

Építési műszaki ellenőri szakképzés

JOGI ISMERETEK MUNKAVÉDELEM TŰZVÉDELEM

Sorozatszerkesztő:

Dr. Neszmélyi László okl. építőmérnök

Szerzők:

Dr. Csanádi Károly ügyvéd, Bonifert György, Bánky Tamás

© Dr. Csanádi Károly, Bonifert György, Bánky Tamás, 2011

© Belügyminisztérium Területrendezési és Építésügyi Helyettes Államtitkárság
Építésügyi Főosztály, 2011

A Belügyminisztérium Területrendezési és Építésügyi Helyettes Államtitkárság
Építésügyi Főosztály által jóváhagyott kézirat kiadását gondozta
a TERC Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

A kézirat lezárva: 2011. május 31.

TARTALOM

I. Jogi ismeretek	9
Előszó	9
1. Jogi alapismeretek	11
1.1. Jogrendszer	11
1.2. A jogalkotás fogalma és alapvető követelményei	11
1.2. Jogforrás, jogszabályok hierarchiája	11
1.4. Közjogi szervezetszabályozó eszközök (normatív határozat és normatív utasítás)	12
1.5. Jogszabály területi, személyi és időbeli hatálya	12
1.6. Jogszabály hatályon kívül helyezése	13
1.7. Jogszabályok kihirdetése, közzététel	13
1.8. Természetes személyek és szervezetek jogképessége, képviselte	14
1.9. Jogalanyok, jogviszonyok, jogi tények	15
2.10. Társasági jogi ismeretek	15
1.11. Cégjogi ismeretek	17
2. Polgári jogi ismeretek	20
2.1. A szerződések általános szabályai	20
2.1.1. A szerződéskötés, szerződések módosítása, megszűnése	21
2.1.2. Általános szerződési feltételek	23
2.1.3. Szerződést biztosító mellékkötelezettségek	24
2.1.4. A szerződés teljesítése	31
2.1.5. Szerződésszegés és jogkövetkezményei	32
2.1.6. Hibás teljesítés, szavatossági jogok	34
2.1.7. Pénztartozás teljesítése, kamat	35
2.1.8. Az elévülés	36
2.2. Szerződések típusai	37
2.2.1. Vállalkozási szerződés	37
2.2.2. Fővállalkozási, generálkivitelezési (generáltervezési) szerződés	39
2.2.3. Építési szerződés	40
2.2.4. Szerelési szerződés	43
2.2.5. Közüzemi szerződés	45
2.2.6. Adásvételi szerződés	45
2.2.7. Szállítási szerződés	46
2.2.8. Fuvarozási szerződés	47
2.2.9. Bérleti szerződés (dologbérlet)	48
2.2.10. Megbízási szerződés	49
2.2.11. Tervezési szerződés	50
2.2.12. Tervezői művezetési szerződés	51
2.3. Felelősség szerződésen kívül okozott kárért	52
2.3.1. A kártérítés általános szabályai	52
2.3.2. A veszélyes üzem működéséből eredő károk	52
2.3.3. Az alkalmazott, a szövetkezeti tag, a képviselő és a megbízott károkozása	52
2.3.4. Épületről lehulló tárgy által okozott kár	53
2.3.5. Felelősség módja, a kártérítés mértéke	53

2.4. Használati jogok	54
2.4.1. Földhasználat	54
2.4.2. Telki szolgálat	55
2.4.3. Használati jog alapítása	55
3. Munkajogi ismeretek	56
3.1. Jognyilatkozatok	57
3.2. Érvénytelenség	57
3.3. Munkaviszonyból származó igény elévülése, határidők számítása	58
3.4. A munkaviszony alanyai	58
3.5. A munkáltatói jogok gyakorlása	59
3.6. Munkaviszony létesítése	59
3.7. A munkaszerződés módosítása	61
3.8. A munkaviszony megszűnése és megszüntetése	62
3.9. Tanulmányi szerződés	63
3.10. Eljárás munkaviszony megszűnése, illetve megszüntetése esetén	64
3.11. Kártérítési felelősség	64
3.11.1. A munkavállaló kártérítési felelőssége	64
3.11.2. A munkáltató kártérítési felelőssége	66
3.12. A vezető állású munkavállalókra vonatkozó eltérő rendelkezések	66
3.13. Munkaügyi vita	67
3.13.1. Kollektív munkaügyi vita	67
3.13.2. Munkaügyi jogvita	67
4. Ingatlan-nyilvántartás	68
4.1. Az ingatlan-nyilvántartás tartalma, tárgya	68
4.2. Az ingatlan-nyilvántartás elvei	68
4.3. Az ingatlan-nyilvántartást vezető szervezet	70
4.4. Az ingatlan-nyilvántartás rendszere	70
4.5. Az ingatlan-nyilvántartás részei	73
4.5.1. A tulajdoni lap és részei	73
4.5.2. Az okirattár	76
4.5.3. Az ingatlan-nyilvántartási térkép	76
4.5.4. A törölt bejegyzések jegyzéke	76
4.6. Az ingatlan-nyilvántartás módja	77
4.7. Ingatlan-nyilvántartási eljárás	77
4.8. Jogok bejegyzésének szabályai	79
4.8.1. Tulajdonjog	79
4.8.2. Vagyonkezelői jog	79
4.8.3. Földhasználati jog	79
4.8.4. A használat joga	80
4.8.5. Telki szolgalmi jog	80
4.8.6. Közérdekű használati jogok	80
4.8.7. Elő- és visszavásárlási jog	81
4.8.8. Vételi jog	81

4.8.9. Jelzálogjog	81
4.8.10. Önálló zálogjog	81
4.8.11. Végrehajtási jog	82
4.9. Jogorvoslat	82
4.9.1. Fellebbezés	82
4.9.2. Bírósági jogorvoslati kérelem	82
4.9.3. Törlési és kiigazítási perek	83
4.9.4. Perfeljegyzés	83
5. Az építéssel kapcsolatos jogi ismeretek	84
5.1. Az építésügyi igazgatás szervezete, feladata	84
5.1.1. Az állam építésügyi feladatai	84
5.1.2. A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai	85
5.2. Építésügyi hatóság	86
5.3. Építésfelügyeleti hatóság	88
5.3.1. Építésfelügyeleti tevékenység	88
5.3.2. Építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésére irányuló bejelentés	89
5.3.3. Építésfelügyeleti ellenőrzés	90
5.3.4. Építésfelügyeleti intézkedések	91
5.4. Műemlékvédelem jogi szabályozása	92
5.4.1. Műemléki területek	93
5.4.2. Műemlékek fenntartása	94
5.4.3. Műemlékek használata	94
5.4.4. Elővásárlási jog	95
5.4.5. Kisajátítás örökségvédelmi érdekből	95
5.4.6. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásai	95
5.4.7. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági feladatköre	96
5.4.8. Az építészeti örökség védelme	97
5.5. Telekalakítás és az építésügyi hatósági eljárások szabályai	98
5.5.1. Telekalakítás	98
5.5.2. Építésügyi hatósági eljárások törvényi szabályozása	100
5.5.3. Építésügyi hatósági eljárások általános és közös szabályai	100
5.5.4. Építésügyi hatósági engedélyezési eljárások közös szabályai	103
5.6. Építésügyi hatósági engedélyezési eljárások	109
5.6.1. Elvi építési engedélyezési eljárás	109
5.6.2. Építési és az egyszerűsített építési engedélyezési eljárás	110
5.6.3. Összevont építésügyi hatósági eljárás	111
5.6.4. Bontási engedélyezési eljárás	112
5.6.5. Használatbavételi engedélyezési eljárás	113
5.6.6. Fennmaradási engedély	116
5.6.7. Adat, tény, állapot igazolása	117
5.7. Építésügyi hatósági ellenőrzés	118
5.7.1. Ellenőrző hatóság	119
5.7.2. Az egyes építésügyi hatóságok ellenőrzései	119
5.8. Építésügyi hatósági kötelezés, építésrendészeti és kötelezési eljárás	120
5.9. Építésügyi bírság	122
5.10. Építési engedélyezési tervdokumentáció tartalmi követelményei	124
5.11. Gazdasági kamarák	129
5.12. Szakmai kamarák feladatai és jogosultságuk, szerepük az érdekérvényesítésben	130

5.12.1. Területi szakmai kamara	130
5.12.2. Országos szakmai kamara	131
6. Az építés kivitelezésével kapcsolatos jogi ismeretek	134
6.1. Az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői és az értelmező rendelkezések	134
6.1.1. Az építtető	135
6.1.2. Beruházáslebonyolító	136
6.1.3. Tervező	137
6.1.4. Tervellenőr	138
6.1.5. Kivitelező	140
6.1.6. Felelős műszaki vezető	141
6.1.7. Tervezői művezető	143
6.1.8. Építési műszaki ellenőr	144
6.1.9. Építtetői fedezetkezelés	146
6.1.10. Építtetői fedezetkezelő feladata	147
6.2. Vállalatba adás	150
6.2.1. A közbeszerzés, mint vállalatba adási módszer jellemzői	150
6.2.2. Közbeszerzési eljárás hatálya alá nem tartozó építési-szerelési munkák vállalatba adása	156
6.3. A munkaterület átadás-átvétele	157
6.4. Az építési tevékenység megkezdése és az adatváltozás bejelentése	157
6.5. Az építési munkák dokumentumai, építési napló, felmérési napló, építési és bontási hulladék nyilvántartó lap, szervizkönyv	158
6.5.1. Építési napló	158
6.5.2. Az építési napló vezetésének szabályai	159
6.5.3. Felmérési napló	161
6.5.4. Építési és bontási hulladék nyilvántartó lap	162
6.6. Teljesítésigazolás, műszaki átadás-átvételi eljárás, hiánypótlás és biztosítékai	162
6.7. Birtokbaadás, használatbavételi engedély megkérése	164
6.8. Szervizkönyv	165
7. Fogyasztóvédelmi szabályok	167
7.1. A fogyasztók életének, egészségének és biztonságának védelme	167
7.2. Megfelelőség tanúsítása, használati és kezelési útmutató, csomagolás	167
7.3. Ár feltüntetése	168
7.4. Felelősségi szabályok	168
7.5. A fogyasztói jogok érvényesítése, békéltető testület	168
7.6. A fogyasztóvédelem állami, önkormányzati és érdekképviselői intézményrendszere	170
8. Tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalma	172
8.1. Tisztességtelen verseny tilalma	172
8.2. Az üzleti döntések tisztességtelen befolyásolásának tilalma	172
8.3. Gazdasági versenyt korlátozó megállapodás tilalma	173
8.3. Gazdasági erőfölénnyel való visszaélés tilalma	174
8.5. Versenyfelügyeleti eljárás	174

