

ÚTMUTATÓ

a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű
új lakóépületek tervezéséhez, bejelentéséhez és megvalósításához



**MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA
2016**

TARTALOMJEGYZÉK

Előszó	3. oldal
Bevezetés	5. oldal
Hivatkozott jogszabályok jegyzéke	6. oldal
1. Építési szándék, előkészítési feladatok	7. oldal
2. Tervezési program	12. oldal
3. Tervezési szerződés	14. oldal
4. Kivitelezési tervdokumentáció elkészítése	27. oldal
5. Bejelentés	29. oldal
6. Vállalkozásba adás	31. oldal
7. Megvalósítás, tervezői művezetés	32. oldal
8. Tervmódosítás	35. oldal
9. Építésfelügyeleti ellenőrzés	36. oldal
10. Kivitelezés lezárása, hatósági bizonyítvány, felelőségek	41. oldal

ELŐSZÓ

A Magyar Építész Kamara vezetősége egyetértve a családok alapítását és lakáskörülményeinek javítását, illetve az építőipar fellendítését célzó, a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű új családi házak megépítését támogató Kormányrendelet céljaival, szükségesnek tartja - épített környezetünk és az építkezés szereplőinek védelmében - a részletes tájékoztatást a teljes megvalósulási folyamatról. Ehhez készült a jelen részletes útmutató, melynek elsődleges célja az építkezés résztvevői közötti bizalmi viszony megalapozása.

Ez az útmutató azoknak szól, akik - élve a rendelet adta lehetőséggel- építkezni fognak. E döntésnek a meghozatalában szeretnénk segítségére lenni az építetőnek, tervezőnek, kivitelezőnek az Útmutató és a Kormányrendelet által biztosított teljes építési folyamat alábbi rövid, szemléletes áttekintésével.

Az Útmutató kronologikus sorrendben mutatja be egy lakóépület megvalósításának teljes folyamatát. Az alábbi táblázatban a fejezetek sorrendjében ismertetjük azok tartalmát, hívjuk fel a megvalósítás folyamatában résztvevők figyelmét néhány fontosabb részletére, illetve jelezzük az egyes fejezetekben részletezett tevékenység optimális időigényét.

	Fejezet címe	Fejezetben szereplő tevékenység leírása	Optimális időigénye
1.	Építési szándék, előkészítési feladatok	Az érvényes jogszabályok megismerésének fontossága az építkezés szereplőinek feladatai és felelőssége, valamint az építési telek kiválasztásának tekintetében.	1 hónap
2.	Tervezési program	Az épület tervezési programjának összeállítása tervezői közreműködéssel.	½ hónap
3.	Tervezési szerződés	Az építető és a tervező között megkötendő szerződés a megvalósulás teljes folyamatának jogi szabályozására a szerződő felek jogainak és kötelezettségeinek rögzítésével, mintaszerződés szerinti kötelező, valamint javasolt tartalmi és formai elemekkel.	½ hónap
4.	Kivitelezési tervdokumentáció elkészítése	Az építkezés bejelentéséhez jogszabályokban előírt tervdokumentáció tartalmi követelményei.	1½ hónap
5.	Bejelentés	Az építési szándék bejelentése a hatóságok felé az e-építési naplón keresztül, a tervek digitális feltöltésével.	1nap
6.	Vállalkozásba adás	A kivitelező kiválasztásával kapcsolatos feladatok.	½ hónap
7.	Megvalósítás, tervezői művezetés	A tervezői közreműködés szabályozása a kivitelezés ideje alatt.	9 hónap
8.	Tervmódosítás	A bejelentéskor az e-építési naplón keresztül feltöltött tervekhez képest elhatározott változtatások tervezésének és jóváhagyásának szabályozása.	opcionális
9.	Építésfelügyeleti ellenőrzés	Az építésfelügyeleti hatóság tevékenységének és a lehetséges szankcióknak az ismertetése a terv szerinti és műszaki előírásoknak megfelelő megvalósítás érdekében.	kivitelezés időtartama
10.	Kivitelezés lezárása, hatósági bizonyítvány, felelőségek	A megvalósulás résztvevőinek feladatai és felelőssége a kivitelezés lezárása és a hatósági bizonyítvány kiadása tekintetében. A szavatossági és kártérítési kérdések szabályozása.	1 hónap

Ha a fejezetekben jelzett optimális időigényeket és azok esetleges átfedését figyelembe véve időgrafikont rajzolunk, választ kaphatunk arra a kérdésre, hogy Ön mennyi idő múlva költözhet be a 300 m²-nél kisebb alapterületű új családi házába, miután eldöntötte, hogy belefog az építkezésbe.

Számításaink szerint, egy 300m²-nél kisebb családi ház megfelelően előkészített megvalósításának minimális időtartama –az érvényes rendeletek és előírások keretei között–, az építési szándék eldöntésétől a beköltözésig: **15 hónap**.

a MÉK elnöksége

2016. július hó

A Magyar Építész Kamara a szerződéskötési útmutatóval elő kívánja segíteni az építetők, illetve építész tervezők közötti tisztességes, egymás érdekeit kölcsönösen figyelembe vevő tervezési szerződések létrehozását. A szerződéskötési útmutató egészének, vagy bármely kiragadott részének egyéb célra történő felhasználását -így különösen, de nem kizárólagosan nyilvános helyen történő előadását, publikálását, világhálóra történő feltöltését, sokszorozását, stb., átdolgozását, kifejezetten kizárja, egyben minden jogát fenntartja.

BEVEZETÉS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 2015. december 15.-én, majd ezt követően 2016. április 26-án módosult.

A törvény a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építését egyszerű bejelentéshez kötötte.

A Kormány 2016. június 13-án tette közzé a 155/2016. (VI. 13.) rendeletét (a továbbiakban 155/2016. Kr.), melyben szabályozza az Étv. szerinti egyszerű bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenység folyamatát (Isd. még MÉK hírek)

ALAPFOGALMAK

Lakóépület: jellemzően lakást és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló épület.

Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

HIVATKOZOTT JOGSZABÁLYOK JEGYZÉKE és jogszabályi rövidítések

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)
- A szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Szt.)
- A szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény
- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)
- A településkép védelemről szóló 2016. évi LXXIV. törvény

- 11/1985. (VI. 22.) ÉVM–IpM–KM–MÉM–BkM rendelet az egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről
- 12/1988. (XII. 27.) ÉVM–IpM–KM–MÉM–KVM együttes rendelet az egyes nyomvonal jellegű építményszerkezetek kötelező alkalmassági idejéről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)
- 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról
- 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírságról (238/2005. Kr.)
- 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól
- 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (191/2009. Kr.)
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról (312/2012. Kr.)
- 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról
- 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről (266/2013. Kr.)
- 9/2014. (IV. 29.) NGM rendelet a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés keretében eladott dolgokra vonatkozó szavatossági és jótállási igények intézésének eljárási szabályairól
- 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól
- 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet, a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról (456/2015. Kr.)
- 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről (155/2016. Kr.)

1. ÉPÍTÉSI SZÁNDÉK, ELŐKÉSZÍTÉSI FELADATOK

Az építési szándék megszületésekor építtetőnek célszerű az alapvető vonatkozó jogszabályokat minimálisan megismernie, hiszen az építés az építtetőre is jelentős feladatot és kötelezettséget ró.

Az Étv. 43. § szerint az építtető felel:

- a) az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- c) az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- d) az építésügyi hatósági engedély, építésügyi vagy építésfelügyeleti tudomásulvétel megszerzéséért,
- e) a hatósági eljárásban záradékolt építészet-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartásáért,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért, az elektronikus építési napló vezetése esetén az építési napló készenlétbe helyezéséért,
- g) az építési munkaterület átadásáért,
- h) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- i) azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- j) azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon, valamint
- k) az e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.
- l) Az építtető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot - a külön jogszabályban meghatározott módon - elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

A 191/2009. (IX.15.) sz., az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló Kormányrendelet (a továbbiakban 191/2009. Kr.) 7. § tovább részletezi az építtető feladatait:

- (1) Az építtető az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához szükséges engedélyek jogosultja.
- (2) Az építési beruházás előkészítése, lebonyolítása és szervezése során az Étv. 43. § (1) és (2) bekezdésében meghatározottakon túlmenően az építtető feladata:
 - 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) a kivitelezési dokumentáció meglétéről való gondoskodás, az abban foglaltak betartatása,
- d) a vállalkozó kivitelező által az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének biztosításáról szóló értesítés építési naplóban történő rögzítésétől - a felek eltérő megállapodásának hiányában - számított legkésőbb három munkanapon belül az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése és bejegyzése az építési naplóba, ha építési műszaki ellenőrt nem kell megbízni, vagy építési műszaki ellenőr egyébként nem kerül megbízásra,
- e) az építési napló ellenőrzése,
- f) a műszaki átadás-átvételi és az építési munkaterület átadás-átvételi eljárásában való részvétel,
- g) az igazoltan elvégzett teljesítések pénzügyi elszámolásának ellenőrzése,
- h) a 17. § (2) bekezdés szerinti esetben gondoskodni az építtetői fedezetkezelő közreműködéséről,
- i) a 16. § (3) bekezdés p) pontja esetében a teljesítésigazolás kiállítása és a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározása, továbbá ezeknek - a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül - a fővállalkozó kivitelező, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetében az építtetői fedezetkezelő részére történő megküldése,
- j) a fővállalkozó kivitelező építési naplóban történő azonnali értesítése, ha a kivitelezési szerződésben meghatározott, de még el nem kezdett kivitelezési szakasz ellenértékének rendelkezésre álló fedezete olyan mértékben csökkent, ami nem elegendő a még hátra lévő szerződés szerinti vállalkozói díj teljesítésére.

(3) Az építtető az építési beruházás előkészítése, lebonyolítása, szervezése és folytatása során a (2) bekezdésben meghatározott feladataira és azon túlmenő, szerződésben meghatározott feladatokra beruházáslebonyolítót bízhat meg.

Feltétlenül ajánlott, hogy amennyiben az építtető beruházás megvalósításában nem jártas műszaki szakember, akkor már az építési szándék eldöntését követően bízson meg tapasztalt szakembert az épület megvalósítási folyamatának teljes vagy részleges koordinálására. A megbízott szakember akár a későbbi építész tervező, vagy a műszaki ellenőr is lehet.

Nem lehet eléggé hangsúlyozni, hogy egy épület sikeres megvalósítása legnagyobb részben az alapos és eredményes előkészítésen múlik. Egy jól előkészített beruházás számtalan későbbi hibától és anyagi veszteségtől kímélheti meg építtetőt.

A beruházás előkészítés és lebonyolítás, ha az építész tervező feladata, külön megbízási szerződés keretén belül történhet, nem része a tervezői alapszolgáltatásnak.

Építési telek kiválasztása

Az építési telek fogalmát az OTÉK az alábbiak szerint határozza meg:

Építési telek az a telek,

- a) amely beépítésre szánt területen fekszik,*
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,*
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és*
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 méter.*

Az építetőnek az építési telek kiválasztásakor számtalan szubjektív és objektív körülményt kell mérlegelnie. Az emocionális (kellemes környezet, megfelelő szomszédok, kilátás), vagy praktikus (közlekedés, iskola, üzletek) szempontokon túl a teleknek építészeti és műszaki követelményeknek is meg kell felelnie. Az építési teleknek alkalmasnak kell lennie, hogy a tervezési programban megfogalmazottak megvalósíthatóak lehessenek. Semmi esetre se történjen ingatlan vásárlás a telek településképi és beépítési paramétereinek feltárása nélkül.

Célszerű szakember, akár a leendő építész tervező megbízása a vásárlásra kiszemelt építési telek beépítési feltételeinek feltárására. Ezt persze építető is megteheti, az illetékes főépítész vagy építési hatóság köteles a szükséges információk kiadására, írásban rögzítve.

Az építésügyi hatóság az Étv. 34. § (5) bekezdése alapján köteles tájékoztatást adni:

(5) Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából

- a) a tervezés elősegítése érdekében, vagy*
- b) az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állít ki.*

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 312/2012. Kr.) 56. §-a szerint:

(1) A tervezés elősegítése érdekében, vagy az ingatlan-nyilvántartást vezető első fokú ingatlanügyi hatóság hivatalból folytatott eljárása esetén az OÉNY-ből megismerhető adat, tény, állapot, vagy helyszíni szemle alapján az építésügyi hatóság az Étv. 34. § (5) bekezdése céljából

- a) a telken építmény meglétére vagy hiányára,*
 - b) a telken meglévő építmény jogszerűségére*
- hatósági bizonyítványt állít ki.*

(2) A hatósági bizonyítvány a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvényben meghatározottakon túl tartalmazza

- a) a kérelmező elérhetőségét,
- b) az érintett telek címét, helyrajzi számát, és
- c) az (1) bekezdés a) pontjára irányuló kérelem esetén az építmény meglétének vagy hiányának tényét.

Az építési telek beépítési feltételeit a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) tartalmazza. A legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű új lakóépület építéskor az Étv. 33/A § tartalmazza, hogy a HÉSZ mely paramétereit kell a tervezéskor és megvalósításkor figyelembe venni:

- a) övezet, építési övezet területi lehatárolását;
- b) övezetre, építési övezetre vonatkozóan
 - ba) a védelemmel és korlátozásokkal érintett területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint,
 - bb) a megengedett legnagyobb beépítettségét,
 - bc) a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számát,
 - bd) a megengedett legnagyobb beépítési magasságot vagy építménymagasságot,
 - be) a szabályozási vonalat,
 - bf) a beépítési módot, az építési helyet és
 - bg) a minimális zöldfelület mértékét;
- c) országos vagy helyi építészeti örökségvédelemmel, településképi védelemmel, országos régészeti-, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre vonatkozó követelményeket, védőterületet, védőtávolságot kell figyelembe venni.

A HÉSZ jogszabályban előírt követelményitől eltérni nem lehet, ezek alól való felmentésre nincs mód.

Ha a HÉSZ előírásai nincsenek betartva, az építés szabálytalan építésnek minősül.

Az építési telekkel kapcsolatos kötelező építészeti megjelenést, ill. alkalmazandó építészeti elemeket a helyi Településképi rendelet tartalmazza. A települések a településképi védelemről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján hozzák meg Településképi rendeletüket.

