

AZ ÉPÍTŐIPARI KIVITELEZÉSI TEVÉKENYSÉGRŐL 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet

E rendelet szabályozza:

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításában részt vevő építető, beruházáslebonyolító, tervező, tervellenőr, kivitelező, felelős műszaki vezető, tervezői művezető és építési műszaki ellenőr feladatait,
- c) az építési napló és a felmérési napló vezetését,
- d) a kivitelezési dokumentáció tartalmi követelményeit, (antennák, antennatartó szerkezetek és csatlakozó műtárgyak kivételével)
- e) a tervellenőrzést,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének bejelentésével kapcsolatos adatszolgáltatást, (kivéve az atomenergia alkalmazására szolgáló, a nemzetbiztonsági, a honvédelmi és a katonai célú építményeket)
- g) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésével kapcsolatos eljárásokat.
- h) a tervezési és az építési szerződés kötelező tartalmi és formai előírásait,
- i) a vállalkozói díj szabályozását,
- j) az építőipari kivitelezést végzők névjegyzékének a vezetését.

A közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Kbt.) hatálya alá tartozó építési beruházások esetében a Kbt. és az építési beruházások közbeszerzésekkel kapcsolatos részletes szabályairól szóló kormányrendelet által nem szabályozott kérdésekben e rendelet előírásait kell alkalmazni.

A rendeletben használt fontosabb fogalmak (2.§)

- a) *építési munkaterület*: az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének 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,
- b) *építési szakmunka*: szakirányú képesítéssel, jogszabály alapján végezhető építési-szerelési munka,
- c) *építési-szerelési munka*: az építési tevékenység végzésére irányuló szakági munka,
- d) *jókarbantartó tevékenység*: a meglévő építmény, építményrész kármegelőzésére, kárelhárítására, karbantartására, helyreállítására, felújítására, javítására, rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmassá tételére, illetve ennek és üzembiztonságának megtartására irányuló építési-szerelési munka,
- e) *többletmunka*: a szerződéskötés alapját képező (ajánlatkérési vagy kivitelezési) dokumentációban kimutathatóan szereplő, de a szerződéses árban (vállalkozói díjban) figyelembe nem vett tétel,
- f) *pótmunka*: a szerződés alapját képező dokumentációban nem szereplő külön megrendelt munkatétel (munkatöbblet),
- g) *árazatlan (tétel) költségvetési kiírás*: minőségi követelményekkel rendelkező mennyiségi kimutatás az építmény jellege szerint szükséges szakági bontásban és részletezettséggel, konkrét gyártmányok, márkák megjelölése nélkül,
- h) *építőipari rezsioradíj*: a vállalkozó kivitelező vagy az alvállalkozó kivitelező szakági építési-szerelési termelő tevékenységének elvégzéséhez szükséges, egy aktív munkaóra vetített - a kivitelező tényköltségei alapján számított vagy tervezett - összes költsége. Az

építőipari rezsióradíj nem tartalmazza a beépítésre kerülő betervezett és az üzemszerű használathoz szükséges beépítésre kerülő építési anyagok, szerkezetek és berendezések közvetlen költségeit, a közvetlen anyagok fuvarozási és rakodási költségeit, a közvetlen gépköltségeket, a kivitelezési dokumentáció tervezési díját, a hatósági eljárások díját, a szükségessé váló minőség-ellenőrzések díját, az üzempróba, beüzemelés szolgáltatási díját. Az építőipari rezsióradíj számítási alapját az Építőipari Ágazati Kollektív Szerződésben évente meghatározott Ágazati Bértarifa Megállapodásban szereplő minimális szakmunkás alapbér alapján kiszámított, szakmai ajánlásban rögzített órabér és a jogszabályokban meghatározott közterhek képezik. Az építőipari rezsióradíj tartalmazza a személyi jellegű költségeket, az ellátási költségeket, a fizikai dolgozók rezsi jellegű költségeit, az irányítási és az ügyviteli költségeket,

i) építetők fedezetkezelő: az építőipari kivitelezési tevékenység építési szerződésben meghatározott ellenértéke pénzügyi fedezetének és a kivitelező által nyújtott biztosíték összegének kezelője,

j) elektronikus alvállalkozói nyilvántartás: építetők fedezetkezelő közreműködése esetén a fővállalkozó kivitelező építési naplójának részét képező elektronikus nyilvántartás,

k) vállalkozó kivitelező: építőipari kivitelezési tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenységként folytató személy,

l) fővállalkozó kivitelező: az építetővel építési szerződést kötő vállalkozó kivitelező,

m) alvállalkozó kivitelező: a vállalkozó kivitelezővel építési szerződést kötő személy.

Az építőipari kivitelezési tevékenység (3.§-5.§)

1.) Az építési szerződést üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatott kivitelezés esetén írásba kell foglalni, továbbá a Kbt. hatálya alá tartozó, 90 millió forint értékhatárt elérő vagy meghaladó építési beruházás esetében ügyvéd vagy jogtanácsos általi ellenjegyzés is szükséges.

Az építési szerződésnek meg kell felelnie a Ptk az építési szerződésre vonatkozó rendelkezéseinek (Ptk.402.§ 403.§, 407.§) és tartalmaznia kell:

a) az építetők nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, elérhetőségét, adószámát, bankszámlaszámát, valamint a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,

b) a vállalkozó kivitelező nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, elérhetőségét, adószámát, bankszámlaszámát, valamint a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,

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,

d) a vállalt teljesítési szakaszokat, határidőket részletesen (ideértve a kivitelezési tervszolgáltatásnak, az építési munkaterület átadásának, az építési napló megnyitását, a tervezett kezdés, a részteljesítés, az átadás-átvétel, a birtokbaadás határidejét vagy határnapját, az igényelt befejezési határidőt vagy határnapot),

e) a vállalkozói díj összege mellett az elszámolás formáját, módját, a fizetés módját, határidejét, szakaszait,

f) annak rögzítését, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez

fa) az építetők hozzájárul-e alvállalkozó igénybeviteléhez,

fb) a szerződés teljesítésében a fővállalkozó kivitelező igénybe vesz-e alvállalkozó kivitelezőt, illetve

fc) a fővállalkozó kivitelező hozzájárul-e alvállalkozója további alvállalkozói igénybeviteléhez,

- g) a kivitelezési dokumentáció szolgáltatására vonatkozó rendelkezést,
- h) 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 pótmunka díjának elszámolási módját,
- k) fővállalkozó esetén a teljesítésigazolás kiadására jogosult építési műszaki ellenőr, egyéb vállalkozó kivitelező esetén a teljesítésigazolás kiadására jogosult felelős műszaki vezető megnevezését,
- l) a szerződő felek erre irányuló megállapodása és a jogszabályi feltételek fennállása esetén annak rögzítését, hogy a szerződéses jogviszonyukból keletkező vitájuk rendezése érdekében igénybe vesznek-e mediátori közreműködést, illetve jogvitájukat eseti vagy állandó választottbíróság elé terjesztik-e,
- m) az építető nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a szerződésben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenység ellenértékének pénzügyi fedezetével rendelkezik,
- n) ha az építető a fővállalkozó kivitelező részére az ellenszolgáltatása részeként előleg kifizetését biztosítja, az előleg felhasználásának meghatározását és az előleg elszámolásának módját,
- o) a felek megállapodása esetén a fővállalkozó kivitelező által a szavatossági, jótállási (a továbbiakban: garanciális), valamint a nem vagy nem szerződészerű teljesítés esetére nyújtott (a továbbiakban: teljesítési) biztosíték összegének meghatározását, biztosításának formáját, célját, felhasználásának lehetőségét.

1.2.) Az alvállalkozói építési szerződés (az általános szerződési feltételeken túlmenően) - tartalmazza név, illetve megnevezés, adószám, lakcím, illetve székhely szerint rögzítve, hogy mely vállalkozó (fővállalkozó) kivitelezővel kötött építési szerződés teljesítése érdekében kerül sor az alvállalkozói építési szerződés megkötésére.

1.3.) A szerződés - építetői fedezetkezelő közreműködése esetén - tartalmazza:

- a) az építetői fedezetkezelő megnevezését, cégjegyzékszámát (a Magyar Államkincstár esetében törzskönyvi nyilvántartási számát), adószámát, címét, telefonszámát, elektronikus elérhetőségét,
- b) a fedezetkezelői számla adatait,
- c) az építető részéről annak igazolását, hogy a szerződésben megjelölt fedezetkezelői számla felett kizárólagos rendelkezési jogot biztosít az építetői fedezetkezelő részére,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység teljes fedezetének - összeg szerint meghatározott - igazolt forrását, az építetői fedezetkezelő rendelkezése alá helyezésének ütemezését, felhasználásának módját,
- e) a felek megállapodása esetén a fővállalkozó kivitelező által a nem vagy nem szerződészerű teljesítés esetére nyújtott teljesítési biztosíték összegének meghatározását, biztosításának formáját, célját, felhasználásának lehetőségét,
- f) a fővállalkozó kivitelező részéről annak igazolását, hogy a szerződésben megjelölt kötelezettségei teljesítésének érdekében általa nyújtott biztosíték összegének felhasználása kizárólag a fedezetkezelői számlán keresztül lehetséges,
- g) a fővállalkozó kivitelező részére az építetői fedezetkezelő által meghatározott, az elektronikus alvállalkozói nyilvántartás (a továbbiakban: alvállalkozói nyilvántartás) használatát biztosító kódot.

2.) A vállalkozói díjnak magában kell foglalnia (3.§)

- a) a közvetlen költséget, ennek keretében
 - aa) az anyagköltséget és a közvetlen gépköltséget a fuvarozási és rakodási költséggel együtt,
 - ab) az építőipari rezsioradíj alapján számított munkadíjat,
- b) a fedezetet, ennek keretében
 - ba) a közvetlen költségek között nem szereplő általános költségeket,
 - bb) a tervezett nyereséget.