8.6. Jogorvoslat a Gazdasági Versenyhivatal versenyfelügyeleti eljárásában	176
8.6.1. Vizsgálati kifogás	176
8.6.2. Az eljárás során hozott végzések elleni jogorvoslat	176
8.6.3. Közigazgatási per	176
8.7. A Gazdasági Versenyhivatal döntéseinek végrehajtása	177
9. Közbizalom elleni bűncselekmények	178
9.1. Közokirat-hamisítás	178
9.2. Magánokirat-hamisítás	178
9.3. Visszaélés okirattal	178
9.4. Egyedi azonosító jel meghamisítása	178
9.5. Hamis statisztikai adatszolgáltatás	179
10. Közegészség elleni bűncselekmények	180
10.1. Környezetkárosítás	180
10.2. Hulladékgazdálkodás rendjének megsértése	180
11. Gazdasági bűncselekmények	181
11.1. Jogosulatlan gazdasági előny megszerzése	181
11.2. A számvitel rendjének megsértése	181
11.3. Csődbűncselekmény	181
11.4. Versenyt korlátozó megállapodás közbeszerzési és koncessziós eljárásban	182
11.5. Tartozás fedezetének elvonása	182
11.6. Gazdálkodó szervezet vezető állású személyének visszaélése	183
11.7. Gazdasági adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása	183
12. Pénzügyi bűncselekmények	184
12.1. Adócsalás	184
12.2. Munkáltatással összefüggésben elkövetett adócsalás	184
13. Vagyon elleni bűncselekmények	185
13.1. Hűtlen kezelés	185
13.2. Hanyag kezelés	185
13.3. Vásárlók megkárosítása	185
Rövidítések jegyzéke	186
II. Munkavédelem	187
1. A munkavédelem jogi ismeretei	187
1.1. A munkavédelemre vonatkozó szabályok	187
1.1.1. Fontosabb általános és az építési munkahelyekre vonatkozó munkavédelmi jogszabályok	187
1.2. A munkavédelmi törvény alapelvei	189
1.3. A munkavédelmi törvény hatálya	190

1.4. A munkáltatóval szemben támasztott általános követelmények	192
1.5. A munkavállalóval szemben támasztott általános követelmények:	194
1.6. A munkavállaló alkalmazásának és foglalkoztatásának jogi feltételei	195
1.6.1. Alkalmazási feltételek: egészségi alkalmasság, szakmai alkalmasság és meghatározott munkakörökben pályalkalmasság	195
1.6.2. Foglalkoztatási feltételek	198
1.7. A munkavégzés tárgyi feltételei	199
1.8. A munkavédelmi követelmények érvényesülése és a munkavédelmi követelmények érvényesülését biztosító előírások	200
1.8.1. Munkaeszköz, védőeszköz	200
1.8.2. Foglalkozás-egészségügyi szolgálat	202
1.8.3. Létesítés, üzembe helyezés, használatba vétel	203
1.8.4. Munkafolyamatra, technológiára, anyagra vonatkozó követelmények	204
1.8.5. Munkavédelmi ellenőrzés, időszakos biztonsági felülvizsgálat, soron kívüli vizsgálat	204
1.9. A baleset fogalma és a balesetek csoportosítása, munkabalesetek bejelentése, kivizsgálása, nyilvántartása	205
1.9.1. A baleset fogalma és a balesetek csoportosítása	205
1.9.2. A munkabalesetek bejelentése, kivizsgálása, nyilvántartása	206
1.9.3. A foglalkozási megbetegedések bejelentése, kivizsgálása és nyilvántartása	210
1.10. A munkavédelmi érdekvédelem, érdekképviselő	211
1.10.1. A munkavédelmi képviselő választása	211
1.10.2. A munkavédelmi képviselő jogai és feladatai	212
1.10.3. Munkahelyi munkavédelmi bizottság, paritásos testület	212
1.11. A munkavédelem hatósági felügyelete	214
2. Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelmények	216
2.1. A kivitelező bejelentési kötelezettsége	216
2.2. A kivitelezési tervdokumentációk készítése	217
2.3. Biztonsági és egészségvédelmi terv	217
2.4. A biztonsági és egészségvédelmi koordinátor feladatai	217
2.5. Az építési munkahelyeken biztosítandó minimális munkavédelmi követelmények	218
3. Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális egészségvédelmi és biztonsági követelmények részletezése	220
3.1. Általános követelmények	220
3.1.1. Stabilitás és szilárdság	220
3.1.2. Energiaelosztó berendezések	220
3.1.3. Menekülési utak és vészkijáratok	220
3.1.4. Tűz jelzése és leküzdése	221
3.1.5. Szellőztetés	221
3.1.6. Munkavégzés veszélyes körülmények között	222
3.1.7. Hőmérséklet	222
3.1.8. Az építési munkahelyek, helyiségek és közlekedési utak természetes és mesterséges megvilágítása	223
3.1.9. Ajtók és kapuk	223
3.1.10. Közlekedőutak, veszélyes területek	224
3.1.11. Rakodók (rámpák)	224
3.1.12. A munkavégzés helyén a mozgáshoz biztosítandó szabad tér	224

3.1.13. Elsősegély	225
3.1.14. Tisztálkodó- és mellékhelyiségek	225
3.1.15. Pihenők, illetve tartózkodók	226
3.1.16. Egyéni védőeszközök biztosítása	226
3.1.17. Egyéb rendelkezések	227
3.2. Építési munkahelyekkel szembeni különleges minimális követelmények	227
3.2.1. Stabilitás és szilárdság	227
3.2.2. Vészkijáratok ajtók	227
3.2.3. Szellőztetés	227
3.2.4. Hőmérséklet	228
3.2.5. Természetes és mesterséges világítás	228
3.2.6. Helyiségek padló, falai, mennyezetei és tetői	228
3.2.7. Ablakok és tetőablakok	228
3.2.8. Ajtók és kapuk	228
3.2.9. Közlekedési utak	228
3.2.10. Helyiségméretek és a helyiség légtere	229
3.2.11. Munkavégzés szűk munkatérben	229
3.3. Építési munkákkal kapcsolatos minimális követelmények	230
3.3.1. Kőművesmunkák	230
3.3.2. Szak- és szerelőipari munkák	231
3.4. Építési munkahelyek helyiségeken kívül	232
3.4.1. Stabilitás és szilárdság	232
3.4.2. Energiaelosztó szerelvények	232
3.4.3. Légköri befolyások	233
3.4.4. Leeső tárgyak	233
3.4.5. Állványok és létrák	234
3.4.6. Emelőberendezések	239
3.4.7. Anyagkitermelő és anyagkezelő járművek és gépi berendezéseik	239
3.4.8. Anyagkitermelés, aknaépítés, föld alatti munka, alagútépítés és földmunka	245
3.4.9. Bontási munka	247
3.4.10. Fém- vagy betonszerkezetek, zsálatatok és nehéz, előregyártott szerkezetek	248
3.4.11. Előregyártott elemek készítése és összeszerelése	249
3.4.12. Szádfalak, süllyesztett szekrények és keszonok	250
3.4.13. Munkavégzés tetőszerkezeteken	250
3.4.14. Beton-, vasbeton munkák	251
III. Építési tűzvédelem	253
1. A tűzbiztonság	253
2. A tervezés	255
3. Épületszerkezetekre és építőanyagokra vonatkozó követelmények	257
4. Az építmények tűzvédelme	264
5. Korszerű tűzvédelem	266
Ellenőrző kérdések	267

I. Jogi ismeretek

Szerző: Csanádi Károly ügyvéd

Előszó

A jegyzet a 2011. április 30.-án hatályos jogszabályok rendelkezései szerint tartalmazza a 133/2010. (IV. 22.) Korm. rendelet 1. mellékletében szereplő *Országos Képzési Jegyzék (2010)* alapján az állam által elismert 192. sorszámú építési műszaki ellenőri szakképesítés és részszzakképesítés szakmai követelményeinek megfelelő tananyagot.

Az Építési műszaki ellenőr I. szakképesítés szakmai és vizsgakövetelményeit részletesen a nemzeti fejlesztési és gazdasági miniszter hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeinek kiadásáról szóló 3/2009. (I. 27.) NFGM rendelet tartalmazza. A továbbiakban a szakterületre vonatkozó jogszabályok változása a Magyar Közlönyből, a tárcaközlönyökből és az elektronikus jogszabálygyűjteményekből kísérelhető figyelemmel. A gyakorlatban, a napi munkavégzés során keletkezett jogviták rendezéséhez az építési műszaki ellenőrök vegyék figyelembe az adott problémára vonatkozó hatályos jogszabályok közlőnyben megjelent vagy elektronikus jogszabálygyűjteményekben található teljes szövegét!

Az építményszakirány, illetőleg a szakiránynak megfelelő felsőfokú végzettséggel szerkesztendő szakképesítés megnevezése: Építési műszaki ellenőr I., OKJ száma: 61 582 01- 0000 – 00 – 00.

Az építményszakirány megfelelő szakirányú középfokú végzettség, az egyes építményszakirányokhoz megfelelő szakirányú technikus oklevél, illetőleg a technikus képzés szüneteltetésének időszakában a szakirányú szakközépiskolai érettségi bizonyítvány szükséges az Építési műszaki ellenőr II. megnevezésű részszzakképesítés megszerzéséhez. OKJ száma: 61 582 01- 0100 – 52 – 01.

Az Építési műszaki ellenőr II. feladatköre a külön jogszabályban az építési beruházásokra megállapított nemzeti értékhatárt meg nem haladó építési munkák ellenőrzésére terjed ki, a szakmagyakorlási szakirányhoz igazodó korlátozások figyelembevételével.

A szakmagyakorlási szakirányoknak megfelelő végzettség:

Magasépítés (É)

Mélyépítés és mélyépítési műtárgyak (M)

Építmény- és épületgépészet (G)

Építmény- és épületvillamosítás (V).

A jegyzet egyes témaköröket részletesebben, másokat – terjedelmi okok miatt – csak a legfontosabb ismeretek szintjén tárgyal. Az építési műszaki ellenőrök szűkebb szakterületének határait meghaladó vagy ahhoz kapcsolódó szabályok ismertetését a tájékozottság iránti igény és az a tény indokolja, hogy jelentős azoknak a mérnököknek és technikusoknak a száma, akik a műszaki ellenőri feladataik mellett, vagy teljes munkaidejük alatt a beruházások, rekonstrukciók, felújítások előkészítésével, valamint ezek lebonyolításának szervezésével foglalkoznak, illetőleg vezetői feladatokat látnak el, és ritkán vagy egyáltalán nem végeznek hagyományosan műszaki ellenőri munkát.

A jegyzet a sikeres vizsgához és az építési műszaki ellenőri tevékenység gyakorlásához szükséges legfontosabb ismereteket tartalmazza, de a hatályos jogszabályok tartalmának teljes körű ismertetését, valamint a bírósági eljárásban az egyes jogviták eldöntésére irányuló ítélkezési gyakorlatot terjedelmi korlátok miatt mellőzi, ezért a vizsgára való felkészüléshez az előadáson készített kéziratos jegyzet használata is ajánlott.

