél az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben foglaltakat is figyelembe kell venni.

A megvalósult állapot

Főszabály:

- Építési tevékenységet kivitelezési dokumentáció alapján lehet végezni.
- A kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól.

Nem minősül jogszerűtlen építési tevékenységnek

- **az építési engedélytől a jogszabályban meghatározott szabvány szerinti tűréshatáron belüli eltérés, valamint**
- **ha a bíróság a jogerős építési engedély alapján végzett építési tevékenység végrehajthatóságát nem függeszti fel.**

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

a) az eltérés – helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén – nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit,

b) a zárt sorú vagy ikres építésű építmény esetén a tervezett módosítás a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érinti, és az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység, vagy

c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban kell dokumentálni, mely megvalósulási állapotot tartalmazó dokumentáció a használatbavételi engedélyezési vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás megindításának feltétele.

A nem építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén **jogszabály nem tiltja**

- a tervezési szerződésben foglaltaktól
- a kivitelezési szerződésben foglaltaktól
- a rendelkezésre álló bármilyen dokumentációtól

az eltérést bármilyen tartalommal, azonban a jogszabályokban és a szabványokban, műszaki irányelvben vagy szakmai szabályban meghatározott követelmények keretei között.

Ha nem kötelező az építési napló, akkor ezt dokumentálni sem kötelező, de **erősen ajánlott!**

A használatbavétel

az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint

Használatbavételi engedély alapján vehető használatba az a **rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas** építmény, építményrész, amelyre az építtetőnek építési engedélyt kellett kérnie, ha

b) annak használatbavételi engedélyezési eljárásába **szakhatóságot szükséges bevonni**, vagy

c) az **építési engedély** valamely szakkérdés tekintetében **kikötést vagy feltételt tartalmazott**, vagy ha az építési tevékenységgel az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a vizsgált szakkérdést érinti.

Az építtető kérelmére az építésügyi hatóság **tudomásulvételi eljárásával** vehető használatba – a használatbavételi engedélyhez kötött építmények kivételével – az az építmény, építményrész, amelyre az építtetőnek építési engedélyt kellett kérnie.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint

Az építtetőnek minden olyan építményre, építményrészre, amelyre építési engedélyt kellett kérnie annak használatbavétele előtt használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie.

A használatbavételi engedélyt meg kell adni, ha az építményt vagy egy részét – építési engedélyhez kötött építési munka esetén – az engedélynek megfelelően, **rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg.**

Szükséges-e energetikai tanúsítvány?

**az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006.
(V. 24.) TNM rendelet**

**az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.
(VI. 30.) Korm. rendelet**

Az épület energetikai jellemzőit tanúsítani kell épületre (önálló rendeltetési egységre), kivéve:

- az önálló, más épülethez nem csatlakozó, **50 m²-nél kisebb** hasznos alapterületű épületet;
- az évente **4 hónapnál rövidebb** használatra szánt **lakhatás és pihenés** céljára használt épületet;
- a legfeljebb 2 évi használatra szánt **felvonulási épületet**, fólia- vagy sátor szerkezetet;
- **hitéleti** célra használt épületet;

- a **nem lakás céljára használt** alacsony energiaigényű olyan mezőgazdasági, logisztikai és ipari épületet és épületrészt, amelyben a levegő hőmérséklete a fűtési rendszer üzemideje alatt nem haladja meg a 12 °C-ot vagy 4 hónapnál rövidebb ideig kerül fűtésre és 2 hónapnál rövidebb ideig kerül hűtésre;
- **műhelyt vagy az ipari területen lévő épületet**, ha abban a technológiából származó belső hőnyereség a rendeltetésszerű használat időtartama alatt nagyobb, mint 20 W/m², vagy a fűtési idényben több, mint húszszoros légcserre szükséges, illetve alakul ki,

- azon **műemlék épületet, helyi védelem alatt álló épületet** és azok épületelemeit, amelyek esetében az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása a műemléki vagy a helyi védettséget megalapozó érték megváltoztatását eredményezné,
- az **állatkert és az állatotthon** létesítésének, működésének és fenntartásának részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet hatálya alá tartozó épületeket.

Meglévő épületek jelentős felújítása esetén az építészeti-műszaki tervdokumentációban vizsgálni kell a nagy hatékonyságú alternatív rendszerek alkalmazásának lehetőségét, és ennek eredményét ismertetni kell a műszaki leírásban.

A vizsgálatnak a tűzbiztonsági követelményeknek való megfelelésre, az egészséges beltéri légállapotra vonatkozó, valamint a földrengésállósági követelmények teljesülésére is ki kell terjednie.