Az árak vizsgálata során (az irreálisan alacsony ár kiszűrése érdekében)

- a) mérvadónak kell tekinteni az építésügyért felelős miniszter által működtetett honlapon található - ellenszolgáltatás nélkül használható - elektronikus közbeszerzési költségvetési kiírási programban meghatározott élőmunka szükséglet normatívákat, illetve
- b) irányadónak kell tekinteni az Építőipari Ágazati Kollektív Szerződésben évente meghatározott Ágazati Bértarifa Megállapodásban szereplő minimális szakmunkás alaphár alapján kiszámított, szakmai ajánlásban rögzített építőipari rezsioradíjat,
- c) figyelembe kell venni az ajánlatot tevő vállalkozó kivitelező indokolását

Pótmunka elszámolása: Ha a felek átalánydíjban állapodtak meg, akkor a kikötött díjon felül csak a pótmunka ellenértéke számolható el.

A többletmunka utólag csak tételes elszámolású szerződéses ár esetén és akkor számolható el, ha a vállalkozó kivitelező a szerződés alapját képező beárazott tételes költségvetési kiírással bizonyítja, hogy az a költségvetésben nem szerepelt.

3.) Kivitelezési tevékenység folytatásának feltételei (5.§)

(Ld. még az Étv.39.§ és 39/A §-át)

Az építésügyi hatósági engedélyhez (bejelentéshez) nem kötött építmény, építési tevékenység kivitelezése akkor folytatható, ha

- a) az építésügyi jogszabályokat (ideértve a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet),
- b) az országos településrendezési és építési követelményeket, és
- c) a kivitelezési tevékenységet érintő más hatósági előírásokat megtartják.

Az építési munkaterület

Az építési munkaterületen az építtető megbízásából egyidejűleg vagy egymást követően több fővállalkozó kivitelező is végezhet építési-szerelési munkát. A vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező az építési-szerelési munka folytatására alvállalkozó kivitelezőt vehet igénybe.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtető az építési munkaterületet átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező adja át.

Az építési munkaterület átadásával egyidejűleg meg kell nyitni az építési naplót és abban az átadás-átvételt - az időpont, a tevékenység és a munkaterület megjelölésével - rögzíteni kell.

4.) Az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői (6.§-

- az építtető,
- a beruházásleboncoló,
- a tervező (a kivitelezési dokumentáció tervezője, ideértve a szakági tervezőt is),
- a tervellenőr,
- a vállalkozó kivitelező,
- a felelős műszaki vezető,

- a tervezői művezető,
- az építési műszaki ellenőr,
- az építtetői fedezetkezelő, valamint
- a külön jogszabály szerinti biztonsági és egészségvédelmi koordinátor

Az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői kötelesek együttműködni a kivitelezési folyamatok megvalósítása érdekében.

Az építtető (7.§)

Az építtető az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához szükséges engedélyek jogosultja.

Az építtető felelősségi körét az Étv. 43.§-a törvényi szinten állapítja meg. E kötelezettségeken kívül e rendelet további feladatokat állapít meg:

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzése, szerződések megkötése,
- b) a tervező kiválasztása, jogszabályban meghatározott esetekben a tervező kiválasztására tervpályázati eljárás lebonyolítása, a tervezői művezetés biztosítása,
- c) az *1. mellékletben* meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentáció meglétéről való gondoskodás, az abban foglaltak betartatása,
- d) az Étv. 39. §-ának (3) bekezdésében meghatározott esetben az építési szakmunkás kiválasztása,
- e) az építési napló ellenőrzése,
- f) a műszaki átadás-átvételi és a birtokbaadási eljárásban való részvétel,
- g) az igazoltan elvégzett teljesítések pénzügyi elszámolásának ellenőrzése.
- h) gondoskodik az építtetői fedezetkezelő közreműködéséről.

A beruházáslebonyolító (8.§)

A jogszabályban meghatározott jogosultsággal rendelkező beruházáslebonyolító feladata az építtető általános megbízottjaként eljárni:

- a) szerződések megkötése az építtető nevében,
- b) a beruházás megindításához szükséges személyi feltételek meghatározása, döntések előkészítése,
- c) szükség szerint előtanulmányok (különösen vázlattevé, tanulmányterv, megvalósíthatósági tanulmány) készíttetése, az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzése,
- d) a beruházás gazdasági számításainak előkészítése (ráfordítások, árindex, megtérülési mutatók, hozam stb.),
- e) a megbízás tárgyára vonatkozó költségbecslés készítése, elő- és utókalkulációs elemzések készítése,
- f) a kivitelezésre vonatkozó ajánlati, részvételi, illetőleg ajánlattételi felhívás elkészítése, a dokumentáció elkészíttetése, követelmények megfogalmazása, ajánlatadók kérdéseinek megválaszolása,
- g) az építési beruházásra irányuló közbeszerzési eljárás lebonyolítása érdekében az építtető által meghatározott külön jogszabály szerinti egyéb feladatok ellátása,
- h) a kivitelezési dokumentációnak az egyes építményfajtáknak megfelelő módon és mértékben történő elkészíttetése,
- i) a tervező, a fővállalkozó kivitelező, az építési műszaki ellenőr kiválasztása és tevékenységük koordinációja,
- j) az építtető által vállalt szolgáltatások biztosítása,
- k) az árviták rendezése,
- l) az építési munkaterület kiválasztása, biztosítása és átadása a kivitelező részére.

A tervező (9.§)

A tervező az a személy, akivel az építető vagy megbízása alapján a vállalkozó kivitelező, illetve a beruházáslebonyolító a kivitelezési dokumentáció elkészítésére tervezési szerződést köt. A szerződést a külön jogszabály szerint építésügyi hatósági engedélyhez kötött építmények, építési tevékenységek esetén írásba kell foglalni.

A tervezőnek rendelkeznie kell az adott tervezési feladat tárgyában szakmagyakorlási jogosultsággal, amelyet a tervezői nyilatkozaton a névjegyzéki bejegyzési (nyilvántartási) száma feltüntetésével igazol.

A kiviteli terv tervezője a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedély és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott dokumentáció alapján szakszerű műszaki tartalmú kivitelezési dokumentációt készít.

A tervező a kivitelezési dokumentáció részeként tervezői nyilatkozatot tesz, amely

A tervező az Étv. 33. §-ának (1) bekezdésében foglaltakon túlmenően felelős az általa készített kivitelezési dokumentáció technológiai megvalósíthatóságáért.

A kivitelezési dokumentációt a nyilatkozatával a tervező a szerződésben megállapított ellenérték kézhezvételét követően – a tervezési szerződés teljesítéseként – aláírásával ellátva felhasználás céljából a vele szerződő fél birtokába adja.

A tervező a tervellenőr számára a terveket rendelkezésre bocsátja.

A tervezői nyilatkozat

A tervező a kivitelezési dokumentáció részeként tervezői nyilatkozatot tesz, amely tartalmazza

a) a tervezett építési tevékenység

aa) helyét, címét, helyrajzi számát, az ingatlan jogszabályi védettségére való utalást,

ab) megnevezését, rövid leírását (tartalmát), jellemzőit,

b) a környezet meghatározó jellemzőit, védettségi minősítését,

c) az építésügyi-műszaki tervező és a szakági tervezők nevét, címét, aláírását, tervezői jogosultságuk igazolását, az általuk tervezett dokumentáció(rész) megnevezését,

d) annak kinyilvánítását, hogy

da) az általa tervezett műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, így különösen az Étv. 31. § (1), (2) és (4) bekezdésében meghatározott követelményeknek, az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint az eseti hatósági előírásoknak,

db) a vonatkozó szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezet, eljárás vagy számítási módszer a szabványossal legalább egyenértékű,

dc) az építési engedélyezési terv és a kivitelezési terv összhangban van,

dd) a kivitelezési dokumentáció a külön jogszabály szerinti biztonsági és egészségvédelmi koordinátor közreműködésével készült, és

de) műemléki védettség esetén az örökségvédelmi hatósági engedély rendelkezésre áll,

e) a betervezett építési termékek megfelelőség igazolására vonatkozó nyilatkozatot, továbbá

f) annak ismertetését, ha az engedélyezési dokumentációtól - a jogszabályok keretein belül - a kivitelezési dokumentáció eltér.

A tervezési szerződés tartalma

a) a szerződés tárgyában megjelölve a vállalt tervezési tevékenység (szakági tervezési tevékenység) pontos megnevezését, a dokumentációra vonatkozó követelmény (mennyiségi és minőségi mutatók) meghatározásával,

- b) a teljesítési határidőket (figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra is),
- c) a vállalkozási díj összege mellett az elszámolás formáját, módját, a fizetés módját és határidejét,
- d) a tervellenőr nyilatkozata alapján a terv átdolgozásának kötelezettségét,
- e) a készítendő kivitelezési dokumentáció példányszámát és annak elektronikus formában is történő átadási kötelezettségét.

A nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak a tervezési szerződésre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

A tervezési jogosultság igazolása, és a tervező felelőssége

A tervező szakmagyakorlási jogosultságát a tervezői nyilatkozaton a névjegyzéki bejegyzési (nyilvántartási) száma feltüntetésével igazolja.

A tervező a törvényben (Étv. 33.§ (1) bekezdés) meghatározott felelősségi körön túlmenően felelős az általa készített kivitelezési dokumentáció technológiai megvalósíthatóságáért.

A tervező biztosítja a tervellenőr számára a tervek szakaszos rendelkezésre bocsátását.

A tervezői művezető (15.§)

A tervező az általa készített kiviteli tervek megvalósítása esetén tervezői művezetést végezhet külön megbízás alapján. A tervezői művezetésre (ideértve a szakági tervezői művezetést is) a beruházás-lebonyolító is megbízást adhat.

A tervellenőr (10.§)

A tervellenőr feladata

A kivitelezési dokumentáció tartalmának szakszerűségét, a vonatkozó jogszabályok betartását (az Étv. 38/A. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint) tervellenőr az alábbi esetekben ellenőrzi, egyéb esetekben ellenőrizheti:

- a) tömegtartózkodásra szolgáló építmény,
- b) a katasztrófák elleni védekezés irányításáról, szervezetéről és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezéssel szülő 1999. évi LXXIV. törvényben meghatározott és megbecsülhetően legalább 300-nál több személy életét, egészségét veszélyeztető, vagy veszélyes létesítmény körébe tartozó építmény,
- c) a honvédelmi és katonai célú építmény, továbbá
- d) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képező építmény

A tervellenőri nyilatkozat

A tervellenőrzést az építtető megbízásából tervellenőri jogosultsággal rendelkező tervellenőr végzi.

