

Építési beruházáshoz tartozó követelmények

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

A rendelet hatálya kiterjed:

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység folytatására,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításában részt vevő építtető, építészetiműszaki tervező (a továbbiakban: tervező), 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 építészetiműszaki tervezési (a továbbiakban: tervezési) és a kiviteli szerződés kötelező tartalmi és formai előírásaira,
- i) a vállalkozói díjjal kapcsolatos szabályozásra,
- j) az építőipari kivitelezési tevékenységet végzők névjegyzékének a vezetésére,
- k) az építőipari kivitelezési vállalkozások minősítéséhez szükséges adatszolgáltatásra.

Építési tevékenység végzésére az építtető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) kivitelezési szerződést köt. A kivitelezési szerződés megkötését követően a vállalkozó kivitelező viseli annak jogkövetkezményét, amely a tervdokumentáció olyan hiányosságából adódik, melyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett.

Az építtető, a tervező (a kivitelezési dokumentáció tervezője, ideértve a szakági tervezőt is), 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 kivitelezési 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 geotechnikai 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. melléklete szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építtetőnek történő átadása**,
- j) az építmény használatbavételi (fennmaradási) engedélyezéséhez, tudomásulvételéhez 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) az alvállalkozói teljesítésigazolás

ma) kiállítása és átadása vagy megküldése az alvállalkozó részére,

mb) rögzítése az építési naplóban,

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,

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

o) annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, az 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 41. §-a szerint beépítésre alkalmas, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése,

p) az építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása a tervező jóváhagyásával és az építető egyetértésével.

A felelős műszaki vezető **természetes építőanyagok és a bontott építési termékek** - szükség szerint szakértővel történő - **vizsgálatát követően dönt azok** kezeléséről, építési célra való megfelelésségéről, ismételt felhasználhatóságáról, **beépíthetőségéről**. Döntését az építési naplóba be kell jegyeznie.

Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építőipari kivitelezési tevékenységek befejezését követően a fővállalkozó kivitelező vagy annak **felelős műszaki vezetője** az építési napló összesítő lapján **arról nyilatkozik**, hogy

- a) az építőipari kivitelezési tevékenységet a jogerős építési engedélynek és a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint
- b) **a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete 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) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelel,
- e) a jogerős építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációtól, valamint az 1. melléklet szerinti kivitelezési dokumentációtól való eltérés esetén az eltérés felsorolásával és szükségességének ismertetésével,
- 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.**

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) bekezdése 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) az Étv. 43. § (1) bekezdés e) – h) pontjában meghatározottak,

b) az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a jogerős építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján,

c) az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, 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) az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az építési naplóba,

h) az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,

i) egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,

j) a beépített építési termékek teljesítménynyilatkozatai 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
- oa) kiállítása és átadása vagy megküldése a fővállalkozó részére,
- ob) rögzítése az építési naplóban
- a fővállalkozó 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,
- p) az építetővel 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
- s) a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdés o) – p) pontjában foglaltak teljesülésének ellenőrzése.

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 folyamat résztvevői az előírt építésnapló-vezetési, -ellenőrzési és -bejegyzési kötelezettségüket – egyes sajátos építményszíntípusok kivételével - az építési beruházáshoz rendelt, az építésügyért felelős miniszter által működtetett internetes alapú **elektronikus építési napló (a továbbiakban: e-építési napló) alkalmazás segítségével** kötelesek teljesíteni.

Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy **minden munkavégzési napon történjen bejegyzés**. Ha munkavégzés nem történik, napi jelentés nem szükséges, viszont ezt a tényt - a várható munkafolytatási nap megjelölésével - az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni. Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt - a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 26. § (8)-(10) bekezdésében foglaltak figyelembevételével - **az építési munkaterületen hozzáférhetővé kell tenni**.

Az építési naplóba a bejegyzésre jogosult a korábbi bejegyzésekre ellenőrzésvételt tehet, illetve a bejegyzések tudomásulvételét bejegyzésével igazolja.

Az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt az elektronikus építési naplót

a) az építetető megbízása alapján az **építési műszaki ellenőr vagy a beruházási tanácsadó** a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 16. §-ában meghatározott feladatok ellátása érdekében, valamint

b) alvállalkozói elektronikus építési napló esetén a megrendelő **vállalkozó kivitelező vagy felelős műszaki vezetője** folyamatosan ellenőrzi, és abban észrevételeit, megállapításait rögzíti.

Az e-építési napló része az elektronikus építési főnapló (a továbbiakban: **e-főnapló**) és az elektronikus építési alnapló (a továbbiakban: **e-alnapló**).

