Építési beruházáshoz tartozó követelmények

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

A rendelet hatálya kiterjed:

a) az építőipari kivitelezési tevékenység folytatására,

b) az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításában részt vevő építtető, beruházáslebonyolító, építészeti-műszaki tervező (a továbbiakban: tervező), tervellenőr, kivitelező, felelős műszaki vezető, tervezői művezető, építési műszaki ellenőr és az építtetői fedezetkezelő feladataira,

c) az építési napló, az építési napló alvállalkozói nyilvántartása és a felmérési napló vezetésére,

d) a kivitelezési dokumentáció tartalmi követelményeire,

e) az építőipari kivitelezési tevékenység pénzügyi fedezetének, valamint a kivitelező által nyújtott biztosíték kezelésének rendjére,

f) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésével kapcsolatos eljárásra és adatszolgáltatásra,

g) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésével kapcsolatos eljárásokra,

h) az építészeti-műszaki tervezési (a továbbiakban: tervezési) és az építési szerződés kötelező tartalmi és formai előírásaira,

i) a vállalkozói díjjal kapcsolatos szabályozásra,

j) az építőipari kivitelezési tevékenységet végzők névjegyzékének a vezetésére.

Építési tevékenység végzésére az építtető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) építési szerződést köt. Az építési 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.

Az építtető, a beruházáslebonyolító, 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 (a továbbiakban együtt: az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői) kötelesek együttműködni a kivitelezési folyamatok megvalósítása érdekében.

FELELŐS MŰSZAKI VEZETŐ

A **felelős műszaki vezető** tevékenysége a vállalkozó (alvállalkozó) kivitelező építési szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítására terjed ki.

(3) 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 kitűzés 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 a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 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.

n) értesíti az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőséget arról, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló jogszabályban előírt küszöbértéket.

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

a) az építőipari kivitelezési tevékenységet a jogerős építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint

b) **a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 1. melléklet szerinti tartalmú és rendelkezésre álló kivitelezési (megvalósítási) tervdokumentációnak megfelelően,**

c) **az építőipari kivitelezési tevékenységre 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 méreteknek, 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 hulladékmennyisége 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.**

ÉPÍTÉSI MŰSZAKI ELLENŐR

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) a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 17. § (2) bekezdés alapján 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) a 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban**:** 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 szükségességből 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 építményfajták 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) a teljesítésigazolás kiállítása és - a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől, vagy a birtokbaadási eljárás lezárásától számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül - az építtető, a fővállalkozó kivitelező, valamint az építtetői fedezetkezelő közreműködése esetében az építtetői fedezetkezelő részére történő megküldése,

p) az építtetővel az o) pontra vonatkozó eltérő megállapodás esetén műszaki igazolás kiállítása,

q) a szerződésben meghatározott vállalkozói díj és a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása és

r) építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén a teljesítésigazolásban foglalt számlázható összegnek az elektronikus alvállalkozói nyilvántartásban történő haladéktalan rögzítése.

ÉPÍTÉSI NAPLÓ

Az 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**.

Az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt az építési szerződésben meghatározott időközönként, de legalább 10 naponként

a) a fővállalkozó kivitelező által vezetett építési naplót az építtető, építtető megbízása alapján az építési műszaki ellenőr vagy a beruházáslebonyolító,

b) az alvállalkozó kivitelező által vezetett építési naplót a vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező ellenőrzi, illetve abban észrevételeit rögzíti.

Az építési naplót a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. melléklet szerinti tartalommal és formában kell vezetni.

Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt az építési munkaterületen hozzáférhető helyen kell őrizni, innen 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, akkor erről jegyzőkönyvet kell felvenni és a naplót a rendelkezésre álló adatok alapján haladéktalanul újra fel kell fektetni.

Az építési napló mellékletei:

a) a jogerős 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 vezettetett egyéb naplók,

f) **a tervezői művezető által átadott tervrajzok,**

g) **a megfelelőség igazolások 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 a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 27. § (9) bekezdés szerinti adatai.

Az építési napló címoldalból, sorszámozott és azonosító jellel ellátott nyilvántartási rész lapokból és folyamatosan számozott naplórészből áll. Az építési naplóba a bejegyzéseket úgy kell megtenni, hogy azon később észrevehetetlenül ne lehessen változtatni vagy a bejegyzést eltávolítani. Az építési napló nyilvántartási rész lapjait az építési napló megnyitásakor kell kitölteni és a nyilvántartási rész tartalomjegyzékébe sorszám és azonosító jel szerint nyilvántartásba venni. A még nem ismert adatokat azok tudomásra jutásakor kell felvezetni és a nyilvántartási részhez csatolni. A nyilvántartási rész lapjait annak kitöltésekor dátummal kell ellátni, valamint az építtetőnek és a fővállalkozó kivitelezőnek - ha az építési naplót az alvállalkozó kivitelező vezeti a vállalkozó kivitelezőnek és az alvállalkozó kivitelezőnek - alá kell írnia. Az építési napló mellékleteiről az építési napló nyilvántartási részében sorszámozott jegyzéket kell vezetni.

A naplórészt naponta kell vezetni, naprakész állapotban kell tartani. 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. Ha egy építmény építőipari kivitelezése során több egymást követő naplórész megnyitására van szükség, mert a naplórész betelt, a naplórész köteteket folytatólagosan római számmal kell sorszámozni, és minden naplórész oldalon a sorszámozás előtt a kötet sorszámát is fel kell tüntetni. A betelt naplórész kötet lezárásának, valamint az új kötet megnyitásának dátumát a nyilvántartási rész tartalomjegyzékébe be kell jegyezni. A naplórészt hézag és margó kihagyása nélkül úgy kell vezetni, hogy utólagos bejegyzésnek ne legyen helye. Az ábrák mellett üresen maradt részeket át kell húzni. A bejegyzéseket az aláírás után naponta vízszintes vonallal le kell zárni.

FELMÉRÉSI NAPLÓ

Az építési-szerelési munka **mennyiségének folyamatos ellenőrzése céljából** - az építési napló mellékleteként a kivitelező a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 3. melléklet szerinti tartalommal felmérési naplót vezet, ha az építtetővel kötött szerződésben a felmérést tekintik az elvégzett munkák mennyiségének elszámolási alapjául.

Tekintve, hogy a kifizetési kérelmek a már elkészült munkák elszámolásait rögzítik, ezért az eltakart munkarészek mennyiségeiről felmérési napló szükséges.
Az elszámolások hitelességének biztosítása érdekében **a felmérési naplót (annak minden oldalát)** az eltakart munkarészek beépítését és felmérését végző **felelős műszaki vezető (FMV)**, valamint a munkákat ellenőrző **műszaki ellenőr (MűE) köteles aláírni,** azaz **ellenjegyezni.**

Nem kell felmérési naplót vezetni, ha

a) **az elvégzett munkák mennyisége** egyszeri felméréssel vagy **az építési napló bejegyzéseiből megfelelően megállapítható**,

b) a felmérési napló a kivitelezési dokumentáció idom- és méretjegyzékével helyettesíthető, vagy

c) a felmérési adatokat a szintezési jegyzőkönyv, a keresztszelvényrajzok és a tömegszámítások tartalmazzák.