A tervellenőr az ellenőrzés során tervellenőri nyilatkozatot készít, amely tartalmazza

- a) az építési tevékenység
 - aa) helyét, címét, helyrajzi számát,
 - ab) megnevezését, rövid leírását (tartalmát), jellemzőit,
- b) az építtető nevét, megnevezését,
- c) az ellenőrzött tervezők nevét, címét, jogosultságuk (névjegyzéki bejegyzésük) számát,
- d) az ellenőrzött dokumentáció(rész) megnevezését,
- e) a tervellenőr nevét, címét, aláírását és jogosultságának igazolását, cégjegyzékszámát, adószámát,
- f) annak kinyilvánítását, hogy

- fa) az általa ellenőrzött műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, így különösen az Étv. 31. §-ában meghatározott követelményeknek, a vonatkozó szabványoknak, az országos építési követelményeknek és az eseti hatósági előírásoknak,
- fb) a vonatkozó szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezet, eljárás vagy számítási módszer a szabványossal legalább egyenértékű,
- g) annak ismertetését, ha az engedélyezési dokumentációtól - a jogszabályok keretein belül - a kivitelezési dokumentáció eltér.

Ha a tervellenőr azt állapítja meg, hogy a kivitelezési dokumentáció (dokumentációrész) nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, az építőipari kivitelezési tevékenység végzése nem kezdhető meg.

A kivitelező (12.§)

A vállalkozó kivitelező csak olyan építőipari kivitelezési tevékenységet végezhet amely tevékenységi körében szerepel és amelynek végzéséhez:

- felelős műszaki vezetővel,
- elegendő számú és megfelelő szakképesítésű munkavállalóval
- a kivitelezési dokumentációval (az építési munkahelyen rendelkezésre áll,)
- az építési naplót az építési területen megnyitották,
- és megkezdéséhez rendelkezésre áll az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló kormányrendeletben meghatározott hatósági engedély, műemlék esetén az örökségvédelmi hatósági engedély, illetve bejelentés esetén annak igazolása,
- az építetttel írásban szerződést kötöttek, és
- és megkezdéséhez az e rendeletben előírt bejelentési kötelezettségének az építetttel határidőben eleget tett, és az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység végzését nem tiltotta meg,
- amelynek megkezdését az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - az ott rögzített adatok megadásával - előzetesen bejelenti a munkavédelmi hatóság építési munkahely szerint illetékes felügyelőségének.

A vállalkozó kivitelező feladata:

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építetttől [alvállalkozó kivitelező esetében a vállalkozó (fővállalkozó) kivitelezőtől] az építési munkaterület átvétele, annak szükség szerinti lőszermentesítése,
- b) az építési napló megnyitása az e rendeletben meghatározottak szerint,
- c) az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának folyamatos vezetése az építési naplóban,
- d) annak folyamatos ellenőrzése, hogy az (1) bekezdés c) pontjában meghatározottak rendelkezésre állnak-e,
- e) az építés során már meglévő, illetve előkerülő természeti, kulturális örökségi, építészeti értékek megőrzése,
- f) annak biztosítása, hogy az építési munkaterületen csak olyan személyek tartózkodjanak, akik a vállalkozói nyilvántartásban szerepelnek, illetve erre jogosultsággal rendelkeznek, és az építési napló által igazoltan részt vesznek a napi munkában, annak ellenőrzésében és irányításában,
- g) a műszaki átadás-átvételi eljárás során a berendezések, rendszerek működési próbája és a tapasztalt rendellenességek, hiányosságok megszüntetése, szükség esetén a próba megismétlése,

- h) a kivitelezés befejezésével a szükséges kivitelezői nyilatkozatok, mérési jegyzőkönyvek kiállítása, az alkalmazott építési termékek megfelelőségét igazoló tanúsítványok rendelkezésre bocsátása,
- i) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor (az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor) az építési munkaterület átadása az építtetőnek,
- j) az építési munkaterület őrzésének biztosítása,
- k) az építési munkák befejeztével az építési területről való levonulás végrehajtása,
- l) fővállalkozó kivitelezőként az építési műszaki ellenőr által kiadott teljesítésigazolás alapján a szerződés szerinti teljesítésről (részteljesítésről) kiállított számlának az építtető, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő részére történő eljuttatása,
- m) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az adatainak felvitele - legkésőbb a kivitelezési tevékenységének megkezdéséig - a fedezetkezelő által internetes alapon működtetett alvállalkozói nyilvántartásba.

A felelős műszaki vezető (13.§-14.§)

Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát felelős műszaki vezető irányítja. A felelős műszaki vezető tevékenysége a vállalkozó (alvállalkozó) kivitelező építési szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítására terjed ki.

A felelős műszaki vezető feladata:

- a) 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,
- b) az építési napló vezetése, ellenőrzése és lezárása, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése,
- d) a kivitelezés során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása,
- e) a kitérés helyességének, valamint a talajmechanikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- f) a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetése,
- g) az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása,
- h) a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése,
- i) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az 5. melléklet szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építtetőnek történő átadása,
- j) az építmény használatbavételi (fennmaradási) engedélyezéséhez (bejelentéséhez) a felelős műszaki vezetőnek szakterületére vonatkozó nyilatkozat megtétele,
- k) az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele,
- l) az alvállalkozói teljesítés igazolása, mely tartalmazza
 - la) a teljesített kivitelezési munkák meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,
 - lb) a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,
 - lc) a szerződésben meghatározott alvállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását,

- m) a kiállított teljesítésigazolásnak az alvállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől - ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától - számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül az alvállalkozó kivitelező részére történő megküldése, és annak adatainak az alvállalkozói nyilvántartásba való felvitele,
- m) az alvállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetőivel és a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködés, a velük történő egyeztetések koordinálása, tevékenységük összehangolása,
- n) a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadása az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján.

Nem kell felelős műszaki vezetőt alkalmazni:

Az építmények olyan jellegű felújítási, helyreállítási, átalakítási vagy korszerűsítési tevékenységét, melynek során

- a) az építmény tartószerkezeti rendszere nem változik meg, vagy
- b) az építmény tartószerkezetének teherbíró képességét befolyásoló olyan mértékű teherváltozás - írásos szakértői véleménnyel igazoltan - nem következik be, mely a tartószerkezet megerősítését, elbontását, megváltoztatását tenné szükségessé, továbbá
- c) ha égéstermék elvezetésére szolgáló bármilyen szerkezetű égéstermék-elvezető berendezés építésére nem kerül sor, illetve
- d) az építmény homlokzatának megváltoztatása (kivéve a védett építményeket) nem jár együtt annak teherhordó szerkezeti változtatásával,
- a munka jellegének megfelelő szakmunkás-képesítéssel rendelkező személy felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezheti.

A felelős műszaki vezető nyilatkozata

Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építőipari kivitelezési tevékenységek befejezését követően a felelős műszaki vezető arról nyilatkozik, hogy

- a) az építőipari kivitelezést a jogerős építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint
- b) a rendelet 1. melléklet szerinti tartalmú és rendelkezésre álló kivitelezési (megvalósítási) tervdokumentációnak megfelelően,
- c) az építőipari kivitelezést a vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások, így különösen a statikai és az épületenergetikai követelmények, szakmai, minőségi, környezetvédelmi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték,
- d) az építmény kivitelezése során alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31. § (2) bekezdés c)-h) pontjában meghatározott követelményeknek megfelel,
- e) az épület (épületrész) a kivitelezési dokumentáció részeként készült energetikai számításban figyelembe vett méreteknél, adatoknak és anyagjellemzőknek megfelelően valósult meg és a tervezett műszaki jellemzőjű épületgépészeti berendezéseket szerelték be,
- f) a külön jogszabályban előírt egyeztetés eredményeképpen a közműellátás szakszerűen biztosított,
- g) 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,
- h) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

Az építési műszaki ellenőr (16.§)

Kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni a külön jogszabály szerint építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, ha

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

Az építési műszaki ellenőr az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását.

Az építtető helyszíni képviselőjeként - ha a felek további feladatokról nem állapodtak meg -
Az építési műszaki ellenőr feladata:

- a) az Étv. 43. § (1) bekezdés b)-d) és g) pontjában meghatározottak,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a jogerős építési (létesítési) engedély, illetve műemlék esetén örökségvédelmi hatósági engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján,
- c) az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- d) az építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,
- e) a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az építési naplóban,
- f) a műszaki, illetve gazdasági szükségességéből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építtető részére,
- g) a munkák eltakarása előtt azok mennyiségi és minőségi ellenőrzése,
- h) az átadás-átvételi és a birtokbaadási eljárásban való részvétel,
- i) egyes építményszakaszok műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
- j) a beépített anyagok, késztermékek és berendezések megfelelőség-igazolása meglétének ellenőrzése,
- k) az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban,
- l) műszaki kérdésekben az építtető döntéseinek előkészítése,
- m) műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására),
- n) pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,
- o) teljesítésigazolás kiállítása, mely tartalmazza
 - oa) a teljesített kivitelezés munkák meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,
 - ob) a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,
 - oc) a szerződésben meghatározott vállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását,
- p) a kiállított teljesítésigazolásnak - a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől vagy ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül - az építtető, a fővállalkozó kivitelező, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetében az építtetői fedezetkezelő részére történő megküldése.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi, az építési műszaki ellenőr összehangolja a felelős műszaki vezetők tevékenységét és gondoskodik arról,

hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes fővállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetői által tett nyilatkozatok - az építési napló részeként - a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor az építető és az építésügyi hatóság rendelkezésére álljanak.

Az építési műszaki ellenőr hiba, hiányosság megállapításáról, a terv és a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről köteles az építetőt haladéktalanul értesíteni.