- ***meglévő épület***: a felújítási munkák megkezdését megelőzően hatósági döntés vagy tudomásulvétel alapján használatba vett, vagy legalább 10 éve használatban lévő épület;
- ***jelentős felújítás***: a határoló szerkezetek összes felületének legalább a 25%-át érintő felújítás;

Új épület építése esetén a tanúsítvány elkészíttetéséről **az építtető gondoskodik**, a használatbavételi engedélyre vagy a használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelem benyújtását megelőzően, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén a megvalósulást igazoló hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtását megelőzően.

A tanúsítást - ha a felelős műszaki vezető igazolja, hogy az épület a kivitelezési dokumentáció és a hozzá tartozó energetikai számításban figyelembe vett méreteknek, adatoknak és anyagjellemzőnek megfelelően valósult meg és a tervezett műszaki jellemzőjű épülettechnikai berendezéseket szerelték be -, új épület építése esetén a kivitelezési dokumentáció és **az építési napló részét képező felelős műszaki vezetői nyilatkozat alapján kell végezni;**

Szünet

Felelős műszaki vezető nélkül végezhető kivitelezés - házilagos kivitelezés

Az üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatott építőipari kivitelezési tevékenység feltételei szabályozottak. Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát felelős műszaki vezető irányítja.



építési szakmunka: szakirányú képesítéssel, jogszabály alapján végezhető építési-szerelési munka,

építési-szerelési munka: az építési tevékenység végzésére irányuló szakági munka,

építési tevékenység: építmény, -rész megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.

Az építőipari kivitelezési tevékenység **építési szakmunkáit** vagy annak egyes munkafázisait saját részre vagy a Ptk. szerinti hozzátartozó részére a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult személy is végezheti

a) szakirányú szakképesítés nélkül,

- ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez **nem kell kivitelezési dokumentáció**, vagy
- kivitelezési dokumentációhoz kötött építőipari kivitelezési tevékenység esetében a **vállalkozó kivitelező jóváhagyásával, felügyeletével**,

b) szakirányú szakképesítéssel azt a szakmunkát vagy munkafázist, amelyre a szakképesítése kiterjed,

c) a szakmai szabályok betartása mellett.



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.

Az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez nem kötött építmény, építési tevékenység kivitelezése akkor folytatható, ha

- ✓ 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 megtartják.

Elektronikus építési napló – e-építési napló

- az építőipari kivitelezési tevékenység **megkezdésétől annak befejezéséig** vezetett,
- **hatósági és bírósági eljárásban felhasználható** dokumentáció, amely
- **időrendben tartalmazza** a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység, illetve az építési-szerelési munkák **adatait**, továbbá
- a munka menetére, megfelelőségére és dokumentumaira (pl. tervrajzi kiegészítések) vonatkozó vagy
- az **elszámoláshoz szükséges** jelentős tényeket.



Mikor kötelező a vezetése?

- Ha kivitelezési dokumentáció szükséges és kötelező az építési tevékenység végzéséhez
- Egyszerű bejelentés esetén az építtető nem magánszemély és nem saját lakhatás céljára épül az épület
- Építési közbeszerzés illetve Üvegkapu használatára kötelezettség esetén
- Fedezetkezelő igénybevétele esetén

Ellenőrzés, szankciók

Szabálytalan a

- jogosulatlanul,
- jogszerűtlenül, vagy
- szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.

Jogosulatlan a tevékenység, ha végzéséhez nem rendelkeznek, vagy nem megfelelő jogosultsággal vagy szakképesítéssel rendelkeznek.

Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha

- az engedélyhez/bejelentéshez kötött építési/bontási tevékenységet
 - engedély/bejelentés nélkül,
 - az engedélytől/bejelentéstől eltérően,
 - az engedély véglegessé válása előtt
 - az engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére;
- **építési napló hiányában!** végzik.

Szakszerűtlen a tevékenység, ha

- azt a HÉSZ rendelkezéseitől eltérően végzik,
- egyszerű bejelentés esetén az előírt követelményektől eltérően végzik,
- az alapvető követelmények, a szakmai szabályok, előírások megsértésével végzik,
- a tevékenység végzése az életet, az egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez.

Szankcionálási elvek



- **fokozatosság elve:** a szabályok ismételt vagy halmozott megsértése esetén súlyosabb jogkövetkezményt kell alkalmazni,
- **arányosság** a szabálytalanság súlyával, következményeivel,
- **kerülni a párhuzamos jogkövetkezményt,**
- **felelősség mértéke:** figyelembe kell venni a részt vevő személyek felelősségét,

- **figyelembe kell venni**

- ✓ az építmény jellegét és rendeltetését,
- ✓ a szabálytalanság mértékét,
- ✓ a veszélyeztetés módját, nagyságát és
- ✓ a természetes és épített környezetre gyakorolt hatását.