A jegyzetben feldolgozott joganyag az építési műszaki ellenőröket felruházza közérthető, a célnak megfelelően rendszerezett jogi ismeretekkel, melyek segítségével a napi mun-

kájuk során jogi kérdésekben önállóan kialakíthatják álláspontjukat. Az építési műszaki ellenőr munkavégzésével kapcsolatos jogi környezet közérthető bemutatása azonban nem nélkülözheti a szakszerűséget, ezért a jogi szakkifejezések használata nem kerülhető meg. A jegyzet témakörönként legalább egyszer tartalmazza annak a jogszabálynak a számát és megnevezését, amely forrása a feldolgozott tananyagnak. Törvény rendelkezéseinek és más jogszabályok előírásainak együttes alkalmazása esetén a jegyzet hivatkozik a jogszabályhelyekre illetőleg a jogszabályra is. A felmerült jogi probléma rendezéséhez adott esetben szükség lehet a jegyzetben nem szereplő részletesebb leírásra.

A vizsgára történő felkészültség legyen olyan szintű, hogy az építési műszaki ellenőr biztonsággal tudja érvényesíteni szakterületén a jogszabályok rendelkezéseit, helyesen értelmezze a jogi tanácsot, és tudja, mikor kell jogi szakértőt igénybe venni egy adott probléma kezeléséhez. Az építési műszaki ellenőr az építető helyszíni megbízottja, „bizalmasa”, aki megbízója képviseletében az építési-szerelési munka folyamatos figyelemmel kísérésével és ellenőrzésével, komplex ismereteinek felhasználásával segíti az építési beruházás építető igényeinek megfelelő szakszerű és gazdaságos megvalósítását.

A bíróságok törvényi felhatalmazás alapján a konfliktusok kezelése során jogalkalmazói tevékenységet végeznek, a felekre kötelező határozatokat hoznak. A vállalkozások és a különböző intézmények jogérvényesítő tevékenységükkel kapcsolódnak a jogrendszerhez. A jogérvényesítés az építési műszaki ellenőrök tudatos munkavégzési tevékenysége által – a megszerzett jogi ismereteik felhasználásával – szervezeti keretek között valósul meg. A jogérvényesítő tevékenység igényli a hatályos jog naprakész ismeretét, ezért a jogszabályváltozások figyelembevétele és alkalmazása is szükségszerű az építési műszaki ellenőrök számára!

Dr. Csanádi Károly
ügyvéd

1. Jogi alapismeretek

1.1. Jogrendszer

A jogrendszer magában foglalja a jogszabályokat, a jogintézményeket és a jogi döntések rendjét. A jogintézmény egy meghatározott társadalmi viszony (*pl. adásvétel*) rendezését szolgáló jogszabályok csoportja. A jogi döntés olyan jogszolgáltató tevékenység, amelynek során a jogalkalmazó szervek (*pl. a bíróságok*) az eldöntésre váró eset tényeit egybevetik vagy megkülönböztetik a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel. Érvényes és hatályos – egymással összefüggő – jogi normák összessége jelenti a jogrendszer lényegét. A jogrendszer belső rendezettségéből adódóan jogágakra tagozódik (*polgári jog, büntetőjog, munkajog, gazdasági jog, cégjog, adójog stb.*).

1.2. A jogalkotás fogalma és alapvető követelményei

A jogalkotás a törvényhozó (*népképviselői szerv*), valamint állami szerv és a helyi önkormányzat képviselőtestületének jogszabályalkotó tevékenysége. A jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terheesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé. A jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre.

Az Európai Unió alapját képező szerződések vagy valamely uniós jogi aktus rendelkezései alapján egyes jogszabályok tervezetét az Európai Unió intézményeinek és tagállamainak, vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államnak előzetesen bejelentésre vagy egyéb véleményezésre meg kell küldeni.

1.2. Jogforrás, jogszabályok hierarchiája

Jogforrás egyrészt a jogalkotó szerv, amelytől a jog származik, másrészt a megjelenési forma, amelyből megismerhető. A nemzetközi egyezmények is jogforrásnak minősülnek. A nemzetközi szerződés kötelező hatályának elismerésére akkor kerülhet sor, ha az Országgyűlés vagy a Kormány az elismerésre jogosult szervnek felhatalmazást ad. Ha a nemzetközi szerződés kötelező hatályának elismerésére az Országgyűlés adott felhatalmazást, azt törvényben, egyéb esetekben kormányrendeletben kell kihirdetni. A kihirdető jogszabály tartalmazza a felhatalmazást, a szerződés hiteles szövegét, hatálybalépésének, (módosításának és megszűnésének) időpontját, a szerződés végrehajtásáért felelős szerv megjelölését.

Az Országgyűlés törvényt, a Kormány rendeletet, a Kormány tagjai (miniszterek) miniszteri rendeletet, illetőleg az önkormányzatok képviselőtestületei rendeletet alkothatnak. A képviselőtestület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá törvény felhatalmazása alapján, annak végrehajtására alkot önkormányzati rendeletet.

Törvényerejű rendeletet kibocsátó Elnöki Tanács 1989-ben megszűnt, de hatályban maradt a nemzetközi magánjogról szóló 1979. évi 13. tvr., amely egyebek mellett a jogi személyekről, a tulajdonjogról, a szerződéses kötelmi jogviszonyokról, joghatóságról, valamint a külföldi bírósági és hatósági határozatok elismeréséről és végrehajtásáról is rendelkezik. A törvény (*tv.*), a törvényerejű rendelet (*tvr.*), a kormányrendelet (*Korm. r.*), a miniszteri rendelet és az önkormányzati rendelet *jogszabálynak* minősül. A rangsornak megfelelően az ala-

csonyabb szintű jogszabály tartalmilag nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal. Jogszabályt akkor kell alkotni, ha a társadalmi-gazdasági viszonyok változása, az állampolgári jogok és kötelességek rendezése, az érdek-összeütközések feloldása azt szükségessé teszi.

A *jogérvényesülés* a polgárok jogkövető magatartásán alapszik, amikor a jogszabályok tartalma külső beavatkozás nélkül is realizálódik. A *jogérvényesítést* szervezetek végzik, a *jogalkalmazás* az alkotmány* felhatalmazása alapján, törvényi szabályozás keretei között a hivatásszerűen (*pl. bíróságok által*) végzett jogszolgáltatató tevékenységet jelenti.

* 1949. évi XX. törvény, A Magyar Köztársaság Alkotmánya.

* Magyarország Alaptörvénye; hatályba lép: 2012. január 1-jén.

1.4. Közjogi szervezetszabályozó eszközök (normatív határozat és normatív utasítás)

Az Országgyűlés, a Kormány, a helyi önkormányzat képviselő-testülete, a testületi központi államigazgatási szerv és az alkotmányban megjelölt más testületi szerv normatív határozatban szabályozza az általa irányított szervek, valamint saját tevékenységét, működését és szervezetét, továbbá saját cselekvési programját. A miniszterelnök, a központi államigazgatási szerv vezetője, a nemzetbiztonsági szolgálat vezetője és az alkotmányban megjelölt egyszemélyi vagy egyszemélyi vezetés alatt álló szerv vezetője a vezetése, irányítása vagy a felügyelete alá tartozó szervek tevékenységét, működését és szervezetét szabályozó, a szerv állományába tartozó személyekre nézve kötelező normatív utasítást adhat ki.

A közjogi szervezetszabályozó eszköz jogszabállyal nem lehet ellentétes és a jogszabály rendelkezése sem ismételhető meg. A közjogi szervezetszabályozó eszközökre vonatkozó rendelkezések nem érintik a kibocsátásukra jogosultak – más jogszabályon alapuló – egyedi határozat meghozatalára vagy egyedi utasítás adására vonatkozó jogát. Állami szerv vagy köztestület tevékenységét és működését szabályozó, törvény alapján kiadható, más jogi eszköz jogszabállyal és közjogi szervezetszabályozó eszközzel nem lehet ellentétes.

A Központi Statisztikai Hivatal elnöke statisztikai fogalmat, módszert, osztályozást, névjegyzéket és számjelet tartalmazó kötelező rendelkezést statisztikai közleményként (KSH közlemény) adja ki [*pl. ITO (Ipari Termékosztályozás), ITJ (Ipari Termékek Jegyzéke), ÉJ (Építményjegyzék), Szakmakód-jegyzék, területi számjelrendszer, TEÁOR, FEOR*].

A Gazdasági Versenyhivatal elnöke a Versenytanács elnökével együttesen a Gazdasági Versenyhivatal jogalkalmazási gyakorlatának alapjait ismertető közleményt adhat ki. A közleménynek kötelező ereje nincs, rendeltetése a jogalkalmazás kiszámíthatóságának növekedése [*1996. évi LVII. tv. 36. § (6) bekezdés*].

1.5. Jogszabály területi, személyi és időbeli hatálya

A *jogszabály területi hatálya* a Magyar Köztársaság területére, az önkormányzati rendelet területi hatálya a helyi önkormányzat közigazgatási területére terjed ki.

A *jogszabály személyi hatálya* kiterjed:

- a Magyar Köztársaság területén a természetes és jogi személyekre, a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre, valamint a Magyar Köztársaság területén kívül a magyar állampolgárokra,
- önkormányzati rendelet esetében az önkormányzat közigazgatási területén a természetes és jogi személyekre, valamint a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre.

Jogszabály időbeli hatálya

A jogszabályban meghatározzák a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet, beleértve a kihirdetés napját is. A jogszabály egyes rendelkezéseinek hatálybalépésére különböző – a jogszabály hatálybalépését követő – időpontokat is meg lehet állapítani. A jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés a hatálybalépése napjának kezdetén lép hatályba. Ha a szabályozás célja másként nem érhető el, a jogszabály hatálybalépésének napja a kihirdetés napja is lehet, ebben az esetben a hatálybalépés időpontját órában kell meghatározni, amely nem előzheti meg a kihirdetés időpontját.

Ha a hatálybalépés naptári napja nem határozható meg, a hatálybalépés valamely jövőbeli feltétel bekövetkeztének időpontjához is köthető. Ha a szabályozás célja másként nem érhető el, törvény rendelkezhet úgy, hogy a hatálybalépéséről külön törvény rendelkezik. A végrehajtási jogszabály a felhatalmazást tartalmazó jogszabály kihirdetésével egyidejűleg vagy azt követően, a felhatalmazó rendelkezés hatálybalépését megelőzően kihirdethető. A végrehajtási jogszabályt, jogszabályi rendelkezést a felhatalmazást adó jogszabály azon rendelkezésével egyidejűleg kell hatályba léptetni, amelynek a végrehajtására irányul, kivéve, ha a felhatalmazó rendelkezés a végrehajtási jogszabály kiadását nem teszi kötelezővé. A jogszabály hatályba léptetésének módjára vonatkozó rendelkezés a jogszabály záró rendelkezéseiben található.

1.6. Jogszabály hatályon kívül helyezése

A hatályos jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés hatályát veszti

- ha a hatályon kívül helyezendő jogszabályt vagy jogszabályi rendelkezést tételesen megjelölő, a hatályon kívül helyezést kimondó jogszabályi rendelkezés hatályon kívül helyezi,
- ha a módosítandó jogszabályi rendelkezést tételesen megjelölő, annak helyébe lépését kimondó jogszabályi rendelkezés módosítja,
- Ha a jogszabály végrehajtottá vált rendelkezése a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti.
- ha azt az alkotmánybíróság megsemmisíti.