Műszaki ellenőri szerződés

Az építési műszaki ellenőr megbízását írásba kell foglalni. A megbízási szerződés tartalmazza:

- a) az építető nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, adószámát, elérhetőségét, továbbá a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,
- b) az építési műszaki ellenőr megnevezését, nyilvántartási számát, névjegyzéki jelét és elérhetőségét,
- c) építetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetői fedezetkezelő megnevezését, cégjegyzékszámát (a Magyar Államkincstár esetében törzskönyvi nyilvántartási számát), adószámát, címét, telefonszámát, elektronikus elérhetőségét,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, helyét, a kivitelezés várható kezdési és befejezési időpontját,
- e) az építési műszaki ellenőrnek az építési szerződés teljesítéséhez kapcsolódó feladatait,
- f) az építési műszaki ellenőr díját, fizetési módját, határidejét,
- g) az építési műszaki ellenőrnek a jogszabályban meghatározott feladatokon és felelősségén kívüli további feladatait és felelősségét.

Az építetői fedezetkezelés és az építetői fedezetkezelő (17.§-

Az építetői fedezetkezelő az építető és a fővállalkozó kivitelező között létrejött építési szerződés mindkét fél általi teljesítését segíti elő.

Az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete és a kivitelező által nyújtott biztosíték célhoz kötött felhasználásának biztosítása érdekében építetői fedezetkezelő működik közre:

- a) - a Kbt. hatálya alá tartozó, 90 millió forint értékhatárt elérő vagy meghaladó építési beruházás,
- b) a Kbt. hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó értékű építőipari kivitelezés esetén.

Az építetői fedezetkezelői feladatokat

- az a) pont esetében a Magyar Államkincstár (a továbbiakban: Kincstár),
- a b) pont esetében - az építető és fővállalkozó kivitelező választása szerint - a Kincstár vagy fizetési számla vezetésére jogosult pénzforgalmi szolgáltató

látja el.

Az építetői fedezetkezelő feladatellátásába az a) és b) pont szerint bevonásra kerülő szervezet nem vezetheti a fedezetkezelői számlát, nem működtetheti az alvállalkozói nyilvántartást, és nem kerülhet rendelkezése alá a fővállalkozó kivitelező által nyújtott biztosíték.

Az építető köteles az építetői fedezetkezelővel írásban fedezetkezelői szerződést kötni.

Az építetői fedezetkezelő kötelező közreműködése az építési szerződés hatálybalépésétől - a az építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó szabályok szerinti birtokba adást vagy a tevékenység befejezését követő elszámolás lezárásáig terjed.

A fedezetkezelői szerződés megszűnik, ha

- a) a fővállalkozó kivitelező az építetővel kötött építési szerződést felmondja és az építetői fedezetkezelő a rendelkezése alá helyezett pénzügyi eszközökkel az építető és a fővállalkozó kivitelező felé elszámolt, vagy
- b) az építető vagy a fővállalkozó kivitelező az építőipari kivitelezésre vonatkozó építési szerződést felmondja és az építetői fedezetkezelő a rendelkezése alá helyezett pénzügyi eszközökkel az építető és a fővállalkozó kivitelező felé elszámolt.

A fedezetkezelői szerződés tartalmazza:

- a) az építető nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, elérhetőségét, adószámát, bankszámlaszámát, valamint a képviselőben eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,
- b) az építetői fedezetkezelő megnevezését, törzskönyvi nyilvántartási számát, adószámát, bankszámlaszámát, címét, telefonszámát, elektronikus elérhetőségét,
- c) az építető által - az építési beruházás rendeltetéséhez igazodóan - alkalmazott vagy megbízott építési műszaki ellenőr megnevezését, nyilvántartás számát és névjegyzéki jelét,
- d) az építési beruházás meghatározását, helyét, a beruházás ellenértékét, a kivitelezés várható kezdő és befejezési időpontját, a kivitelezés szakaszolása esetén a szakaszok meghatározását,
- e) az építetői fedezetkezelőnek az építési szerződés teljesítéséhez kapcsolódó feladatait és jogait,
- f) a fedezetkezelői számlaszámot, valamint az építető részéről annak igazolását, hogy a fedezetkezelői számla felett biztosította az építetői fedezetkezelő rendelkezési jogát,
- g) a fővállalkozó kivitelező által nyújtott - az építési szerződésben meghatározott - biztosítékok mértékét, módját, rendeltetésének célját, felhasználási lehetőségét,
- h) a fedezetkezelés díját, fizetési módját és határidejét,
- i) a fedezetkezelési díj nem fizetése esetén felszámítandó késedelmi kamat mértékét,
- j) az építetői fedezetkezelő jogszabályi előírásokon túlmenő feladatait és felelősségét,
- k) annak feltételét, hogy az építetői fedezetkezelő milyen esetekben vehet igénybe építési műszaki szakértőt az e rendeletben meghatározott tevékenysége ellátása érdekében,
- l) az építető által adott nyilatkozatot, melyben az építető kijelenti, hogy az e rendeletben meghatározottak szerint elfogadja az építési műszaki ellenőr által kiadott teljesítésigazolást és az ez alapján - számla ellenében - a fővállalkozónak (alvállalkozónak) történő pénzügyi teljesítést,
- m) az építetői fedezetkezelő által okozott kár megtérítésének szabályait,
- n) annak szabályait, hogy nem megfelelően dokumentált teljesítés vagy jogszabályba ütköző számviteli bizonylat benyújtása esetén az építetői fedezetkezelő nem köteles a teljesítést elfogadni, és az építető ebből származó káráért az építetői fedezetkezelő nem felel,
- o) az építetői fedezetkezelő és az építető közötti adatszolgáltatás és elszámolás szabályait, ideértve az építési műszaki ellenőrrel való együttműködési kötelezettségből származó szabályokat is,
- p) az építető által rendelkezésre bocsátott dokumentumok felsorolását,
- q) a szerződés hatályát,
- r) az építető által biztosított fedezetek megnevezését és azok rendelkezésre bocsátásának ütemét,
- s) a fedettként rendelkezésre álló mobilizálható pénzeszközök elfogadhatóságára vonatkozó szabályokat, minősítését, számszerűsítését, értékét,
- t) az Európai Regionális Fejlesztési Alapból, az Európai Szociális Alapból vagy a Kohéziós Alapból származó támogatás felhasználása esetén a kijelölt közreműködő szervezet, vagy költségvetési forrás felhasználása esetén a költségvetési forrást rendelkezésre bocsátó szervezet megnevezését.

Az építetói fedezetkezelés díja

Az építetói fedezetkezelés díját az építetó köteles megfizetni.

Az építetói fedezetkezelés havi alapidja - az építési szerződés mindkét fél megállapodás szerinti teljesítése esetén - nettó 100 ezer forint. A fedezetkezelő díja a feladatmegosztás arányában csökken.

Az építetói fedezetkezelő a feladatkörében okozott kár megtérítéséért a Ptk. szerint felel.

Az építetói fedezetkezelő köteles megőrizni a tevékenysége körében tudomására jutott védett adatot, valamint köteles gondoskodni a személyes adatok védelméről.

Az építőipari kivitelezés anyagi fedezete (18.§)

Az építetó köteles gondoskodni arról, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység szerződés szerinti ellenértékének megfelelő - a fedezet forrásaként figyelembe vehető - fedezet az építési szerződés hatályának beálltakor igazolhatóan rendelkezésére álljon.

Az építőipari kivitelezési tevékenység fedezetének forrása saját erő, hitel vagy pénzkölcsön, pályázati támogatás, valamint költségvetési előirányzat lehet. Az építési szerződésben a hitel vagy pénzkölcsön összegét hitel- vagy kölcsönszerződéssel, illetve a pályázati támogatás összegét támogatási döntéssel szükséges igazolni.

A fedezetkezelői számlán elkülönítetten kell elhelyezni

- a) az építetónek az építőipari kivitelezési tevékenység fedezetének befizetéssel biztosított részét,
- b) a kivitelezőnek az általa nyújtott teljesítési biztosíték befizetéssel teljesített összegét.

Az építetói fedezetkezelő a fedezetkezelői számláról kizárólag a fedezetkezelői szerződésben meghatározott fővállalkozó kivitelezői (engedményezés esetén a fővállalkozó kivitelező által megjelölt) bankszámlára, az építetói bankszámlára vagy az építetói fedezetkezelői bankszámlára teljesíthet kifizetést.

A kiegyenlítés visszatartása (19.§)

Építetói fedezetkezelő közreműködése esetén az alvállalkozó kivitelezők nyilvántartása elektronikus formában, a fővállalkozó kivitelező építési naplójának részét képező alvállalkozói nyilvántartásban történik. Az alvállalkozói nyilvántartásba a szerződéskötés során a szerződő fél [vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező] által megadott kód alapján az alvállalkozó kivitelező köteles a saját alvállalkozói szerződésének adatait felvinni. Az építetói fedezetkezelő az alvállalkozó kivitelező védelmét szolgáló visszatartást kizárólag az alvállalkozói nyilvántartásban szereplő alvállalkozó kivitelező javára gyakorolja.

A vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező a vele szerződéses viszonyban álló alvállalkozó kivitelező esedékes számlája kiegyenlítéséből köteles visszatartani

- a) az alvállalkozó kivitelező teljesítésében részt vevő további alvállalkozó kivitelező által - a teljesítésigazolás alapján - számlázott, de részére határidőre ki nem egyenlített követelésének megfelelő összeg,
- b) az alvállalkozó kivitelező teljesítésében részt vevő további alvállalkozó kivitelező által - amennyiben a teljesítésigazolás kézhezvételétől számított nyolc munkanapon belül az alvállalkozói nyilvántartásban jelezve vitatja a felelős műszaki vezető által kiadott teljesítésigazolás tartalmát - megjelölt ellenérték, de legfeljebb a részére járó adott teljesítési szakasz szerződésben rögzített ellenértéke és a teljesítésigazolásban jóváhagyott összeg közti különbözetnek megfelelő összeg kifizetését.

A visszatartás mértéke legfeljebb a vállalkozó (fővállalkozó) kivitelezővel szerződött alvállalkozó kivitelezői teljesítés - a kivitelezés szakaszolása esetén a részteljesítés - ellenértékének összegéig terjed.

Az építetői fedezetkezelő feladata (20.§)

Elszámolási kötelezettség

Az építetői fedezetkezelő vezeti a fedezetkezelői számlát, kezeli a fedezetkezelői számlán tartott összeget, tájékoztatja az építetőt és a fővállalkozó kivitelezőt a fedezetkezelői szerződés alapján rendelkezése alá helyezett fedezet mértékének változásáról.

