

Építési beruházások megvalósítása

dr. Neszmélyi László

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem
2014.

Az építőipar feladatai és azok megvalósítása

- Az építőipar sajátos helyzete
 - a termék helyhez kötött
 - nem raktározható
 - időjárás függő
- Hol találjuk a „játékszabályokat”?
 - A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény
 - 191/2009. (IX. 15.) Korm. Rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről
 - és még a fenti legfontosabbakon túl sok-sok jogszabály, amit (sajnos) rendszeresen figyelni kell!!

Az építőipar feladatai és azok megvalósítása

- Az építési-beruházási folyamatban résztvevők
 - az építtető,
 - a tervező (a kivitelezési dokumentáció tervezője, ideértve a szakági tervezőt is),
 - a vállalkozó kivitelező,
 - a felelős műszaki vezető,
 - a tervezői művezető,
 - az építési műszaki ellenőr,
 - az építtetői fedezetkezelő,
 - biztonsági és egészségvédelmi koordinátor
- kötelesek együttműködni a kivitelezési folyamatok megvalósítása érdekében

A vállalatba adás formái

■ Fővállalkozói

- ❑ önmagában üzembe helyezhető létesítmény
- ❑ tervezése és kivitelezése
- ❑ eredmény garanciával
- ❑ a teljes koordinálással

■ Generálvállalkozói

- ❑ a fontosabb, összefüggő munkarészek döntő többsége
- ❑ néhány kapcsolódó feladat nem feladata
- ❑ A koordinálás a feladatok döntő többségénél

■ Vállalkozói (társvállalkozói)

- ❑ önállóan nem üzembe helyezhető létesítmények
- ❑ a szerződött műszaki-gazdasági tulajdonságokkal

■ Alvállalkozói

A beruházások finanszírozása – vállalatba adás módja

- Állami, költségvetési, önkormányzati vagy egyéb közpénz esetén
 - a munka jelegétől, illetve
 - az érték nagyságától függőenkötelezően közbeszerzési eljárás (versenytárgyalás) útján
Közbeszerzési törvény és módosításai
- Saját tőke, bankhitel esetén saját mérlegelés alapján lehet
 - szabadkezes vagy
 - versenytárgyalás útján

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

A szerződések fajtái például:

- ❑ tervezési
- ❑ Altervezési
- ❑ fővállalkozási
- ❑ generálkivitelezői
- ❑ vállalkozói (építési)
- ❑ alvállalkozói
- ❑ tervezői-művezetési
- ❑ stb.

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

■ Mi szabályozza?

- ❑ a Polgári Törvénykönyvnek (Ptk.) az építési szerződésre vonatkozó rendelkezése
- ❑ 191/2009. (IX. 15.) Korm. Rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

az építési szerződést üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatott építőipari kivitelezési tevékenység esetén **írásba kell foglalni**

A szerződés mindig tartalmazza

- ❑ **KIK?**
- ❑ **MIT?**
- ❑ **MIKORRA?**
- ❑ **MENNYIÉRT?**

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

■ KIK?

az építtető, alvállalkozói szerződés esetén **a megrendelő**, illetve a **vállalkozó kivitelező adatait**

- nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, elérhetőségét, adószámát, pénzforgalmi számlaszámát, valamint a képviseletében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

■ MIT?

- a szerződés tárgyában megjelölve
- a munka pontos megnevezését,
- az építési munkaterület pontos körülírását (cím, helyrajzi szám), az építményre,
- építési tevékenységre vonatkozó követelmény (mennyiségi és minőségi mutatók) meghatározásával

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

■ MIKORRA?

a vállalt teljesítési szakaszokat, **határidőket**

- ❑ az **építési munkaterület átadásának**,
- ❑ az építési napló megnyitásának,
- ❑ a tervezett kezdés,
- ❑ a részteljesítés,
- ❑ az **átadás-átvétel**,
- ❑ a **birtokbaadás határidejét**
- ❑ **befejezési határidőt**
- ❑ Egyéb határidőket, így például kivitelezési **tervszolgáltatásnak határidejeit is**

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

■ Mennyiért?

- ❑ a vállalkozói díj összege
- ❑ az elszámolás formája,
- ❑ módja,
- ❑ a fizetés módja,
- ❑ határideje,
- ❑ szakaszai

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

■ Mennyiért?