A településképi védelméről szóló törvény szerint:

- (1) A településképi követelményeknek az egyedi építési beruházásoknál való alkalmazását - a hatósági eljárásoktól független - önkormányzati településképi érvényesítési eszközök segítik elő.
- (2) A településképi védelme érdekében
 - a) az önkormányzat tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára,

b) az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez (a továbbiakban: településképi véleményezési eljárás), (ez a pont a jelen útmutató szerinti lakóépületek építése esetén nem releváns, csak esetleg a kerítés építésénél kell alkalmazni, ha a helyi építési szabály előírja.)

c) az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi bejelentési eljárást folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek, reklámelhelyezések és rendeltetismódosítások tekintetében (a továbbiakban: településképi bejelentési eljárás),

d) az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi kötelezést adhat ki és bírságot szabhat ki.

(3) A (2) bekezdés b)-d) pontjában szereplő településképi-érvényesítési eszközök alkalmazásának általános szabályait kormányrendelet, részletes szabályait az egyes önkormányzatok településképi rendelete tartalmazza.

Ha egy építetőnek vagy építészének határozott elképzelése van az épület építészeti megjelenéséről, feltétlenül szükséges az ingatlan megvásárlását megelőzően főépítési egyeztetés a megvalósíthatóságról.

Célszerű az előzetesen leegyeztetett beépítési körülményeket a bejelentési eljárás megindításának napján kontrolálni, hogy a rendeletek nem változtak-e az egyeztetés óta eltelt időszak alatt.

Jelen jogszabályi előírások szerint egyszerű bejelentési eljárás csak a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű lakóépületek építése esetén alkalmazható. Feltétlenül fel kell arra hívni az építető figyelmét, hogy a lakóépület építéssel összefüggő egyéb építési munkák más eljárás keretében engedélyeztetetők, például:

- melléképület – építési engedély,
- kerítés – településképi bejelentési eljárás,
- közterület kapcsolat – helyi rendelet szerint,
- kútépítés – vízjogi engedély,
- támfal 1 m-nél magasabb – építési engedély,
- közműbekötések – szakhatósági engedély.

Az építetőnek már a tervező kiválasztása előtt, a tervezési szerződés megkötése előtt el kell döntenie, hogy a tervezési megbízást fővállalkozói formában, vagy a szaktervezők egymás mellé rendelésével, velük külön-külön szerződve kívánja kiadni.

Építészre javasoljuk referencia alapon kiválasztani. A referencia megismerhető honlapokról, szakfolyóiratokból, de a végleges választáshoz javasolt a valóságban megtekinteni a szóba jöhető tervező alkotását. A döntésnél természetesen fontos szempont a tervezési díj mértéke, de javasoljuk ezt a nyújtott szolgáltatás, építészeti minőség összefüggésében vizsgálni, mert minden a tervezésnél „megspórolt” pénz a tapasztalatok szerint többszörösen terheli a beruházást a megvalósítási szakaszban.

Rendkívül fontos az eredményes tervezési folyamat szempontjából, hogy létrejöjjön építető és tervező között egy bizonyos bizalmi kapcsolat.

Az építész tervező jogszabályi kötelezettsége okán generál tervezői feladatot is ellát. Ez azt jelenti, hogy az építész tervező generál tervezőként koordinálja szaktervezők munkáját. A teljes kiviteli tervet is az építész tervező tölti fel az e-építési naplóba. Ezt a kötelezettségét csak akkor képes ellátni, ha ellenőrzési és utasítási joga van a szaktervezők felé. Ha építető a szaktervezőket önállóan kívánja megbízni, akkor átveszi az építész tervező felé a szoros adatszolgáltatási és felelősségi szerepet. Feltétlenül célszerű ezért az építész generál tervezővel fővállalkozói szerződést kötni, még akkor is, ha építető a szaktervezőket maga kívánja kiválasztani. Ebben az esetben javasolt kijelölt alvállalkozóként a szaktervezőt az építész tervező fővállalkozói tervezési szerződésébe beépíteni.

A megvalósítási folyamatban is célszerű generál kivitelezővel fővállalkozói szerződést kötni. Az egyértelmű felelősségi viszonyokon túl az áfa elszámolás tekintetében is ez az ésszerű.

2. TERVEZÉSI PROGRAM

A tervezési program kötelező melléklete a tervezési szerződésnek.

A tervezési programot az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) definiálja. A tervezési program a tervező és az építető által is aláírt olyan szöveges dokumentum, mely az építészeti műszaki tervezés tárgyát képező építési tevékenységgel kapcsolatos alapvető megbízói elvárásokat, követelményeket, valamint az ezek megvalósításával kapcsolatos tervezői álláspontot, a tervezési és az építési tevékenység ütemezését tartalmazza.

A tervezési program kötelező elemeit a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban 266/2013. Kr.) 16.§-a tartalmazza.

A tervezési programban rögzíteni kell minden olyan fontos tény, amelyet a tervezés során figyelembe kell venni. A tervezési programban vizsgálni kell a megújuló energiaforrások használatának lehetőségét, és igény szerint rögzíteni kell a vagyonbiztonsági elvárások mértékét.

A tervezési programban - amelyet az építető és tervező közösen készít elő - a tervezés tárgyától és nagyságrendjétől függően ismertetni kell

- a) tervezési feladat részletes leírását, az építési tevékenység megnevezését,*
- b) a tervezés előzményeit - előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatait,*
- c) az elvárt - az OTÉK előírásainak megfelelő vagy attól szigorúbb - követelményeket, beleértve az élettartalmi igényeket,*
- d) az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módját, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok körét,*

- e) a beruházás költségkeretét, rögzített költségkeret esetén a költségelemzés módszerét, az építető részéről a költségkeret túllépés jóváhagyásának feltételeit, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályait,
- f) a helyszín bemutatását,
- g) a helyiségigényeket és funkcionális kapcsolatokat,
- h) az építményben üzemelendő technológiákat,
- i) a közútkapcsolati, parkolási igényeket és információkat,
- j) a közmű és energia ellátási igényeket, módokat,
- k) az akadálymentesítésre vonatkozó információkat,
- l) műemlék és nyilvántartott műemléki érték esetén az értékleltár és az építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján rögzített műemlékvédelmi szempontokat,
- m) a szükséges szakági tervezők, szakértők körét,
- n) az egyéb meghatározó követelmények általános szempontjait,
- o) a tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételeit.

Bár a jogszabály szerint a tervezési programot az építető és a tervező közösen készíti el, a gyakorlatban mégis az a célszerű, ha az építető kezdi el –a jogszabály szerint– az igényeit és elképzeléseit összeállítani. Ezt követően érdemes a tervező segítségét igénybe venni, aki biztosítja a program szakszerűségét valamint jogi és műszaki megvalósíthatóságát.

A tervezési programban célszerű a gazdaságosság, a gazdaságos tervezés feltételeit rögzíteni (tércapcsolatok, térméretek, alkalmazott szerkezetek, anyagok, minőségi szint, tartósság, élettartam, stb.). Csak abban az esetben vonható tervező felelősségre gazdaságtalan tervezés miatt, ha a tervezési programban rögzítettektől eltér.

Tervezőnek a tervezési programban való közreműködése a tervezési feladat alaptevékenységéhez tartozik, annak első fázisa. Tervezőnek joga és kötelezettsége a tervezési program felülvizsgálata. Ezt tervező már megkötött tervezési szerződést követően végzi. A mennyiben a tervezési program a tervező közreműködése eredménye képen jelentős kiegészítésre és módosításra szorul, szükségessé válik a tervezési szerződés kötelező mellékletét képező tervezési program módosítása miatt a szerződés módosítása.

Az építető az építési szándékán és mértékén bármikor változtathat. Természetesen minden változtatást a tervezési program módosításával követni kell.

A tervezési program változása a Tervezési szerződés módosítását eredményezi. Építetői szándék módosítása sem tervezési sem kivitelezési területen nem hajtható végre tervezési program módosítása nélkül.

Amennyiben tervező a tervezési munkát nem generál tervezőként végzi (bár ez nem támogatott) a tervezési programnak akkor is tartalmaznia kell –jogsabályi előírások szerint– minden szakági terület követelményét is.

3. TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Előzetesen meg kell állapodni, javasolt építész tervezővel generáltervezői fővállalkozói szerződést kötni.

A vonatkozó jogsabályok szellemében építész tervező abban az esetben tudja maradéktalanul teljesíteni feladatát, megfelelni az építetói elvárásoknak, kielégíteni a jogsabályok által rá rótt kötelezettségeket, amennyiben a tervezési szerződés a tervezés vonatkozásában fővállalkozói szerződésként jön létre, amely mind a generál tervezői feladatokat, jogokat és kötelezettségeket, mind pedig a szakági tervezési feladatokat tartalmazza.

3.1. Építészeti műszaki tervezési szerződés jogi szabályozása a magyar jogrendben

A tervezési szerződést, a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) XV. cím „A vállalkozási típusú szerződések” XXXVII. fejezetében, a „vállalkozási szerződés” 2. pontja alatt nevesíti.

A Ptk. 6:251.§ (1) bekezdése szerint tervezési szerződés alapján a vállalkozó tervezőmunka elvégzésére és a tervdokumentáció átadására, a megrendelő annak átvételére és díjfizetésére köteles.

Az Étv. 32/A. § b) és c) pontjai visszautalnak a Ptk. által nevesített tervezési szerződés szabályaira azzal az eltéréssel, hogy a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt illetve szakági tervezőt, és a tervező díja - ha a felek eltérően nem rendelkeznek- a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

A 266/2013. Kr. 17.§-a, a Ptk. és az Étv. előírásain túlmenően további kötelező tartalmi elemeket ír elő a tervezési szerződésre:

- a) a teljesítési határidőket, figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra is,
- b) a tervezési díj összege mellett az elszámolás és a teljesítésigazolás formáját, módját, a fizetés módját és határidejét,
- c) az esetleges szakmai biztosíték kikötését.

Az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről és egyes törvényeknek az építésügyi láncartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló törvényben meghatározott esetekben az építészeti-műszaki tervezési szerződéses felek a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez (a továbbiakban: TSZSZ) fordulhatnak.

Az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges kivitelezési dokumentáció készítésére irányuló tervezési szerződés tartalmi elemeinél a 191/2009. Kr. 9. § (1)-(3) bekezdésében foglaltakat is figyelembe kell venni.

A 266/2013. Kr. 16. § (1) bekezdése értelmében az OTÉK szerinti tervezési program véglegesített formája a tervezési szerződés kötelező mellékletét képezi. A tervezési program olyan szöveges dokumentum, amely tartalmazza az építménnyel szemben előírt alapvető követelmények meghatározását, valamint a tervezési szerződés szerinti építetói elvárások mennyiségi és minőségi részletezését (OTÉK 50. § (1) bekezdés). A kormányrendelet alapján a tervezési programban rögzíteni kell minden olyan fontos tény, amelyet a tervezés során figyelembe kell venni. A tervezési programot a megrendelőnek kell meghatározni. A tervezési program részletes szabályairól az útmutató 2. fejezetében szoltunk.

A 155/2016. Kr. 3. § (1) bekezdése 2016. július 1. napjától kezdődően kötelezővé tette a tervezői művezetést, feltételeit a tervezési szerződés rögzíti.

3.2. Építészeti-műszaki tervezési szerződés alaki érvényességi feltétele

Az Étv. 32/A. §-ának 2008. szeptember 1. napján hatályba lépett módosítása az építészeti-műszaki tervezési szerződés alaki érvényességi feltételeként szabta meg az írásbeli alakszerűséget. Ennek értelmében kizárólag az írásban megkötött építészeti-műszaki tervezési szerződés érvényes, szóban vagy ráutaló magatartással nem jön létre tervezési szerződés.

Az Étv. 32.§ (11) bekezdése rendelkezik arról, hogy az építészeti-műszaki terv –külön törvény alapján– szerzői jogvédelem alatt áll. Az építészeti-műszaki tervezési szerződés nem kizárólag vállalkozási jellegű megállapodást tartalmaz, hanem szükségszerűen szerzői jogi megállapodást (szerzői jogvédelem alá tartozó építészeti-műszaki tervek felhasználására vonatkozó engedély megadására is irányul) illetőleg megbízási szerződési elemeket, mint például tervezői művezetés ellátására vonatkozó megállapodást is.

A szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szt.) 42.§ (1) bekezdése értelmében a felhasználási szerződés alapján a szerző (építész) engedélyt ad művének (terv) felhasználására, a felhasználó (megrendelő) pedig köteles ennek fejében díjat fizetni. Az Szt. 45.§ (1) bekezdés előírja, hogy a felhasználási szerződést írásba kell foglalni.

FONTOS !

Fenti jogszabályi rendelkezésekből következően, ha nincs írásba foglalva a tervezési- és felhasználási szerződés a jogszabályokban felsorolt kötelező tartalommal, akkor ún. „létre nem jött szerződésnek minősül” és a szóbeli, vagy ráutaló magatartás, esetleg e-mail váltás alapján elvégzett tervezési tevékenység elszámolását a Ptk. jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint lehet kérni jogvita esetén bíróságtól.

3.3. Mintaszerződés

A Magyar Építész Kamara mintaszerződést dolgozott ki a legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű új lakóépületek tervezésére és tervezői művezetésére. Javasolt ezen szerződés alkalmazása, mely megtalálható a MÉK honlapján.

3.4. Útmutató a szerződés megkötésére (a MÉK mintaszerződése alapján)

SZERZŐDŐ FELEK: MEGRENDELŐ, TERVEZŐ

Megrendelő lehet mindazon természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akinek saját önálló üzleti képessége van.

Építészeti-műszaki tervezési tevékenységet természetes személy vagy cég folytathat.

Cég: gazdasági társaság (közkereseti társaság, betéti társaság, korlátolt felelősségű társaság, részvénytársaság), költségvetési szerv, egyéni vállalkozó, egyéni cég.

Szakmagyakorlási tevékenység folytatásának feltételei:

- a) Természetes személy esetén: Kamarai tagság, névjegyzékbe vétel, melynek feltétele a jogosultsághoz szükséges engedély.
- b) Cég építészeti-műszaki tervezési tevékenységet akkor folytathat: ha vezető tisztségviselője, személyesen közreműködő tagja, vagy munka-vállalója rendelkezik az adott területen építészeti-műszaki tervezési szak-, vagy részszakterületi jogosultsággal, továbbá a cég az illetékes területi kamarához bejelentette a szakmagyakorlási tevékenység végzését és nyilvántartási jelölést kapott. Cég által folytatható tevékenység terjedelme, azonos a természetes személy jogosultságával.

3.4.1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Tervezési feladat, kivitelezési dokumentáció felhasználása, tervezői művezetés

A Ptk. 6:251.§ (1) bekezdése szerint tervezési szerződés alapján a vállalkozó tervezőmunka elvégzésére és a tervdokumentáció átadására, a megrendelő annak átvételére és díjfizetésére köteles.