Az építetői fedezetkezelő a teljesítésigazolásban megjelölt összegről kiállított számla alapján, a teljesítésigazolásban elismert ellenértéket a rendelkezése alá helyezett fedezetből a fővállalkozó kivitelező részére köteles fizetési határidőn belül kifizetni, és az építetővel a birtokba adást követő öt munkanapon belül elszámolni.

Visszatartási kötelezettség

Az építetői fedezetkezelő - az alvállalkozói nyilvántartás adatai alapján - a fővállalkozó kivitelező esedékes számlája kiegyenlítéséből köteles visszatartani a szerződés teljesítésében részt vevő alvállalkozó által a teljesítésigazolás alapján számlázott, de részére határidőre ki nem egyenlített követelésnek megfelelő összeget. Az építetői fedezetkezelő a visszatartásáról haladéktalanul köteles értesíteni azt az alvállalkozót, aki a ki nem egyenlített követelés fennállását jelezte.

Az építetői fedezetkezelő a fővállalkozó kivitelezővel szembeni kifizetésből történő visszatartási kötelezettségét a fővállalkozó kivitelező által nyújtott - a visszatartandó összegnek megfelelő mértékű, a visszatartás célját szolgáló - bankgarancia elfogadásával is teljesítheti.

A KIVITELEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ (22.§-23.§)

A kivitelezési dokumentációnak az építési munkaterületen rendelkezésre kell állniuk.

A kivitelezési dokumentációt magyar nyelven kell összeállítani.

Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munka csak kiviteli tervdokumentáció alapján végezhető.

1.) A kivitelezési dokumentáció **tartalma azonos** az építési engedélyezési (bejelentési) dokumentáció tartalmával (amelyhez költségvetési kiírást és biztonsági és egészségvédelmi tervet kell mellékelni) az alábbi építményeket érintő építőipari kivitelezési tevékenység esetén:

a) ha az építmény nem éri el a:

- 300 m² összes szintterületet,
- három beépített építményszintet (alápincézett, földszint + tetőtér-beépítés),
- 1000 m³ bruttó térfogatot,
- 7,5 m-es építménymagasságot és
- 5,4 m-es szerkezeti nyílásméretet (falköz, oszlopköz, előregyártott födém), illetve előregyártott födém szerkezet.

b) az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészet-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló külön jogszabály szerint bejelentéshez kötött építmények,

c) polgári lőtér,

d) hírközlési építmény,

e) nem közhasználatú park, játszótér, sportpálya,

f) kerítés,

g) támfalak, ha a megtámasztott föld magassága nem haladja meg az 1,5 m-t,

h) műemléki védelem alatt álló építmény vagy jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen álló meglévő építmény homlokzatán végzett építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, nyílászárócsere, vakolás, színezés, felületképzés), a homlokzatára, födémére vagy tetőzetére szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy létesítése; az ilyen építményeken, területeken hirdetési vagy reklámcélú építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése során.

2. A kivitelezési dokumentáció az építési engedélyezési dokumentáció alábbi **kiegészítésével** jön létre:

a) *tartószerkezeti kivitelezési* dokumentációt kell készíteni, ha

- az épület tartószerkezete vagy annak elemei monolit vasbeton,
- a teherhordó szerkezet 5,4 m-es fal- vagy oszlopköznél nagyobb kiváltást tartalmaz,
- előregyártott födém szerkezet 6,6 m-es fal- vagy oszlopköznél nagyobb kiváltást tartalmaz,
- a tetőszerkezetben a talpszelemenek távolsága, vagy bárhol lévő megtámasztás nélküli áthidalás meghaladja a 6,0 m-t,

b) *épületgépészeti kivitelezési* dokumentációt kell készíteni, ha az építménybe 30 kW-nál nagyobb hőtermelő berendezés kerül beépítésre,

c) *épületvillamossági kivitelezési* dokumentációt kell készíteni, ha 7 kW-nál nagyobb az építmény elektromos áram teljesítményfelvétele,

d) *energetikai számítást kell készíteni* a külön jogszabályban meghatározott esetekben, az ott meghatározottak szerint.

3. Az építményekre vonatkozó követelmények teljes körére kiterjedő kivitelezési dokumentációt kell készíteni, mely az építők, szerelők, gyártók számára a gyártmányterv elkészítéséhez a megvalósításhoz szükséges és elégséges minden közvetlen információt, utasítást tartalmaz, továbbá tanúsítja az építési engedélyezési és a külön jogszabály szerinti ajánlatkérési műszaki dokumentációban részletezett követelmények teljesítését

- az 1/a. pontban meghatározott mértéket meghaladó épület, építmények,
- a közhasználatú épület, vagy
- a Kbt. hatálya alá tartozó építmények
- üzemeléstechológiai (gyártás-, javítás-, vizsgálat-, konyha-, egészségügyi technológiai stb.) tervet igénylő épület

építőipari kivitelezési tevékenysége esetében.

A kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben, illetve műemlék esetén az örökségvédelmi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott és engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól. Ennek betartásáért a tervező felel.

Az építési napló és vezetésének szabályai (24.§-27.§)

Minden építésügyi hatósági engedélyhez (bejelentéshez) kötött, valamint a Kbt. hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenységről építési naplót kell vezetni.

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

Az építési naplót a munkaterület átvételekor meg kell nyitni, az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően le kell zárni, és mindkét alkalommal az építetőnek is alá kell írnia. Az építési naplót és mellékleteit a kivitelezőnek a munka befejezését követően 10 évig meg kell őriznie.

Az építési napló vezetése

Az építési naplót magyar nyelven egy eredeti és egy másolati példányban kell vezetni. Az építési napló első példánya a vállalkozó kivitelezőt, másodpéldánya az építetőt illeti meg.

Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt az építési munkaterületen hozzáférhető helyen kell őrizni. A napló csak hatósági, bírósági eljárásban való felhasználás céljából vihető el. A hatósági, bírósági eljárás ideje alatt a bejegyzéseket külön íven kell vezetni, majd azokat az építési naplóhoz kell mellékelni.

Ha az építési napló elvész vagy megsemmisül, erről jegyzőkönyvet kell felvenni, és a naplót a rendelkezésre álló adatok alapján haladéktalanul újra vezetni kell.

A vállalkozó az alvállalkozói építési napló vezetését átvállalhatja. Az erről szóló megállapodást mindkét fél aláírásával az építési naplóban kell rögzíteni.

Az építési napló címlapjából, sorszámozott és azonosító jellel ellátott nyilvántartási rész lapokból és folyamatosan számozott naplórészből áll.

A naplórészt naponta, naprakész állapotban kell vezetni. A naplórész „napi jelentés” rovatának adatait akkor is minden nap ki kell tölteni, ha az építési munkahelyen bejegyzést igénylő esemény nem történt. Az egyéb bejegyzéseket az esemény bekövetkezése napján kell megtenni. A naplórész a rendelet 2. melléklet szerinti napi jelentésből és eseti bejegyzésekből áll.

Az építési naplóba a bejegyzéseket úgy kell megtenni, hogy azon később észrevehetően ne lehessen változtatni vagy a bejegyzést eltávolítani.

Az építési napló mellékleteiről az építési napló nyilvántartási részében sorszámozott jegyzéket kell vezetni.

Az építési napló mellékletei

- a) a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági (műemlék esetén örökségvédelmi hatósági) engedély és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott dokumentáció,
- b) az ellenőrző hatóságok által készített okiratok,
- c) a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat,
- d) a felmérési napló,
- e) a vállalkozó, illetve alvállalkozó kivitelező által vezetett vagy vezetett egyéb naplók,
- f) a tervezői művezető által átadott tervrajzok,
- g) a megfelelés igazolás nyilvántartása,
- h) a kivitelezéssel kapcsolatos egyéb jegyzőkönyvek, tervrajzok, számítások és okiratok.
- i) az alvállalkozó kivitelező kötelezettsége teljesítésében közreműködő - vele szerződéses viszonyban álló - további alvállalkozó kivitelező adatai.

Az építési naplóba és mellékleteibe bejegyzést tehet

- a) az építető, a beruházás-lebonyolító,
- b) az építési műszaki ellenőr, a tervezői művezető,
- c) a vállalkozó, illetve alvállalkozó kivitelező,
- d) a felelős műszaki vezető, és
- e) a külön jogszabályban meghatározott esetekben az építésfelügyeleti hatóság, valamint az ellenőrzésre és bejegyzésre külön jogszabállyal feljogosított más államigazgatási szerv,
- f) a külön jogszabály szerinti biztonsági és egészségvédelmi koordinátor.

A bejegyzésre jogosult a korábbi bejegyzésekre ellenészrevételt tehet, és a bejegyzések tudomásulvételét aláírásával igazolja.

Az építtető, illetve az építtető megbízása alapján a műszaki ellenőr a vállalkozó kivitelezőnek vagy a felelős műszaki vezetőjének a kivitelezéssel kapcsolatban az építési naplóban utasítást adhat.

Az építési naplóba és mellékleteibe betekinthez

- a) az építésügyi (létesítési, műemlék esetén az örökségvédelmi) hatóság, és
- b) az ellenőrzésre jogszabályban feljogosított más államigazgatási szerv,
- c) a helyszíni ellenőrzést folytató munkavédelmi, munkaügyi felügyelőség,
- d) az építés helye szerint illetékes Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal (a továbbiakban: APEH) és ennek területi szervei.
- e) az építtetői fedezetkezelő.

Felmérési napló (28.§)

Az építési napló mellékleteként a kivitelező a felmérési naplót akkor vezet, ha az építtetővel kötött szerződésben a felmérést tekintik az elvégzett munkák mennyiségének elszámolási alapjául.

Nem kell felmérési naplót vezetni, ha a kivitelező az építtetővel (beruházóval) kötött megállapodás szerint lemondott a többletmunkák elszámolásának érvényesítéséről, illetve az elvégzett munkák mennyisége egyszeri felméréssel vagy az építési napló bejegyzéseiből megfelelően megállapítható.

A felmérési napló a kivitelezési dokumentáció idom- és méretjegyzékével helyettesíthető.