Az építésügyi szabályok megsértése miatt a természetes személlyel szemben alkalmazott büntetést az Országos Építésügyi Nyilvántartás (**OÉNY**) bírság és szankció adatállományában (**e-szankció**) kell rögzíteni.

Közigazgatási szankciók

- **figyelmeztetés,**
- **elkobzás**
- **hatósági kötelezés**
 - a szabálytalanság megszüntetésére,
 - a szabályossá tétel érdekében munkálatok elvégzésére
 - - ha a fennmaradás nem engedélyezhető - a lebontásra
- **a tevékenység megkezdésének, folytatásának megtiltása vagy leállítása,**
- **bírság megállapítása,**
- **a tevékenység folytatásához szükséges jogosultság felfüggesztése,**
- **képzési és ismételt vizsgakötelezettség előírása a tevékenység folytatásához,**
- **a névjegyzékből való törlés.**

Közigazgatási bírság kiszabásának elvei

A hatóság az **összes körülményre** tekintettel dönt a bírság összegéről.

Mérlegeli:

- a jogsértéssel
 - okozott hátrányt, a megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, az elért előny mértékét,
 - okozott hátrány visszafordíthatóságát,
 - érintett kör nagyságát,
- a jogsértő
 - állapot időtartamát,
 - magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- a jogsértést elkövető
 - együttműködő magatartását,
 - gazdasági súlyát.

Elkobzás

A hatóság elkobozza azt a dolgot,

- amelyet a jogsértés elkövetéséhez eszközül használtak vagy arra szántak,
- amely jogsértés elkövetése útján jött létre,

Az elkobzást nem lehet elrendelni, ha a dolog nem a jogsértő tulajdona, kivéve, ha a tulajdonos a jogsértésről előzetesen tudott és a dolog ilyen célú használatába beleegyezett,

Az elkobzott dolog tulajdonjoga az államra száll.

Bírósági értesítéssel, nemfizetési jelzéssel kapcsolatos eljárás

Az OÉNY a tervezési vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésének felfüggesztése vagy a nyilvántartásból törlés céljából tartalmazza az építmény tervezésére vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésére irányuló szerződéses főkötelezettséghez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott marasztaló jogerős bírósági ítéletről kiállított értesítést, amely tartalmazza

a) a marasztalt félnek a bíróság rendelkezésére álló adatait, továbbá

b) az ítélet rendelkező részének és indokolásának a díjfizetési kötelezettség nem teljesítésével összefüggő részét.

Az OÉNY üzemeltetője az e-szankció elektronikus alkalmazásban történő rögzítéssel egyidejűleg a Magyar Kereskedelmi és Ipar Kamarát elektronikus úton tájékoztatja a bírósági értesítés érkezéséről.

A bírósági értesítéssel egyenértékűnek tekintendő, ha az MKIK tudomására jut olyan egyéb jogerős érdemi bírósági határozat, vagy jogerős fizetési meghagyás, amely ugyanazon adatokat tartalmazza

A vállalkozó kivitelezők nyilvántartása

többek között tartalmazza

- az MKIK-hoz vagy építésfelügyeleti hatósághoz beérkezett panaszok és kivizsgálásuk megállapításait, az építésfelügyeleti, a foglalkoztatás-felügyeleti, a munkavédelmi biztonsági ellenőrzések eredményét az eljáró hatóságok végleges határozatainak rendelkező részével, és
- a nyilvántartásból való törlés tényét az alapul szolgáló ok megjelölésével.

Az MKIK az értesítés érkezését – hiánypótlás esetén azok pótlását – követő 8 napon belül

- a) értesíti a **díjazásra jogosultat** az eljárás megindításáról és menetéről,
- b) felhívja a **fizetésre kötelezettet** arra, hogy 60 napon belül igazolja, hogy
 - ba) fizetési kötelezettségét teljesítette, vagy
 - bb) hogy a díjfizetés tárgyában indított bírósági eljárás van folyamatban, az értesítés alapjául szolgáló ítélettel szembeni rendkívüli jogorvoslati eljárásban annak végrehajthatóságát felfüggesztették, vagy jogerősen megállapították, hogy fizetési kötelezettsége nincs, valamint
- c) tájékoztatja a feleket arról, hogy a határidő eredménytelen lejártaát követően a fizetésre kötelezettet törli a nyilvántartásból.

Ha az MKIK hiányos nemfizetési jelzést kap, a beérkezést követő 8 napon belül tájékoztatja a bejelentőt a hiányokról és arról, hogy azokat 30 napon belül pótolhatja.

A pótlás határidőben történő elmaradása esetén az MKIK 8 napon belül értesíti a bejelentőt, hogy eljárást nem indít.

A fizetési igazolás határidőben történő megérkezése esetén az MKIK az eljárást 8 napon belül megszünteti és a bejelentőt erről, valamint arról értesíti, hogy az eljárás megszüntetése a díjigény egyéb úton történő érvényesítését nem érinti.

Ha az igazolási felhívásnak a fizetésre kötelezett azért nem tud eleget tenni, mert a díjazásra jogosult jogutód nélkül megszűnt, akkor a bírósági értesítés miatt indult eljárásban a fizetést az állam javára kell teljesíteni és e fizetés megtörténtét kell igazolni.

Elévülés

Nem indítható eljárás, ha a szabálytalanság a hatóság **tudomására jutásától számított 1 év, vagy az elkövetéstől számított 5 év** eltelt.

Az **ötéves** határidő kezdő napja

- az a nap, amikor a jogsértő magatartás megvalósul,
- az a nap, amikor a jogellenes állapot megszűnik.



Az **egyéves** határidő a hatóság számára újratezdődik

- a döntés véglegessé válásának a napján,
- ha a bíróság a hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezi.

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság

- **60 napon belül** lefolytatja a hatósági ellenőrzést,
- ha szabálytalanságot állapít meg, hivatalból haladéktalanul megindítja az eljárást.
- az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől - ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől - számított **tíz éven belül** van helye.

Polgári jogi jogkövetkezmény

A szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség **szerződés szerű teljesítésének elmaradása.**

Felelősség szerződésszegéssel okozott károkért

- aki a szerződésszegéssel másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni.
- meg kell téríteni a szolgáltatás tárgyában keletkezett kárt.
- szándékos szerződésszegés esetén a teljes kárt kell megtéríteni.
- a kártérítés méltányosságból való mérséklésének nincs helye.



Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy

- a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső,
- a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta,
- nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

Hibás teljesítés

A kötelezett

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



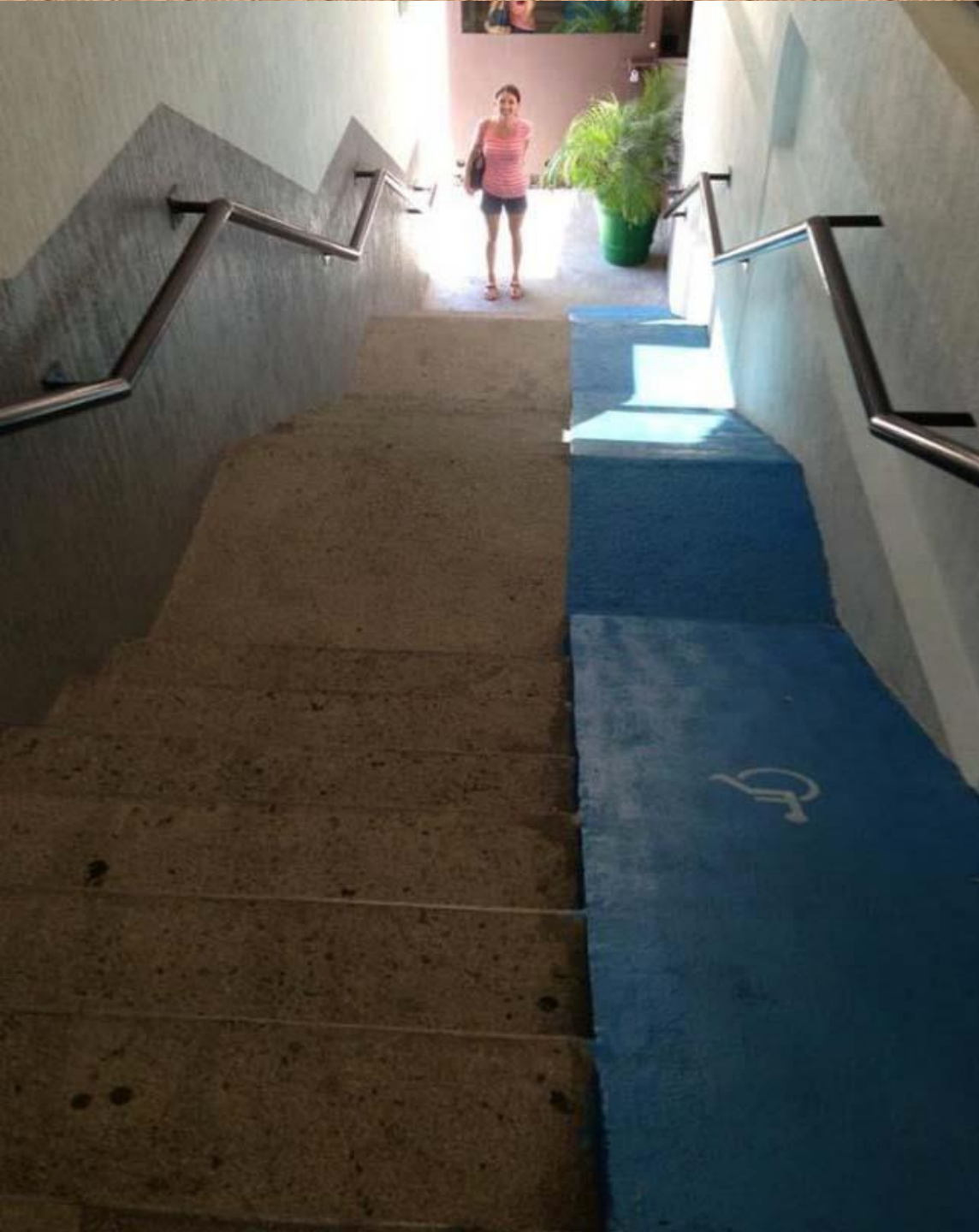
A kötelezett **mentesül** a hibás teljesítés jogkövetkezményei alól, ha a hiba a jogosult által adott