Kivitelezési dokumentáció felhasználása

A felhasználási szerződés alapján a tervező (szerző) engedélyt ad művének (terv) felhasználására, a felhasználó (megrendelő) pedig köteles ennek fejében díjat fizetni. A szerződés tárgyát képező épületnek a kivitelezési dokumentációból történő megvalósítása (kivitelezése) jelenti annak egyszeri felhasználását, amely szerzői jogdíj (felhasználási díj) köteles.

A kivitelezési dokumentáció felhasználása lehet többszöri alkalom is, amit a szerződésben rögzíteni szükséges (nyilvánvalóan arányosan magasabb felhasználási díjért). Arra is van jogi lehetőség, hogy a tervező a kivitelezési dokumentáció összes vagyoni jogát (tipikusan felhasználás, ideértve a többszörözést is, átdolgozás) átruházza a megrendelő részére.

A Ptk. 6:251.§ (4) bekezdése szerint a tervező jogszavatossággal tartozik azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználását akadályozza vagy korlátozza. A jogszavatosság lényege, hogy nincs a kivitelezési tervdokumentáció felhasználását akadályozó, vagy gátló joga harmadik személynek. Jellemző, de nem kizárólagos esetei: más építész tervének engedély nélküli átdolgozása, adaptálása, avagy az eredeti építető kizárólagos joga ellenére történő további tervfelhasználás.

Tervezői művezetés

A tervezői művezetés a Ptk. megbízási szerződésre vonatkozó rendelkezései alapján végezhető, mivel a tervezői művezetés alapján konkrét mű nem jön létre, továbbá a tervezői művezetés nem eredménykötelem. A tervezői művezetés fejében megbízási díj jár a tervező részére.

Az Étv. 33.§ (4) bekezdése értelmében, a tervező közreműködik az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében, valamint elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását.

A tervezői művezetés nem helyettesíti a 191/2009. Kr. 16. §-ában meghatározott építési műszaki ellenőri feladatokat ellátását, ugyanakkor nem zárja ki azt, hogy építész, amennyiben rendelkezik ilyen jogosultsággal ezt a tevékenységet is elvállalja, külön szerződés keretében.

Tervezői alapszolgáltatás

A tervező tevékenysége alapszolgáltatásokból és különszolgáltatásokból áll.

A tervező alapszolgáltatását a szerződésminta I. rész 2.1. és 2.2. pontjai részletesen meghatározzák.

A tervezési program tartalmát az OTÉK 50. § (1) bekezdés határozza meg, a szerződéskötési útmutató 2. pontja részletezi. A „jóváhagyási terv” a megrendelő és a tervező által aláírt papíralapú dokumentáció, amely rögzíti, és egyben dokumentálja a megrendelő által elfogadott tervet.

A kivitelezési dokumentáció tartalmi követelményei tekintetében figyelembe veendőek a Magyar Építész Kamara, illetve Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó szabályzatai is, melyekben foglalt díjszabások ajánlott jellegűek.

Tervezői különszolgáltatások

Azok a munkarészek, amelyeket a tervező az alapszolgáltatásokkal összefüggésben, de ezeknek a kiterjesztéseként külön megrendelés alapján végez. Ezeket a szolgáltatásokat az építésztervező általában mérnökök, szakági tervezők és szakértők bevonásával végzi. A szerződésminta 3.2. pontjában felsorolt különszolgáltatások közül a jellemzően előfordulókat sorolja fel, nem kizárólagosan.

Megrendelői adatszolgáltatások

Legfontosabb megrendelői adatszolgáltatás a tervezési program, amely a tervezési szerződés kötelező melléklete.

A tervezéssel érintett terület hiteles tulajdoni lap másolatának és térképmásolatának rendelkezésre bocsátása szintén a tervezési tevékenység megkezdésének előfeltétele, megrendelői adatszolgáltatás körébe tartozik.

A geodéziai felmérés szükség esetén beszerezendő. Minden esetben szükséges tájékoztatni –lehetőség szerint írásban– a megrendelőt, hogy az ingatlanon létesítendő épület pontos kivitelezési feltételei –a statikus szakági tervező döntésétől függően– kizárólag talajmechanikai (geotechnikai) vizsgálat és jelentés alapján állapíthatók meg.

A tervezőnek kifejezetten fel kell hívni a megrendelő figyelmét arra is, hogy talajmechanikai (geotechnikai) vizsgálat hiányában –amennyiben a megrendelő biztosítja a statikus szakági tervezőt– a tervező a kivitelezési dokumentáció alapozási munkák körében történő megvalósíthatóságáért felelősséget nem vállal. Megrendelőt tájékoztatni kell arról is, hogy talajmechanikai (geotechnikai) vizsgálat elkészíttetését követően szükségessé váló esetleges termódosítások pótmunkának minősülnek.

A megrendelői adatszolgáltatások hiánya, késedelmes teljesítése

A tervezési program nélkül a szerződés nem aláírható, hiszen annak kötelező mellékletét képezi. Az egyéb megrendelői adatszolgáltatások nem teljesítése esetén a megrendelő szerződésszegésére vonatkozó szerződéses pont (10.1.) alkalmazandó.

3.4.2. A kivitelezési dokumentáció szállítási határideje, módja, teljesítése

A mintaszerződés 5.1. pontja tartalmazza az elkészített kivitelezési dokumentáció Tervező által történő teljesítésének naptári napban meghatározott határidejét. A teljesítés módja speciális, az elektronikus építési napló készenlétbe helyezésével valósul meg az egyszerű építési tevékenység bejelentése, melynek további feltétele a bejelentés mellékletként az építész tervező által az elektronikus építési naplóba történő feltöltése (végteljesítés) a kivitelezési dokumentációnak PDF/A formátumban. (155/2016 Kr. 1.§. (1) bekezdése). A Tervező a feltöltést megelőzően átadja a megrendelőnek az ún. jóváhagyási tervet, melynek alapján a megrendelő jogosult esetleges kifogásait annak átvételétől számított 8 napon belül közölni. A Tervező ennek alapján –késelemben esés nélkül– további 8 napon belül jogosult a kivitelezési dokumentáció kijavítására. Kifogás hiányában, illetőleg ha a Tervező határidőben kijavította a kivitelezési dokumentációt, a megrendelő köteles kiadni a Tervező által az

e-építési naplóba való feltöltését követő 2 munkanapon belül a tervezés végteljesítésének igazolását.

A feltöltött dokumentáció semmiben nem térhet el az aláírt dokumentációtól.

A megrendelő a feltöltéstől számított 15 napon belül köteles kifizetni a tervezési díj maximum 5%-nak megfelelő hátralékos felhasználási díjat. Amennyiben a megrendelő a dokumentáció aláírásától számított 6 hónapon belül nem helyezi készenlétbe az e-naplót, úgy a hátralékos felhasználási díj 15 napon belül esedékessé válik.

Tervező, a Megrendelő által elfogadott jóváhagyási terven, illetve a Dokumentáción a Megrendelő hozzájárulása nélkül lényegi módosítást nem végezhet, azt nem egészítheti ki, abból nem hagyhat ki, kivéve, amennyiben ez szakmai kötelessége, illetve amennyiben ez a kivitelezés során szükséges. Ezen esetekben Megrendelőt késedelem nélkül értesíteni kell.

A 155/2016 Kr. 1. melléklete sorolja fel az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez szükséges kivitelezési dokumentáció munkarészeit:

1. Aláírólap tervjegyzéssel
2. Helyszínrajz
3. Kitűzési helyszínrajz
4. Utcakép
5. Eltérő szintek alaprajzai
6. Metszetek
7. Homlokzatok
8. Tartószerkezeti tervek
9. Épület műszaki berendezéseinek rendszerterve
10. Műszaki leírás
11. Tervezői költségvetési kiírás

A fenti munkarészek elkészítéséhez az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet keretei között a kivitelezési dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében a dokumentáció egyes munkarészeinek kidolgozottságára, a Magyar Építész Kamara, illetve az I. rész 8. és 9. pontja tekintetében a Magyar Mérnöki Kamara által kidolgozott szakmai követelményeket megállapító, a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara együttes szabályzatát kell figyelembe venni, amelyet a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara honlapján közzétesz.

A Tervező akkor teljesít szerződés szerűen, ha az elkészült kivitelezési dokumentáció megfelel a tervezési programnak, a jóváhagyási tervnek, a hatályos jogszabályoknak, a tervezésre vonatkozó magyar szabványoknak, a szakmai standardoknak, valamint a MÉK szabályzatoknak.

Tervezési- és felhasználási díj, fizetés módja, határideje

A Ptk. 6:251. § (1) bekezdése szerint tervezési szerződés alapján a vállalkozó tervezőmunka elvégzésére és a tervdokumentáció átadására, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles.

A 266/2013 Kr. 18. §-a rögzíti a tervezési díj összetevőit:

a közvetlen költségek, ennek keretében

aa) a számított munkadíj,

ab)

ac) az esetlegesen a szerzői joggal kapcsolatosan felmerülő személyi és vagyoni jogok értéke,

b) a közvetett költségek, ennek keretében a működési költség, anyagjellegű ráfordítás,

c) az értékcsökkenési leírás,

d) az egyéb ráfordítások,

e) a tervezett nyereség együttes összegét.

Fenti jogszabályi rendelkezés csak a tervezési díj összetevőit sorolja fel, azonban annak mértéke (számított munkadíj és szerzői joggal kapcsolatos személyi és vagyoni jogok értéke) szabad megállapodás tárgyát képezik.

A tervezési díj fizetési határidejét a szerződésben rögzíteni kell, ennek hiányában a kivitelezési dokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes. A megrendelő mindaddig nem esik fizetési késedelembe, ameddig a tervező az erre vonatkozó számlát nem állítja ki, illetve nem kézbesíti a megrendelő részére és a szerződésben rögzített fizetési határidő nem telik el.

Átutalás útján történő fizetés esetén fontos rögzíteni, hogy a teljesítés időpontja az a nap, amikor a tervezési díj a tervező bankszámláján jóváírásra került.

Tervezői művezetés

Az Étv. módosításakor a 33/A. §. (1/a) bekezdése kötelezővé tette a tervezői művezetést. Az építési törvényben foglaltak végrehajtására hozott 156/2016. (VI.13.) Korm. rendelettel megállapított tervezői művezetéssel kapcsolatos rendelkezéseket a módosítás hatályba lépését, 2016. június 14-ét követően megtett bejelentés alapján megkezdett építési tevékenység esetén kell alkalmazni. Ez a rendelkezés ugyan 2016. június 30-án hatályát veszítette, de a 155/2016. Kr. 3. § (1) bekezdése 2016. július 1. napjától kezdődően továbbra is kötelezővé teszi a tervezői művezetést a jogszabály hatálya alá tartozó kivitelezések esetében.

Az építtető és az építész tervező a kötelező tervezői művezetés feltételeit a tervezési szerződésben rögzíti. A tervezői művezető –a jogszabály értelmében– az építési folyamatot a helyszínen legalább hat alkalommal figyelemmel kíséri és az elektronikus építési naplóban eseti bejegyzést tesz. A tervezői művezetés további részletszabályait a Magyar Építész Kamara szabályzata, a szerződésben rögzítendő elemeket pedig a mintaszerződés 8. pontja részletesen tartalmazza.

A tervezői művezető az épület megvalósulását követően az utolsó helyszíni művezetés alkalmával az elektronikus építési naplóba eseti bejegyzést tesz a kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósulásról.

A tervezői művezetés díja megbízási díjnak minősül, a 155/2016. Kr. a hat alkalomra szóló tervezői művezetés számított munkadíjának felső határát maximalizálja.

A tervezői művezetés hat alkalomra szóló számított munkadíja –ide nem értve a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 7. § (1) bekezdése szerinti, a szabad szolgáltatás nyújtás jogával rendelkező szolgáltatót– a szerződés megkötésekor hatályos, jogszabályban meghatározott kötelező legkisebb munkabér másfélszeresét meg nem haladó összeg. Ez 2016-ban legfeljebb bruttó 193.500.- forint (ami a hat alkalom esetén 32.250.- forint/alkalom).

A művezetéseket terhelő költségekre valamint a 6 alkalmon felüli művezetésekre tervező építetővel szabadon állapodhat meg, melyet a tervezési szerződésben rögzíteni kell.

A tervezői művezetés részletes szabályait a mintaszerződés 7. pontja részletesen tartalmazza.

Alapszolgáltatások a tervezői művezetés keretében

Tervező közreműködik az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében, ellenőrzi a tervek megvalósulását, valamint magyarázattal, tanácsadással elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását (tervezői művezetés).

A tervezői művezetést az építőipari kivitelezési tevékenység kezdő napjától (építési munkaterület átadása) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezéséig (átadás-átvételi eljárás megkezdése) terjedő időszakban kell ellátni.

Vállalható különszolgáltatások a tervezői művezetés keretében

Különszolgáltatások azok a munkarészek, amelyeket a Tervező az alapszolgáltatással összefüggésben, de ezeknek a kiterjesztéseképpen végez.

a) Műszaki átadás-átvételi eljárásban való közreműködés különszolgáltatás

A Tervező az Építető írásbeli értesítése alapján, Építető érdekében, vele együtt eljárva, szakmailag közreműködik Építetőt terhelő vizsgálati kötelezettségek teljesítésében. Ennek során Építetővel szemrevételezéssel, működés közben megvizsgálja az elkészült építőipari kivitelezési tevékenységet, és az építészeti-műszaki tervekbe, építési szerződésbe foglaltak teljesülését. A vizsgálat eredményétől függően felhívja Építető figyelmét az esetleges mennyiségi, minőségi hibákra, hiányokra, segít azokat megnevezni, szakmailag alátámasztja az Építető észrevételeit (pl.: szerződéstől eltérő megoldások esetén), segít megjelölni az Építető által érvényesíthető szavatossági igényeket (kijavítás, pótlás, csere; ezek módja, határideje, árendedmény, stb.).

b) Utófelülvizsgálati eljárásban való közreműködés különszolgáltatás

A Tervező, az Építető írásbeli értesítése alapján, a megjelölt időpontban, szakmailag közreműködik a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésétől számított egy éven belül megtartott utófelülvizsgálati eljárás lefolytatásában. Ennek során Építetővel együtt, szemrevételezéssel, működés közben megvizsgálja az elkészült létesítményt. A vizsgálat eredményétől függően felhívja Építető figyelmét az esetleges mennyiségi, minőségi hibákra, hiányokra, segít azokat megnevezni, szakmailag alátámasztja

Építetű észrevételeit, segít megjelölni az általa érvényesíthető szavatossági igényeket (hibák kijavítása, kijavítás módja, nem működő részek cseréje, hiányok pótlása, ezek határideje, árengedmény, stb.).