Előzetes bejelentés a kivitelezés megkezdésekor (29.§)

- Az építtető köteles a kivitelezés megkezdését az építésfelügyeleti hatóságnál bejelenteni, ha
- az építmény értéke az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály alapján számítva a 50 millió forintot meghaladja,
 - az építési munka a Kbt. hatálya alá tartozik.
 - az építtetői fedezetkezelés hatálya alá esik

A bejelentés tartalmára vonatkozóan az Étv. 39.§-a az irányadó.

Az építésfelügyeleti hatósághoz történő előzetes bejelentéssel egyidejűleg az építtetőnek az építés helye szerint illetékes APEH-nél is be kell jelentenie az építési tevékenységre vonatkozó teljes kivitelezési értéket (szerződéses érték), az építés helyszínének címét és helyrajzi számát.

Utólagos bejelentés (30.§)

Amennyiben a kivitelezési munka nem tartozik az előzetes bejelentési kötelezettség alá, az építtetőnek kivitelezési tevékenység megkezdését és az építési napló megnyitásának napját a kivitelezés megkezdését követő öt munkanapon belül be kell jelentenie az építésfelügyeleti hatóságnak.

Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezése (31.§)

Teljesítésigazolás

Teljesítésigazolásra kerül sor a vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező és az alvállalkozó kivitelező között létrejött szerződés alapján, ha az alvállalkozó az általa vállalt szerződés tárgya szerinti építési tevékenységet, építési-szerelési munkát a szerződésben foglaltak és jogszabályban előírtak szerint a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul elvégezte és ezt a vállalkozó (fővállalkozó) kivitelezőnek jelenti.

A vállalkozói felelős műszaki vezető ellenőrzést követően teljesítésigazolást állít ki az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységről, annak mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, és ez alapján javaslatot tesz az alvállalkozói számla kiállításának tartalmára.

A vállalkozó kivitelező a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékét fizeti ki az alvállalkozó kivitelezőnek. Az alvállalkozó kivitelező a vállalkozó kivitelezőnek átad minden olyan dokumentumot, amely a vállalkozó kivitelező és a fővállalkozó kivitelező közötti teljesítésigazoláshoz és elszámoláshoz, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység dokumentálásához szükséges.

Átadás-átvétel

Az átadás-átvételi eljárás célja annak megállapítása, hogy a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka, vagy a technológiai szerelés a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul megvalósult, és a teljesítés megfelel az előírt műszaki és a szerződésben vállalt egyéb követelményeknek, jellemzőknek.

Az átadás-átvételi eljárásról 3 példányban jegyzőkönyv készül. A jegyzőkönyv egy-egy példánya az építtetőt és a vállalkozó kivitelezőt illeti, illetve egy példány az építési napló mellékletét képezi.

A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell mindazokat a bizonyító erejű tényeket, amelyekre jogvita esetén szükség lehet, így különösen

- a) az eljárás kezdetének és befejezésének időpontját,
- b) az átadás-átvételi eljárásban részt vevők nevét, megnevezését, részvételi minőségét,
- c) az építtető által érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket,
- d) az építtető észrevételeit,
- e) a műszaki átadás-átvételi eljárás során felfedezett mennyiségi és minőségi hibákat, hiányokat, 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) az egyéb jogszabályokban előírt nyilatkozatokat,
- h) az építtető döntését arról, hogy átveszi-e az építményt,
- i) az építtető igényt tart-e a hibák kijavítására, vagy árengedményt kér, és
- j) a résztvevők aláírását.

Az átadás-átvételi eljárás során a kivitelező köteles az építtetőnek átadni az elkészült építmény, elvégzett építési tevékenység megvalósítási dokumentációját, kezelési és karbantartási útmutatóját.

Ha az építtető a hibák, hiányok, hiányosságok kijavítását kéri, az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a kijavítás határidejét és a kijavításért és az átvételért felelős személy megnevezését.

Birtokba adás, használatbavételi engedély megkérése (33.§)

Az építmény műszaki átadás-átvételre a hibák illetve hiányosságok kijavítása, és pótlása után a szerződésben megállapított ellenérték kézhezvételét követően kerül sor.

A vállalkozó kivitelező az építtető birtokába adja

- az építményt, építményrészt,
- a rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságot igazoló felelős műszaki vezetői nyilatkozatot

- az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó kitöltött hulladék-nyilvántartó lapot.

- az őt megillető építési naplópéldányt, az építési napló összes mellékletét, a megvalósítási dokumentációt és a jótállási dokumentumokat, így különösen:

- a) a főbb mozgatható építményszerkezetek kezelési útmutatóját, használati utasítást,
- b) üzemeltetés, használati és karbantartási utasítást,
- c) a nyomáspróba jegyzőkönyveit,
- d) mérési jegyzőkönyveket és az elvégzett működési próbák jegyzőkönyveit,
- e) a villamos berendezés első felülvizsgálatának eredményéről készített minősítő iratot,
- f) a beépített szerelvények, berendezések, burkolatok, egyéb tartozékok jótállási jegyét,
- g) a közüzemi mérőórák jótállási jegyét, hitelesítési jegyzőkönyveit,
- h) az építmény használatával összefüggő későbbi munkákhoz kapcsolódó külön jogszabály szerinti biztonsági és egészségvédelmi tervet.

Az építető az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válását követően kérheti az építésügyi hatóságtól használatbavételi engedélyt. (használatbavételi bejelentést tesz).

Szervizkönyv (27.§)

Az épület szervizkönyve igazolja

- a) az épület rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságára,
 - b) a tűzbiztonság, a higiénia, egészség- és környezetvédelem, a használati biztonság, a zaj és rezgés elleni védelem, az energiatakarékosság és hővédelem, az életvédelem és katasztrófavédelem követelményeinek teljesülésére,
 - c) az épület állapotára
- vonatkozó tényeket, megállapításokat és szakértői véleményeket.

Szervizkönyvet kell vezetni:

- a) tömegtartózkodásra szolgáló építmény, illetve tömegtartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó építmény,
- b) legalább 300 főt meghaladó személy életét, egészségét veszélyeztető, súlyos káreseményt, katasztrófát váratlan tönkremeneteléből fakadóan előidéző építmény, vagy
- d) a honvédelmi és katonai célú építmények esetén.

Egyéb esetben a szervizkönyv vezetéséről az ingatlan tulajdonosa dönt.

Az épület tulajdonosa vagy az általa megbízott személy az épület szervizkönyvét az építési napló lezárásának, illetve legkésőbb a használatbavételi engedély megszerzésének, vagy a használatbavétel tudomásulvételének a napján nyitja meg. Több tulajdonos esetén a szervizkönyv tartalmáért a tulajdonostársak egyetemlegesen felelnek.

Az energiatanúsítvány a szervizkönyv mellékletét képezi.

FÜGGELÉK:

A 191/2009.(IX.15.) Korm rendelet 1. melléklete

A kivitelezési dokumentáció tartalma

I.

A kivitelezési dokumentáció: az Étv. 31. §-ának (2) bekezdésében meghatározott követelmények kielégítését bizonyító, az építmény megvalósításához – minden munkarészre kiterjedően az építők, szerelők, gyártók számára kellő részletességgel – a szükséges és elégséges minden közvetlen információt, utasítást tartalmazva bemutatja az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, berendezés stb. helyzetét, méretét, minőségét, mérettűrését, továbbá tanúsítja az összes vonatkozó előírásokban, valamint az építésügyi hatósági engedélyezésnél és az ajánlatkérési műszaki dokumentációban részletezett követelmények teljesítését. A kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben kell elkészíteni, amely a megértéséhez, a kivitelezéshez, az építési szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, az ellenőrzéshez szükséges (a dokumentáció egyes munkarészeinek léptékére, kidolgozottsági szintjére a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó szabályzatában foglaltak irányadóak).

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású tartószerkezetek tervei az épületen belüli elhelyezkedésük egyértelmű jelölésével összevonhatók.

Több szakaszra bontott építkezés esetében az egyes megvalósulási szakaszokat a dokumentációban egyértelműen jelölni kell.

Az adott anyag vagy szerkezet jelölésére a dokumentációban feltüntetett, egyedileg meghatározott, egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni.

II.

A kivitelezési tervdokumentációban meg kell határozni:

- a) az összes építményrész, szerkezeti elem, beépített berendezés térbeli elhelyezkedését, méretét, mennyiségét,
- b) minőségének meghatározását,
- c) a mennyiségek és minőségek részletes, tételes költségvetési kiírását a technológiai folyamatok és minőség szerint csoportosítva.

III.

Általános előírások

A kivitelezési dokumentáció munkarészei:

- a) helyszínrajz,
- b) egyesített közmű (genplan) terv, az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési terv,
- c) alapozási terv,
- d) alaprajzok,
- e) metszetrajzok,
- f) tartószerkezeti terv,
- g) szintáthidalók alaprajzai és metszetei,
- h) csavarozott, szegecselt, hegesztett vagy ragasztott, illetve faszerkezetű tartószerkezetek esetében tartószerkezeti csomóponti részletterv,
- i) homlokzatok, nézetrajzok,
- j) épületgépészeti és épületvillamossági tervek (ivóvíz-, ipari víz-, gáz-, szennyvíz-, csapadékvíz vezetékhálózatról, elektromos-, távközlési-, hír- és számítástechnikai hálózatokról,
- k) villámvédelmi terv,
- l) üzemeléstéchnológiai terv,
- m) részlettervek az építmény olyan részeinek, szerkezeteinek és azok összeépítésének nagyléptékű rajzai, melyek az általános terveken kellően nem ábrázolhatóak,
- n) tartószerkezeti, akusztikai, energetikai, tűzvédelmi és szakági igazoló (mérétezési) számítások,

- o)* szakáganként műszaki leírások,
- p)* méret- és mennyiség-kimutatások, konszignációk,
- q)* a beépítendő építési termékek műszaki specifikációja,
- r)* részletes, minden szakágra kiterjedő tételes (árazatlan) költségvetés-kiírás, mennyiségi kimutatással.

Az itt felsorolt és a IV. pontban részletezett tartalmú munkarészek közül azok képezik kötelezően a kivitelezési dokumentáció részét, amelyek az adott építményre vonatkozóan a I. pontban meghatározott követelmények kielégítéséhez szükségesek. A 16. § (3) bekezdés *h)* pontjában meghatározott esetben a dokumentáció tartalmát az örökségvédelmi hatóság határozza meg.

