

A KIVITELEZÉS MEGKEZDÉSÉNEK SZAKMAI SZABÁLYAI

Amennyiben a kivitelező ténylegesen jogosult az építési tevékenység elvégzésére, a konkrét kivitelezési munka megkezdéséhez is jogszabályi feltételeket kell teljesíteni. A jogszabályi feltételek nélküli kivitelezés szabálytalan építési tevékenységnek minősül.

1. A kivitelezés megkezdésének szakmai feltételei

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Építési törvény) és az 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet (Kivitelezési kódex) tételesen meghatározza, hogy milyen feltételek esetében lehet az építőipari kivitelezési tevékenységet megkezdni. A kivitelező csak olyan építőipari kivitelezési tevékenységet végezhet, amelyek esetében az alábbi feltételek teljesülnek:

- a) amely esetében az építési (szerelési) szerződésben vállalt kivitelezési munkák elvégzésének a megrendelt minőségben saját költségén történő teljesítéséhez szükséges fedezettel rendelkezik, beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is (ha a szerződésben részteljesítésben állapodtak meg, a kivitelezőnek a szerződés szerinti teljesítési feltételeknek megfelelően, de legalább a megrendelő építető első teljesítéséig meghatározott munkarészre kell fedezettel rendelkeznie [1997. évi LXXVIII. törvény 39/A. § (5) bek.];
- b) – felelős műszaki vezető nélkül végezhető tevékenységek kivételével - rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, továbbá az építési tevékenységet végzők vonatkozásában közvetlen utasítási joggal rendelkező felelős műszaki vezetővel [1997. évi LXXVIII. törvény 39/A. § (1) bek.],
- c) elegendő számú és megfelelő szakképesítésű munkavállaló áll rendelkezésre,
- d) a kivitelezési dokumentáció az építési munkahelyen rendelkezésre áll,
- e) az építési naplót az építési területen megnyitották,
- f) amelynek megkezdéséhez és végzéséhez rendelkezésre áll a szükséges építési (bontási) engedély, vagy tudomásulvételi eljárás keretében az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság az építési tevékenység megkezdését nem tiltotta meg,
- g) amelynek végzésére vonatkozóan az építetővel vagy - alvállalkozói építési szerződés esetén - a megrendelő vállalkozó kivitelezővel a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rend. előírásainak megfelelően írásban szerződést kötöttek,
- h) az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység végzését nem tiltotta meg [191/2009. (IX. 15.) Korm. rend. 12. § (1a) bek.],
- i) amelynek megkezdését a kivitelező az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt a 4/2002. (II. 20.) SZCSM-EüM együttes rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén - az ott rögzített adatok megadásával - előzetesen bejelentette az építési munkahely szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségéhez [191/2009. (IX. 15.) Korm. rend. 12. §; 4/2002. (II. 20.) SZCSM-EüM egy. rend. 5. §].

KIVITELEZÉSI TEVÉKENYSÉG

Építési tevékenység végzésére az építető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) kivitelezési szerződést köt. A kivitelezési szerződést üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatott építőipari kivitelezési tevékenység esetén írásba kell foglalni. 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 építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.

Az építési munkaterület átadása előtt az építtető köteles kezdeményezni az e-építési napló készenlétbe helyezését az OÉNY e-építési napló alkalmazási felületén keresztül, majd ezt követően az első elektronikus építési főnaplót (a továbbiakban: e-főnapló) - a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett - készenlétbe helyezni. Az építtető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a vállalkozó kivitelezőnek. Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a vállalkozó kivitelező a munkaterület átadását elfogadta. Az építési munkaterület átadását az építési naplóban, e-építési napló vezetése esetén - eseti bejegyzés mellett - az első e-főnaplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet a helyszínen építési munkavégzést elkezdni.

Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység,

Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység esetében az építési tevékenység megkezdését annak megtörténte előtt 8 nappal, és 12/2022 (I.28.) SZTFH rendelet 7. mellékletben meghatározott adat változását 8 napon belül be kell jelenteni a bányafelügyeletnek.

BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

12/2022 (I.28.) SZTFH rendelet 33. § (1) A 3. melléklet 1. pontjában meghatározott építési tevékenység megkezdését a kezdés előtt legalább 10 nappal, a 6. melléklet szerinti adattartalommal be kell jelenteni a bányafelügyeletnek.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott építési tevékenység a bejelentés megtételétől számított egy évig folytatható.

(3) Az építtető haladéktalanul köteles bejelenteni a bányafelügyeletnek az (1) bekezdésben meghatározott építési tevékenység befejezését.

34. § * A 3. melléklet 2. pontjában meghatározott építési tevékenység befejezését a 8. melléklet szerinti adattartalommal, összevontan, a tárgyhónapot követő hónap 15. napjáig kell bejelenteni.