A vizsgálat, valamint Építetű és a kivitelező által szolgáltatott adatok alapján segít ellenőrizni az elvégzett javításokat, pótlásokat.

3.4.3. TERVEZŐ ÉS MEGRENDELŐ FELELŐSSÉGE, KÖTELEZETTSÉGEI ÉS JOGAI

A tervező felelőssége, kötelezettségei

A Ptk. 6:251. § (1) bekezdése szerint tervezési szerződés alapján a vállalkozó tervezőmunka elvégzésére és a tervdokumentáció átadására köteles.

A Ptk. 6:251. § (2) bekezdése rögzíti, hogy a tervdokumentációnak műszakilag kivitelezhető, gazdaságos és célszerű megoldásokat kell tartalmaznia, és alkalmasnak kell lennie a megrendelő felismerhető, a felhasználás céljából következő igényeinek kielégítésére.

Az Étv. 33.§ (1) bekezdése szerint a Tervező felelős:

- a.) *Az általa készített Dokumentáció műszaki tartalmának szakszerűségéért, valós állapotnak megfelelő tartalmáért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért; az általa készített Dokumentáció műszakilag kivitelezhető, gazdaságos, célszerű megoldásokat tartalmaz, a megrendelő igényeit kielégíti;*
- b.) *a terv készítésében (részben vagy folyamatosan) résztvevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők és szakértők kiválasztásáért; Tervező a jelen Szerződésben foglaltak teljesítése érdekében jogosult alvállalkozókat igénybe venni, akikért úgy felel, mintha az alvállalkozói (teljesítési segédei) által végzett munkákat saját maga végezte volna el;*
- c.) *a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért;*
- d.) *a jogszabályban előírt szakmai felelősségbiztosítás megkötéséért, ill. meglétéért;*
- e.) *azért, hogy a Dokumentáción sem neki, sem harmadik személynek nincs olyan joga, vagy igénye, mely a jelen Szerződés szerinti felhasználást korlátozná vagy kizárná; Tervező teljes anyagi felelősséggel tartozik –a jogszavatosság szabályain túl– az e miatt a Megrendelőre háruló valamennyi kárért.*

A terv hibája miatt mindaddig érvényesíthetőek a szerződésszegésből fakadó jogok, amíg a terv alapján kivitelezett szolgáltatás tervhibával összefüggő hibás teljesítése miatt jogok gyakorolhatók.

A Tervező a Megrendelő érdekeinek, továbbá utasításainak megfelelően köteles eljárni, de az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető, építési jogszabályokba és előírásba ütköző, szakszerűtlen, nem megvalósítható, etikai szabályokkal ellentétes szolgáltatást nem végezhet. Ilyen utasításokat nem hajthat végre, Megrendelő

ismételt, nyomatékos felszólítása esetén sem. Tervező köteles a Megrendelőt utólag igazolhatóan figyelmeztetni, ha célszerűtlen, szakszerűtlen, gazdaságtalan utasítást ad. A figyelmeztetés elmulasztásából eredő kárért a Tervező felel.

Megrendelő kötelezettségei és jogai

A Megrendelő jogosult a Tervező által készített Dokumentáció jóváhagyására, –vagy a Tervezési programnak, jóváhagyási tervnek való meg nem felelés esetén– annak jóvá nem hagyására.

Megrendelő köteles a szerződés szerint teljesített Dokumentáció átvételére, az alapszolgáltatások és a vállalt különszolgáltatások díjának, valamint a Tervező felmerült és igazolt –szerződésszerű– költségeinek megfizetésére.

A Tervező kérésére a Megrendelő köteles igazolni, hogy jelen Szerződésből fakadó kötelezettségeinek pénzügyi fedezete biztosított.

Megrendelő jogainak gyakorlása és kötelezettségeinek teljesítése során a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megfelelően, a Tervezővel együttműködve köteles eljárni.

Megrendelő köteles Tervező számára a Dokumentáció elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden adatot, tény, információt, felvilágosítást, utasítást megadni.

Megrendelő köteles a Tervező kérésére a tervezési folyamatban felmerülő lényeges kérdésekben 5 naptári napon belül állást foglalni, utasítást adni.

Megrendelő köteles Tervezőnek a tervezéssel érintett ingatlanra a Szerződés teljesítése érdekében a bejutást biztosítani.

A szükséges engedélyek beszerzése a Megrendelő feladata.

3.4.4. A szerződésszegés és a szerződés megszűnése

Késedelem: Ha valamelyik fél a szerződésben meghatározott bármelyik határidőt elmulasztja, a másik fél –a késedelem jellegétől függően– ha ez érdekében áll a teljesítésre megfelelő póthatáridőt tűz ki.

Késedelem mindkét fél által elkövethető szerződésszegés. Megrendelői oldalon jellemzően fizetési késedelem, vagy adatszolgáltatási kötelezettség késedelmes teljesítése szokott előfordulni. Tervezői oldalon a dokumentáció késedelmes szolgáltatása szokott tipikusan előfordulni.

Megrendelői késedelem –tipikusan– késedelmes fizetés jogkövetkezménye a késedelmi kamaton (objektív jogkövetkezmény) túlmenően a tervező szolgáltatásának megtagadása. A tervező a megrendelő fizetési késedelme esetén póthatáridő tűzésével felhívhatja a megrendelőt a teljesítésre, ennek eredménytelen elteltét követően a szerződésszegés jogkövetkezményeit alkalmazhatja.

Megrendelőnek felróható megghiúsulás jogkövetkezményei: Ha a Szerződés Megrendelőnek felróható ok miatt szűnik meg, Tervező jogosult a Szerződés megszűnésének időpontjáig elvégzett szolgáltatásainak, felmerült költségeinek ellenértékére, továbbá megghiúsulási kötbérként a Szerződésben rögzített díj 20 %-ra.

Tervező szolgáltatásának megtagadása: A Ptk. 6:139. § szerint szerződésszegés esetén a jogosult (építész) a saját esedékes szolgáltatása arányos részének teljesítését a kötelezett teljesítéséig vagy megfelelő biztosíték nyújtásáig visszatarthatja.

Tervező egyéb szerződésszegésének jogkövetkezményei:

- a) Hibás teljesítés esetén a Tervező elsődlegesen a Dokumentáció kijavítására köteles.

Ha a Tervező a kijavítást alapos ok nélkül megtagadja, vagy határidőre nem végzi el, a Megrendelő a Szerződéstől díjfizetési kötelezettség nélkül elállhat, és felróhatóság esetén, a b) pontban meghatározott összegre tarthat igényt.

- b) A Dokumentáció Tervezőnek felróható nem teljesítése, vagy alkalmatlan teljesítése esetén, Megrendelőt kizárólag a 7.1. pontban rögzített- késedelembe esett - tervezési munkarész nettó tervezési díja 40%-nak megfelelő összeg, mint átalány-kártérítés illeti meg.
- c) A vállalt különszolgáltatások Tervezőnek való felróható nem teljesítése, illetve alkalmatlan teljesítése esetén, az adott különszolgáltatás díjának teljesített hányada, de legfeljebb 40%-a, mint átalány-kártérítés jár.
- d) A 30 napot meghaladó késedelmes teljesítést bármelyik fél súlyos szerződésszegésként értékelheti, és a Szerződés hatályát egyoldalú nyilatkozatával megszüntetheti (szankciós elállás vagy felmondás), amikor is a megghiúsulási kötbér szabályai irányadóak.

Tervező hibás teljesítése

Hibás teljesítés esetén a jogosultat ún. szavatossági jogok illetik. A kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik (kellékszavatosság). A Ptk. Kötelmi Jog Általános része rendezi a hibás teljesítés esetén irányadó általános szabályokat, mely szerint a jogosult a teljesítés időpontjától (értsd: terv átadásától) érvényesíthetné szavatossági jogait. Ehhez képest tervezési szerződés esetében sajátos szabályok érvényesülnek, mivel a tervező munkájának, a tervnek a minőségét csak a kivitelezés során, illetve a kivitelezett építmény használata során lehet jellemzően megállapítani. Ezért rendelkezik a Ptk. 6:251. §. (3) bekezdése úgy, hogy a terv hibája miatt mindaddig érvényesíthetőek a szerződésszegésből fakadó jogok, amíg a terv alapján kivitelezett szolgáltatás tervehibával összefüggő hibás teljesítése miatt jogok gyakorolhatók.

3.4.5. Szerzői jogok, jog- és kellékszavatosság

A Tervező által elkészített Dokumentáció a Szjt. védelme alatt áll. A szerződés alapján elkészített terv és ehhez kapcsolódó munkarészek a Tervező tulajdonában maradnak.

Szerzői jogok

Az Szjt. szerzői jogi védelemben részesíti az irodalom, a tudomány és a művészet minden alkotását, függetlenül attól, hogy a törvény külön megnevezi-e ezeket.

A törvény felsorolása példálózó. Ilyen alkotásnak minősíti az Szjt. 1. § (2) bekezdés k) pontja különösen

- az építészeti alkotást és annak tervét,
- az épületegyüttest,
- a városépítészeti együttes tervét,
- a műszaki létesítmény tervét.

A szerzői jog azt illeti, aki a művet megalkotta (szerző). A szerzői jogban alapelv, hogy a mű megalkotója csak természetes személy lehet, a szerzői jogok (személyhez fűződő és vagyoni jogok) eredeti jogosultja is ő. A szerző „helyett” eljáró gazdasági társaság, más gazdálkodó szervezet (nonprofit társaság, szövetkezet, egyéni vállalkozó, stb.) önmagában nem jogosult a tervek felhasználására vonatkozóan szerződést kötni, csak abban az esetben, ha valamilyen külön megállapodás, vagy jogviszony azt megalapozza. Teljes vagyoni jogot szerezhethet az Szjt. 30.§ (1) bekezdése alapján a gazdálkodó szervezet, ha a szerző munkavállalója, és a terv elkészítése munkaviszonyból fakadó kötelezettsége. Jogot szerezhethet gazdasági társaság oly módon is, hogy a szerző alapító tagja, és az általa létrehozandó tervek vonatkozó felhasználási jogot, mint vagyoni értékű jogot apportálja a társaságba. Ekkor a felhasználási jog a létesítő okiraton alapszik. Egyéb esetekben a szerző és a gazdálkodó szervezet közötti külön megállapodás szükséges a felhasználási jogok megszerzéséhez.

Vagyoni Jogok

Felhasználási engedély

Az építészeti-műszaki tervek, mint a szerzői jog tárgyai felhasználására, a szerzőnek engedélyt kell adni. Az engedély a felhasználási jog terjedelmére, a felhasználás módjára és mértékére, továbbá a felhasználás időtartamára és területére vonatkozhat. Jogosulatlan megváltoztatásnak minősül a terv a szerző hozzájárulása nélkül történő olyan megváltoztatása, amely a külső megjelenést vagy a rendeltetészerű használatot befolyásolja, illetve a tervtől eltérő kivitelezés is.

Építész azonban a felhasználáshoz elengedhetetlen vagy nyilvánvalóan szükséges, a terv lényegét nem érintő változtatásokat köteles végrehajtani az Szjt. 50.§ alapján. Ha e kötelezettségének nem tesz eleget, vagy nem tud eleget tenni, építtető a változtatásokat hozzájárulása nélkül is végrehajthatja.

A szerző kizárólagos joga, hogy művét többszörözze, és hogy erre másnak engedélyt adjon. Többszörözni lehet magát a valamely anyagi hordozón megjelent tervet és a kivitelezett épületet is. Az építészeti alkotások tekintetében többszörözés a tervben rögzített alkotás kivitelezése és utánépítése is. A szerződésmintában biztosított felhasználási engedély a tervben rögzített alkotás egyszeri kivitelezését engedi csak.

A felhasználási engedély csak kifejezett kikötés esetén terjed ki a mű átdolgozására. A szerző kizárólagos joga, hogy a művét átdolgozza, illetve, hogy erre másnak engedélyt adjon. Átdolgozás a mű minden olyan megváltoztatása, amelynek eredményeképpen az eredeti műből származó más mű jön létre. Az átdolgozás eredménye önálló, származékos mű.

Felhasználási díj

A szerzőt a mű felhasználására adott engedély fejében díjazás illeti meg. A jövőben megalkotandó tervekre kötött felhasználási szerződés díjának egy része a vállalkozási szerződés alapján elvégzett alkotómunka ellenértéke, másik része az átengedett felhasználási jognak az ellenértéke.

A szerződő felek a dokumentáció felhasználását illetően, különböző módokon állapodhatnak meg, erre vonatkozóan különböző megállapodás mintákat adunk meg:

1. Egyszeri felhasználás

„Felek megállapodnak abban, hogy a Megrendelőt a jelen Szerződés alapján elkészített Dokumentáció vonatkozásában, egyszeri felhasználási jog illeti meg. A Megrendelő azt csak a jelen Szerződésben rögzített célra, a Szerződés szerinti lakóépület kivitelezésére jogosult felhasználni. Megrendelő a terv egyszeri felhasználásának jogát a tervezési díj teljes megfizetésével szerzi meg”.

2. Többszöri felhasználás

„Felek megállapodnak abban, hogy a Megrendelőt a jelen Szerződés alapján elkészített Dokumentáció vonatkozásában, korlátozás nélküli többszörös (több alkalomra szóló) felhasználási jog illeti meg”.

3. Vagyon jogok átruházása

„Felek megállapodnak abban, hogy a Tervező átruházza a Megrendelőre a jelen szerződés alapján elkészített Dokumentáció szerzői vagyoni jogainak összességét a kölcsönösen kialakított.....Ft,.....azaz forint vételárért”.

Személyhez fűződő jogok

Névfeltüntetés

Az Szjt. 12. § (1) bekezdése alapján a szerzőt (építészt) megilleti a jog, hogy művén (terv, épület, stb.) szerzőként feltüntessék.

Az Szjt. 67.§ (2) bekezdése értelmében a szerzőnek (építésznek) joga van meghatározni, hogy az épületen vagy a műszaki létesítményen a nevét és a tervezés idejét hol és hogyan tüntessék fel. E jogát azonban csak a tulajdonos, illetve a használó vagy az üzemeltető jogainak és törvényes érdekeinek indokolatlan vagy aránytalan sérelme nélkül gyakorolhatja.

Jogszavatosság

A Ptk. 6:251. § (4) bekezdése írja elő a tervező jogszavatossági kötelezettségét, azaz szavatolnia kell, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználását akadályozza, vagy korlátozza.

4. KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ ELKÉSZÍTÉSE

Az egyszerű bejelentési eljárás szerint megvalósítandó lakóépületek kivitelezési tervdokumentáció minimális műszaki tartalmát a kormányrendelet mellékletében meghatározottaknak megfelelően a MÉK és a MMK ide vonatkozó közös szabályzata rögzíti. A Szabályzat az alapfeltételeket tartalmazza, a Felek a tervezési szerződésben többletteljesítésben szabadon állapodhatnak meg. A többletteljesítés jellemzően az épület részének vagy egészének részletesebb tervezése, valamint külön szolgáltatásnak minősülő munkarészek elkészítése lehet.

A mintaszerződés javaslata szerint a kivitelezési dokumentáció építészeti-műszaki terveit több tervfázis előzi meg. Általános elv, hogy az egyes leszállított tervfázisokat a Megrendelő jóváhagyja és véleményezi. Ezek az írásos nyilatkozatok jelölik ki a továbbtervezés irányát, és biztosítják a Tervező és a Megrendelő közötti kommunikáció megfelelő dokumentálását.

4.1. A tervezési program felülvizsgálata

A tervezés első fázisában Tervező elemzi a Megrendelő igényeit, feltárja az építmény megvalósításának körülményeit, gazdaságos kialakíthatóságát. Vizsgálni kell továbbá a vonatkozó jogszabályok és a tervezési területre vonatkozó hatályos helyi szabályozáshoz való alkalmazkodást, az építési telek jogi és műszaki körülményeit.

A felülvizsgálat célja a tervezési program megvalósíthatóságának feltárása, szükség esetén a Felek egyetértésben pontosítják, véglegesítik a Tervezési programot. Minden későbbi tervfázis meg kell feleljen az elfogadott tervezési programnak. Ha a Megrendelő a tervezés során olyan utasítást ad, mely a tervezési programmal ellentétes, akkor azt Tervező egyetértésével módosítani szükséges, mely egyben a szerződés módosítását is jelenti – szükség esetén a határidők és a tervezési díj módosításával.

4.2. Vázlattelev

A véglegesített tervezési program alapján Tervező elkészíti a lakóépület vázlattelevét, mely bemutatja az épület telepítését, építészeti megjelenését, funkcionális rendszerét. A vázlattelevnek nincs kötött műszaki tartalma, a tervezés korai fázisában a megrendelő igények és a tervezői elképzelések összehangolását és a konszenzus rögzítését szolgálja. Ez az egyetlen olyan tervfázis, melyben több, lényegileg eltérő tervváltozat is megjelenhet.

4.3. Jóváhagyási telev

A jóváhagyási telev az elfogadott vázlattelev alapján készül, bemutatja a lakóépület térbeli összefüggéseit, alaprajzi és metszeti elrendezését, építészeti megjelenését, műszaki megoldásait, teljesítmény adatait, valamint a megvalósítás költségbecslését. A munkarész javasolt műszaki tartalma helyszínrajzból, és M=1:100 léptékű tervsorozatból áll, a vázlatosan kidolgozott terveket rövid műszaki leírások egészítik ki. A tervezői költségbecslés alapját az alapterületre vetített fajlagos tapasztalati adatok képezik.

A terv a részletes tervezést megelőzően rögzíti az épület térbeli elrendezését, a felhasznált anyagokat és a műszaki megoldásokat, melyeket Megrendelő jóváhagy. A jóváhagyást követően nagy léptékű változtatásoknak már nincs helye, Tervező a későbbiekben a műszaki megoldásokat pontosítja a szükséges részletek kidolgozásával.

Tervező szükség esetén a jóváhagyási tervet az illetékes főépítésszel, tervtanáccsal, építésügyi hatósággal, szakhatóságokkal és az érdekelt közműszolgáltatókkal egyeztetni, valamint beszerzi a jogszabályokban meghatározott szükséges nyilatkozatokat.

4.4. Egyszerű bejelentési és kivitelezési dokumentáció

A Megrendelő által elfogadott jóváhagyási terv alapján Tervező elkészíti az egyszerű bejelentéshez és az épület megvalósításához szükséges Dokumentációt. Mivel a dokumentáció kettős célt szolgál, a tartalmi és formai követelményekben is e kettősség jelenik meg, a tervek a hatósági igazolásokat és a kivitelezésre vonatkozó megoldásokat egyaránt tartalmazzák.

Amennyiben a tervezői szerződés nem fedi a Szabályzat valamint a vonatkozó jogszabályok szerinti tartalmát, a szükséges kiegészítő tervezési feladatokról a Tervezőnek írásban tájékoztatnia kell a Megrendelőt.

A Dokumentáció e-építési naplóba történő feltöltését megelőzően Felek 2 nyomtatott példány Dokumentációt jóváhagyólag aláírnak.

Tervező a kamarai szabályzatban meghatározott léptéknél nagyobb léptékű tervek kidolgozására is vállalkozhat, ebben az esetben nem szükséges a Szabályzatban megadott léptékű terveket kidolgozni (pl. M=1:100 alaprajzok helyett M=1:50 alaprajzok készíthetők).

A tervezett objektumnak és építési feladatnak megfelelő logika szerint a tervező a Szabályzat szerinti munkarészeket szükség szerint részekre bonthatja, összevonhatja, vagy kiegészítheti mindaddig, amíg ez nem gátolja a dokumentáció használhatóságát, és megfelelő műszaki részletezettséget biztosít. Általános elv, hogy a kiviteli terveknek azon munkarészeket kell tartalmaznia, amelyek a tervezett objektum tekintetében relevánsak. A kiviteli dokumentáció egységesen érvényes, önkényesen részekre bontva nem használható, az összefüggések miatt a különböző tervlapokon keresztivalkozásokat kell tenni a kapcsolódó tervek beazonosíthatóságára.

Az egyes dokumentumok hierarchiáját a tervezőnek kell meghatározni. Az általános tervek a meghatározó szerkezetek egymáshoz való viszonyát mutatják be, az esetleges részlettervek az adott szerkezetre vonatkozó mélyebb információt adnak. Az általános terveken értelem szerűen jelölni kell azokat a helyeket, szerkezeteket, ahol részletterv készül.

A tervlapokon fel kell tüntetni az anyag- és egyéb jelölésekre vonatkozó jelkulcsot, és a geometriai méretek mértékegységét. Az eltérő léptékű, illetve külön dokumentált terveknél lehetőség van külön jelkulcs, illetve eltérő, de a szokásos műszaki

gyakorlatnak megfelelő mértékegységek használatára. A Szabályzat megadja az egyes munkarészek minimális léptékét, melytől a tervező indokolt esetben eltérhet.

A magassági szintadatokat abszolút, vagy helyi rendszerben kell megadni. Helyi rendszer esetén meg kell határozni a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értékét és helyét, és azt a vonatkozó helyszínrajzon, alaprajzokon és metszeteken fel kell tüntetni. A helyszínrajzokon és az általános alaprajzokon az északi irányt ábrázolni kell.

Az aláírólap tartalmazza a tervezésben részt vett minden tervező nevét, megnevezését, a tervezési jogosultság (névjegyzéki bejegyzés) számát és a tervező saját kezű aláírását. Az aláírólap eredeti példányát a Tervező és a Megrendelő a Dokumentáció nyomtatott és aláírt példánya részeként megőrzik.

A helyszínrajz alapvetően az épület telken való elhelyezkedését mutatja be, nem azonos a tájépítészeti, a közmű és az útépitési tervekkel, bár ezek egyes elemeit a terv ábrázolja.

A kitűzési helyszínrajzot az Építész készíti Megrendelő adatszolgáltatása alapján. A kitűzési helyszínrajz meghatározza azokat a nevezetes pontokat, melyek az épület térbeli (vízszintes és magassági) pozícióját rögzíti. A kiűzésben meghatározott nevezetes elemeket a vonatkozó terveken külön lehet jelölni, és a méretezésnél referenciaként használni. A kitűzés történhet abszolút vagy relatív adatokkal egyaránt.

A tervezői költségvetés kiírás a dokumentáció kötelező tartalmi eleme. Fontos kiemelni, hogy a költségvetés kiírás nem lehet részletesebb, mint a terv kidolgozottsági szintje. A Szabályzatban meghatározott m 1:100 léptékű tervekhez egy egyszerűsített költségvetési kiírás illeszkedik, melyben a főbb tételek összefoglaló jelleggel kerülnek meghatározásra, több munkafolyamatot is magukba foglalva (pl. réteges szerkezetnél az összes réteg kialakítását egy tétel tartalmazhatja).

5. BEJELENTÉS

2016. július 1-én hatályba lépett a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. Kr. (s egyidejűleg hatályát veszítette az ilyen típusú bejelentést szabályozó 456/2015. Kr.).

Ennek megfelelően július 1-jétől a legfeljebb 300 nm összes hasznos alapterületű új lakóépületekre vonatkozó egyszerű bejelentést az e-építési napló alkalmazásában kell megtenni, ellentétben más építési engedélyezési eljárásokkal. Az ETDR rendszer az egyszerű bejelentési eljárásban nem kerül alkalmazásra.

Az egyszerű bejelentés az adott tárgyi kivitelezési tevékenységre nyitott e-építési napló készenlétbe helyezésével valósul meg.

Az e-építési napló készenlétbe helyezése az építtető és az építész tervező közös tevékenységének az eredménye.

Az építési tevékenység megkezdése előtt min. 16 nappal kell az e-építési naplót készítenlétbe helyezni. Ennek részletes leírása az e-epites.hu oldalon található.

A bejelentésről röviden:

- Az e-építési napló készítenlétbe helyezését az építetű, vagy az építetű meghatalmazottja (aki lehet akár a tervezű is) igényelheti ([egyszerű bejelentés építetűknek](#)).
- Az e-építési napló a Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett Országos Építésügyi nyilvántartás (OÉNY) részeként működű elektronikus alkalmazás, amely közvetlenül a <https://enaplo.e-epites.hu/enaplo> oldalon érhető el, valamint a www.e-epites.hu, vagy a www.magyarorszag.hu portálon keresztül.
- Az építetűnek az e-építési napló alkalmazásba belépve a nyitó oldalon a „készenlétbe helyezések” felíratra kattintva az „Új e-napló egyszerű bejelentés kérelem benyújtása” lehetűségeket kell kiválasztania.
- Az építetű kitűlti a saját adatokat, a kérelem jogcímét, a napló alapadatait, a beruházás adatait.
- Meg kell adni a tervezű adatait is, valamint az építész tervezű NÜJ számát.
- Az építész tervezű ügyfélkapun keresztül (ügyfélkapu nyitható ingyenesen minden kormányhivatalban) igényelheti a NÜJ számot, melyet azonnal megkap.
- Az építetű az e-építési napló használatáért az építendű lakóépület számított építmennyérték (számítása a 245/2006. Kr. szerint) alapján kiszámított rendszerhasználati díjat fizet a 313/2012. Kr.-ben meghatározott összegben. A díj kifizetése a napló készítenlétbe helyezésének feltétele. A díj befizetéséhez az e-számla a rendszerbűl letűlthetű.
- Ha az építész tervezű az építetűn keresztül a naplóhoz a hozzáférést megkapta, feltűlti építetű kérésére az e-építési naplóba az egyszerű bejelentés jogszabály szerinti kötelezű mellékleteit ([egyszerű bejelentés tervezűknek](#)). Az építetű ezekre a tárhelyekre nem tud feltűltetni, kizárólag csak az építész tervezű.
- A 155/2016. Kr. 1. melléklete szerinti tartalommal az építésztervezű PDF/A formátumban feltűlti a kivitelezési dokumentációt a tervnaplóba kategorizálva:
 - Aláíró lap tervjegyzékkel, (eredeti aláírásokkal beszkenelve),
 - Helyszínrajz,
 - Kitűzési helyszínrajz,
 - Utcakép,
 - Eltérű szintek alaprajzai,
 - Metszetek,
 - Homlokzatok,
 - Tartűszerkezeti tervek,
 - Épület műszaki berendezéseinek rendszerterve,
 - Műszaki leírás,
 - Tervezűi költségvetési kiírás.

A feltűltűtt tervlapok száma nincs korlátozva, azonban minden sorba kell tervet feltűltetni, mert a rendszer egyébként nem biztosítja a továbblépést.

- Az építész tervezű felelűssége, hogy a jogszabályok és a MÉK szabályzat szerinti, annak megfelelű terv kerüljön a megfelelű sorba feltűltetésre. Ha ezen feltételeknek a terv nem felel meg, a bejelentés bár formailag

megtörténik, de nem jogszerű, így az építkezés megkezdése sem lesz jogszerű.

- A feltöltött dokumentumok a mentés után már nem törölhetőek és nem módosíthatóak. Ha később módosítás mégis szükségessé válik, a módosított tervet ismét fel kell tölteni megjegyzéssel (mi a módosítás).
- Ha az építész tervező az összes, jogszabályban és MÉK szabályzatban meghatározott dokumentumot feltöltötte, jelez az építtetőnek.
- Az építtető benyújtja a készenlétbe helyezés kérelmet a „készlenlétbe helyezés megrendelés” gombra kattintva.
- Amíg építtető a rendszerhasználati díjat nem fizette meg a készlenlétbe helyezés csak „benyújtva” lesz, a díj beérkezését követően (befizetés utáni nap) ez „készlenléti állapotra” változik és a napló megjelenik a főoldalon.

Fontos: A napló készlenléti állapota után indul el a 15 napos várakozási idő. A 15. nap leteltét követően lehet csak a kivitelezést megkezdni, de ennek feltétele még a kivitelező számára a munkaterület átadása.

- A készlenlétbe helyezett e-építési naplóról szóló PDF formátumú visszaigazolás az „E-napló nyomtatása” gomb megnyomása után érhető el, amely a készlenlétbe helyezett naplóra kattintva, a kék színű tájékoztató alatt található jobb oldalt.
- A készlenlétbe helyezésről a rendszer belső üzenetet küld az illetékes építésügyi hatóságnak.

Az illetékes építésügyi hatóság a bejelentésről és a bejelentés módosításáról tizenöt napon belül tájékoztatja:

- a) a telek fekvése szerinti területi szakmai kamarát,
- b) a telek fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjét, valamint
- c) a telek tulajdonosát, amennyiben nem az építtető a tulajdonosa vagy az építtetőn kívül más személy is tulajdonjoggal rendelkezik.

A tájékoztatás tartalmazza:

- a) az építési tevékenység tárgyát,
- b) az építtető adatait,
- c) az érintett telek címét, helyrajzi számát, valamint
- d) az építésügyi-műszaki tervező nevét, névjegyzéki jelölését.”

Segédletek elérhetőek a <https://www.e-epites.hu/enaplo/oktatasi-anyagok-segedletek> linken.

6. VÁLLALKOZÁSBA ADÁS

A kiviteli dokumentáció elkészültét követően építtető feladata a lakóépület megvalósításához a kivitelező megtalálása.