A hatályos jogszabályt vagy jogszabályi rendelkezést a megalkotására hatáskörrel rendelkező szerv helyezheti hatályon kívül.

Hatályon kívül helyezhető:

- törvényben kormányrendelet, a Kormány tagjának rendelete és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete elnökének rendelete,
- kormányrendeletben a Kormány tagjának rendelete.

1.7. Jogszabályok kihirdetése, közzététel

A Magyar Köztársaság hivatalos lapja a Magyar Közlöny. A Magyar Közlönyt a kormányzati portálon történő elektronikus dokumentumként való közzététellel kell kiadni, melynek szövege hitelesnek minősül. Jogszabálynak a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szövege a Magyar Közlönyben nem tehető közzé, ezért az építési műszaki ellenőr számára az elektronikus jogszabálygyűjtemény használata ajánlott.

A jogszabályokat az önkormányzati rendelet kivételével a Magyar Közlönyben kell kihirdetni. A minősített adatot (*érvényességi időn belül nemzeti vagy külföldi minősített adatot*) nem tartalmazó közjogi szervezetszabályozó eszközt a Magyar Közlönyben közzé kell tenni. A Kormány rendeletét a miniszterelnök írja alá, akit e tekintetben az általa rendeletben

erre kijelölt miniszterelnök-helyettes helyettesíthet. A Kormány tagja rendelet kiadásában (aláírásában) nem helyettesíthető.

A köztársasági elnök által aláírt törvénynek, a Magyar Nemzeti Bank elnöke rendeletének, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete elnöke rendeletének és a Kormány valamint a Kormány tagja által kiadott rendeletnek a Magyar Közlönyben való kihirdetéséről továbbá a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzétételéről a kormányzati tevékenység összehangolásáért felelős miniszter gondoskodik.

A képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá törvény felhatalmazása alapján, annak végrehajtására önkormányzati rendeletet alkot. Az önkormányzati rendelet kihirdetésének és a helyi önkormányzat képviselő-testületének normatív határozata közzétételének szabályait a helyi önkormányzatokról szóló törvény állapítja meg. Eszerint az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában, illetőleg a helyben szokásos – a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott – módon kell kihirdetni.

1.8. Természetes személyek és szervezetek jogképessége, képviselete

A jogalanyoknak azt a képességét, miszerint jogaik és kötelezettségeik lehetnek, *jogképességnek* nevezzük. A Magyar Köztársaságban minden ember jogképes. A jogképesség életkorra, nemre, fajra, nemzetiséghez vagy felekezethez tartozásra tekintet nélkül egyenlő. Jogképességet korlátozó szerződés vagy egyoldalú nyilatkozat semmis.

A jogképesség az embert, ha élve születik, fogamzásának időpontjától kezdve illeti meg. A fogamzás időpontjának a születéstől visszafelé számított háromezredik napot kell tekinteni; bizonyítani lehet azonban, hogy a fogamzás korábban vagy később történt. A születés napja a határidőbe beleszámít.

A természetes személy jogképessége a halállal szűnik meg. Az eltűnt személyt bírósági határozattal holtnak lehet nyilvánítani, ha eltűnésétől számítva öt év eltelt anélkül, hogy életbenlétére utaló bármilyen adat ismeretes volna.

A bíróság a halál napját a körülmények mérlegelése alapján állapítja meg, ha ez nem vezet eredményre, a halál időpontja az eltűnést követő hónap tizenötödik napja. A holtnak nyilvánított személyt az ellenkező bizonyításig halottnak kell tekinteni. Ha a holtnak nyilvánított előkerül, a határozat hatálytalan és az annak alapján beállott jogkövetkezmények – ha jogszabály kivételt nem tesz – semmisek.

A jogi személy jogképes, ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, jogképessége kiterjed mindazokra a jogokra és kötelezettségekre, amelyek jellegüknél fogva nem csak az emberhez fűződhetnek. A hatályos jogszabályok szerint jogi személyek az állami, önkormányzati, gazdasági, társadalmi és más egyéb szervezetek. Jogképessége van a jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságoknak is (*kkt.*, *bt.*).

Az állam – mint a vagyoni jogviszonyok alanya – jogi személy. Az államot a polgári jogviszonyokban, ha jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik – az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter képviseli. A kártérítési, megtérítési és kártalanítási kötelezettség, valamint a jóhiszemű személyek irányában vállalt szerződéses kötelezettség az államot költségvetési fedezet hiányában, vagy az e célra biztosított költségvetési fedezetet meghaladó mértékben is terheli.

A jogi személy létrejöttének és megszüntetésének feltételeit a jogszabály a jogi személy egyes fajtáihoz képest állapítja meg. Jogi személyt jogszabály is létesíthet. A jogi személy létesítéséről szóló jogszabályban, határozatban vagy okiratban meg kell állapítani a jogi

személy nevét, tevékenységét, székhelyét és – ha erről külön jogszabály nem rendelkezik – képviselőjét. Jogi személy jogutóddal vagy jogutód nélkül szűnhet meg.

A jogi személy nevében aláírásra a jogi személy képviselője jogosult. Ha nem ő az aláíró és jogszabály a nyilatkozat érvényességéhez írásbeli alakot kíván, két képviseleti joggal felruházott személy aláírása szükséges. A bankszámla felett való rendelkezéshez minden esetben két képviseleti joggal felruházott személy aláírása szükséges. Jogszabály ezektől a rendelkezésektől eltérhet. A kft. ügyvezetője önállóan képviselheti a gazdasági társaságot, ha a képviseleti jogosultságát így tartalmazza a társasági szerződés illetőleg a cégjegyzék.

Ha jogszabály a jogi személy létrejöttét nyilvántartásba vételhez köti, a bejegyzett körülmények megváltoztatása harmadik személyek irányában csak akkor hatályos, ha a változást a nyilvántartásba bevezették.

A jogszabály vagy – annak felhatalmazása alapján – az alapító határozat vagy okirat másként nem rendelkezik, a jogi személy szervezeti egysége (gyáregysége, fiókja, telepe, üzeme, irodája, helyi kirendeltsége, csoportja, alapszerve, szakosztálya stb.) nem jogi személy. A szervezeti egység vezetője az egység rendeltetésszerű működése által meghatározott körben a jogi személy képviselőjeként jár el. Jogszabály, alapító határozat vagy okirat ettől eltérően rendelkezhet.

1.9. Jogalanyok, jogviszonyok, jogi tények

Polgári jogviszonyok alanyai a természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok és az állam. Jogviszonyban a felek jogosultságokkal és kötelezettségekkel ruházzák fel egymást. A szerződéses felek jogviszonyban állnak. Azokat a történéseket és magatartásokat, amelyek jogviszonyokat keletkeztetnek, módosítanak vagy megszüntetnek, *jogi tényeknek* nevezzük. Az emberi magatartáson kívül jelentős jogi tény az idő, mint például a jogvesztő határidő lejárta, illetőleg az elévülési idő. Hatósági vagy bírósági határozat fellebbezésére nyitva álló idő elmulasztása jogvesztő.

2.10. Társasági jogi ismeretek

A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény szabályozza a Magyarország területén székhellyel rendelkező gazdasági társaságok alapítását, szervezetét és működését, a társaságok alapítóinak, illetve tagjainak (részvényeseinek) jogait, kötelezettségeit, továbbá felelősségét, valamint a gazdasági társaságok formaváltását, egyesülését, szétválását és jogutód nélküli megszűnését.

Jogalanyiség tekintetében nincs különbség, a gazdasági társaságok minden formája jogalany. Jogi személyiség nélküli gazdasági társaság a közkereseti társaság (*kkt.*) és a betéti társaság (*bt.*). A jogi személyiség nélküli gazdasági társaság is jogképes cégneve alatt, jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, így különösen tulajdont szerezhet, szerződést köthet, munkáltató lehet, pert indíthat és perelhető. Jogi személyiségű gazdasági társaság a korlátolt felelősségű társaság (*kft.*) és a részvénytársaság (*rt.*).

A korlátolt felelősségű társaság előre meghatározott összegű törzsbetétekből álló törzstőkével (jegyzett tőkével) alakul, és amelynél a tag kötelezettsége a társasággal szemben csak törzsbetéteinek szolgáltatására és a társasági szerződésben esetleg megállapított egyéb vagyoni hozzájárulás szolgáltatására terjed ki. A korlátolt felelősségű társaság elnevezést – vagy annak „kft.” rövidítését – a társaság cégnevében fel kell tüntetni. A részvénytársaság működési formája zártkörű vagy nyilvános. A részvénytársaság elnevezést – a működési forma megjelölésével, illetve annak „zrt.” vagy „nyrt.” rövidítésével – a társaság cégnevében fel kell tüntetni. Gazdasági társaság nem jövedelemszerzésre irányuló közös gazdasági tevékeny-

ség folytatására is alapítható (nonprofit gazdasági társaság). Nonprofit gazdasági társaság bármely társasági formában alapítható és működtethető.

Jogi személyiségű gazdasági társaságoknak a tagoktól elkülönült vagyona van és ehhez igazodik a felelősségük is. A jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok esetében a társasági vagyon által nem fedezett kötelezettségeikért a kkt. tagjai korlátlan és egyetemleges, a bt. legalább egy tagjának (beltag) a felelőssége korlátlan és a többi beltaggal egyetemleges. A betéti társaság kültagja csak a társasági szerződésben vállalt vagyoni betétje szolgáltatására köteles, a társaság kötelezettségeiért – a törvényben meghatározott kivétellel – nem felel.

A gazdasági társaságok polgári jogi jellegű személy- és vagyonegyesítő társulások. Az alapítás, működés, jogok, kötelezettségek, átalakulás, jogutód nélküli megszűnés tekintetében elsősorban a Gt. előírásait kell alkalmazni, az ott nem szabályozott személyi és vagyoni viszonyokra a Ptk. rendelkezései az irányadók. A polgári törvénykönyv (*Ptk.*) a gazdasági társaságokról szóló törvény mögöttes joga.

A gazdasági társaság alapításához – a formától függően – társasági szerződésre, alapító okiratra vagy alapszabályra van szükség. A tagok (részvényesek) a Gt. törvény és más jogszabályok keretei között a létesítő okirat tartalmát szabadon állapíthatják meg. A társasági szerződésre jellemző, hogy a felek azonos érdekpóluson állnak, a szerződés nem zárul le, a fél a társaság tagja lesz.

Képesítéshez kötött tevékenységet a gazdasági társaság csak akkor folytathat, ha e tevékenységben személyesen közreműködő tagjai, munkavállalói, illetve a társasággal kötött tartós polgári jogi szerződés alapján a társaság javára tevékenykedők között legalább egy olyan személy van, aki a jogszabályokban foglalt képesítési követelményeknek igazolt módon megfelel. A gazdasági társaságnál foglalkoztatott munkavállalók jogaira és kötelezettségeire, valamint a munkaügyi kapcsolatokra a munka törvénykönyve rendelkezéseit kell alkalmazni.

A gazdasági társaság alapítását a társasági szerződés megkötésétől számított legfeljebb harminc napon belül – bejegyzés és közzététel végett – be kell jelenteni a cégbíróságnak. A gazdasági társaság a cégjegyzékbe való bejegyzésével, a bejegyzés napján jön létre.