35. § * A bányafelügyelet a 3. melléklet 1. pont 1.9. alpontjában meghatározott építmény tekintetében tett bejelentésről tájékoztatja a környezetvédelmi és a vízvédelmi hatóságot.

A bányafelügyelet engedélye nélkül, bejelentés alapján végezhető építési tevékenységeket a Munkautasítás tartalmazza

A vállalkozó kivitelező feladata:

1. az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtetőtől [alvállalkozó kivitelező esetében a megrendelő vállalkozó kivitelezőtől] az építési munkaterület átvétele, annak szükség szerinti lőszermentesítése,
2. az építési napló megnyitása,
3. az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának folyamatos vezetése az építési naplóban,

4. az építés során már meglévő, illetve előkerülő természeti, kulturális örökségi, építészeti értékek megőrzése,
5. 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,
6. a műszaki átadás-átvételi eljárás során a berendezések, rendszerek működési próbája és a tapasztalt rendellenességek, hiányosságok megszüntetése, szükség esetén a próba megismétlése,
7. a kivitelezés befejezésével a mérési jegyzőkönyvek kiállítása, az alkalmazott építési termékek teljesítménynyilatkozatainak rendelkezésre bocsátása,
8. a kivitelezési szerződés szerint a kivitelezési munkaterület visszaadása az építtetőnek, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelezőnek,
9. az építési munkaterület őrzésének biztosítása,
10. az építési munkák befejeztével az építési területről való levonulás végrehajtása,
11. fővállalkozó kivitelezőként az építési műszaki ellenőr vagy eltérő megállapodás esetén az építtető által kiadott teljesítésigazolásnak és a teljesítésigazolás alapján a szerződés szerinti teljesítésről (részteljesítésről) kiállított számlának az építtető részére történő eljuttatása,
12. a saját munkájához kapcsolódó elkészült munkarészek ellenőrzése, az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének, és az építtető, építési műszaki ellenőr felhívása alapján további vizsgálatok feltételeinek biztosítása, valamint az ellenőrzésekhez kapcsolódó tények és adatok építési naplóban történő rögzítése,
13. az építési tevékenység megvalósítása során legalább a kivitelezési dokumentációban meghatározott, elvárt műszaki teljesítménnyel rendelkező építési termék beépítése.

Amennyiben az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésekor kiderül, hogy az nem felel meg az építési műszaki ellenőr által indokoltan kért vizsgálatok követelményeinek, úgy a hibás szerkezet részhez kapcsolódó további munkarészek a hibák kijavításáig nem kezdhetők el.

Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát felelős műszaki vezető irányítja.

A felelős műszaki vezető tevékenysége a vállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek 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 kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- f) a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégztetése,
- 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 hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építtetőnek történő átadása,
- j) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó - 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 14. § szerinti tartalmú - nyilatkozat megtétele annak érdekében, hogy a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján meg tudja tenni nyilatkozatát,
- k) az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele,
- l) az alvállalkozói teljesítés igazolása,
- n) az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetése és az építtető értesítése, ha az 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 Étv. 41. §-a szerinti, 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 építtető egyetértésével.
- (4) A felelős műszaki vezető természetes építőanyagok és a bontott építési termékek - szükség szerint szakértővel történő - vizsgálatát követően dönt azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről. Döntését az építési naplóba be kell jegyeznie.
- (5) Ha a fővállalkozó kivitelező nem vállalta el az alvállalkozó kivitelezési tevékenysége feletti felelős műszaki vezetői feladatokat, a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének felelősségén az alvállalkozói és szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadása.
- (6) A felelős műszaki vezető tartós akadályoztatása esetén a vállalkozó kivitelezőnek gondoskodnia kell a helyettesítésről.

Az építési műszaki ellenőr feladata

- (1) Kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni az építési napló vezetéshez kötött építési tevékenység esetén, ha^{*}
- az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
 - az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
 - az építőipari kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képezi,
 - az építőipari kivitelezési tevékenység műemléki védelem alatt álló építményt érint,
- (2) 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.
- (3) Az építtető helyszíni képviselőjeként az építési műszaki ellenőr feladata:

a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartásáért,

- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a végleges építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott, valamint a kivitelezési dokumentáció/műszaki dokumentáció alapján,
- az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- az építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,
- a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az építési naplóban,
- a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele,
- 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,
- az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,
- egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
- a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése,
- az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban,
- műszaki kérdésekben az építtető/megrendelő döntéseinek előkészítése,
- műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására),
- pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,
- teljesítésigazolás kiállítása,
- teljesítésigazolás rögzítése az építési naplóban
- a szerződésben meghatározott vállalkozói díj és a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása és
- annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, az építményekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése,
- 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 építtető egyetértésével.

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 építtető és az építésügyi hatóság rendelkezésére álljanak.

Az építési műszaki ellenőr kötelező közreműködése legalább az építési beruházás induló kivitelezési munkáira vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart.