

# Építési műszaki ellenőr

Továbbképzés 2018. Fejér Megyei Mérnöki Kamara



# Az Építési Műszaki Ellenőr

---

- Definiáció
- Feladatai
- Felelőssége
- Összeférhetetlenségi szabályok
- Vonatkozó jogszabályi környezet



# Definició



# Építési Műszaki Ellenőr

---

A műszaki ellenőr az építtető megbízásából és képviseletében az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását.

# Építési Műszaki Ellenőr

---

## 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)

### Az építési folyamat egyéb résztvevői

#### 38/A. § (1)

(2) Az építési műszaki ellenőri tevékenység a 43. § (1) bekezdés *e*), *g*), *h*), *i*) és *k*) pontjában, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott feladatok ellátása. Építési műszaki ellenőr alkalmazását vagy megbízását törvény és kormányrendelet kötelezővé teheti.

...

#### 43. § (1)

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

*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,

*k*) az e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

# Építési Műszaki Ellenőr

---

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)

**Az építési folyamat egyéb résztvevői**

## **38/A. §**

(4) Építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (a továbbiakban: műszaki ellenőri, illetve műszaki vezetői jogosultság). A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

(5) A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi építési műszaki ellenőri, illetve felelős műszaki vezetői tevékenység folytatását, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

# Építési Műszaki Ellenőr

---

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

- **Az építési műszaki ellenőr**
- **16. § (1)** Kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni az építési napló vezetéshez kötött építési tevékenység esetén, ha
  - *a)* az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
  - *b)* az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
  - *c)* az építőipari kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képezi,
  - *d)* az építőipari kivitelezési tevékenység műemléki védelem alatt álló építményt érint, vagy
  - *e)* a 17. § (2) bekezdés alapján építtetői fedezetkezelő működik közre.



# Feladatai





# Építési Műszaki Ellenőr

---

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

**Az építési műszaki ellenőr**

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

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

a) az Étv. 43. § (1) bekezdés *e)-h)* pontjában meghatározottak,

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

c) az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,

d) az építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,

# Építési Műszaki Ellenőr

---

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

- f)* a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építtető részére,
- g)* az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az építési naplóba,**
- h)* az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,
- i)* egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
- j)* a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése,
- k)* az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban,
- l)* műszaki kérdésekben az építtető döntéseinek előkészítése,
- m)* műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására),

# Építési Műszaki Ellenőr

---

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

*n)* pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,

*o)* teljesítésigazolás

*oa)* kiállítása és átadása vagy megküldése a fővállalkozó részére,

*ob)* rögzítése az építési naplóban

a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől - ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától - számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül,

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

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

*r)*

*s)* a 13. § (3) bekezdés *o)*-*p)* pontjában foglaltak teljesülésének ellenőrzése.



# Építési Műszaki Ellenőr

---

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

(4) Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi, az építési műszaki ellenőr összehangolja a felelős műszaki vezetők tevékenységét és gondoskodik arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes fővállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetői által tett nyilatkozatok - az építési napló részeként - a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor az építtető és az építésügyi hatóság rendelkezésére álljanak.

**(4a) Az építési műszaki ellenőr kötelező közreműködése legalább az építési beruházás induló kivitelezési munkáira vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart.**

(5) Az építési műszaki ellenőr hiba, hiányosság megállapításáról, a terv és a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről köteles az építtetőt - az építési naplóban igazoltan - haladéktalanul értesíteni.

# Építési Műszaki Ellenőr

---

## 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

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

- a)* az építtető nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, adószámát, elérhetőségét, továbbá a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,
- b)* az építési műszaki ellenőr megnevezését, nyilvántartási számát, névjegyzéki jelét és elérhetőségét, valamint e-építési napló vezetés esetén a NÜJ-ét,
- c)* építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő megnevezését, cégjegyzékszámát (a Magyar Allamkincstár esetében törzskönyvi nyilvántartási számát), adószámát, címét, telefonszámát, elektronikus elérhetőségét,
- d)* az építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, helyét, a kivitelezés várható kezdési és befejezési időpontját,
- e)* az építési műszaki ellenőrnek a kivitelezési szerződés és az (5) bekezdés szerinti kötelezettsége teljesítéséhez kapcsolódó feladatait,
- f)* az építési műszaki ellenőr díját, fizetési módját, határidejét,
- g)* az építési műszaki ellenőrnek a jogszabályban meghatározott feladatokon és felelősségén kívüli további feladatait és felelősségét.