A gazdasági társaság a társasági szerződés ellenjegyzésének vagy közokiratba foglalásának napjától előtársaságként működhet. A vezető tisztségviselők a létrehozni kívánt gazdasági társaság cégbejegyzéséig annak nevében és javára járnak el, az előtársasági jelleggel azonban a cégbejegyzési eljárás alatt a gazdasági társaság iratain és a megkötött jogügyletek során a társaság elnevezéséhez fűzött „bejegyzés alatt” („b. a.”) toldattal kell jelezni. Az előtársasági jelleg feltüntetésének elmulasztása esetén a megkötött jogügyletek – ha a cégbíróság a társaságot nem jegyzi be – az alapítók által együttesen megkötött ügyleteknek minősülnek.

Ha a gazdasági társaságot a cégbíróság jogerősen bejegyzi, az előtársasági létszakasz a cégbejegyzéssel megszűnik, és a megkötött jogügyletek a gazdasági társaság jogügyleteinek minősülnek. Ha a gazdasági társaság cégbejegyzési kérelmét jogerősen elutasítják, az erről való tudomásszerzést követően az előtársaság további jogokat nem szerezhet, kötelezettségeket nem vállalhat, és köteles működését haladéktalanul megszüntetni. E kötelezettség elmulasztásából származó károkért az előtársaság vezető tisztségviselői korlátlanul és egyetemlegesen felelnek.

A gazdasági társaság feletti törvényességi felügyeletet a székhelye szerint illetékes cégbíróság látja el a cégtörvény (*Ctv.*) szabályai szerint. A gazdasági társaságra, valamint tagjaira, vezető tisztségviselőire és felügyelőbizottsági tagjaira vonatkozó, a cégnyilvántartás részét képező jogok, tények és adatok nyilvánosak.

1.11. Cégjogi ismeretek

A vállalkozások cégalapításának, nyilvántartásba vételének rendjét szabályozza a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (*Ctv.*).

A cég az a jogalany, amely a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel üzletszerű gazdasági tevékenység folytatása céljából jön létre. A cégnévnek a választott cégforma megnevezését és legalább a vezérszót kell tartalmaznia.

A vezérszó elősegíti a cég azonosítását, illetve más, azonos vagy hasonló tevékenységű cégtől való megkülönböztetését. A vezérszó a cégnévben az első helyen áll. A vezérszó idegen nyelvű kifejezés, rövidítés és mozaikszó is lehet, amelyet latin betűkkel kell feltüntetni. A cégnévben a vezérszón kívül csak magyar szavak szerepelhetnek, a magyar helyesírás szabályainak megfelelően. A cégnévben rövidítés csak a vezérszó esetén, illetve a cégforma meghatározásánál lehetséges. A cég rövidített neve a vezérszóból és a cég formájának megjelöléséből áll.

A cég székhelye a cég bejegyzett irodája. A bejegyzett iroda a cég levelezési címe, az a hely, ahol a cég üzleti és hivatalos iratainak átvétele, érkeztetése, őrzése, rendelkezésre tartása, valamint ahol a székhellyel összefüggő kötelezettségek teljesítése történik. A cégnek a székhelyét cégtáblával kell megjelölnie. A cég létesítő okirata úgy is rendelkezhet, hogy a cég székhelye egyben a központi ügyintézés (döntéshozatal) helye. Amennyiben a cég székhelye nem azonos a központi ügyintézés helyével, a központi ügyintézés helyét a létesítő okiratában és a cégjegyzékben fel kell tüntetni.

A cég telephelye a tevékenység gyakorlásának a cég létesítő okiratában foglalt olyan tartós, önállósult üzleti (üzemi) letelepedéssel járó helye, amely a cég székhelyétől eltérő helyen található, a cég fióktelepe pedig olyan telephely, amely más településen van, mint a cég székhelye.

A cég székhelye, telephelye és fióktelepe olyan ingatlan lehet, amely a cég tulajdonát képezi, vagy amelynek használatára a cég jogosult. A cég székhelyeként a cégjegyzékbe annak az ügyvédnek (ügyvédi irodának) a székhelye is bejegyezhető, amely – a külön jogszabályban foglaltak szerint – a cég megbízásából gondoskodik a cég üzleti és hivatalos iratainak átvételéről, érkeztetéséről, megőrzéséről, rendelkezésre tartásáról, valamint a külön jogszabályban meghatározott, a székhellyel összefüggő kötelezettségek teljesítéséről, így különösen a cég székhelyéhez és a cégiratokhoz kapcsolódó hatósági kényszerintézkedések tűréséről (székhely szolgáltatás).

A cég szervezeti képviselőre vonatkozó rendelkezéseket az adott cégformára irányadó jogszabály állapítja meg (*pl. kft. esetében az ügyvezető*). A cégjegyzési jog a cég írásbeli képviselőre, a cég nevében történő aláírásra való jogosultság. A szakmai gyakorlatban megkövetelt cégszerű aláírásnak a gazdasági társaság kézzel vagy géppel írt, előírt, előnyomott vagy nyomtatott cégnevét és a képviselőre jogosult személy(ek) aláírását kell tartalmaznia a hiteles cégalaírási nyilatkozattal egyező módon és formában (*cégnév + aláírás*). Cégalaírási nyilatkozatot a közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott aláírási címpéldány vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírás minta tartalmazza.

Az ügyvéd az aláírás mintát kizárólag cégbejegyzési (változásbejegyzési) eljárás során jegyezheti ellen abban az esetben, ha a cég létesítő okiratát vagy a létesítő okirata módosítását is ő készíti (szerkeszti) és jegyzi ellen, és az aláírás-minta a cégbejegyzési (változásbejegyzési) kérelem mellékletét képezi. Egyéb esetekben közjegyzői aláírás-hitelesítés szükséges.

A cég kérelmére a cégjegyzék tartalmazza a cégjegyzésre jogosult – külön jogszabály szerinti – elektronikus címpéldányáról készített tanúsítványát is. A cégjegyzékbe bejegyzett tanúsítvánnyal rendelkező elektronikus aláírás a cégjegyzésre jogosult cégszerű aláírásának minősül.

A szervezeti képviselet, valamint a cégjegyzés módja csak azonos lehet. A cégjegyzés módja önálló vagy együttes. Az önálló és az együttes cégjegyzési jog is korlátozható, a korlátozás azonban harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A céget a megyei (fővárosi) bíróság mint cégbíróság az általa vezetett cégjegyzékben tartja nyilván. A nyilvános és közhiteles cégnyilvántartás a cégjegyzékből, valamint a cégjegyzékben szereplő adat, jog vagy tény igazolására szolgáló mellékletekből, illetve egyéb olyan okiratokból (cégiratok) áll, amelyeknek benyújtására a céget közérdekből törvény kötelezi.

A cégjegyzék fennálló, illetve törölt adatai, valamint a cégiratok, az elektronikus úton benyújtott és elektronikus okirattá átalakított cégiratok is teljeskörűen nyilvánosak, azokat bárki megtekintheti és azokról feljegyzést készíthet. Teljeskörűen nyilvános a benyújtott, de még el nem bírált bejegyzési kérelem és mellékletei azzal, hogy a bejegyzési (változásbejegyzési) kérelem elbírálásának folyamatban léte a cégnyilvántartásnak utalnia kell.

A cégjegyzék adatairól cégmásolat, cégkivonat vagy cégbizonyítvány kiadása kérhető közokirati formában, papír alapon és elektronikus úton. A közokiratnak teljes bizonyító ereje van. A cégnév céginformáció arról, hogy az adott cégnév szerepel-e a cégnyilvántartásban vagy az elnevezés áll-e névfoglalás alatt. A cégmásolat a cégjegyzék valamennyi fennálló és törölt adatát, a cégkivonat a cégjegyzék fennálló adatait tanúsítja hitelesen. A cégbizonyítvány pedig – a kérelemtől függően – a cégjegyzék egyes fennálló vagy törölt adatait tanúsítja hitelesen, illetve azt, hogy valamely meghatározott bejegyzés a cégjegyzékben nem szerepel(t). A cégmásolatban, cégkivonatban és a cégbizonyítványban az egyes adatok mellett feltüntetik az adat bejegyzésének illetve törlésének az időpontját is. A cégnyilvántartásban a törölt adatok is megállapíthatók maradnak.

A céginformációs szolgálatról a cégjegyzékbe bejegyzett adatok csoportosított céginformációként történő szolgáltatása is kérhető. Ha a csoportosított cégszempontok valamely jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, vagy egyéb szervezet cégtulajdonosi (tagi, részvényesi) minőségére, képviseleti jogosultságára, vagy természetes személy tekintetében arra vonatkoznak, hogy mely cégeknél lát el vezető tisztséget vagy felügyelőbizottsági tagságot, ez a céginformáció bárki számára ingyenesen és korlátozásmentesen ismerhető meg.

Ha a csoportosított cégszempontok valamely természetes személy cégtulajdonosi (tagsági, részvényesi) minőségére vonatkoznak, ez a céginformáció akkor teljesíthető, ha az bíróság, ügyészség, nyomozó hatóság, illetve más közigazgatási szerv, bírósági végrehajtó, felszámoló vagy nemperes eljárást lefolytató közjegyző külön törvényben meghatározott feladatainak teljesítéséhez, illetve más információkérőnek a törvényben biztosított jogai gyakorlásához vagy törvényes érdekei védelmében szükséges. Törvényes jogcím hiányában az információkérőnek az érintettek hozzájárulását igazolnia kell.

A céginformációs szolgálat honlapján a közzététel céljából megküldött, számviteli törvény szerinti beszámolók ingyenesen megismerhetők. A beszámoló melléklete az adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat, valamint kötelező könyvvizsgálat esetén a független könyvvizsgálói jelentés. A beszámolók a céginformációs szolgálat honlapján cégnév vagy cégjegyzékszám megadásával, keresőprogram segítségével is megismerhetők.

A cégiratok – ideértve az elektronikus úton benyújtott, illetve elektronikus okirattá átalakított cégiratokat is – teljes körűen nyilvánosak. Teljes körűen nyilvánosak továbbá a benyújtott, de még el nem bíralt bejegyzési kérelem és mellékletei is azzal, hogy a bejegyzési (változásbejegyzési) kérelem elbírálásának folyamatban léte a cégnyilvántartásnak utalnia kell.

A cégnyilvánosságot a cégbíróság, a céginformációs szolgálat, valamint a Cégek- és Céginformációs Szolgálat honlapján történő közzététel biztosítja.

Adatszolgáltató a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat – röviden: Céginformációs Szolgálat –

Ügyfélszolgálati Irodája (1051 Budapest, Nádor u. 32.) A Céginformációs Szolgálat a cégiratokról kérelemre hiteles vagy nem hiteles másolatot ad és biztosítja a betekintést.

A cégjegyzék adatait és azok változásait – ideértve a cég törlését is – a cégbíróság a Céglőzönyben, a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium hivatalos lapjában hozza nyilvánosságra. A Céglőzöny elérhető a <http://www.e-ceglőzöny.gov.hu> honlapon. A betekintés, informálódás és az egyes lapszámok letöltése ingyenes.