A vállalkozói díjnak magában kell foglalnia

- ❑ a közvetlen költséget, ennek keretében
- ❑ az anyagköltséget és a közvetlen gépköltséget a fuvarozási és rakodási költséggel együtt,
- ❑ az építőipari rezsioradíj alapján számított munkadíjat,
- ❑ a fedezetet, ennek keretében
- ❑ a közvetlen költségek között nem szereplő általános költségeket,
- ❑ a tervezett nyereséget.

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

■ EGYÉB FELTÉTELEK

- ❑ annak rögzítését, alvállalkozó igénybevételeéhez nem járul hozzá,
- ❑ a kivitelezési dokumentáció szolgáltatására vonatkozó rendelkezést,
- ❑ az építőipari kivitelezés során keletkező hulladékok - engedéllyel rendelkező kezelőhöz történő - elszállítására (elszállíttatására) kötelezett megnevezését,
- ❑ a vállalkozói díj megállapításának alapjául szolgáló árazatlan költségvetési kiírás meglétére történő utalást, ha annak elkészítését jogszabály előírja,

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

■ EGYÉB FELTÉTELEK

- ❑ az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során esetlegesen felmerülő pótmunka díjának elszámolási módját,
- ❑ fővállalkozói szerződés esetén a teljesítésigazolás kiadására jogosult építési műszaki ellenőr, alvállalkozói szerződés esetén a teljesítésigazolás kiadására jogosult felelős műszaki vezető megnevezését,
- ❑ a szerződő felek erre irányuló megállapodása és a jogszabályi feltételek fennállása esetén annak rögzítését, hogy a szerződéses jogviszonyukból keletkező vitájuk rendezése érdekében igénybe vesznek-e mediátori közreműködést, illetve jogvitájukat eseti vagy állandó választottbíróság elé terjesztik-e,

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

■ EGYÉB FELTÉTELEK,

- ❑ az építtető nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a szerződésben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenység ellenértékének pénzügyi fedezetével rendelkezik,
- ❑ ha az építtető a fővállalkozó kivitelező részére az ellenszolgáltatása részeként előleg kifizetését biztosítja, az előleg felhasználásának meghatározását és az előleg elszámolásának módját

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

■ EGYÉB FELTÉTELEK,

- a felek megállapodása esetén a fővállalkozó kivitelező által a szavatossági, jótállási (a továbbiakban: garanciális), valamint a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetére nyújtott (a továbbiakban: teljesítési) biztosíték összegének meghatározását, biztosításának formáját, célját, felhasználásának lehetőségét,
- a tartalékkeret felhasználásának részletes szabályait, ha a szerződő felek a pótmunka fedezetének biztosítására tartalékkeretet kötnek ki.

Beruházó-tervező / kivitelező kapcsolata – a Szerződés

■ EGYÉB FELTÉTELEK

- ❑ kötbér feltételek
- ❑ megvalósítási és jóteljesítési garancia, a garancia levél feltételei
- ❑ vagyon és felelősségbiztosítás
- ❑ a Megrendelő jogai és kötelezettségei
- ❑ a Vállalkozó jogai és kötelezettségei
- ❑ a pótmunkák elrendelésének módja
- ❑ a minőségbiztosítás feltételei
- ❑ a műszaki átadás feltételei, dokumentumai
- ❑ És még sok egyéb

A szerződésben alkalmazott alapvető árformák

- ÁTALÁNYÁRAS szerződéses ár, amely összegű ár, az ajánlati dokumentáció bármely munkarésében feltüntetett összes feladat elvégzésére vonatkozik
- TÉTELÁRAS szerződés, amely rögzíti az egyes munkák elvégzésének a munka egységére vonatkozó árat és az elszámolás az elvégzett feladat mennyisége és az egységár szorzataként számítható

A különböző árformák alapján szerződött munkák elszámolásakor felmerülő problémák

■ Átalányáras szerződések

- Többletmunka: az az elvégzett feladat, amely adott esetben a szerződéses átalányárban nem szerepel, ellenben az árajánlat alapját képző tervdokumentációban a szerkezet, illetve az állapot előállítása megtalálható. E munka a szerződés tárgyát képezi és az árba tartozónak tekintendő.
- Pótmunka: az az elvégzendő feladat, amely a létesítmény alkalmasságához szükséges, de az ajánlat alapját képező tervdokumentáció egyik részében sem található meg. E munka a szerződés tárgyát nem képezte, így az ajánlati árak sem része. Ennek elvégzésére szerződés módosításban foglaltak alapján van lehetőség.