A fővállalkozó kivitelező az e-főnaplót, az alvállalkozó kivitelező az e-alnaplót az építési munkaterület átvételekor az átvétel időpontjának rögzítésével nyitja meg, és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően az építési munkaterületről levonulás időpontjának rögzítésével zárja le.

Az e-építési napló mellékletei:

a) **készenléti tárhely,**

b) a jogerős építésügyi hatósági engedélyt és a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációt, a kivitelezési, valamint egyéb rajzi dokumentumokat, számításokat tartalmazó **tervnapló,**

c) építetetői fedezetkezelő közreműködése esetén a fedezetkezelő által kezelt **elektronikus alvállalkozói nyilvántartás,**

d) **összesítő lap,** továbbá

e) **közös gyűjtő napló.**

A e-főnaplót és az e-alnaplót a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti tartalommal és formában kell vezetni.

Az e-főnapló vezetése a fővállalkozó kivitelezőnek vagy megbízása esetén a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének, az e-alnapló vezetése az alvállalkozó kivitelezőnek vagy megbízása esetén az alvállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének a feladata.

Az e-főnaplóba és e-alnaplóba az építési napló vezetésére kötelezett a napi bejegyzést, valamint a kivitelezés egyéb dokumentumait **közvetlenül az e-építési naplóba** vagy az általános nyomtatványkitöltő alkalmazás futtatására alkalmas számítástechnikai eszköz

igénybevételével köteles rögzíteni. A naplóvezetésre kötelezettnek gondoskodnia kell arról, hogy a **helyi számítástechnikai eszközzel rögzített napi bejegyzés és egyéb dokumentumok** legfeljebb a bejegyzési vagy dokumentálási kötelezettség napjától számított **három napon belül** az internetes alkalmazásban is rögzítésre kerüljenek.

Az e-főnaplónak és az e-alnaplónak azokat a munkarészeit, amelyek nem kerültek még az e-építési napló internetes alkalmazásban rögzítésre, a helyszínen elérhetővé kell tenni azok számára, akik abba bejegyezhetnek, vagy akik abba betekinthetnek.

Az e-főnapló és e-alnapló mellékletei:

- a) az ellenőrző hatóságok és szakhatóságok által készített okiratokat, jegyzőkönyveket tartalmazó **hatósági napló**,
- b) a kivitelezési szerződést, **felmérési naplót**, a teljesítésösszesítőt, a teljesítésigazolást és a teljesítésről felvett jegyzőkönyveket tartalmazó **teljesítésigazolási napló**, valamint
- c) az építési-bontási hulladék-nyilvántartást, az építési termékekre vonatkozó teljesítménynyilatkozatokat, mérési jegyzőkönyveket, felülvizsgálati jegyzőkönyveket, elvégzett üzempróbák jegyzőkönyveit, üzembe helyezési vizsgálati tanúsítványokat, továbbá az a)-b) pont szerinti mellékletek tartalmaként fel nem sorolt minden további dokumentumot tartalmazó **gyűjtőnapló**.

Az e-főnapló és az e-alnapló **címoldalból, nyilvántartásirész-oldalakból, naplórészből** és a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 14. §-a szerinti **nyilatkozatból** áll.

- A **naplórész** a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti napi jelentésből és eseti bejegyzésekből áll.
- Az e-főnapló és e-alnapló alvállalkozói **nyilvántartási része** tartalmazza a teljesítésben részt vevő összes fő- és alvállalkozó kivitelező megnevezését, székhelyét, adószámát, vállalkozói engedélyének vagy cégbírósági bejegyzésének számát, nyilvántartási számát, az általuk vállalt kivitelezési tevékenység meghatározását, a kivitelezési tevékenység megkezdésének, szakaszolásának és befejezésének időpontjait, a fizetési határidőt.

Az elektronikus építési napló kötelező alkalmazására a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 42. § (7) bekezdésében meghatározott időpontig **megkezdett építőipari kivitelezések esetén az építési naplót papír alapon**, a rendelet 2. melléklete szerinti tartalommal és formában, a 2013. szeptember 30-án hatályos rendelkezések szerint **kell vezetni**.

FELMÉRÉSI NAPLÓ

Az építési-szerelési munka **mennyiségének folyamatos ellenőrzése céljából** - az építési napló mellékleteként - a kivitelező a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti tartalommal felmérési naplót vezet, ha az építetővel 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.

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 keresztshelvényrajzok és a tömegszámítások tartalmazzák.

A felmérési napló és a teljesítésigazolási napló **az e-építési napló része.**

Az elektronikus építési napló kötelező alkalmazására a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 42. § (7) bekezdésében meghatározott időpontig **megkezdett építőipari kivitelezések esetén a felmérési naplót is papír alapon,** a rendelet 2. melléklete szerinti tartalommal és formában, a 2013. szeptember 30-án hatályos rendelkezések szerint **kell vezetni.**