2. Polgári jogi ismeretek

Tájékoztató a polgári törvénykönyv (Ptk.) változásáról

Az építési műszaki ellenőri szakképesítés szakmai követelményeinek megfelelő polgári jogi ismeretek körében a jegyzetben tárgyalt tananyag változása várható!

A változás az Építési műszaki ellenőr I. szakképesítés és az Építési műszaki ellenőr II. részszerzőkésítés szakmai és vizsgakövetelményeit részletesen tartalmazó, a nemzeti fejlesztési és gazdasági miniszter hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeinek kiadásáról szóló 3/2009. (I. 27.) NFGM rendeletben foglaltak figyelembe vételével érinti és érintheti a jegyzet tartalmát.

A jogalkotó a polgári törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvény létrehozásával 2009. november 9. napján új jogszabályt alkotott, amely törvény azonban a polgári törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvény hatályba nem lépéséről, valamint az ezzel összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi LXXIII. törvény 2010. július 12-én kihirdetett és 2010. július 20. napjától hatályos rendelkezése folytán nem lépett hatályba.

Az új polgári törvénykönyvnek az országgyűlés által történő jövőbeni ismételt elfogadásával és hatályba lépésével változó rendelkezésekről a vizsgára készülők az előadásokon, az építési műszaki ellenőri tevékenység gyakorlására már jogosultságot szerzett mérnökök és technikusok a Magyar Közlönyből, szakkönyvből, szaksajtóból és az elektronikus jogszabálygyűjteményből szerezhetnek tudomást. Módosítás történhet minden olyan jogszabály esetében, amelynek a polgári törvénykönyv a mögöttes joga.

2.1. A szerződések általános szabályai

A szerződések legmagasabb szintű szabályozását a polgári törvénykönyv (Ptk.) tartalmazza. A szerződéses szabályok részben valamennyi szerződésre vonatkozó közös szabályok, másrészt csak az egyes szerződéscsoportokra (vállalkozási, építési, szerelési, tervezési stb. szerződés) – a nevesített szerződésekre – tartalmaznak rendelkezéseket.

A szerződés jogintézménye azt jelenti, hogy megállapodás jön létre érdekeikben különböző személyek között, akik jogi értelemben függetlenek, és egymással mellérendelt viszonyban vannak. A szerződést jogalanyok hozzák létre, őket *feleknek* nevezzük; egyik fél a jogosult, a másik fél a kötelezett. Egyes szerződésekben a felek helyzete meghatározott (*vállalkozási szerződésben: megrendelő-vállalkozó, megbízási szerződésben: megbízó-megbízott*).

A szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére, és jogosultság a szolgáltatás követelésére. A szerződéskötési szabadság elve alapján a felek – általában – szabad akaratukból kötnek szerződést, de jogszabály a szerződés kötését kötelezővé teheti, valamint szolgáltatásra irányuló kötelezettség és jogosultság jogszabályból vagy hatósági rendelkezésből szerződéskötés nélkül is keletkezhet. Egyoldalú nyilatkozatból csak a jogszabályban meghatározott esetekben keletkezik jogosultság a szolgáltatás követelésére. A szerződésben kikötött szolgáltatás – a szerződés tárgya – lehet valamely dolog átadása, tevékenység, tevékenységtől való tartózkodás és más magatartás.

A szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akaratú eltérhetnek, ha az eltérést jogszabály nem tiltja. Jogszabály azonban meghatározhatja a szerződés egyes tartalmi elemeit, és kimondhatja, hogy ezek a szerződésnek akkor is részei, ha a felek eltérően rendelkeznek. Semmis a szerződés, ha jogszabályba vagy nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközik, ha a jogszabály megkerülésével kötötték vagy lehetetlen szolgáltatásra irányul.

Szerződésben meghatározott szolgáltatásért ellenszolgáltatás jár, kivéve, ha a szerződésből vagy a körülményekből más nem következik. A feltűnően nagy értékkülönbség bíróság előtt megtámadható. A másik szerződő fél helyzetének kihasználásával, feltűnően aránytalan előnnyel kötött szerződés semmis (*uzsorás szerződés*). A semmis szerződés érvénytelenségére – ha a törvény kivételt nem tesz – bárki határidő nélkül hivatkozhat.

Bírósági úton nem lehet érvényesíteni – többek között – azokat a követeléseket, amelyek állami szerv útján való érvényesítését jogszabály kizárja.

2.1.1. A szerződéskötés, szerződések módosítása, megszűnése

A szerződés kettő vagy több személy egybehangzó *akaratnyilatkozata* alapján jön létre. A szerződés létrejöttéhez mindig annyi egybehangzó akaratnyilatkozat szükséges, amennyi fél részt vesz a szerződésben. Joghatása (*jogi következménye*) az egybehangzó akaratnyilatkozatnak van. A szerződés a legfontosabb jogügylet.

Kivételesen akaratgyeozőség nélkül is létrejöhet polgári jogi kötelem meghatározott személyek között. Aki ugyanis másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. A károsult a károkozótól vagyoni értékű szolgáltatást, kártérítést követelhet.

Szerződést kötni szóban, írásban és ráutaló magatartással lehet. Jogszabály bizonyos esetekben előírja a szerződés írásban történő megkötését (*ingatlan adásvételi szerződése*). Szóbeli szerződés esetében bírósági eljárásban a felperesi tényállítások nagyon nehezen vagy egyáltalán nem bizonyíthatók. A felek jogbiztonsága érdekében az építési-szerelési szerződéseket írásban célszerű megkötni.

A szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, vagy bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben meg kell állapodniuk, kivéve az olyan kérdéseket, amelyekről jogszabály rendelkezik.

A szerződő feleket együttműködési kötelezettség terheli a szerződéskötést megelőzően is, tájékoztatniuk kell egymást a szerződést érintő minden lényeges körülményről. A felek együttműködési kötelezettségét a Ptk. általános polgári jogi alapelvként is meghatározza.

Szerződéskötési kötelezettség esetén a felek az eltérő szerződési nyilatkozat egyeztetését kötelesek megkísérelni. Ha a felek nem állapodnak meg, bíróság a szerződést – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – létrehozhatja, tartalmát megállapíthatja, kivéve, ha a szerződéskötésre kötelezett fél bizonyítja, hogy a szerződés teljesítésére nem képes vagy az nemzetbiztonsági érdeket sértene.

Aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, a szerződési nyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta vagy felismerhette.

Akit a másik fél – vagy tudomásával harmadik személy – megtévesztéssel vagy jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére, az szerződési nyilatkozatát megtámadhatja (*érvénytelen szerződés*).

A szerződés megtámadására a sérelmet szenvedett fél, valamint az jogosult, akinek a megtámadáshoz törvényes érdeke fűződik. A megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd annak eredménytelensége esetén haladéktalanul bíróság előtt kell érvényesíteni. Az érvénytelenség általános jogkövetkezménye az eredeti állapot (szerződéskötés előtti helyzet) helyreállítása.

Aki a szerződés kötésére ajánlatot tesz, ajánlatához kötve marad, kivéve, ha kötöttségét az ajánlat megtételekor kizárta. A szerződéskötési ajánlat szerződést keletkeztető nyilatkozatnak minősül. Az ajánlati kötöttség azt jelenti, hogy az ajánlattevő egyoldalúan nem léphet vissza, azonban kötöttségének idejét meghatározhatja. Ennek hiányában jelenlévők között vagy telefonon tett ajánlat esetében az ajánlati kötöttség megszűnik, ha a másik az ajánlatot nyomban el nem fogadja. Távollévőnek tett ajánlat esetében az ajánlati kötöttség annak az

időnek az elteltével szűnik meg, amelyen belül az ajánlattevő a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. Jogszály az ajánlati kötöttség idejét eltérően is szabályozhatja.

A szerződés a jelenlévők között abban az időpontban jön létre, amikor az ajánlatot elfogadják, távollévők között akkor, amikor az elfogadó nyilatkozat az ajánlattevőhöz megérkezik. Az ajánlattól eltérő tartalmú elfogadást új ajánlatnak kell tekinteni (véleményeltérés).

Képviselő útján is lehet szerződést kötni vagy más jognyilatkozatot tenni, kivéve, ha jogszály szerint a jognyilatkozat csak személyesen tehető meg. Képviseleti jogot – a törvényen, a hatósági rendelkezésen és az alapszályon alapuló képviseleten felül – meghatalmazással lehet létesíteni. Meghatalmazáshoz jogszályban előírt alakszerűség szükséges, és csak írásban érvényes.

Előszerveződésben állapodhatnak meg a felek arról, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnék. Az előszerveződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni, és ennek alapján a felek kötelesek szerződést kötni. Jogszály előszerveződés megkötését kötelezővé teheti.

A szerződés megkötésének elmaradása esetén a bíróság bármelyik fél kérelmére a szerződést létrehozhatja, tartalmát megállapíthatja. A szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy az előszerveződés létrejötte után beállott körülmény miatt a szerződés teljesítésére nem képes.

Természetes személyek között előszerveződés ritkán jön létre. Jelentősége a gazdálkodó-szervezetek kapcsolatában van, a jövőbeni – hosszabb időre szóló – kivitelezési kapacitás lekötése vagy értékesítés terén segíti az együttműködést.

Ha jogszály kivételt nem tesz, a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét, de a szerződésnek a módosítással nem érintett része változatlan marad. A szerződést biztosító mellékkötelezettségek közül a kezesség fennmarad, de a kezes helyzete nem válhat súlyosabbá, mint a módosítást megelőzően volt.

A szerződést egyezséggel is lehet módosítani. A felek a szerződésből eredő vitás kérdéseket közös megegyezéssel úgy rendezik, hogy feltételeikből kölcsönösen engednek egymásnak.

Bíróság akkor módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti.

A felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik vagy felbonthatják. A szerződés megszüntetése esetében a szerződés a jövőre nézve szűnik meg, és a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak. A megszűnés előtt már nyújtott szolgáltatás szerződésszerű pénzbeli ellenértékét meg kell fizetni, amennyiben pedig a már teljesített pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél még nem teljesítette, a pénzbeli szolgáltatás visszajár.

A szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Aki szerződésnél vagy jogszálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az elállás a szerződést felbontja. Az elállás jogát a felek bánatpénz fizetése ellenében is kiköthetik.

A bánatpénz a polgári jogban az elállási jog gyakorlásának ellenértéke, amelyben a szerződő felek szerződéskötéskor állapodnak meg arra az esetre, ha egyik fél a szerződéstől a szerződésben meghatározott ok alapján eláll. Ha a szerződés a meghatározott elállási jog gyakorlása miatt szűnik meg, akkor a bánatpénzre jogosult fél nem követelheti a teljesítést, csak a bánatpénz illeti meg. A bánatpénz a másik fél kártalanítására szolgál, de a jogosultnak akkor

is jár, ha nála kár nem keletkezett. A bíróság a túlzott mértékű bánatpénz összegét mérsékelheti.