IV.

1. Építészeti munkarész

Az építmény elhelyezését, funkcionális (térbeli – alaprajzi – szintbeli) elrendezését, az építőmesteri, szakipari, épületasztalos és lakatos feladatok műszaki megoldásait, épületszerkezeti-csomóponti részleteit az építészeti dokumentációban kell meghatározni. Az építészeti tervezés elemei:

- a)* Helyszínrajz, kiegészítve a kitézési adatokkal, tartalmazza a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értékek, valamint a kitézésre vonatkozó pontok, irányok meghatározását.
- b)* Tereprendezés esetén a csapadékvíz elvezetés részletes tervmegoldása is szükséges.
- c)* Alaprajzok valamennyi szintről, ábrázolva:
 - ca)* az elmetszett és a nézet irányába eső nem teljes szintmagasságú szerkezeteket, kéményeket, szellőzőket stb.,
 - cb)* a földszinti alaprajzon a csatlakozó véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket, a $\pm 0,00$ helyét és abszolút magasságát,
 - cc)* a nyílásokat és nyílásáthidalókat, a nyílászárókat (tengelyméret, méret, konszignációs jel és parapet magasság megadásával),
 - cd)* az ábrázolt szintek szintváltásait és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, méreteit, mindkét végének szintmagasságát,
 - ce)* a szerkezeti dilatációk helyét, méretét,
 - cf)* a beépített bútorok, berendezések,
 - cg)* a gépészeti helyiségeket, aknákat, kéményeket,
 - ch)* a helyiségek rendeltetését, méreteit, burkolatát.

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek tervrajzai – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a tervdokumentációban összevonhatók. Több szakaszra bontott építkezés esetében az egyes megvalósulási szakaszokat a tervrajzokon egyértelműen jelölni kell.

Meg kell nevezni az egyes helyiségek rendeltetését (elnevezését), alapterületét és burkolatát.

Jelölni kell a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát.

d) Metszetek, minden eltérő épületrészről ábrázolni és méretadatokkal kell ellátni:

da) az elmetszett, a nézet irányába eső látható vagy más szerkezetek által takart szerkezeteket, beleértve az alapokat, lépcsőket, áthidalókat, tetőszerkezetet is; a helyiségek belmagasságának, a szerkezetek magasságának, az anyagok minőségének ismertetésével,

db) zártsorú beépítésnél a szomszédos csatlakozó alapokat,

dc) a csatlakozó véglegesen rendezett terepszintet, járdát,

dd) meg kell határozni az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges épületszerkezeti rétegfelépítést.

e) Szintáthidalók, a szintkülönbség-áthidalók alaprajzai és metszetei az épület minden 1,5 m-nél nagyobb függőleges méretű eleméről, mely ábrázolja és méretezi:

ea) a szintkülönbség-áthidaló geometriáját, szerkezetét,

eb) a fellépők szélességét és magasságát, járóvonalát,

ec) a csatlakozó szerkezeteket, korlátokat.

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintkülönbség-áthidalók az épületen belüli elhelyezkedésük egyértelmű jelölésével összevonhatók.

f) Homlokzatok minden eltérő homlokzatról.

g) Építészeti műszaki leírás.

A közhasználatú rendeltetési egységet, építményrészt tartalmazó építmények esetében mind a helyszínrajzon, mind az egyes tervlapokon méretadatok megadásával ábrázolni kell a mozgásukban korlátozottak akadálymentes és biztonságos közlekedését biztosító megoldásokat a telek közterületi csatlakozásától az építmény megközelítéséig (bejáratáig).

2. Tartószerkezeti munkarész

A tartószerkezet olyan építményszerkezet, szerkezeti elem, amely feladata az erőhatások felvétele és továbbítása (pl. a talajra). A tartószerkezet az építmény „erőtani vázát” alkotja, ezért erőtani (statikai) tervezéssel az egyensúly megtartására úgy kell méretezni, hogy a várható hatások (terhek) következtében a megengedett mértéket meghaladó mértékű elmozdulás, törés, repedés, folyás ne keletkezzék. Tartószerkezeti tervezés elemei: erőtani számítás, tartószerkezetek terve, tartószerkezeti műszaki leírás.

a) Erőtani számítás (méretezés): a tartószerkezeti rendszer egészében a hatások (terhek) okozta igénybevételek és alakváltozások meghatározása, valamint az ezek felvételére alkalmas szerkezetek, anyagok és szerkezeti méretek kiválasztása, az építmény tartószerkezetének, illetve egyes tartószerkezeti elemének (megtervezése), annak érdekében, hogy

aa) a követelményeket előírt biztonsággal kielégítse,

ab) a tervezett élettartama során kellő megbízhatósággal (biztonsággal) és gazdaságosan álljon ellen a megvalósítás és a használat során fellépő minden hatásnak (tehernek),

ac) legyen alkalmas az előírt használatra.

b) Részletes talajmechanikai szakvélemény kell

ba) a négy beépített szintnél nagyobb,

bb) a 10 m-es építménymagasságnál magasabb,

bc) az 1000 m²-nél nagyobb alapterületű,

bd) a 7,0 m-nél nagyobb szerkezeti fesztávolságú, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű építmény építési, fennmaradási engedélyezésekor az építmény szerkezeti rendszerétől függetlenül, vagy ha az alapozás várható szintje a környező terepszint alatt 4,0 m-nél mélyebbre ér.

c) Tartószerkezetek tervei tartalmazzák az

ca) építmény bármely anyagú teherhordó szerkezet minden tartószerkezeti részének, szerkezeti elemének erőtani méretezéssel (számítással) meghatározott alakját, méretét, kapcsolatait, anyag és egyéb jellemzőit, rajzi és/vagy írásos meghatározását a tartószerkezet alapozási, teherhordó fal és pillér, teherhordó földem (és azok további részei: lemezek, gerendák, koszorúk, kiváltók), a szintek áthidalására szolgáló szerkezetek (lépcső, rámpa stb.) elemeiről,

cb) a csavarozott, szegecselt, hegesztett vagy ragasztott, illetve faszerkezetű tartószerkezetek esetében m1:20 a tartószerkezeti csomóponti részletterveket,

cc) a monolit vasbeton szerkezetek vasalási terveit,

cd) az üzemben előregyártott szerkezetek diszpozíciós terveit (gyártmánytervek nélkül).

d) Zárt sorú beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadásán túlmenően meg kell tervezni a meglévő épületek esetleges alap-megerősítésének megoldását is.

e) A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza a tervezett tartószerkezet jellemzőit, és minden olyan fontos jellemzőt, amelyet a tervező a szerkezet megtervezésénél figyelembe vett, illetve amelyet a kivitelezés során be kell tartani.

f) Részletes geotechnikai munkarész szükséges:

fa) a jogszabályban meghatározott veszélyes üzemnél,

fb) a jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetben: csúszás-, omlás- és barlangveszélyes, illetve alábányászott, valamint árvíz- és földrengésveszélyes területen, ha egynél több szint kerül a terepszint alá,

fc) 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építményekhez (támfal).

3. Épületgépészeti munkarész

Az épületgépészeti munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület valamennyi épületgépészeti rendszerének kiviteli terveit, alaprajz, metszet, függőleges csőterv és kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

a) Az épületgépészeti tervezés elemei:

aa) épületgépészeti számítások, az épületek energetikai méretezése, energiateljesítményének kiszámítása – a külön jogszabályban rögzített esetekben és részletezéssel,

ab) épületgépészeti rendszertervezés, a vezetékhálózatok és berendezések méretezése a teljesítmény- és fogyasztási adatok számításán alapuló értékeivel.

b) Az épületgépészeti tervdokumentáció tartalmazza:

ba) a (víz-, csatorna-, gáz-, fűtés- és légtechnikai) rendszerek, vezetékhálózatok és berendezések elrendezési és szerelési terveit,

bb) az elrendezési, nyomvonal-vezetési, szerelési részletterveket,

bc) méretkimutatásokat, konszignációkat,

bd) műszaki leírást az épületgépészeti hálózatok és rendszerek, berendezések írásos ismertetésével, a teljesítmény- és fogyasztási adatok (számításon alapuló) értékeivel, az épület funkciójából adódó speciális épületgépészeti rendszerek részletes ismertetését.

Az épületgépészeti számításokat a vonatkozó szabványoknak és rendeleteknek megfelelően kell elkészíteni, archiválni. A számításokat a kiviteli tervdokumentáció nem tartalmazza.

4. Épületvillamossági munkarész

Az épületvillamossági munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület valamennyi épületvillamossági rendszerének hálózati kiviteli terveit, alaprajz, függőleges vezetékterv, kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

a) Az épületvillamossági tervek tartalmazzák:

aa) szerelési alaprajzokon a villamosvezetékek nyomvonalait, illetve az ezekhez tartozó vezeték tartó szerkezeteket, villamos készülékek és berendezések feltüntetésével,

ab) fővezeték-terven az elosztó berendezések elhelyezésének ábrázolását, a vezetékhálózatok jellemzőinek, az elosztó berendezésekre számított beépített, illetve egyidejű villamos teljesítményadatok, feszültségjellemzők, érintésvédelmi módok feltüntetésével,

ac) villamos elosztó berendezések vonalas kapcsolási rajzait, a kapcsolási rajzokon szereplő villamos készülékek és berendezések jellemzőinek (pl. névleges áram, zárlati szilárdság, védettség stb.) feltüntetésével, elosztó berendezések homlokkép rajzait felirati táblákkal, a beépítésükre vonatkozó utasításokkal, áramút-tervekkel, szükség szerint,

ad) villámvédelmi berendezés terveit a villámvédelmi fokozat feltüntetésével, szerelési és anyagminőségre vonatkozó utasításokkal,

ae) a gyengeáramú rendszerek hálózati terveit, a készülékek és berendezések telepítési helyeinek megjelölésével, az egyes rendszerek vezetékhálózatainak nyomvonalaival.

b) Az épületvillamossági műszaki leírás az épületvillamossági hálózatok, rendszerek és berendezések írásos ismertetése, a teljesítmény- és fogyasztási adatok számításon alapuló értékeivel, speciális rendszerek bemutatásával.