A tervdokumentáció elkészülte előtt nem célszerű kivitelező vállalkozóktól előzetes ajánlatot kérni, hiszen azok biztosan nem a tervezett épület elvárásait fogják tartalmazni. Megfelelő kivitelezői ajánlat csak tervezői költségvetést is tartalmazó kivitelezési dokumentáció alapján adható. Ezt megelőzően az építtető –referenciák

alapján– begyűjtheti az ajánlatadás szempontjából szóba jöhető vállalkozókat, és legfeljebb kapacitás tekintetében egyeztetethet. Célszerű minimum 3 vállalkozóval egyeztetni.

Korábban elmondottak alapján feltétlenül ajánlott –a későbbi egyértelmű felelőségek miatt– építtetőnek egy fővállalkozóval megvalósítani a tervezett lakóépületet.

Ha építtető nem szakember, feltétlenül ajánlott az ajánlattételi felhívás összeállítására, a beérkezett ajánlatok mértékelésére, ill. a kivitelező kiválasztását követően a vállalalkozási szerződés létrehozására szakembert alkalmazni. Erre a tevékenységre az építész tervező is vállalkozhat.

Tervezői különszolgáltatás, a vállalkozásba adáskor való közreműködés

- Az építész a szakági tervezőkkel együtt közreműködik a létesítmény kivitelezői vállalkozásba adásában.
- Az építész a létesítmény kivitelezésére alkalmasnak tartott kivitelezőktől begyűjti az ajánlati felhíváshoz szükséges információkat, és javaslatot tesz az építtetőnek az ajánlattételre felkérendő kivitelezőkre.
- Az építész összeállítja, az építtetővel jóváhagyatja az ajánlatkérési felhívást és dokumentációt, majd bekéri a felkért kivitelezőktől az ajánlatokat.
- Az építész értékeli a beérkezett ajánlatokat, ennek függvényében javaslatot tesz az építtetőnek a megfelelő kivitelező személyére.
- Segítségnyújtás a létesítmény megvalósításának és a munkák ütemezésének elkészítésében.
- Tervező beárazott költségvetést készít a kivitelezői ajánlatok értékelése érdekében.
- A költségek kiszámítása a tervező által beárazott költségvetési kiírások alapján
- Alternatív kiírások készítése önállóan lehatárolható területekre.
- Költségellenőrzés a tervező által beárazott költségvetési kiírás költségszámítással való összevetésével.
- Összehasonlító költség táblázatok készítése a tervezés szakági résztvevői munkaeredményeinek kiértékelésével.
- Sajátos feldolgozás például önkéntes vagy sajáterős („kaláka”) munka bevonása miatt.
- Kivitelezői szerződési feltételek megfogalmazása.

7. MEGVALÓSÍTÁS, TERVEZŐI MŰVEZETÉS

A 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 3. §. (1) bekezdése 2016. július 1. napjától kezdődően kötelezővé tette a tervezői művezetést a jogszabály hatálya alá tartozó kivitelezések esetében.

Az építtető és az építész tervező a kötelező tervezői művezetés feltételeit a tervezési szerződésben rögzíti.

A tervezői művezetés a Ptk. megbízási szerződésre vonatkozó rendelkezései alapján végezhető, mivel a tervezői művezetés alapján konkrét mű nem jön létre, továbbá a tervezői művezetés nem eredménykötelem.

Az Étv. 33.§ (4) bekezdése értelmében a tervező közreműködik az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében, valamint elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását.

A tervezői művezetés nem helyettesíti az 191/2009. Kr. 16. §-ában meghatározott építési műszaki ellenőri feladatokat ellátását, ugyanakkor nem zárja ki azt, hogy építész, amennyiben rendelkezik ilyen jogosultsággal ezt a tevékenységet is elvállalja, külön szerződés keretében.

A tervezői művezető –a Magyar Építész Kamara szabályzata szerint– az építési folyamatot a helyszínen legalább hat alkalommal figyelemmel kíséri és az elektronikus építési naplóban eseti bejegyzést tesz.

Tervező építető jelzésére köteles a tervezői művezetéseket teljesíteni. A jelzés módja a szerződésben rögzítendő, idejének 5 nappal kell megelőznie a művezetési időpontot. Tervezői művezető azonban ezeken felül az építkezést bármikor megtekintheti és annak tervtől való eltérését észrevételezheti.

A tervezői művezető az épület megvalósulását követően az utolsó helyszíni művezetés alkalmával az elektronikus építési naplóba eseti bejegyzést tesz a kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósulásról.

7.1. Tervezői művezetés – alapszolgáltatások

A tervezői művezetés körében ellátandó feladatok

Tervező közreműködik az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében, ellenőrzi a tervek megvalósulását, valamint magyarázattal, tanácsadással elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását (tervezői művezetés).

A tervezői művezetést az építőipari kivitelezési tevékenység kezdő napjától (építési munkaterület átadása) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezéséig (átadás-átvételi eljárás megkezdése) terjedő időszakban kell ellátni.

A tervezői művezető a kivitelezési folyamatot nem ellenőrzi, sem műszaki ellenőri, sem felelős műszaki vezetői feladatokat nem lát el, ilyen jellegű felelősséget nem vállal át.

A tervezői művezető –a Magyar Építész Kamara szabályzata szerint az építési folyamatot a helyszínen legalább hat alkalommal– figyelemmel kíséri és az elektronikus építési naplóban eseti bejegyzést tesz. A művezetési alkalmakat az épület jellege, a helyszíni adottságok és a kivitelezés sajátosságai alapján tervező és építető a szerződésben határozza meg. A javasolt művezetési alkalmakat a MÉK vonatkozó szabályzata tartalmazza. A minimum 6 alkalomba beleszámítanak a szakági tervezők művezetési alkalmai is, amennyiben a szakági tervezői művezetők a megbízásukat a tervező alvállalkozóiként látják el.

Tervezői művezető a művezetése során tapasztalt, a kivitelezési dokumentációtól eltérő kivitelezést köteles –felelősséggel– az e-építési naplóban rögzíteni. A bejegyzést a tapasztaltakat követően 24 órán belül köteles megtenni.

A tervezői művezető az épület megvalósulását követően az utolsó helyszíni művezetés alkalmával az elektronikus építési naplóba eseti bejegyzést tesz a kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósulásról.

Ennek során minden, a végleges (minden esetleges közbenső módosítást is tartalmazó) kivitelezési tervtől való eltérő megvalósítás tényét és mértékét az e-építési napló lezáró nyilatkozatában rögzíti, még abban az esetben is, ha ezeket korábban már jelezte és a kivitelezés további folyamatában nem kerültek kijavításra.

7.2. Tervezői művezetés – vállalható különszolgáltatások

Különszolgáltatások azok a munkarészek, amelyeket a Tervező az alapszolgáltatással összefüggésben, de ezeknek a kiterjesztése képpen végez.

7.2.1 MŰSZAKI ÁTADÁS-ÁTVÉTELI ELJÁRÁSBAN VALÓ KÖZREMŰKÖDÉS KÜLÖN SZOLGÁLTATÁS KERETÉBEN

A Tervező az Építető írásbeli értesítése alapján, Építető érdekében, vele együtt eljárva, szakmailag közreműködik Építetőt terhelő vizsgálati kötelezettségek teljesítésében. Ennek során Építetővel szemrevételezéssel, működés közben megvizsgálja az elkészült építőipari kivitelezési tevékenységet és az építészeti-műszaki tervekbe, építési szerződésbe foglaltak teljesülését. A vizsgálat eredményétől függően felhívja Építető figyelmét az esetleges mennyiségi, minőségi hibákra, hiányokra, segít azokat megnevezni, szakmailag alátámasztja az Építető észrevételeit (pl.: szerződéstől eltérő megoldások esetén), segít megjelölni az Építető által érvényesíthető szavatossági igényeket (kijavítás, pótlás, csere; ezek módja, határideje, árengedmény, stb.).

7.2.2 UTÓFELÜLVIZSGÁLATI ELJÁRÁSBAN VALÓ KÖZREMŰKÖDÉS KÜLÖN SZOLGÁLTATÁS KERETÉBEN

A Tervező, az Építető írásbeli értesítése alapján, a megjelölt időpontban, szakmailag közreműködik a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésétől számított egy éven belül megtartott utófelülvizsgálati eljárás lefolytatásában. Ennek során Építetővel együtt, szemrevételezéssel, működés közben megvizsgálja a korábban elkészült létesítményt. A vizsgálat eredményétől függően felhívja Építető figyelmét az esetleges mennyiségi, minőségi hibákra, segít azokat megnevezni, szakmailag alátámasztja Építető észrevételeit, segít megjelölni az általa érvényesíthető szavatossági igényeket (hibák kijavítása, kijavítás módja, nem működő részek cseréje, hiányok pótlása, ezek határideje, árengedmény, stb.).

A vizsgálat, valamint Építető és a kivitelező által szolgáltatott adatok alapján segít ellenőrizni az elvégzett javításokat, pótlásokat.

8. TERVMÓDOSÍTÁS

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet a bejelentéskor az e-építési naplóba feltöltött kivitelezési dokumentációtól eltérően kívánják folytatni, akkor az eltérés kivitelezésének megkezdése előtt a tervdokumentációt módosítani kell.

Az e-építési naplóba feltöltött kivitelezési dokumentációtól eltérő kivitelezési munka nem végezhető!

A módosítási igényeket Felek a szerződés kiegészítésével, vagy külön szerződés megkötésével foglalják írásba. A tervmódosítás mélységének függvényében egyes tervfázisok ismételt elkészítése is indokolt lehet. A tervek készítésére és jóváhagyására vonatkozóan a fent részletezett eljárásrendet kell alkalmazni.

A módosítás a módosítási igény mértékétől és módjától függően két módon történhet.

1. Az alábbi esetekben a módosítási szándékot az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző tizenöt nappal be kell jelenteni az építésügyi hatóságnak az egyszerű bejelentés szabályai szerint. A változás bejelentése az e-naplón keresztül történik, tervező a módosított terveket feltölti, és a feltöltéssel egy időben eseti bejegyzést tesz, ha a változás:

- a) az épület alaprajzi méretét,
- b) az épület beépítési magasságát,
- c) a lakások, önálló rendeltetési egységek számát,
- d) az épület telken belüli elhelyezkedését, vagy
- e) az épület homlokzati geometriáját, anyaghasználatát, színét érinti.

2. Ha a változás az előző pontban felsorolt paramétereket nem érinti, akkor a változást bemutató módosított terveket fel kell tölteni az e-építési naplóba és a kivitelezés a módosított kivitelezési tervdokumentáció alapján folytatódhat. Természetesen ebben az esetben is a módosított kivitelezési tervnek mindenben meg kell felelnie a tervdokumentációkra előírt tartalmi és formai követelményeknek.

Amennyiben az építkezés bejelentés vagy változás bejelentés nélkül, vagy a kivitelezési munka az e-építési naplóba feltöltött kivitelezési tervtől eltérően folyik, ill. attól eltérően valósult meg az épület, a kivitelezés jogszerűtlen. Ebben az esetben az építető fennmaradási engedély iránti kérelmet terjeszthet elő a vonatkozó jogszabály előírásai szerint.

A lakóépület fennmaradása csak akkor engedélyezhető, ha az épület, illetve annak része fennmaradása:

- nem eredményez az életet, egészséget veszélyeztető használatot vagy állapotot,
- az Étv.-ben, valamint az egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek.

Egyéb esetekben az épületet, vagy a szabálytalan épületrészt le kell bontani, vagy szabályossá kell tenni. Épület, épületrész bejelentéstől eltérő megépítése esetén az építésügyi hatóság építésügyi bírságot szab ki. Ha építető a fennmaradási engedély iránti kérelmet a lakóépület rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá

válása előtt nyújtja be, az épületet a jogerős fennmaradási engedély birtokában, ismételt bejelentést követően lehet továbbépíteni.

A fennmaradási engedélyezési eljárás építési hatósági közigazgatási eljárás. A fennmaradási hatósági engedélyt követően a továbbépítés már az egyszerű bejelentési eljárás szerint folytatódik.

Ha a változás eredménye képen az épület összes hasznos nettó alapterülete 300 m² fölé emelkedik, a változás már nem kezelhető egyszerű bejelentés módosítással, az egész épületre építési engedélyt kell kérni.

9. ÉPÍTÉSFELÜGYELETI ELLENŐRZÉS

Az építésfelügyeleti tevékenységet az Étv. 46. §-a írja elő. Eszerint:

- (1) *Az építésfelügyeleti tevékenység ellátása állami feladat.*
- (2) *Az építésfelügyeleti hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket. Ennek keretében*
 - a) *az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésével összefüggő építésfelügyeleti hatósági eljárásokat folytat le,*
 - b) *a helyszínen, illetve a Nyilvántartás igénybevételével ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység*
 - ba) *végzésének szakszerűségét, jogszerűségét,*
 - bb) *résztevőinek jogosultságát,*
 - bc) *végzéséhez előírt építési napló meglétének, vezetésének módját és tartalmát,*
 - bd) *folytatásához előírt kivitelezési dokumentáció(rész) meglétét,*
 - c) *a jókarbantartási kötelezettség teljesítése körében ellenőrzést és eljárást folytat le,*
 - d) *a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében a Nyilvántartás igénybevételével építésrendészeti ellenőrzést és eljárást folytat le,*
 - e) *az ellenőrzései alapján szankciót állapít meg, ennek keretében*
 - ea) *építésfelügyeleti intézkedést tesz,*
 - eb) *építésfelügyeleti bírságot szab ki,*
 - ec) *megkeresi az intézkedésre hatáskörrel rendelkező hatóságot,*
 - f) *szakhatósági eljárást folytat le.*
- (3) *Az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott módon*
 - a) *a (2) bekezdés a) pontja szerinti feladatkörében az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését vagy annak folytatását megtilthatja, feltételhez kötheti vagy tudomásul veszi,*

- b) a (2) bekezdés b) pont ba), bc), bd) alpontja, és a (2) bekezdés e) pontja szerinti feladatkörében az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását
- ba) megtilthatja és építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, ha ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység szakszerűségére, az építési napló vezetésére vagy a kivitelezési tevékenység folytatásához szükséges kivitelezési dokumentációra vonatkozó szabályokat súlyosan megsértették,
 - bb) megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli, továbbá építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti,
 - bc) építési napló hiányában megtiltja,
- c) a (2) bekezdés b) pont bb) alpontja és a (2) bekezdés e) pontja szerinti feladatkörében hatósági eljárást folytat le, építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, vagy a szükséges intézkedések megtétele érdekében megkeresi az eljárásra hatáskörrel rendelkező hatóságot vagy szervet, ha az ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy a résztvevők nem rendelkeznek az előírt jogosultsággal, nem megfelelő a jogosultságuk, nem rendelkeznek az előírt regisztrációval vagy nem a regisztrációjuknak megfelelő tevékenységet végeznek,
- d) a (2) bekezdés c) pontja szerinti feladatkörében jogszabályban meghatározott ellenőrzést végez a meglévő építmények körében, az ellenőrzésen tapasztaltak eredményeképpen
- da) kötelezheti az építmény tulajdonosát a szükséges munkálatok elvégzésére,
 - db) elrendeli az építmény felülvizsgálatát, a szükség szerinti építési munkák elvégzését, ha az építmény állapota az állékonyságot, az életet és az egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti.
- e) a (2) bekezdés d) pontja szerinti feladatkörében az ellenőrzésen tapasztaltak eredményeképpen
- ea) az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtilthatja,
 - eb) a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében bontást, átalakítást rendel el, vagy a fennmaradási engedélyezés feltételeinek fennállása esetén megkeresi az eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóságot.
- (4) Az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzés során feltárt szabálytalan tevékenységről való tudomásszerzésétől számított 90 napon belül indítja meg a (2) bekezdés szerinti intézkedések megtételére irányuló eljárást. Ezen intézkedéseknek
- a) a (2) bekezdés a)-c) pontja esetében a szabálytalan tevékenységtől számított öt éven belül,
 - b) a (2) bekezdés d)-e) pontja esetében a szabálytalan tevékenységtől számított tíz éven belül van helyük.