Nem gyakorolhatja a szerződésen alapuló elállási jogot az a fél, aki a már megkapott szolgáltatást nem, vagy csak tetemesen csökkent értékben tudja visszaszolgáltatni.

Aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. A felmondás a szerződést megszünteti. Ha a felmondás nem azonnali hatályú, a törvényben vagy a szerződésben meghatározott felmondási idő elteltéig a szerződés fennmarad.

Megszűnik a szerződés, ha ugyanaz a személy lesz a jogosult és a kötelezett. A szerződés megszűnése harmadik személy jogait és kötelezettségeit nem érinti.

A kötelezett halálával a szerződés nem szűnik meg, kivéve, ha csak személyesen teljesíthető szolgáltatásra irányult. A jogosult halála akkor szünteti meg a szerződést, ha a szolgáltatás kifejezetten az ő eltartására irányult, vagy kizárólag az ő személyes szükségleteinek fedezésére lett volna alkalmas.

2.1.2. Általános szerződési feltételek

Általános szerződési feltételnek minősül az a szerződési feltétel, amelyet az egyik fél több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre meghatároz, és amelyet a felek egyedileg nem tárgyalnak meg.

Az általános szerződési feltételt használó felet terheli annak bizonyítása, hogy a szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták. Ez a szabály irányadó abban az esetben is, ha a felek között vitás, hogy a fogyasztói szerződésben a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan, előre meghatározott szerződési feltételt a felek egyedileg megtárgyalták-e. Fogyasztói szerződés a fogyasztó és olyan személy között jön létre, aki (amely) a szerződést gazdasági vagy szakmai tevékenysége körében köti.

Az általános szerződési feltételnek minősítés szempontjából közömbös a szerződési feltételek terjedelme, formája, rögzítésének módja, és az a körülmény, hogy a feltételek a szerződési okiratba szerkesztve vagy attól elválasztva jelennek meg. Az általános szerződési feltétel csak akkor válik a szerződés részévé, ha alkalmazója lehetővé tette, hogy a másik fél annak tartalmát megismerje, és ha azt a másik fél kifejezetten vagy ráutaló magatartással elfogadta.

Tájékoztatni kell a másik felet arról az általános szerződési feltételről, amely a szokásos szerződési gyakorlattól, a szerződésre vonatkozó rendelkezésektől lényegesen vagy valamely korábban a felek között alkalmazott kikötéstől eltér. Ilyen feltétel csak akkor válik a szerződés részévé, ha azt a másik fél – a külön, figyelemfelhívó tájékoztatást követően – kifejezetten elfogadta. Ha az általános szerződési feltétel és a szerződés más feltétele egymástól eltér, az utóbbi válik a szerződés részévé.

Tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg.

Az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló tisztességtelen kikötést a sérelmet szenvedett fél megtámadhatja. Fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló, továbbá a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan, előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalta tisztességtelen kikötés semmis. A semmisségre csak a fogyasztó érdekében lehet hivatkozni.

Az általános szerződési feltételként a fogyasztói szerződés részévé váló tisztességtelen kikötés érvénytelenségének megállapítását a külön jogszabályban meghatározott szervezet* is kérheti a bíróságtól. A külön jogszabályban meghatározott szervezet kérheti az olyan általa-

nos szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítását is, amelyet fogyasztókkal történő szerződéskötések céljából határoztak meg és tettek nyilvánosan megismerhetővé, akkor is, ha az érintett feltétel még nem került alkalmazásra.

Az 1978. évi 2. törvényerejű rendelet 5. §-a szerint a fogyasztói szerződés megkötésénél alkalmazott vagy e célból nyilvánosan megismerhetővé tett általános szerződési feltétel érvénytelenségének, illetve tisztességtelenségének megállapítását, valamint a tisztességtelen általános szerződési feltétel alkalmazásától és alkalmazásra ajánlásától való eltiltást kérheti a bíróságtól*

- az ügyész,
- a miniszter, az országos hatáskörű szerv, továbbá központi hivatal vezetője,
- a jegyző és a főjegyző,
- a gazdasági, szakmai kamara, érdek-képviselői szervezet,
- fogyasztói érdekek képviselőjét ellátó társadalmi szervezet, valamint
- az Európai Gazdasági Térség bármely tagállamában a fogyasztói érdekek védelme körében létrejött minősített szervezet.

(A Ptk. 209/B. §-ának értelmezése.)

A per az ellen is megindítható, aki a fogyasztókkal történő szerződéskötések céljából meghatározott és megismerhetővé tett tisztességtelen általános szerződési feltétel alkalmazását nyilvánosan ajánlja. A bíróság, ha megállapítja a sérelmes általános szerződési feltétel tisztességtelenségét, azt – alkalmazása esetére – érvénytelenné nyilvánítja, és eltilt az alkalmazásra ajánlástól.

A bíróság a tisztességtelen kikötés érvénytelenségét a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal megállapítja, továbbá eltiltja a tisztességtelen általános szerződési feltétel nyilvánosságra hozóját a feltétel alkalmazásától.

2.1.3. Szerződést biztosító mellékkötelezettségek

A feleknek jellemzően érdeke fűződik a megkötött szerződés teljesítéséhez, és tágabb értelemben ehhez nemzetgazdasági érdek is kapcsolódik. A szerződések teljesítésének kikényszerítéséhez rendelkezésre állnak a jogi eszközök, mégis kétségesse válhat, hogy a kötelezett hajlandó, illetve képes lesz-e adott időpontban teljesíteni, ugyanis a nem szerződésszerű teljesítés vagy a teljesítés elmaradása nem zárható ki. A szerződést biztosító mellékkötelezettségek alkalmazásával erősíthető a jogosult helyzete, és hátrányosabban érintheti a kötelezettet.

Foglaló

A szerződés megkötésekor – a felek megállapodása alapján – a kötelezettségvállalás jeléül foglalatot lehet adni. Az átadott pénzösszeg vagy más dolog csak akkor tekinthető foglalatnak, ha ez a rendeltetése a szerződésből egyértelműen megállapítható. A szerződés teljesítése esetén a foglalatot a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani. A teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalatot elveszti, a kapott foglalatot kétszeresen köteles visszaadni. A túlzott mértékű foglalatot a bíróság mérsékelheti.

Kötbér

A felek írásban történő megállapodása alapján a kötelezett meghatározott pénzösszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, nem vagy nem szerződésszerűen teljesít. A kötbért a jogosult akkor is követelheti, ha kára nem merült fel, és érvényesítheti a kötbért meghaladó kárigényét is.

A nemteljesítés esetére kikötött kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja. A késedelem vagy a hibás teljesítés esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítés alól. A túlzott mértékű kötbér összegét a bíróság mérsékelheti.

Jótállás

Aki a szerződés hibátlan teljesítéséért szerződés vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, ennek időtartama alatt a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. A tartós fogyasztási cikkekre, a lakásépítésre és a javítókarbantartó szolgáltatásokra vonatkozó kötelező jótállás részletes szabályait kormányrendeletek tartalmazzák. A jegyzet ismerteti a kötelező alkalmassági időre vonatkozó rendelkezéseket is.

A jótállás a jogosultnak a törvényből eredő jogait nem érinti. A jótállás a kötelezettet a jótállási kötelezettséget keletkeztető szerződésben vagy jogszabályban (*Korm. r.*), továbbá a szolgáltatásra vonatkozó reklámban foglalt feltételek szerint terheli.

Fogyasztói szerződés esetében a jótállási nyilatkozatnak tartalmaznia kell a jótállás kötelezettjének nevét és címét, a jótállás tartalmát, időtartamát, területi hatályát és a belőle eredő jogok érvényesítésének módját; utalnia kell továbbá arra, hogy a jótállás a fogyasztónak a törvényből eredő jogait nem érinti. A jótállási nyilatkozatot a fogyasztó kérésére írásban vagy más maradandó eszközzel rögzíteni kell, és a fogyasztó rendelkezésére kell bocsátani. Jótállást kötelezően előíró jogszabály a jótállási nyilatkozatra vonatkozóan további követelményeket állapíthat meg, de a feltételek nemteljesülése nem érinti a jótállási kötelezettségvállalás érvényességét. A jogosult a jótállási határidő alatt bármikor közölheti kifogását a kötelezettel.

Az egyes tartós fogyasztási cikkekre vonatkozó kötelező jótállásról szóló 151/2003. (IX. 22.) Korm. rendelet szerint a villamos és/vagy gázenergiával működtetett sütő-, főzőberendezések és ezek kombinációja továbbá vízmelegítők, fűtő-, légkondicionáló- és egyéb légállapot-szabályozó berendezésekre 10 000 Ft bruttó vételár felett a fogyasztói szerződés [*Ptk. 685. § e) pontja*] keretében értékesített tartós fogyasztási cikkekre jótállási kötelezettség terjed ki.

A jótállási kötelezettség teljesítése azt terheli, akit a fogyasztói szerződés a szerződés tárgyát képező szolgáltatás nyújtására kötelez (*forgalmazó*). A jótállási jogokat a fogyasztási cikk tulajdonosa érvényesítheti, feltéve, hogy fogyasztónak minősül.

Ha a gyártó a fogyasztási cikke a kormányrendeletben foglaltaknál kedvezőbb jótállási feltételeket vállal, a jótállás alapján a forgalmazót megillető jogok a fogyasztói szerződés teljesítésének időpontjában átszállnak a fogyasztóra.

A jótállás időtartama egy év, amely a fogyasztási cikk fogyasztó részére történő átadásakor vagy az üzembe helyezés napjával kezdődik.

A lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállást a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet szabályozza. A jótállási kötelezettség kiterjed az újonnan épített lakások és lakóépületek épületszerkezeteire, a lakás- és épületberendezések beépítésére, illetve beszerelésére, valamint a lakóépületek lakásokat kiszolgáló helyiségeire és részeire. Lakásnak minősül a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint kialakított épület vagy épületrész; lakóépület olyan épület, amelyben lakásnak minősülő, önálló rendeltetési egységű helyiség található.

A jótállási kötelezettség az építési szerződéssel az építési-szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt, építési szerződés hiányában pedig az építési-szerelési munka tényleges elvégzőjét (*vállalkozót*) terheli. A vállalkozó a megrendelőre nézve a kormányrendeletben foglaltaknál kedvezőbb jótállási feltételeket vállalhat. Semmis az a megállapodás, amely a rendeletben foglaltaktól a megrendelő hátrányára tér el. Az érvénytelen megállapodás helyébe a jogszabály rendelkezései lépnek.

A jótállás időtartama az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított három év. A jótállási jogokat a lakás (lakóépület) tulajdonosa, a lakás tulajdonba adásáig a megrendelő (a továbbiakban együtt: jogosult) a vállalkozóval vagy az általa javításra kijelölt szervezettel szemben érvényesítheti.

A jótállási igény a jótállási jeggyel érvényesíthető. A vállalkozó a jótállási jegyet lakásonként külön-külön köteles kiállítani, és azt az átadás-átvételi eljárás során a jogosultnak átadni. A jótállási jegynek tartalmaznia kell:

- a jótállás körébe tartozó lakás, a lakást kiszolgáló helyiségek és épületrészek, valamint épületszerkezetek és berendezések meghatározását,
- a jogosultat a jótállás alapján megillető jogokat, azok érvényesíthetőségének határidejét és feltételeit,
- a vállalkozó és az általa a javításra kijelölt szervezet nevét és címét,
- az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontját.