5. Tűzvédelmi munkarész

A külön jogszabályban rögzített esetekben előírt részletes tűzvédelmi munkarész tartalmazza:

a) az építmény megközelíthetőségét, tűztávolságát,

b) az építmény oltóvíz-ellátásának biztosítását,

c) az építmény tűzveszélyességi osztályba sorolását, tűzállósági fokozatát,

d) a tűzszakaszok elhelyezkedését, a tűzszakasz-határokat és azokon található nyílászárók és átvezetések leírását,

e) az alkalmazott épületszerkezetek éghetőségi és tűzállósági paramétereit,

f) a tűzterhelés meghatározását,

g) a kiürítési feltételek biztosítását,

h) az épületgépészet és a villámvédelmi rendszer kialakítását, valamint

i) a hő- és füstelvezetésre, tűzjelzésre és tűzoltásra vonatkozó megoldásokat.

6. Építésszervezési munkarész

A kivitelező által készített munkarész a tervezett építmény építőipari kivitelezési feladatainak megszervezéséhez szükséges részletezettségben tartalmazza:

a) az egyesített közmű (genplan) tervet, az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési és időbeli fázis terveit,

b) a kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges – tervezői koordinátor által ellenőrzött – munkabiztonsági és egészségvédelmi tervet.

7. Környezetrendezési munkarész

A kivitelezés során felhasznált anyagok, alkalmazott eljárások, technológiák környezetvédelmi szempontú leírása, ezen belül:

a) az építés során felhasznált – a külön jogszabály szerint környezetbarátnak minősített – anyagok leírása,

Nyilvántartási rész: szerződéses adatok minta

Építmény megnevezése, címe:

Oldalszám: /Szerződés

Nyilvántartási rész

Az építés-szerelési munka:

Megnevezése:

Helye (település, utca, házszám, hrsz.):

Jellege*: új építés, bontás, átalakítás, fenntartás, felújítás, karbantartás, egyéb:

* aláhúzendó

A szerződés főbb adatai:

Kelte: év hó nap

Munkaterület átadás: év hó nap

Műszaki átadás-átvétel szerződés szerint: év hó nap

Részhatáridők:

Megnevezése:

..... év..... hó nap
..... év..... hó nap
..... év..... hó nap
..... év..... hó nap
..... év..... hó nap

Szerződésmódosítások:

Kelte: év hó nap

Kelte: év hó nap

Kelte: év hó nap

Kelte: év hó nap

Nyilvántartási rész: megrendelői (építtetői) adatok minta

Építmény megnevezése, címe:

Oldalszám: /Megrendelő

Nyilvántartási rész

A megrendelő (építtető):

Neve (elnevezése):

Címe (székhelye):

Naplóbejegyzésre jogosult képviselője:

Műszaki ellenőr:

Az építmény rendeltetése szerinti:

Neve:
Címe, telefonszáma:
Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:
Címe, telefonszáma:
Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:
Címe, telefonszáma:
Névjegyzéki bejegyzés száma:

A beruházásleboncoló:

Neve (elnevezése):

Címe (székhelye):

Naplóbejegyzésre jogosult képviselője:

Nyilvántartási rész: vállalkozó kivitelezői adatok minta

Építmény megnevezése, címe:

Oldalszám: /Vállalkozó

Nyilvántartási rész

A vállalkozó kivitelező:

Neve (elnevezése):

Címe (székhelye):

Vállalkozói engedély vagy cégbírósági bejegyzés száma:

Naplóbejegyzésre jogosult képviselője:

Felelős műszaki vezető:

Az építmény rendeltetése szerinti:

Neve:
Címe, telefonszáma:
Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:
Címe, telefonszáma:
Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:
Címe, telefonszáma:
Névjegyzéki bejegyzés száma:

Nyilvántartási rész: vállalkozó kivitelezői adatok minta

Építmény megnevezése, címe:

Oldalszám: /Alvállalkozó

Nyilvántartási rész

Az alvállalkozó kivitelező:

Neve (elnevezése):

Címe (székhelye):

Vállalkozói engedély vagy cégbírósági bejegyzés száma:

Naplóbejegyzésre jogosult képviselője:

Munkanem:

Munkaterület átadás: év hó nap

Szerződéses határidő év hó nap

Felelős műszaki vezető:

Neve:

Címe, telefonszáma:

Névjegyzéki bejegyzés száma:

Építési napló:

A vállalkozó kivitelező az alvállalkozói építési napló vezetését a szerződésben átvállalja.

Az alvállalkozó önállóan vezeti.

Az alvállalkozó naplójába a vállalkozó kivitelező naplóbejegyzésre jogosult képviselője:

Az alvállalkozó naplójába az alvállalkozó naplóbejegyzésre jogosult képviselője:

Nyilvántartási rész: vállalkozó kivitelezői adatok minta

Építmény megnevezése, címe:

Oldalszám: /Tervező

Nyilvántartási rész

A tervező:

Neve (elnevezése):

Címe (székhelye):

Tervezők:

Az építmény jellege (rendeltetése) szerinti:

Neve:

Címe, telefonszáma:

Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:

Címe, telefonszáma:

Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:
Címe, telefonszáma:
Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:
Címe, telefonszáma:
Névjegyzéki bejegyzés száma:

Nyilvántartási rész: tervezői művezetői adatok minta

Építmény megnevezése, címe:

Oldalszám: /Tervezői művezető

Nyilvántartási rész

A tervezői művezető:

Neve (elnevezése):

Címe (székhelye):

Tervezők:

Az építmény rendeltetése szerinti:

Neve:
Címe, telefonszáma:
Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:
Címe, telefonszáma:
Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:
Címe, telefonszáma:
Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:
Címe, telefonszáma:
Névjegyzéki bejegyzés száma:

Nyilvántartási rész: tervellenőri adatok minta

Építmény megnevezése, címe:

Oldalszám: /Tervellenőr

Nyilvántartási rész

Tervellenőrök:

Az építmény rendeltetése szerinti:

Neve:
Címe, telefonszáma:

Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:

Címe, telefonszáma:

Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:

Címe, telefonszáma:

Névjegyzéki bejegyzés száma:

..... szakági:

Neve:

Címe, telefonszáma:

Névjegyzéki bejegyzés száma:

Nyilvántartási rész: naplómellékek minta

Építmény megnevezése, címe:

Oldalszám: /Naplómelléklet

Nyilvántartási rész

Naplómelléklet:

Típusa:

Azonosító száma:

Mellékelt oldalak száma:

Kelte: év hó nap

Naplóhoz csatolás kelte: év hó nap

Naplórész minta

Építmény megnevezése, címe:

Kötetszám:

Oldalszám:

I. Naplórész

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

II. Naplórész

1. Napi jelentés:

a) kelet (nap nevét is fel kell tüntetni: pl. kedd);

b) külső hőmérséklet (naponta háromszor: 7, 13 és 21 órakor, ha a munka jellege megkívánja, a legalacsonyabb hőmérsékletet is rögzíteni kell);

c) időjárási adatok (esetleg vízállás vagy szélerősség, munkamenetet akadályozó időjárásnál az akadályozás időtartama is);

d) létszámadatok:

- műszakiak,
- adminisztratívák,
- kisegítők,
- fizikai létszám (saját és alvállalkozói szakmunkás, segédmunkás) szakmánként részletezve,
- összlétszám;

e) napi teljesítmény adatai (címszószerű körülírásban).

A napi teljesítmény adatait építményenként részletezve kell leírni: pl. északi pillér betonozása a -0,30 m szinten, I. emeleti földem vasbetonszerelés stb. Nagyobb vasbeton szerkezeteknél az idom, keret vagy pillér számát fel kell tüntetni. Egyes főbb munkarészek kivitelezésének megkezdését és befejezését fel kell tüntetni (pl. 013 j. oszlop betonozása befejezve vagy 40/60-as csőfektetés a +228-262 m szelvényig stb.);

f) az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során naponta keletkező építési-bontási hulladék mennyiségének, fajtájának megnevezése, EWC kódja [a hulladékok jegyzékéről szóló 16/2001. (VII. 18.) KöM rendelet alapján], elszállításának ténye, helye, bizonylata a hulladék kezeléséhez igénybe vett létesítmény neve, címe, KÜJ, KTJ száma (idecsatolandók az átvételt igazoló számlák is) a külön jogszabályban foglaltak szerint.

2. Eseti bejegyzések:

a) az építési munkahely átadás-átvétele;

b) az építető nyilatkozata az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének az építésfelügyeleti hatósághoz történő e rendelet szerinti bejelentéséről;

c) az építmény helyének kitűzése;

d) az egyes munkarészek külön ellenőrzése és annak eredménye (pl. betonozás előtt a zsaluzás és a vasszerelés ellenőrzése, gépészeti munkáknál vezetékek, berendezések kipróbálása);

e) az eltakart munkarészekkel kapcsolatos adatok, megrendelői észrevételek, vállalkozói megjegyzések;

f) a műszakilag és az elszámolás szempontjából fontos tények (felek közlései és kifogásai a tervekkel, a költségvetéssel, valamint ezek módosításával, továbbá a kivitelezéssel kapcsolatban);

g) a munkavégzést gátló körülmények feltüntetése részletes indokolással (pl. munkaerőhiány, anyagbeszerzési nehézségek miatt fennakadás, alvállalkozók késedelméből határidő-túllépés, munkamegszakítások, balesetek, rendkívüli helyzetekből adódó veszélyek, ártalmak stb.), az azokból származó hátrányok, minőségcsökkenések, határidő-eltolódások várható időtartama;

h) anyagok, kész szerkezetek, szerkezetrészek (próbatestek) vizsgálata és dokumentumainak megjelölése;

i) tervek átvétele;

j) naplómellékletek felfektetése;

k) kivitelezés közben előállott károk felvétele a megrendelővel, illetve az alvállalkozókkal;

l) speciális munkák adatai, ha azokról nincs külön napló (pl. cölöpözés);

m) a beépítésre kerülő építési célú termékek megfelelőség-igazolásának átadása a megrendelő vagy a műszaki ellenőr részére;

n) egyéb bejegyzések;

o) a műszaki átadás-átvételi eljárás eredményes befejezésének napján az építési napló lezárása.