■ Tételáras szerződések

- Az ajánlati tervben, így az ajánlatban sem szereplő szerkezetek egységárának meghatározásával kapcsolatos problémák

A szerződéskötés lépései szabadkezes szerződések esetében

1. Megrendelő levél - MEGBÍZÓ

Tartalmazza, hogy a megrendelő mit, mikorra és milyen feltételek mellett akar elvégeztetni

2. Szerződés tervezet – MEGBÍZOTT

Tartalmaz minden olyan adatot, amelynek a szerződésben szerepelnie kell (mit, mikorra, mennyiért, milyen feltételek mellett)

3. Aláírás - MEGBÍZÓ

Az elfogadott szerződéstervezet aláírásával válik érvényessé a szerződés.

VÉLEMÉNYELTÉRÉS!

A szerződéskötés lépései versenytárgyalás során létrejövő szerződések esetében

1. Ajánlati felhívás - MEGBÍZÓ

Tartalmazza, hogy a megrendelő mit, mikorra és milyen feltételek mellett akar elvégeztetni

2. Szerződés tervezet – MEGBÍZÓ / MEGBÍZOTT

Része lehet az ajánlati felhívásnak is, de készítheti a felhívásban foglaltak szerint a pályázó is. Tartalma szintén a mit, mikorra, mennyiért, milyen feltételek mellett.

3. Bírálat, eredményhirdetés

4. Aláírás – MEGBÍZÓ

Az elfogadott szerződéstervezet aláírásával válik érvényessé a szerződés az eredményhirdetést követő 5. nap után.

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS
(egyszerűbb építési munkára)

mely létrejött egyrészről

Cégnév/név:.....

Székhely/lakhely:.....

mint *Megrendelő* (a továbbiakban: *Megrendelő*), másrészről

Cégnév/név:.....

Székhely/lakhely:.....

Adóigazgatási jelzőszám:.....

Bankszámla száma:.....

mint *Vállalkozó* (a továbbiakban: *Vállalkozó*) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

- 1./ A Megrendelő megrendeli, a Vállalkozó elvégzi a jelen szerződés **1. mellékletében megjelölt munkákat. A melléklet a Vállalkozási Szerződés elválaszthatatlan részét képezi.**
 - 2./ A Vállalkozó a vonatkozó **műszaki tervekkel** összhangban köteles az 1. pontban megjelölt, szerződés mellékletében szereplő munkákat megvalósítani.
 - 3./ A munkálatok elvégzésének **befejezési határideje:** 20..... évhónap. A munka befejezésekor a szerződő felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek.
-

4./ Az 1. pontban megjelölt munkálatok **vállalkozói díja:** Ft.,
azaz:.....forint, mely összeg az *Általános Forgalmi Adót*
(*ÁFA-t*) is tartalmazza.

A vállalkozói díjat a *Megrendelő* részletben fizeti ki *Vállalkozónak*. A jelen szerződés aláírásakor az összeg%-át, Ft.,
azaz:..... forintot, a fennmaradt összeget az átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételét követő 15 napon belül. A munka ellenértékének kiegyenlítésére készpénzfizetéssel/banki átutalással kerül sor.

5./ A *Vállalkozó* a munkálatokat első osztályú minőségben végzi el. Az elvégzett munkára a Polgári Törvénykönyvben előírt garanciális és szavatossági kötelezettséget vállalja.

6./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. ide vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Felek a szerződést elolvasták, azt megértették és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

hely:.....

év.....hó.....nap

.....
Megrendelő

.....
Vállalkozó

Építési szerződés

amely létrejött egyrészről

Név:

Székhely:

Adószáma:

Bankszámlaszáma:

a továbbiakban, mint Megrendelő, másrészről

Név:

Székhely:

Adószáma:

Bankszámlaszáma:

a továbbiakban, mint vállalkozó között, az alábbi helyen, időben és feltételek mellett:

1. **Megrendelő megrendeli, Vállalkozó elvállalja:**

2. A szerződés teljesítésének a határideje:

Felek megállapodnak abban, hogy a Vállalkozó jogosult a **szerződésben megállapított határidő előtt is teljesíteni és átadni.**

3. **Vállalkozási díj:**

4. **Megrendelő kötelezettségei:**

- 4.1. **A munkaterületet... napon átadja** Vállalkozó részére, munkavégzésre alkalmas állapotban. A munkaterület működő üzem területén van, ezért a munkavégzés különös figyelmet kíván Vállalkozótól.
- 4.2. Az átadáskor ismerteti Vállalkozóval az üzem területére vonatkozó munkavédelmi, tűzvédelmi és vagyonvédelmi szabályokat.
- 4.3. **Vállalkozó részére ingyenesen elektromos csatlakozást és vízvételi lehetőséget, szociális létesítményében a Vállalkozó dolgozói részére átöltözési és tisztálkodási lehetőséget**, sérülés, rosszullét esetén elsősegélynyújtást biztosít.
- 4.4. Vállalkozó anyagainak, szerszámainak tárolására **zárható helyiséget biztosít.**

5. **Vállalkozó kötelezettségei:**

- 5.1. A munkaterület átvételekor köteles az **építési naplót** megnyitni és azt a rendeletben foglaltak szerint vezetni.
 - 5.2. Köteles betartani, és dolgozóival betartatni az üzem területére vonatkozó munkavédelmi, tűzvédelmi és vagyonvédelmi szabályokat. Ezek megsértése esetén a megrendelőnek okozott károkért felelőséggel tartozik, melynek összegét Megrendelő a vállalkozási díjjal szemben érvényesítheti.
 - 5.3. Ki kell raknia a munkavégzésre figyelmeztető táblákat, és a leeső tárgyak elleni védelmet biztosítani kell.
 - 5.4. A munkaterületről a keletkező törmeléket elszállítja.
 - 5.5. Az üzem folyamatos működését munkájával nem akadályozza.
-

6. Felek közös kötelezettsége, hogy a szerződés teljesülése érdekében a speciális körülményekre tekintettel, fokozott együttműködést alakítsanak ki, és a felmerülő problémákat a döntésre feljogosított képviselőik útján az építési naplón keresztül egymással rendezzék.

6.1. Szerződő felek együttműködésre feljogosított képviselői:

Megrendelő részéről:

Vállalkozó részéről:

7. Ellenőrzés:

7.1. Megrendelőnek a Vállalkozó munkájának ellenőrzésére folyamatosan joga van.

7.2. Megrendelő az építési naplót ötnaponként ellenőrizni köteles.

7.3. Az ellenőrzés során feltárt e szerződésben foglaltaktól eltérő munkavégzés esetén, amennyiben a Vállalkozó azt megrendelő kívánságára nem teljesíti, Megrendelő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, a munkát más vállalkozóval befejeztetni, és felmerült kárát a Vállalkozóval szemben érvényesíteni. A kár összege a Vállalkozót megillető díjjal szemben elszámolható.

8. Átadás-átvétel:

8.1. Vállalkozó az **átadás napját hat nappal korábban az építési naplóbejegyzéssel tűzi ki.**

8.2. Az átadás-átvételtől jegyzőkönyvet kell készíteni.

8.3. A teljesítés időpontja a sikeres átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásának időpontja.

9. **Fizetési mód:** Vállalkozó a sikeres átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján jogosult a számla benyújtására. A számla kiegyenlítése a számla kézhezvételét követő nyolc banki napon belül átutalással történik.

10. **Megrendelő késedelme és annak következményei:**

10.1. Ha a munkaterületet megrendelő nem adja át határidőre, a késedelem idejével a vállalási idő meghosszabbodik és a késedelem idejére napi... Ft késedelmi kötbért tartozik fizetni vállalkozónak. Tíznapos késedelem után vállalkozó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

10.2. A vállalkozási díj kifizetését határidőre nem teljesíti, a késedelem idejére a mindenkorin jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő késedelmi kamat fizetésére köteles.

11. **Vállalkozó késedelme és annak következményei:**

11.1. Ha a vállalt határidőre a munkát nem adja át, napi... Ft késedelmi kötbért tartozik fizetni megrendelőnek. A kötbér összegét megrendelő a vállalkozási díjból levonhatja. Tíz napot elérő vagy azt meghaladó késedelem esetén, megrendelő a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, és a munkát más vállalkozóval fejeztetheti be. Kárát a vállalkozó megfizetni tartozik, megrendelő a vállalkozót megillető díjból is levonhatja.

11.2. Ha a munka nem a szerződésben meghatározott minőségben kerül átadásra, vállalkozó minőségi kötbér fizetésére köteles. A kötbér mértéke a nettó vállalkozói díj...%-a. Megrendelő a vállalkozói díjból ezt is levonhatja.

12. Meghiúsulás: Ha bármely fél hibájából a szerződés teljesítése lehetetlené válik, a vétkes fél a másik félnek a vállalkozói díj...%-át kitevő megghiúsulási kötbért tartozik fizetni és követelheti ezt meghaladó kárát is.
13. Felek vita esetére kikötik a... Bíróság kizárólagos illetékességét.
14. A szerződés négy egymással szó szerint megegyező példányban készült, melynek két-két példánya szerződő feleké.
15. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók

16. A szerződés szerves részét képezik a mindkét fél által aláírt, és a szerződés mellékletét képező alábbi okmányok:

16.1. Tervrajzok... db.

16.2. Minőségi előírások, követelmények... db.

16.3. Részletes műszaki tartalom leírása... old.

A szerződést és annak mellékleteit szerződő felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Helység dátum

Megrendelő

Vállalkozó

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ ÉPÍTETŐ

- ❑ a beruházás előkészítése
- ❑ egyes engedélyek beszerzése
- ❑ tervek észrevételezése
- ❑ hitelek kezelése, folyósítása
- ❑ szerződéskötés
 - tervezőkkel
 - kivitelezőkkel
 - szállítókkal
- ❑ munkaterület átadása
- ❑ műszaki ellenőrzés - műszaki ellenőr kijelölése
- ❑ létesítmény átadás-átvételi eljárásának lebonyolítása
- ❑ üzembehelyezési eljárás lebonyolítása

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ **TERVEZŐ**

■ **Jogosultság:**

■ Végzettség

- Gyakorlat
- Kamarai tagság és bejegyzés

■ **Feladatai**

- a megbízásban szereplő létesítmények terveinek elkészítése
- a szükséges egyeztetések elvégzése
 - hatóságokkal
 - közműtulajdonosokkal
- a kitűzéssel kapcsolatos alappontok és egyéb adatok átadása
- a kivitelezés során ellenőrzési kötelezettségeinek teljesítése
- megbízás esetén tervezői művezetés

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ KIVITELEZŐ

Építőipari kivitelezési tevékenységet a **vállalkozó kivitelező** akkor vállalhat, ha

- ❑ a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzéke a vállalkozó kivitelezőre vonatkozóan tartalmazza a vállalt tevékenységet, és
- ❑ a vállalkozó kivitelező a vállalt kivitelezői tevékenység végzésében közvetlenül részt vesz.
- ❑ A vállalkozó kivitelező az általa vállalt tevékenységből olyan építőipari kivitelezési tevékenységet végezhet
- ❑ Amelyhez rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezetővel,

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ KIVITELEZŐ

Feladatai

- ❑ építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtetőtől [alvállalkozó kivitelező esetében a megrendelő vállalkozó kivitelezőtől] az építési munkaterület átvétele, annak szükség szerinti lőszementesítése,
- ❑ az építési napló megnyitása az e rendeletben meghatározottak szerint,
- ❑ az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának folyamatos vezetése az építési naplóban,
- ❑ az építés során már meglévő, illetve előkerülő természeti, kulturális örökségi, építészeti értékek

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ KIVITELEZŐ

Feladatai

- ❑ annak biztosítása, hogy az építési munkaterületen csak olyan személyek tartózkodjanak, akik erre jogosultak
- ❑ a műszaki átadás-átvételi eljárás elvégzése, hiányosságok megszüntetése
- ❑ a kivitelezés befejezésével a mérési jegyzőkönyvek kiállítása, az alkalmazott építési termékek teljesítménynyilatkozatainak rendelkezésre bocsátása,
- ❑ az építési szerződés szerint az építési munkaterület visszaadása az építtetőnek
- ❑ az építési munkaterület őrzésének biztosítása

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ KIVITELEZŐ

Feladatai

- ❑ az építési munkák befejeztével az építési területről való levonulás végrehajtása,
- ❑ az alvállalkozó kivitelezők kiválasztása,
- ❑ az alvállalkozó kivitelezőkkel történő egyeztetések koordinálása, tevékenységük összehangolása,
- ❑ az építési napló vezetése, külön megállapodás esetén az alvállalkozói építési napló vezetése.

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ **Felelős műszaki vezető**

■ Jogosultság:

- Végzettség
- Gyakorlat
- Bejegyzés

■ Feladatai

- építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása,ellenőrzése,
- az építési napló vezetése, ellenőrzése és lezárása, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ Felelős műszaki vezető

■ Feladatai

- ❑ az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése,
- ❑ a kivitelezés során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása,
- ❑ a kitűzés helyességének, valamint a talajmechanikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- ❑ a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetése,
- ❑ az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ **Felelős műszaki vezető**

■ Feladatai

- ❑ a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése,
- ❑ az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az 5. melléklet szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építtetőnek történő átadása,
- ❑ az építmény használatbavételi (fennmaradási) engedélyezéséhez, tudomásulvételéhez a felelős műszaki vezetőnek szakterületére vonatkozó nyilatkozat megtétele,
- ❑ az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ **Felelős műszaki vezető**

■ Feladatai

- ❑ az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése,
- ❑ a kivitelezés során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása,
- ❑ a kitűzés helyességének, valamint a talajmechanikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- ❑ a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetése,
- ❑ az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ **Felelős műszaki vezető**

■ Feladatai

- ❑ a teljesített kivitelezési munkák meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,
- ❑ a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,
- ❑ a szerződésben meghatározott alvállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását,
- ❑ az alvállalkozói teljesítésigazolás
- ❑ rögzítése az elektronikus építési naplóban,

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ **Felelős műszaki vezető**

■ Feladatai

- annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése,
- teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása a tervező jóváhagyásával és az építtető egyetértésével.
- az alvállalkozó kivitelezők koordinálása,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadása az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján

A beruházási folyamatban résztvevők feladatai

■ **Műszaki ellenőr**

■ Feladatai

- ❑ az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése,
- ❑ a kivitelezés során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása,
- ❑ a kitűzés helyességének, valamint a talajmechanikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- ❑ a minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetése,
- ❑ az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása,
- ❑ a kivitelezési tervektől eltérő, az építési naplóban történő feltüntetése,

■ **BANK**

- ❑ a hitelek folyósítása
- ❑ a hitelezés módjától függően független műszaki jellegű ellenőrzés, az előrehaladás nyomon követése (finanszírozási szerződésben foglaltak szerint)

■ **HATÓSÁGOK, KÖZMŰTULAJDONOSOK**

- ❑ a jogszabályokba foglalt feladatok

Az építési folyamatban a munkahelyi kapcsolattartás formái, dokumentumai

- Az építésvezető feladatai (közül néhány fontosabb)
 - ❑ a munkaterület átvétele
 - ❑ a biztonságos és szakszerű munkavégzés feltételeinek biztosítása és megkövetelése
 - ❑ a szükséges minőségi ellenőrzések, bizonylatok beszerzése, minták vétele, minősítése, dokumentálása
 - ❑ a hatásidők figyelemmel kísérése
 - ❑ építési napló vezetése
 - ❑ felmérési napló készítése
 - ❑ számlák összeállítása
 - ❑ engedélyek beszerzése
 - ❑ a létesítmény átadása, a megvalósulási terv elkészítése
 - ❑ és még sok-sok minden

■ A műszaki ellenőr feladatai (közül néhány fontosabb)

- ❑ a munkaterület átadása
- ❑ a munka minőségének, terv szerint való építésének figyelemmel kísérése, ellenőrzése
- ❑ az építési naplóba való bejegyzés
- ❑ a munkamennyiségek igazolása
- ❑ az eltakart munkarészek eltakarás előtti vizsgálata, felmérése
- ❑ számlák igazolása
- ❑ a többlet, illetve pótmunkák megítélése, elfogadása
- ❑ az átadás-átvételi eljárás lebonyolítása
- ❑ és itt is még sok-sok minden egyéb feladat

A munkahelyi kapcsolattartás eszköze: az ÉPÍTÉSI NAPLÓ

- Minden építésügyi hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételi eljáráshoz kötött, valamint a Kbt. hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről építési naplót kell vezetni!,
- FUNKCIÓJA

Az építési napló az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható dokumentáció, amely időrendben tartalmazza a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység, illetve az építési-szerelési munkák adatait, továbbá a munka menetére, megfelelőségére és dokumentumaira (pl. tervrajzi kiegészítések) vonatkozó vagy az elszámoláshoz szükséges jelentős tényeket

A munkahelyi kapcsolattartás eszköze: az ÉPÍTÉSI NAPLÓ

- Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés,
- Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt az építési munkaterületen hozzáférhetővé kell tenni.
- Az építési naplóba a bejegyzésre jogosult a korábbi bejegyzésekre ellenőrzvénytelt tehet, illetve a bejegyzések tudomásulvételét bejegyzésével igazolja.
- Az elektronikus építési naplóban köteles haladéktalanul közölni a fővállalkozó kivitelező az építtetővel a pótmunka műszaki szükségességét, illetve az építtető a fővállalkozó kivitelezővel a pótmunka igényét

A munkahelyi kapcsolattartás eszköze: az ÉPÍTÉSI NAPLÓ

■ Napi jelentés tartalmazza

- ❑ a) kelet (nap nevét is fel kell tüntetni: pl. kedd);
- ❑ b) külső hőmérséklet (naponta legalább kétszer, és ha a munka jellege megkívánja, a legalacsonyabb hőmérsékletet is rögzíteni kell);
- ❑ c) időjárási adatok (esetleg vízállás vagy szélerősség, munkamenetet akadályozó időjárásnál az akadályozás időtartama is);
- ❑ d) létszámadatok:
 - - műszakiak,
 - - adminisztratívak,
 - - kisegítők,
 - - fizikai létszám (saját és alvállalkozói szakmunkás, segédmunkás) szakmánként részletezve,
 - - összlétszám;

A munkahelyi kapcsolattartás eszköze: az ÉPÍTÉSI NAPLÓ

■ Napi jelentés tartalmazza

- ❑ e) napi teljesítmény adatai (címszószerű körülírásban);
- ❑ A napi teljesítmény adatait építményenként részletezve kell leírni. Egyes főbb munkarészek kivitelezésének megkezdését és befejezését fel kell tüntetni
- ❑ f) az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során naponta keletkező építési-bontási hulladék mennyiségének, fajtájának megnevezése, EWC kódja, kezelésével kapcsolatos egyéb információk

A munkahelyi kapcsolattartás eszköze: az ÉPÍTÉSI NAPLÓ

■ . Eseti bejegyzések:

- ❑ a) az építési munkaterület átadás-átvétele;
- ❑ c) az építmény helyének kitűzése;
- ❑ d) az egyes munkarészek külön ellenőrzése és annak eredménye (pl. betonozás előtt a zsaluzás és a vasszerelés ellenőrzése);
- ❑ e) az eltakart munkarészekkel kapcsolatos adatok, megrendelői észrevételek, vállalkozói megjegyzések;
- ❑ f) a műszakilag és az elszámolás szempontjából fontos tények (felek közlései és kifogásai a tervekkel, a költségvetéssel, valamint ezek módosításával, továbbá a kivitelezéssel kapcsolatban);

A munkahelyi kapcsolattartás eszköze: az ÉPÍTÉSI NAPLÓ

■ . Eseti bejegyzések:

- ❑ g) a munkavégzést gátló körülmények feltüntetése részletes indokolással (pl. munkaerőhiány, anyagbeszerzési nehézségek miatt fennakadás, alvállalkozók késedelméből határidő-túllépés, munkamegszakítások, balesetek, rendkívüli helyzetekből adódó veszélyek, ártalmak stb.), az azokból származó hátrányok, minőségcsökkenések, határidő-eltolódások várható időtartama;
- ❑ h) anyagok, kész szerkezetek, szerkezetrészek (próbatestek) vizsgálata és dokumentumainak megjelölése;
- ❑ i) tervek átvétele;
- ❑ j) naplómellékletek felfektetése;

A munkahelyi kapcsolattartás eszköze: az ÉPÍTÉSI NAPLÓ

■ . Eseti bejegyzések:

- ❑ *k)* kivitelezés közben előállott károk felvétele a megrendelővel, illetve az alvállalkozókkal;
- ❑ *l)* speciális munkák adatai, ha azokról nincs külön napló (pl. cölöpözés);
- ❑ *m)* a beépítésre kerülő építési célú termékek megfelelőség-igazolásának átadása a megrendelő vagy a műszaki ellenőr részére;
- ❑ *n)* egyéb bejegyzések;
- ❑ *o)* a műszaki átadás-átvételi eljárás eredményes befejezésének napján az építési napló lezárása.

A munkahelyi kapcsolattartás eszköze: az ÉPÍTÉSI NAPLÓ

ÖSSZEFOGLALVA

- E-napló/Papír alapú napló
- Vezeti : Felelős műszaki vezető - építésvezető
- Bejegyzésre jogosultak
 - építtető
 - műszaki ellenőr
 - esetleg
 - tervezői művezető
 - a szerződésben megjelölt egyéb személy
- Bejegyzés gyakorisága
 - építésvezető naponta köteles vezetni
 - műszaki ellenőr szükség szerint, de maximum 8 naponta

■ Az építési napló tartalma

□ nyilvántartási rész

- a munkahely megnevezése, helye
- a szerződés főbb adatai
- a kivitelező szervezet megnevezése, címe
- az építésvezető neve, címe
- az építtető neve, címe
- a műszaki ellenőr neve, címe
- generál tervező neve, címe
- alvállalkozók adatai

- ❑ **napi jelentés**
 - dátum, a nap nevének kiírásával
 - az időjárással kapcsolatos adatok
 - ❑ **hőmérséklet**
 - ❑ **csapadék**
 - ❑ **szél**
 - ❑ **vízállás**
 - ❑ **stb.** a végzett munka leírása, a munkavégzés helyének pontos megjelölésével
- ❑ anyagok, gépek érkezése
- ❑ az eltakarásra kerülő munkákról előzetes értesítés
- ❑ tervtől való eltérés
- ❑ váratlan körülmények
- ❑ a célszerűtlen megbízói utasításokra való figyelem felhívása
- ❑ pótmunka felmerülésével kapcsolatos adatok
- ❑ minden az építést, az elszámolást befolyásoló esemény, adat

III. Estet 194850 oldalról

Drayfir.

Naplórész

Kötetszám: IV.

Sorszám: 0857001

2002. jún. 28. Péntek, mulandó 60/800 napondó 30°C
Vindam 2 fő építő 2 fő gépész 6 fő elektromos
művelvényez: fűtőrendszerbeépítés, befűtés
falazatjavítás, valamint építési Tervezési vázlat
csovezetési elektromos alaprajzok, melyek folyamatosan
Győrfi

2002.06.29. Szombat

Tervezési bejegyzés:

- ① A tetőn parkányzat vb. szerkezetek, felő
lével (+22,50m) a tetőn elterjedt került.
A tervezett vízszintől való eltérés van ahol
eléri a 8 centimétert. Tervez az elterjedt
szerkezet korrigálását.
- ② A III. emelet feletti előregyártott fűtő-
egységbeépítést kiegészítve a tálaló-
függönyös tér szerinti gázcső kihe-
tőzése (C20-8/K / a mai napig nem
történt még.
- ③ Gázcső helyek (lépcsőházi falakon,
III. em. szellőzőgázhoz alatti rész) a
beépítéstől illetőleg a maig nem
került el.
- ④ A III. emeleten a belső udvar felő
középső falnyílás feletti tetőhálót
a nagy felület miatt megváltoztatták,
Tervez a hálótól való távolítását is a be-
rúteret.
- ⑤ 2002.06.27-én - a kivitelezés, kőművelés,
gipszárú, erdőkészítés - átadásra ke-
rült a főlépcső, oxizál és lépcsőfoka-
nak $N = 131$ lépcső kőművelés került
szabvány.

Drayfir