- anyag alkalmatlanságára vagy hibájára;
- adat hiányosságára vagy hibájára; vagy
- utasítás célszerűtlenségére vagy szakszerűtlenségére

vezethető vissza, és e körülményekre a kötelezett a jogosultat figyelmeztette.

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





Építési hibák





Építési hibák







Büntetőjogi szankciók

Különösen

- **Emberi élet veszélyeztetése**
- **Vagyon elleni bűntett**
- **Lopás, csalás, sikkasztás**
- **Gondatlanság**



Előzmények

Az építőiparban ismét folyamatosan emelkedik a **feketefoglalkoztatás**.

Minden harmadik építőipari munkavállalót feketén dolgoztatnak.



Építőipari Monitoring- és Adatszolgáltató Rendszer

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény [Étv.]
- a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszerbe tartozó tevékenységekről, valamint az Építőipari Monitoring- és Adatszolgáltató Rendszerről szóló 510/2021. (IX. 3.) Korm. rendelet
- az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet
- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet

Cél

- az építőipari kivitelezési tevékenységekhez kapcsolódó **foglalkoztatás átláthatóságának** elősegítése,
- a jogszerű építőipari foglalkoztatás előmozdítása,
- az építőipari **szerződéses kapcsolatok nyomon követése,**
- a rendszerbe kerülő **adatok elemzési lehetőségének** megteremtése, a személyes adatok megismerésének lehetőségét kizáró módon.



Eszköz - Üvegkapu

A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer részét képező **Építőipari Monitoring- és Adatszolgáltató informatikai Rendszer.**



Fogalmak

- **Építési beruházás:** az építési tevékenység megvalósításával összefüggésben végzett **gazdasági, és építésügyi tevékenységek összessége.**
- **Az építőipari kivitelezési tevékenység** az építési beruházás megvalósítása keretében végzett **építési tevékenységek összessége.**
- **Építési tevékenység:** építmény, -rész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett **építési-szerelési vagy bontási munka** végzése.

- **Üzletszerű gazdasági tevékenységként** építőipari kivitelezési tevékenységet (vállalkozó kivitelezői tevékenység) folytatónak rendelkeznie kell meghatározott feltételekkel és köteles az erre irányuló szándékát a **névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.**
- **építési munkaterület:** az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének az építtető által a fővállalkozó kivitelezőnek, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező által az alvállalkozónak átadott helye; ennek minősül a munkaszervezéssel összefüggő **felvonulási, előkészítési,** valamint a tevékenység végzéséhez szükséges **építési anyagok, gépek, szerkezetek, szerelvények és felvonulási épületek elhelyezésére** és az előkészítő **technológiai munkafolyamatok elvégzésére** szolgáló terület is,
- **Építési napló:** az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható, a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység jellemzőit – jogszabályban meghatározott módon – tartalmazó dokumentum.

- ***Foglalkoztatott:*** a kivitelezés építési munkaterületén munkavégzés céljából tartózkodásra jogosult, a vállalkozó kivitelezővel vagy a kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozással **bármely munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személy.**
- ***Kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozás:*** a kivitelezést elősegítő, a kivitelezési tevékenységet az építési munkaterületen **kiegészítő** vagy **kiszolgáló** – így különösen őrzési, védelmi, épület- és egyéb takarítási – tevékenységet végző **gazdálkodó szervezet.**

Az Üvegkapu feladata

- az építési munkaterületre való be- és kilépések adatainak rögzítése,

- **valós időben tartja nyilván**

a) az építési munkaterületen **munkavégzés céljából** tartózkodásra jogosult foglalkoztatott, és

b) az *a)* pont alá nem tartozó személyek (**vendég**) – ide nem értve az építési munkaterületen feladatot ellátó hatósági, illetve igazgatási feladatot ellátó szervek képviselőit –

építési munkaterületre való be- és kilépésének adatait.