# Építési Műszaki Ellenőr

---

266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről

21. §

(2) Az építési műszaki ellenőr megbízási szerződésében a Ptk.-ban szabályozottak és az Épkiv. 16. § (6) bekezdésében foglaltakon túlmenően rögzíteni kell

*a)* az építési műszaki ellenőrzés gyakoriságát,

*b)* az építési naplóba való bejegyzés gyakoriságát, a bejegyzésről az építtető tájékoztatásának módját,

*c)* a jogszabályokban meghatározott feladatokon túlmenő építtetői elvárásokat, felhatalmazásokat.



# Felelőssége



# Építési Műszaki Ellenőr

---

A műszaki ellenőr felelősségének vizsgálata során elsődleges jelentőségű, hogy a műszaki ellenőr feladatait megbízottként látja el, így megbízottként nem terheli az ún. **objektív eredményfelelősség**. Ez azt jelenti, hogy alapvetően a műszaki ellenőr nem felel a kivitelező hibás teljesítéséért.

# Építési Műszaki Ellenőr

---

238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírságról

Az építési műszaki ellenőr felel:

- Az engedélyezési dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció összhangjának hiánya

**80 000 Ft + 0,003xSZÉ, de legfeljebb 300 000 Ft**

- Építőipari kivitelezési tevékenység végzése kivitelezési dokumentáció nélkül

**80 000 Ft + 0,003xSZÉ, de legfeljebb 300 000 Ft**

- Kivitelezési dokumentációtól eltérő kivitelezés

**80 000 Ft + 0,003xSZÉ, de legfeljebb 200 000 Ft**

- Építőipari kivitelezési tevékenység végzése felelős műszaki vezető nélkül, a jogszabályi kötelezettség fennállása esetén

**80 000 Ft + 0,003xSZÉ, de legfeljebb 250 000 Ft**



# Építési Műszaki Ellenőr

---

## 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírságról

Az építési műszaki ellenőr felel:

- Szakszerűtlen kivitelezés, ezen belül a nem megfelelő teljesítményű építési termékek vagy szerkezetek felhasználása, beépítése

**80 000 Ft + 0,003 x SZÉ, de legfeljebb 200 000 Ft**

- Az állékonyságot, az életet vagy egészséget veszélyeztető állapot előidézése

**200 000 Ft + 0,005 x SZÉ, de legfeljebb 800 000 Ft**

- Az építési műszaki ellenőr nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal

**100 000 Ft**

- Az építési napló bejegyzésére vonatkozó követelmények megsértése

**80 000 Ft**

# Összeférhetetlenség



# Építési Műszaki Ellenőr

---

266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről

(3) Az építési műszaki ellenőr nem lehet az építészeti-műszaki dokumentáció engedélyezésében vagy az annak alapján megvalósítandó építmény kivitelezésének építésfelügyeletében feladatot ellátó hatóság köztisztviselője, kormánytisztviselője vagy állami tisztviselője.

(4) Az építési műszaki ellenőr nem végezhet építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői, anyagbeszállítói és felelős műszaki vezetői tevékenységet az általa ellenőrzött építési-szerelési munka vonatkozásában. Az építési műszaki ellenőr nem láthat el további építési műszaki ellenőri feladatokat olyan építési szerelési munka esetén, ahol építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői vagy anyagbeszállítói tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek az építési műszaki ellenőr tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

(5) Az építési műszaki ellenőr az általa ellenőrzött építési beruházás során nem lehet az építésügyi műszaki szakértői, a vállalkozó kivitelezői, az anyagbeszállítói és a felelős műszaki vezetői tevékenységet folytatóknak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója, illetve nem állhat velük munkavégzésre irányuló jogviszonyban.



# Építési Műszaki Ellenőr

---

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

## A tervezői művezető

**15. § (1)** A tervező az általa készített kivitelezési dokumentációval kapcsolatban az Étv. 33. § (4) bekezdése szerint tervezői művezetést végezhet.

(2) A tervező a tervezői művezetési feladatokat építési műszaki ellenőrként is elláthatja, ha arra jogosultsággal rendelkezik.

# Jogszabályi környezet



# Építési Műszaki Ellenőr

---

Vonatkozó legfontosabb törvények és jogszabályok:

- 1) Építési törvény: 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 2) Kivitelezési kódex: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről
- 3) Szakmagyakorlási kódex: 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről
- 4) 238/2005. (X.25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírságról

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

**Bartus Tamás**

osztályvezető

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

[epitesugy.szekesfehervar@fejer.gov.hu](mailto:epitesugy.szekesfehervar@fejer.gov.hu)