Az építésfelügyeleti hatóság a 312/2012. Kr. 58. § (2) bekezdése szerint:

Ellenőrzi vagy ellenőrizheti

- bb) az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását,*
- bc) azt, hogy az építési folyamat résztvevői rendelkeznek-e a tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal,*
- bd) az építőipari kivitelezési dokumentáció meglétét,*
- be) az építési napló meglétét, vezetését és annak tartalmát,*
- bf) az építetési fedezetkezelőre vonatkozó előírások betartását.*

(3) Az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi a meglévő építmények körében a jogszabályban előírt jókarbantartási kötelezettség teljesítését, valamint műemléken, nyilvántartott műemléki értéken azt, hogy az építmény műszaki állapota nem veszélyezteti-e a védett műemléki értékeket.

Az építésfelügyeleti hatóság hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja

- a) az Étv. 48. §-a szerinti szabálytalan tevékenységeket, valamint*
- b) azon építési engedélyhez vagy az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységet, amelyet a helyi építési szabályzat és az országos építési követelmények megsértésével végeztek.*

Az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység folytatásának ellenőrzését a

61. § (1)

- a) szűrőpróbaszerűen a helyszínen,*
- b) a (4) bekezdés szerinti ellenőrzési utasításban foglaltak szerint,*
- c) távoli eléréssel az elektronikus építési napló alkalmazásban végzi.*

(1a) Az építésfelügyeleti hatóság az Épkiv.-ben meghatározott esetben az elektronikus építési napló készenlétét megszünteti, ha az elektronikus építési napló tartalmára és vezetésére vonatkozó követelmények teljesülnek és a helyszínen építőipari kivitelezési tevékenység végzését nem tapasztalja. Az építésfelügyeleti hatóság szabálytalan tevékenység esetén az elektronikus építési napló készenlétét nem szünteti meg, építésfelügyeleti hatósági intézkedést tesz.

(2) Az építésfelügyeleti hatóság szükség esetén, de évente legalább két alkalommal az építésügyi hatósággal (ideértve a sajátos építményfajták szerinti hatóságokat is), más illetékességi területen működő építésfelügyeleti hatósággal, az illetékes területi építész-, illetve mérnöki kamara, területi kereskedelmi és iparkamara, vagy más - ellenőrzésre jogosult - hatósággal vagy szervezettel közös ellenőrzés végzését kezdeményezi.

(3) Az építőipari kivitelezési tevékenységet folytató az építésfelügyeleti hatóságtól kérheti tevékenysége szakszerűségének ellenőrzését.

(4) Az építésügyért felelős miniszter az 58. § (2) bekezdés b) pontja, az 58. § (3) és (4) bekezdése szerinti ellenőrzésre az ellenőrzési időszakot megelőző 45. napig a tárgyévre vonatkozóan ellenőrzési utasítást ad ki, amelyben

- a) meghatározza*

- aa) a tárgyi évben tartandó építésfelügyeleti célvizsgálatok szempontrendszerét,
 - ab) azokat a településeket, településrészeket, ahol összevont építésfelügyeleti hatósági ellenőrzést kell tartani; és
 - b) az előző évi nyilvántartási adatok alapján javaslatot tesz utóvizsgálati ellenőrzésre azokon a településeken, településrészeken, Budapesten kerületekben, ahol a szabálytalanságok száma növekedett.
- (5) Az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzéseit - az építésügyi hatóság, az illetékes területi építész-, illetve mérnöki kamara, valamint területi ipar- és kereskedelmi kamara, továbbá az építetők fedezetkezelők javaslatát is figyelembe véve - a (4) bekezdés szerinti ellenőrzési utasítás figyelembevételével az ellenőrzési időszakot megelőző 15. napjáig elkészített éves munkaterv szerint végzi.
- (6) Az előző évi építésfelügyeleti ellenőrzések megállapításait összefoglaló jelentést az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzési időszakot követő 30. napig megküldi az építésügyért felelős miniszternek.
- (7) Az építésfelügyeleti hatóság megkeresésre más hatóság ellenőrzésében is részt vesz.

Az építésfelügyeleti hatóság az 58. § (2) bekezdés b) pontja és az 58. § (4) bekezdése szerinti ellenőrzése alkalmával ellenőrzi, hogy

62. § (1)

- a) a vállalkozó kivitelező, a kivitelezési dokumentáció tervezője, az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, a beruházáslebonyolító rendelkezik-e a kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal, regisztrációval,
 - b) az Étv. 39/A. § (1) és (3) bekezdésében foglaltakat teljesítették-e,
 - c) az építőipari kivitelezési tevékenység a jogerős építésügyi hatósági engedély, a hozzátartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció és az az alapján készített kivitelezési dokumentáció, egyszerű bejelentéshez kötött épület esetén az egyszerű bejelentési dokumentáció alapján, illetve a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történt-e,
 - d) az építési napló a jogszabályban meghatározottak szerint és módon rendelkezésre áll-e, az építmény szerkezetére, a kivitelezés módszerére és technológiájára vonatkozó követelményeket betartották-e,
 - e) az építetők fedezetkezelés hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység végzése esetén a fedezetkezelőt igénybe vették-e.
- (2) Az építésfelügyeleti hatóság az 58. § (2) bekezdés b) pontja és az 58. § (4) bekezdése szerinti ellenőrzése alkalmával ellenőrizheti, hogy
- a) az építési termékek beépítésére vonatkozó jogszabályokat, szabványokat és szakmai szabályokat az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során megtartották-e,
 - b) az építőipari kivitelezési tevékenység végzését nem tiltotta-e meg,
 - c) a kivitelezési szerződésre vonatkozó előírások teljesültek-e.

Az ellenőrző hatóság az ellenőrzésbe bevonhatja a területileg illetékes építész kamarát. A kamara megbízottja (kinevezett kamarai biztos) a helyszíni ellenőrzésen az ellenőrző hatósággal közösen vesz részt. Az ellenőrző hatóság a helyszíni ellenőrzésről, illetve az elektronikus napló ellenőrzéséről készített hitelesített feljegyzést –az elektronikus építési naplóban történő eseti bejegyzés rögzítése mellett– legkésőbb az ellenőrzés napját követő első munkanapon elektronikus úton feltölti az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről vezetett elektronikus építési naplóba.

Az építésfelügyeleti hatóság az elektronikus építési naplóba történő egyidejű bejegyzéssel megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, ha súlyos szabálytalanságot észlel. Súlyos szabálytalanságnak minősül:

- ha az építőipari kivitelezési tevékenységet kivitelezési dokumentáció nélkül végzik,
- ha az építési munkaterület átadására vagy építőipari kivitelezési tevékenység folytatására a telektulajdonosának nyilatkozata hiányában kerül sor,
- ha az építési naplóban az eltakarásra kerülő épületszerkezetek ellenőrzésének dokumentálása elmarad.

Súlyos szabálytalanság esetén az építésfelügyeleti hatóság az építésfelügyeleti bírságról szóló kormányrendelet szerinti építésfelügyeleti bírságot is kiszabhat. Az építésfelügyeleti hatóság ideiglenes intézkedésként az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását az ellenőrzésről készített jegyzőkönyv alapján a helyszínen végzéssel megtiltja, ha

- az építőipari kivitelezési tevékenység az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyeztető módon folyik, vagy
- az építési tevékenységet elektronikus építési napló hiányában végzik.

Az építésfelügyeleti hatóság, ha az építési tevékenység végzését megtiltotta, az ellenőrzéstől számított nyolc napon belül a helyszínen felvett jegyzőkönyv megállapításai alapján határozatban elrendeli a szabálytalan állapot megszüntetését. A határozat fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható. Az építőipari kivitelezési tevékenységet tovább folytatni csak a szabálytalan állapot megszüntetése után lehet. A tevékenységet megszüntető kötelezés végrehajtásának teljesítését az építésfelügyeleti hatóság a helyszínen ellenőrzi és dokumentálja.

Az építésfelügyeleti hatóság az építési folyamat résztvevőinek jogosultságát ellenőrzi. Az építésfelügyelet az alábbi esetekben bírságozhatja a tervezőt az építésfelügyeleti bírságról szóló 238/2005. (X.25.) Kormányrendelet 1. melléklete szerint:

- Az engedélyezési dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció összhangjának hiánya.
- Nem megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező foglalkoztatása, foglalkoztatás elfogadása, ha építető a foglalkoztató.
- Nem megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező foglalkoztatása, foglalkoztatás elfogadása, ha a kivitelező a foglalkoztató.
- A kivitelezési dokumentáció készítésére vonatkozó írásbeli tervezési szerződés hiánya.
- Írásbeli tervezői művezési szerződés hiánya.

A bírságok összege alkalmanként 100.000,- és 150.000,- forint.

10. KIVITELEZÉS LEZÁRÁSA, HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY, FELELŐSSÉGEK

10.1 A bejelentéshez kötött épületet a bejelentéstől számított tíz éven belül fel kell építeni

Az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről, kérelemre az – építés helye szerinti illetékes – elsőfokú általános építésügyi hatóság hatósági bizonyítványt állít ki és azt feltölti az elektronikus építési naplóba.

A kérelmet elektronikusan ügyfélkapus belépést követően az ÉTDR felületen lehet benyújtani, vagy lehetőség van személyesen az illetékes építésügyi hatóság ügyfélszolgálatán, kormányablaknál, az Építésügyi Szolgáltató Pont feladatait ellátó települési önkormányzatnál, illetve postai úton benyújtani.

A hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez mellékelni kell

- az elektronikus építési napló összesítő lapját,
- az épületre elkészített energetikai tanúsítványt,
- ha az Étv. alapján a hatósági bizonyítványért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, az Étv.-ben meghatározott díj megfizetésének igazolását, valamint
- a 312/2012. Kr. 4. melléklete szerinti statisztikai adatlapot.

A hatósági bizonyítványt az építésügyi hatóság a kiállítással egyidejűleg feltölti az elektronikus építési naplóba. A napló összesítő lapját PDF formátumban a naplóból lehet letölteni.

Az e-építési napló készletét –az épület elkészültét igazoló hatósági bizonyítvány feltöltését követően– az építésfelügyeleti hatóság fogja megszüntetni, a 191/2009. Kr.-ben meghatározott feltételek szerint. A napló készlete a hatósági bizonyítvány feltöltésével nem szűnik meg, az építési tevékenység a készletbe helyezés megszüntetésével tekinthető befejezettnek.

Az építésfelügyeleti hatóság a hatósági bizonyítvány feltöltését követően mind a naplót, mind az építkezést ellenőrzi. A napló készletét megszünteti, ha

- a napló tartalmára és vezetésére vonatkozó követelmények teljesülnek és
- a helyszínen építkezés végzését nem tapasztalja.

A napló készletének megszüntetését követően a naplóba további dokumentumok feltöltésére, bejegyzések rögzítésére, e-főnapló nyitására már nincs lehetőség.

Az építésfelügyeleti hatóság amennyiben szabálytalanságot tapasztal, akkor a napló készletét nem szünteti meg, építésfelügyeleti hatósági intézkedést tesz, építésrendészeti eljárást folytat le.

Ha a készletbe helyezést követő legfeljebb 180 napon belül az e-főnaplót nem nyitották meg, akkor az építésfelügyeleti hatóság a 191/2009. Kr.-ben meghatározott feltételek szerint megszünteti az e-építési napló készletét, amennyiben kivitelezési tevékenységet nem észlel.

A hatósági bizonyítvány díja a bejelentéstől a hatósági bizonyítvány megkéréséig eltelt idő függvényében az alábbiak szerint emelkedik:

Bejelentéstől eltelt idő	Hatósági bizonyítvány díja
0-3 év	díjmentes
3-4 év	200.000 forint
4-5 év	400.000 forint
5-6 év	600.000 forint
6-7 év	800.000 forint
7-8 év	1.000.000 forint
8-9 év	1.200.000 forint
9-10 év	1.400.000 forint

10.2. Felelőségek

10.2.1. A KIVITELEZŐ FELELŐSSÉGE AZ ÉTV. SZERINT

40. § (1) A kivitelező felelős:

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, az építési napló vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- b) az építtető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak betartásáért és betartatásáért, és
- c) az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetészerű és biztonságos használhatóságáért.

10.2.2. FELELŐS MŰSZAKI VEZETŐ FELELŐSSÉGE ÉTV. SZERINT:

40. § (2) A felelős műszaki vezető felel:

- a) az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- b) a szakmunka irányításáért,
- c) kormányrendeletben meghatározott feladatai körében -az építmény, építményrész jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért, továbbá
- d) az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért és
- e) a munkálatok végzésének szakszerűségéért.