- az adatok meghatározott szervek és nyilvántartások számára **hozzáférhetővé tétele.**



A kivitelező feladata annak biztosítása, hogy az építési munkaterületen csak olyan, a vállalkozói nyilvántartásban szereplő személyek tartózkodjanak,

- akik erre jogosultsággal rendelkeznek, és
- az építési napló által igazoltan részt vesznek a napi munkában, annak ellenőrzésében és irányításában.



Mikor kötelező az Üvegkapu?

A közbeszerzés hatálya alá tartozó,


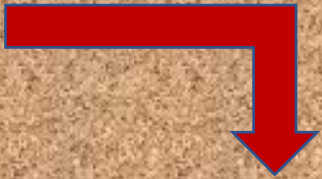
700 000 000 forintot elérő vagy

meghaladó – figyelemmel az egybe-
számítolási szabályokra is –

becsült értékű építési beruházással összefüggő építőipari kivitelezési
tevékenység – ideértve a kapcsolódó tevékenységeket is – során.



Miért fontos, hogy engedélyköteles-e az építés?

- Mert az engedélyköteles építéshez és még néhány építési tevékenységhez kötelező csak a kivitelezési terv. 
- Mert építési naplót csak abban a körben kötelező vezetni, amely körben a kivitelezési dokumentáció kötelező.
- Mert a közbeszerzés körébe az egybeszámítási szabályok szerint egy építési beruházás keretébe mindenféle építési tevékenység bele tartozhat
- Mert a fentiek miatt előfordulhat, hogy az építési beruházáshoz, vagy annak egy részéhez nem kötelező építési naplót vezetni. 

Mi ekkor a teendő?

Mi következik ebből?

Ha nincs építési napló:

- Mi alapján állapítható meg a **kivitelezés megkezdésének pontos időpontja?**
- Nincs benaplózva, rögzítve **az építési helyszín birtokba adása:**

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.
- Nem lehet rögzíteni azt sem, hogy **a vállalkozó kivitelező a munkaterület átadását elfogadta.**

Az építési munkaterület átadását az építési naplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet a helyszínen építési munkavégzést elkezdeni
- Nem tisztázott, hogy a tervdokumentációban meghatározott **építési termék helyettesítésének** tényét és körülményeit az építési napló hiányában hol kell rögzíteni, illetve a teljesítmény-nyilatkozatokat gyűjteni.

- Nem lehet hová bejegyezni, feljegyezni a felelős műszaki vezető és az építési műszaki ellenőr feladataival összefüggő tényeket, ellenőrzéseket, intézkedéseket, megállapításokat, érdemi döntéseket.
- **Nincs kommunikációs felület.** Az építés szereplői a szabályozás szerint dokumentáltan az építési napló felületén kommunikálnak.
- **Jogvita esetén ki mivel tudja igazolni az igazát vagy vétlenségét?**
- Ellehetetlenül a teljesítés ellenőrzése és megállapítása, az átadás-átvételi eljárás rögzítése, mely problémák erősíthetik a vállalkozók díjának megfizetését.

- Nincs a kezdés ahhoz a feltételhez kötve, hogy **a tulajdonosi hozzájárulás** az építési naplóba fel legyen töltve, mert csak arról kell teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkoznia az építtetőnek, hogy természetes személy és a saját lakhatásának biztosítása céljából építkezik.

Ilyen esetben, ha az építtető nem az építési tevékenységgel érintett telek, építmény vagy építményrész kizárólagos tulajdonosa, a kivitelezési szerződés mellékletét képezi az a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, amelyben a telek, építmény, építményrész tulajdonosa, társtulajdonosa az építési munkaterület átadás-átvételét tudomásul veszi.

A nyilatkozat hiányában az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére és **a kivitelezés nem kezdhető meg.**

A keletkező hibák esetén egyetlen védelem a naplózás.

Az Üvegkapu–szabályozás közvetve kiterjeszti az e-építési napló alkalmazásának kötelezettségét.

Alkalmazási szabályok

Az ajánlattevő **ajánlatában nyilatkozik**, hogy az Üvegkapu használatára vonatkozó követelményeket megismerte (célszerű már az eljárást megindító felhívásban is előírni e nyilatkozattételi kötelezettséget).

A közbeszerzési **dokumentumokban is rögzíteni kell** a szerződés teljesítésére vonatkozó feltételként, hogy a nyertes ajánlattevő biztosítani köteles az Üvegkapu alkalmazását.

A szerződés teljesítése során **a nyertes ajánlattevőként szerződő fél köteles az Üvegkapu alkalmazására.**

A regisztráció

Az építőipari tevékenységek csak az Üvegkapu rendszerben történő regisztrációval és az Üvegkapu eszközeinek a használatával végezhetők az **e-építési napló készletbe helyezésével egyidejűleg.**

Az Üvegkapu használatát megelőzően **valamennyi foglalkoztató köteles a rendszerben regisztrálni**, és a regisztrációját szükség szerint frissíteni.

A regisztráció, annak módosítása vagy törlése, valamint a regisztrációra kötelezett nevében eljáró személy azonosítása és képviseleti jogosultságának ellenőrzése **elektronikus úton** történik.



Az építettő a regisztráció során megjelöli, hogy az építési munkaterület környezetében a **beléptető rendszer telepítésére**

- a) **beléptetőkapu,**
- b) **beléptetőpont, illetve**
- c) **a beléptetést biztosító alkalmazás**

elhelyezésével, illetve használatával fog-e sor kerülni.

A regisztráció létrehozása során

- a) az állami adóhatóság nyilvántartása automatizált, közvetlen adatátadással ellenőrzi az e-építési naplóban rögzített adószámok érvényességét,
- b) az Üvegkapu a fővállalkozó kivitelező adatszolgáltatása alapján – az alvállalkozó kivitelezőre, valamint a kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozásra tekintettel – a foglalkoztatók regisztrációjára szolgáló **regisztrációs aloldalt hoz létre.**

A regisztrációt

a) az e-építési naplóba bejegyzésre jogosult **vállalkozó kivitelező az e-építési naplón keresztül,**

b) **egyéb foglalkoztató közvetlenül az Üvegkapu felületén**
köteles elvégezni.

A megrendelő vállalkozó kivitelező, valamint az alvállalkozó kivitelező a regisztrációs aloldalon történő regisztrációját

a) a fővállalkozó kivitelező végzi el, vagy

b) a fővállalkozó kivitelező erre az érintettnek meghatalmazást ad azzal, hogy a regisztráció elvégzéséért a fővállalkozó kivitelező tartozik felelősséggel.

A foglalkoztatott regisztrációjáért a foglalkoztató felelős.

A fővállalkozó kivitelező az Üvegkapu igénybe vételére irányuló **szolgáltatási szerződést köt az üzemeltetővel.**

A szükséges eszközök kiépítéséért és üzemeltetéséért a fővállalkozó kivitelező felel, aki az eszközökhöz illesztett felügyeleti egység üzemeltető általi telepítését biztosítani köteles.

Az Üvegkapu **üzemeltetője** a DATRAK Digitális Adattranzakciós Központ Korlátolt Felelősségű Társaság.

Az Üvegkapu **tárhelyszolgáltatója** a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság.

Az Üvegkapu **az állami adóhatóság, valamint a foglalkoztatás-felügyeleti hatóság** részére a tárhelyszolgáltató által tárolt adatokat folyamatos valós idejű adathozzáféréssel biztosítja.

A regisztráció tartalmazza

- a) az érintett **kivitelezői vagy kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozás** minőségét,
- b) az elektronikus építési naplóból közvetlenül átvett adószámot,
- c) azt, hogy az érintett mely más, az *a)* pont szerinti vállalkozással, személlyel áll az építési beruházás megvalósítása körében szerződéses jogviszonyban,
- d) folyamatosan frissítve a foglalkoztatottak
 - da) nevét,
 - db) adóazonosító jelét, és
 - dc) azonosító eszközének egyedi azonosítóját.

A *da)* és *db)* alpontok szerinti adatok szolgáltatásáért a foglalkoztató felelős.

Az építési munkaterületen történő tartózkodás naplózása

- a foglalkoztatott nevének és adóazonosító jelének, szakági tevékenységének, a be- és kilépése időpontjának, a foglalkoztató adószámának,
- a vendég neve, a személyazonosításra alkalmas okmány azonosítója, a be- és kilépés időpontjának, a belépés céljának rögzítésével történik.



A vendég részére többszöri be- és kilépésre jogosító regisztráció nem adható.

Üzemzavar vagy rendkívüli esemény bekövetkezésekor, amely az Üvegkapu eszközeinek rendeltetésszerű használatát akadályozza, a jelenléti adatokat manuálisan kell rögzíteni.

Az Üvegkapu eszközeinek ismételt rendeltetésszerű használatára alkalmassá válását követő 24 órán belül az adatokat utólag kell az Üvegkapu rendszerének e célból kialakított felületén rögzíteni a manuálisan felvett ívek digitális feltöltése mellett.



Ellenőrzés

Az Üvegkapu az építőipari kivitelezési tevékenységet végzők naplózott tartózkodási adataiból – szakágak szerinti bontásban – valamennyi munkavégzési nap tekintetében automatikusan az előző napra vonatkozó napi bejegyzést generál, és a bejegyzést az e-építési naplóhoz csatolja.

Az ajánlatkérőként szerződő fél vagy a nevében eljáró személy (szervezet) a szerződés teljesítésének **ellenőrzése során** az építési napló adatai – annak Üvegkapu által generált adatai – alapján ellenőrzi, hogy a teljesítésben csak a Kbt. 138. § (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő alvállalkozó vesz részt.

Az Üvegkapu használatát ellenőrzi

- az állami adóhatóság,
- a foglalkoztatás-
felügyeleti hatóság,
- az építésfelügyeleti
hatóság.



Az ellenőrzést végző hatóság – a hatáskörébe tartozó ágazati előírások betartásán túlmenően – különösen **ellenőrzi**

- a) a foglalkoztatottak és a vendégek építési munkaterületen tartózkodásának jogszerűségét, illetve
- b) az Üvegkapu használatának szabályszerűségét.

A **foglalkoztatott építési munkaterületen tartózkodásának jogszerűségéért**, valamint **a beléptető rendszer használatáért a foglalkoztató felelős**, kivéve

- a) ha a foglalkoztatott az Üvegkaput a fővállalkozó kivitelező tevékenysége vagy mulasztása miatt nem tudja szabályszerű módon használni (a fővállalkozó kivitelező a felelős),
- b) az üzemzavart vagy más olyan rendkívüli eseményt, amely az Üvegkapu eszközeinek rendeltetésszerű használatát akadályozza.

A ellenőrzés megállapításait tartalmazó jegyzőkönyvet, feljegyzést vagy hatósági bizonyítványt az ellenőrzést végző hatóság az e-építési naplóhoz csatolja, annak mellékleteként.



Ha az építési munkaterületen tartózkodás adataival kapcsolatban az Üvegkapuban rögzített és a más módon felvett jelenléti adatok eltérnek, **a hatóság az Üvegkapu adatait veszi alapul**, ha a tényállás más alkalmas módon nem tisztázható.

Az ellenőrzéseken megállapított hiányosságok tekintetében a kivitelezővel és a foglalkoztatóval szemben **joghátrány 2022. július 1-jéig nem köthető ki és nem állapítható meg.**

Adatok megismerése

A foglalkoztatottra vonatkozó tartózkodási adatnak a természetes személyazonosító adat, illetve adóazonosító jel személyhez rendelésével történő megismerésére és kezelésére kizárólag

a) **az állami adóhatóság** – a Nemzeti Adó- és Vámhivatalról szóló 2010. évi CXXII. törvény, valamint az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény szabályai szerint –, és

b) **a foglalkoztatás-felügyeleti hatóság**

jogosult.

A vendég tartózkodására vonatkozó adatokat a személyes adatok kivételével kizárólag **az állami adóhatóság** jogosult megismerni az építőipari foglalkoztatás jogszerűségének és az ezzel összefüggő adó- és járulékkötelezettségek ellenőrzése, valamint az építőipari adatok elemzése céljából.

Az építésfelügyeleti hatóság az Üvegkapu adatainak megismerésére a személyes adatok megismerése nélkül jogosult.

A rendszerhasználati díj mértéke

1. e-építési napló vezetési kötelezettséggel érintett építmény az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet alapján számított építményértéke	e-építési napló rendszerhasználati díj bruttó (ÁFÁ-t tartalmazó) összege
2. 0 – 50 000 000 Ft	1 310 Ft
3. 50 000 001 – 100 000 000 Ft	1 965 Ft
4. 100 000 001 – 250 000 000 Ft	50 000 Ft
5. 250 000 001 – 500 000 000 Ft	125 000 Ft
6. 500 000 001 – 1 000 000 000 Ft	250 000 Ft
7. 1 000 000 001 Ft felett	500 000 Ft

Az Üvegkapura vonatkozó szabályok 2022. január 1-jén lépnek hatályba, és azokra az építőipari kivitelezési tevékenységekre vonatkoznak, amelyek közbeszerzési eljárásai a fenti rendelkezések hatálybalépését követően indultak meg.

Jogszabályjegyzék

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény [Étv.]
- a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. Törvény
- Közbeszerzési törvény
- a közigazgatási szabályszegések szankcióinak átmeneti szabályairól,szóló 2017. évi CLXXIX. tv.
- Általános Közigazgatási Rendtartás (ÁKR)
- A tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. tv.
- Polgári Törvénykönyv
- Büntető Törvénykönyv

- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
- a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszerbe tartozó tevékenységekről, valamint az Építőipari Monitoring- és Adatszolgáltató Rendszerről szóló 510/2021. (IX. 3.) Korm. rendelet
- az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet
- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet
- az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet
- az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet



Köszönöm megtisztelő figyelmüket