10.2.3. ÉPÍTTETŐ FELELŐSSÉGE ÉTV. SZERINT

43. § (1) Az építtető felel

- a) az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- c) az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- d) az építésügyi hatósági engedély, építésügyi vagy építésfelügyeleti tudomásulvétel megszerzéséért,
- e) a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartásáért,

- f) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért, az elektronikus építési napló vezetése esetén az építési napló készíltbe helyezéséért,
- g) az építési munkaterület átadásáért,
- h) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- i) azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- j) azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon, valamint
- k) az e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

(2) Az építtető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot - a külön jogszabályban meghatározott módon - elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

10.2.4 A TERVEZŐ FELELŐS AZ ÉTV. SZERINT:

A 33. § (1) A tervező felelős

- a) az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció (ideértve a kivitelezési dokumentációt is)
 - aa) műszaki tartalmának szakszerűségéért,
 - ab) valós állapotnak megfelelő tartalmáért,
 - ac) építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,
- c) az építészeti-műszaki dokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztásáért,
- d) a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért.

A Ptk. 6:251. § (2) bekezdése rögzíti, hogy a tervdokumentációnak műszakilag kivitelezhető, gazdaságos és célszerű megoldásokat kell tartalmaznia, és alkalmasnak kell lennie a megrendelő felismerhető, a felhasználás céljából következő igényeinek kielégítésére.

A terv hibája miatt mindaddig érvényesíthetők a szerződésszegésből fakadó jogok, amíg a terv alapján kivitelezett szolgáltatás tervhibával összefüggő hibás teljesítése miatt jogok gyakorolhatók.

A Tervező a Megrendelő érdekeinek, továbbá utasításainak megfelelően köteles eljárni, de az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető, építési jogszabályokba és előírásba ütköző, szakszerűtlen, nem megvalósítható, etikai szabályokkal ellentétes szolgáltatást nem végezhet. Ilyen utasításokat nem hajthat végre, Megrendelő ismételt, nyomatékos felszólítása esetén sem. Tervező köteles a Megrendelőt utólag igazolhatóan figyelmeztetni, ha célszerűtlen, szakszerűtlen, gazdaságtalan utasítást ad, a figyelmeztetés elmulasztásából eredő kárért a Tervező felel.

10.3. A hibás teljesítés fogalma, a kellékszavatosság és jogszatosság

Kellékszavatosság

Mi minősül hibás teljesítésnek?

A kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a *teljesítés időpontjában* nem felel meg

- a szerződésben megállapított minőségi követelményeknek vagy
- a jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek.

A kellékszavatosság objektív felelősség

A kellékszavatosság azt jelenti, hogy a kötelezett a szavatossági időn belül köteles az esetlegesen felmerült hibákat kijavítani, vagy egyéb módon a hibát elhárítani, a jogosultat a hibáért kompenzálni. Olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik (Ptk. 6:159. § (1) bek.). A kötelezettet a kellékszavatosság attól függetlenül terheli, hogy felelős-e a dolog, szolgáltatás hibájáért (pl. tudott vagy nem tudott róla), ezért is minősül objektív jogkövetkezménynek, felelősségnek.

Jogszatosság

A Ptk. 6:251.§ (4) bekezdése szerint a tervező jogszatossággal tartozik azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználását akadályozza vagy korlátozza. A jogszatosság lényege, hogy nincs a kivitelezési tervdokumentáció felhasználását akadályozó, vagy gátló joga harmadik személynek. Jellemző, de nem kizárólagos esetei: más építész tervének engedély nélküli átdolgozása, adaptálása, avagy az eredeti építető kizárólagos joga ellenére történő további tervfelhasználás.

Szatosságra vonatkozó előírásokat az alábbi jogszabályok tartalmazzák:

- az új Ptk. (a 2014.03.15. napját követően kötött szerződések esetében);
- a régi Ptk. (a 2014.03.14. napjáig kötött szerződések esetében);
- egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről szóló 11/1985. (VI. 22.) ÉVM–IpM–KM–MÉM–BkM rendelet (a 2014.04.08. napjáig kötött szerződéseknel);
- az egyes nyomvonal jellegű építményszerkezetek kötelező alkalmassági idejéről szóló 12/1988. (XII. 27.) ÉVM–IpM–KM–MÉM–KVM együttes rendelet;
- a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól szóló 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet (a 2014. június 12. napja után létrejött szerződések esetében)
- a 19/2014. (IV. 29.) NGM rendelet.

Mikor mentesül a kötelezett a hibás teljesítés jogkövetkezményei alól?

A kellékszavatosság objektív felelősség, ezért csak kivételes esetben mentesülhet a kötelezett a hibás teljesítés miatti jogkövetkezmények alól. A kötelezett nem tartozik kellékszavatossági (jótállási) és kártérítési felelősséggel az alábbi esetekben:

a) Ismert hiba

A jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett (Ptk. 6:157. § (1) bek.). A Ptk.

egyértelműen szabályozza, hogy ha a jogosult a szerződéskötéskor ismerte a hibát (vagy ismernie kellett) a kellékszavatossági mellett kártérítési igényt sem érvényesíthet a kötelezettel szemben.

b) Jogosult közreműködése miatt bekövetkező hiba

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

ba) anyag alkalmatlanságára vagy hibájára;

bb) adat hiányosságára vagy hibájára; vagy

bc) utasítás célszerűtlenségére vagy szakszerűtlenségére vezethető vissza.

Ezen hibák felmerülése esetében, azonban további feltétel a kötelezett mentesüléséhez, hogy a fenti körülményekre (pl. az anyag hibájára) a kötelezett a jogosultat figyelmeztette (Ptk. 6:167. § (2) bek.).

A szavatossági igények (a jogosult hibás teljesítésből fakadó jogai)

A szerződésszegés általános szabályok szerinti jogkövetkezményei mellett (pl. visszatartás joga, elállási jog, stb.) a kellék-szavatosság alapján a jogosult az alábbi jogkövetkezményeket alkalmazhatja. A jogosult választása szerint döntheti el, hogy az azonos szinten található igények közül, melyiket választja.

a) Elsődlegesen választható igény: kijavítás vagy kicserélés

A jogosultnak kijavításra vagy kicserélésre csak akkor nincs joga, ha

– a választott kellékszavatossági jog teljesítése lehetetlen, vagy

– az a kötelezettnek –másik kellékszavatossági igény teljesítésével összehasonlítva– aránytalan többletköltséget eredményezne.

A kijavítási vagy kicserélési jog gyakorlásánál figyelembe kell venni a szolgáltatás hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát és a kellékszavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott érdeksérelmet (Ptk. 6:159. §).

Ha a kötelezett valamely dolog vagy munkával elérhető más eredmény létrehozására vállal kötelezettséget, a hibás teljesítésre vonatkozó szabályokat ennek megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy

– a kicserélésen a munkával elérhető eredmény részben vagy egészben való újbóli teljesítését kell érteni; és

– kijavítás vagy a szolgáltatás részben vagy egészben való újbóli teljesítése –a jogosult szerződésszerű teljesítéshez fűződő érdekei figyelembevételével– a munkával elérhető eredmény létrehozásának az eredetileg vállalhoz képest eltérő módjával is megvalósulhat; az ebből eredő többletköltségek a kötelezettet terhelik (Ptk. 6:177. §).

b) Másodlagosan választható igények: árleszállítás, javíttatás és elállás

A jogosult által másodlagosan választható igények

– az *ellenszolgáltatás arányos leszállítását* igényelheti,

– a hibát a *kötelezett költségére* maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja, vagy

– a szerződéstől *elállhat* (de jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye).

A szerződéstől való elállás –nem jelentéktelen hiba felmerülése esetében– csak akkor jogszerű, ha

- a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, vagy
- a kötelezett a kijavítást vagy kicserélést nem megfelelő határidőn belül, a jogosult érdekeit kímélve eljárva vállalta,
- a kötelezett a kijavítást vagy kicserélést megfelelő határidőn belül, a jogosult érdekeit kímélve nem végezte el, vagy
- a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt (Ptk. 6:159. §).

A jelentéktelen hiba fogalma jogszabályban nincs meghatározva, ezért ezt is célszerű a szerződésben előzetesen meghatározni, hiszen az adott szolgáltatás alapján egyértelműen eldönthető, hogy milyen esetekben elegendő a javítás, és mikor történt olyan hiba, ami miatt a megrendelő nem akar a jövőben a vállalkozóval javíttatni.

Áttérés más kellékszavatossági jogra

A jogosult a választott kellékszavatossági jogáról másikra térhet át. Az áttéréssel okozott költséget köteles a kötelezettnek megfizetni, kivéve, ha az áttérésre a kötelezett adott okot, vagy az áttérés egyébként indokolt volt (Ptk. 6:160. §).

A hiba közlésének határideje

A hiba közlésének határideje és az igényérvényesítés határideje nem ugyanazt jelenti.

A jogosult a hiba felfedezése után a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül köteles kifogását a kötelezettel közölni. A közlés késedelméből eredő kárért a jogosult felelős (nem a kellékszavatossági jog gyakorlásától esik el, de ha felróható módon késlekedett a hiba bejelentésével, az ebből eredő többletköltségeket nem kérheti a kötelezettől).

A szavatossági igényt a szolgáltatott dolog minden olyan hibája miatt határidőben érvényesítettnek kell tekinteni, amely a megjelölt kellékhiányt előidézte. Ha azonban a jogosult a szavatossági igényét csak a dolognak –a megjelölt hiba szempontjából– elkülöníthető része tekintetében érvényesíti, a szavatossági igény a dolog egyéb részeire nem minősül érvényesítettnek (Ptk. 6:165. §).

A kellékszavatossági igény elévülése (a Ptk. szerint)

Az igény elévülésének kezdő időpontja: a teljesítés időpontja.

A kellékszavatossági igény elévülésének határideje:

- a) általános elévülési idő: egy év;
- b) fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén:
 - ba) főszabály: két év;
 - bb) ha a szerződés tárgya használt dolog: egy és két év közötti időtartam is lehet, a felek magállapodásától függően;
- c) ha a szolgáltatott dolog ingatlan: öt év (Ptk 6:163. § (1)-(3) bek.).

Az elévülésre vonatkozó rendelkezések:

- Nem számít bele az elévülési időbe a kijavítási időnek az a része, amely alatt a jogosult a dolgot rendeltetésszerűen nem tudja használni.

- A dolognak a kicseréléssel vagy a kijavítással érintett részére a kellékszavatossági igény elévülése újból kezdődik (ezt a szabályt kell alkalmazni arra az esetre is, ha a kijavítás következményeként új hiba keletkezik) [Ptk. 6:163. § (4)-(5) bek.].

A kellékszavatossági igény jogvesztő határideje

Ha a jogosult igényét menthető okból nem tudja érvényesíteni, így különösen, ha a hiba a jellegénél vagy a dolog természeténél fogva a meghatározott határidőn belül nem volt felismerhető, a szavatossági jogok érvényesítésének határideje a teljesítés időpontjától számított

- egy év,
- tartós használatra rendelt dolog esetében három év,
- ha a kötelező alkalmassági idő három évnél hosszabb, az igény érvényesítésére ez a határidő az irányadó.

Az új Ptk. hatálybalépésnek következményeként a kötelező jótállást előíró jogszabályok alapvetően módosultak. Hatályon kívül helyezték a 11/1985. (VI. 22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendeletet, amely az egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről szólt, tehát nem alkalmazható a 2014. április 9-e után megkötött szerződésekre. Utóbbi együttes rendelet által szabályozott kötelező alkalmassági idő jogintézménye ugyanis az új Ptk.-val megszűnt (lásd a kellékszavatosságnál a jogvesztő határidők kapcsán írottakat). A rendelet által szabályozott termékek köre a 181/2003. (XI.5.) Korm. rendeletbe került át, amely termékcsopontonként eltérő; 3, 5 és 10 éves jótállási időket ír elő.

Mi történik akkor, ha eltelt az igényérvényesítési határidő?

A régi Ptk. szerinti az igényérvényesítési határidők elmulasztása jogvesztéssel jár (*jogvesztő határidők*). Ez azt jelenti, hogy ezt követően a kötelezettől nem lehet követelni a szavatossági jogokat.

Az új Ptk. szerinti kellékszavatossági igényérvényesítési határidők már *mind elévülési jellegűek*, ez egy nagyon lényeges különbség. A Ptk. alapján a határidők az elévülés nyugvásának szabályai szerint meghosszabbodhatnak, illetve az elévülési időn belül történő elévülést megszakító körülmények esetében a határidő újratekintődik (ilyen például, ha a vállalkozó elismeri a hibát) [Ptk. 6:21-6:25. §].

Kártérítés kellékhibás teljesítés esetén (tapadó károk érvényesítése)

A Ptk. külön rendelkezéseket tartalmaz a kellékszavatossághoz kapcsolódó kártérítési igényekre. A hibás teljesítés kapcsán többféle kár érheti a jogosultat:

- az ún. tapadó kár, amely a hibával érintett dologban keletkezik,
- az ún. következménykár (a tényleges kár), a megrendelő vagyonában, vagyis a kijavított dologon túli egyéb vagyontárgyakban bekövetkezett kár.
- az elmaradt haszon;
- a régi Ptk. szerinti nem vagyoni kár és kártérítés helyébe lépett személyiségi jogok megsértéséhez kapcsolódó sérelemdíj [Ptk. 6:522. § és 2:43. §, 2:52. §].

A Ptk. a kellékszavatosság során érvényesíthető kártérítésre eltérő rendelkezéseket állapít meg, de kizárólag a tapadó kár tekintetében. A tapadó kár elévülési idejére és feltételére vonatkozóan vannak speciális rendelkezések, az összes többi kárra az általános szabályok alkalmazandók. A tényleges károk, az elmaradt haszon és a sérelemdíj tehát kellékszavatosság esetében is az általános szabályok alapján, az általános elévülési idő alatt érvényesíthetők.

A kötelezett köteles megtéríteni a jogosultnak a hibás teljesítésből eredő kárát, kivéve, ha a hibás teljesítést kimenti [Ptk. 6:174. § (1) bek.]. Ez azt jelenti, hogy ha a vállalkozó hibásan teljesített, felróhatóság hiányában is viseli a tapadó károkat, az egyéb kimentési lehetőségekkel nem tud élni.

A megrendelő a hibás teljesítéssel a szolgáltatás tárgyában bekövetkezett károk (vagyis a tapadó károk) megtérítését akkor követelheti, ha

- kijavításnak vagy kicserélésnek nincs helye, vagy
- a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, e kötelezettségének nem tud eleget tenni, vagy
- a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt [Ptk. 6:174. § (2) bek.].

A kártérítési igény érvényesítésének elévülési határideje –a régi Ptk. szerinti öt év helyett– a kellékszavatossági jogok érvényesítésére meghatározott határidővel azonos [Ptk. 6:174. § (2) bek.].

A jogosult kártérítési igényét az ugyanabból a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogásként akkor is érvényesítheti, ha a kártérítési igény elévült [Ptk. 6:174. § (2) bek.].