A jótállási jegynek utalnia kell arra, hogy a jótállás a jogosult törvényből eredő jogait nem érinti. A jótállási jegy szabálytalan kiállítása vagy a jogosult részére történő átadásának elmaradása nem érinti a jótállási kötelezettségvállalás érvényességét. A vállalkozó a bejelentett jótállási igény alapján tizenöt napon belül köteles a hibát megvizsgálni és a jogosult igényéről nyilatkozni. A javítást, a cserét, a munka újbóli elvégzését úgy kell teljesíteni, hogy az lehetőség szerint a lakóépület, illetőleg a lakás használatát ne akadályozza.

A lakások és a lakóépületek kötelező jótállás alá tartozó épületszerkezetei:

- a lakóépület alapjai, fal- és födém szerkezetei,
- a lakások burkolatai (ideértve a festést, a mázolást, tapétázást is),
- a lakóépület nyílászáró-szerkezetei, korlátjai és mellvédjei,
- a lakóépület kéményei,
- a lakóépület tetőzete és az azon levő tetőfelépítmények,
- a lakóépületen levő ereszcsonatornák és esővízlefolyó vezetékek,
- a lakóépület szigetelése és a külső vakolat.

A kötelező jótállás alá tartozó lakás- és épületberendezések:

- a főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.),
- a fűtőberendezés (egyes kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.),
- a melegvízellátó-berendezés (gáz-vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha),
- az épületgépészeti és egészségügyi berendezések (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyzó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel),
- a szellőztetőberendezés (páraelszívó stb.),
- a beépített bútor (beépített ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.),
- a redőny, vászonroló, napvédő függöny,
- a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke, valamint a kaputelefon és felcsengetőberendezés a vezetékhálózattal,
- a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok,
- a központi fűtő- és melegvízszolgáltató-berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is, kivéve a közüzemi szolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett vezetékeket és berendezési tárgyakat,
- a víz-, szennyvízcsatorna- és gázvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is, a hozzá tartozó szerelvényekkel; gázvezeték esetén a közüzemi szolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett vezetékek és berendezési tárgyak kivételével,
- az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszere a lakásban levő vezetékszakaszt és szerelvényeket is ideértve, kivéve a közüzemi szolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett méretlen készüléket és fogyasztómérőt,
- a lakást szolgáló szellőztetőberendezés és a klímaberendezés,

- a központi antenna és erősítőberendezései, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is,
- a személy- és teherfelvonó,
- a háztartásban keletkező hulladék gyűjtésére szolgáló berendezés,
- a lakást szolgáló kút a hozzá tartozó szerelvényekkel,
- a lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

A lakóépületnek a lakásokat kiszolgáló kötelező jótállás alá tartozó helyiségei és részei:

- tetőterasz,
- pince- és padlástértség vagy tüzelőtároló,
- kapualj,
- lépcsőház,
- folyosók és függőfolyosók,
- központi berendezések helyiségei,
- mosókonyha,
- szárítóhelyiség,
- gyermekkocsi- és kerékpártároló-helyiség,
- hulladéktároló-helyiség,
- gépkocsitároló helyiség (garázs, teremgarázs).

Az egyes javító-karbantartó szolgáltatásokra vonatkozó kötelező jótállásról szóló 249/2004. (VIII. 27.) Korm. rendelet alapján a megrendelt javító-karbantartó szolgáltatások esetében, ha a szolgáltatásnak az általános forgalmi adót és az anyagköltséget is magában foglaló díja a 20.000 (húszezer) forintot meghaladja, a szolgáltatást nyújtó vállalkozót jótállási kötelezettség terheli. A jótállás időtartama hat hónap. A jótállási határidő a szolgáltatás elvégzése után a dolognak a fogyasztó vagy megbízottja részére történő átadással vagy az üzembe helyezés napjával kezdődik.

A jótállási kötelezettséget a jogszabály a villanyszerelő szakmai tevékenységét érintő lakás-karbantartási és -javítási szolgáltatások, háztartási gépek és készülékek javítása, barkács- és kerti szerszámok javítása tekintetében határozza meg.

Lakáskarbantartási és -javítási szolgáltatások körébe tartozik a lakóépületen, épületrészen, lakáson, hétféle házon, garázson, üdülön végzett, továbbá lakóépületben levő felvonó karbantartása végett szükséges építési-szerelési munkák közül a javító-karbantartó villanyszerelési munka – a felújítási és fenntartási tevékenység kivételével.

A vállalkozó köteles a fogyasztónak a szolgáltatás díjának átvételekor, legkésőbb a dolognak a fogyasztó vagy megbízottja részére történő átadásakor – külön kérés nélkül – jótállási jegyet átadni. A jótállási jegyen fel kell tüntetni a vállalkozó nevét és címét, az elvégzett munkát, a felhasznált alkatrészeket, anyagokat; a szolgáltatás díját, a fogyasztót a jótállás alapján megillető jogokat, azok érvényesíthetőségének feltételeit és határidejét, a dolog fogyasztó részére történő visszaadásának időpontját.

A vállalkozó a fogyasztó jótállási igényéről jegyzőkönyvet köteles felvenni, amelyben rögzíti a fogyasztó nevét, címét, az érvényesíteni kívánt igényt, az elvégzett javító-karbantartó szolgáltatás megnevezését, díját, a dolog átadása vagy az üzembe helyezés időpontját, a hiba bejelentésének időpontját, a hiba leírását, a kifogás rendezésének módját. Ha a kifogás rendezésének módja a fogyasztó igényétől eltér, ennek indokolását a jegyzőkönyvben meg kell adni. A vállalkozó a jegyzőkönyv másolatát a fogyasztónak átadni köteles.

Ha a vállalkozó a fogyasztó igényének teljesíthetőségéről annak bejelentésekor nem tud nyilatkozni, álláspontjáról a fogyasztót legkésőbb három munkanapon belül köteles értesíteni.

A vállalkozó a kijavítás vagy a munka újbóli elvégzésének határidejét köteles megállapítani és a fogyasztót a vállalt határidőről a bejelentéskor vagy a nyilatkozatra fennálló három munkanapon belül tájékoztatni.

A vállalkozó a dolgot kijavításra elismervény ellenében köteles átvenni. Az elismervényen fel kell tüntetni a fogyasztó nevét és címét, a dolog azonosításához szükséges adatokat, a dolog átvételének idejét és azt az időpontot, amikor a fogyasztó a kijavított dolgot átveheti. Ha a hibás teljesítés folytán a kijavítandó dolog elszállítása vagy visszaszállítása szükséges, erről – a 10 kg-nál kisebb tömegű és tömegközlekedési járművön szállítható dolgok kivételével – a vállalkozó köteles gondoskodni. Ha az el-, illetve visszaszállítást a vállalkozó elmulasztja, azt a vállalkozó költségére a fogyasztó is elvégezheti vagy elvégeztetheti.

Kötelező alkalmassági idő

A 11/1985. (VI.22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet rendelkezik az egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek öt vagy tíz év időtartamú kötelező alkalmassági idejéről.

A rendelet hatálya a lakóépületeket, a pihenés célját szolgáló épületeket, személygépkocsi-tárolókat, igazgatási és irodaépületeket, szociális, egészségvédelmi, művelődési és oktatási épületeket, valamint ellátó és szolgáltató épületeket alkotó helyszínen készített vagy előregyártott szerkezetekre és berendezésekre (*épületszerkezetek*) és az azok létrehozásánál felhasznált egyes termékekre és anyagokra (*termékek*) terjed ki.

A rendelet nem alkalmazható az ideiglenes jellegű épületeket alkotó, valamint az építési kísérletezési szerződés alapján kivitelezett épületeket alkotó – kísérlet tárgyát képező – épületszerkezetekre és termékekre. Az épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasznált termékek tartós használatra rendelt dolgok. A szavatossági jogok érvényesítésének határideje a tartós használatra rendelt dolog esetében a Ptk. szerint három év. Ha azonban a kötelező alkalmassági idő három évnél hosszabb, a szavatossági igényérvényesítésre ez a határidő az irányadó. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár. Az épületszerkezetekre és termékekre jogszabályban meghatározott alkalmassági idő nincs összefüggésben az épület élettartamával. A szavatossági igényérvényesítés három évet meghaladó időtartamát illetően a jogvesztés határidejét a Ptk. 308/A. §-a tartalmazza.

Az egyes nyomvonal jellegű építményszerkezetek kötelező alkalmassági idejét a 12/1988. (XII. 27.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-KVM együttes rendelet tartalmazza. A rendelet hatálya kiterjed az egyes nyomvonal jellegű építményeket, létesítményeket és azok műtárgyaikat alkotó helyszínen készített vagy előregyártott szerkezetekre és berendezésekre (*a nyomvonal jellegű építményszerkezetek*) és az azok létrehozásával felhasznált egyes termékekre és anyagokra (*termékek*).

Nem tartoznak a rendelet hatálya alá az ideiglenes nyomvonal jellegű építményeket alkotó, valamint az építési kísérleti szerződés alapján kivitelezett nyomvonal jellegű építményeket alkotó – kísérlet tárgyát képező – nyomvonal jellegű építményszerkezetek és termékek.

A nyomvonal jellegű építményszerkezetek és azok létrehozásánál felhasznált termékek tartós használatra rendelt dolgok. A szavatossági igényérvényesítés tekintetében az egyes épületszerkezetek és termékek kötelező alkalmassági idejére vonatkozó szabályok az irányadók.

Egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről szóló 11/1985. (VI. 22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet és az egyes nyomvonal jellegű építményszerkezetek kötelező alkalmassági idejéről szóló 12/1988. (XII. 27.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-KVM együttes rendelet teljes szövegét – terjedelmi okokból – a jegyzet CD mellékelte tartalmazza.

Bankgarancia

A bank kötelezettséget vállal arra, hogy meghatározott feltételek – így bizonyos esemény beállta vagy elmaradása, illetőleg okmányok benyújtása – esetében és határidőn belül a kedvezményezettnek a megállapított összeghatárig fizetést fog teljesíteni.

Jogvesztés kikötése

Írásban kell kikötni, hogy a szerződésszegésért felelős fél elveszít valamely jogot vagy kedvezményt, amely őt a szerződés alapján megilletné.

Zálogjog

Pénzben meghatározott vagy meghatározható követelések biztosítására köthető ki. A zálogtárgyból a jogosult igénye – törvény eltérő rendelkezése hiányában – más követeléseket megelőz, ha a kötelezett nem teljesít. A zálogtárggyal való felelősség kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire és a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is. A követeléssel együtt a zálogjog is átszáll az új jogosultra.

A zálogjog *tárgya* lehet minden birtokba vehető dolog, átruházható jog vagy követelés és a felek megállapodásától függően a zálogtárgy hasznaira is kiterjedhet. A követelés biztosítékaul a kötelezett jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vagyona vagy annak meghatározott része is szolgálhat. A dolog egy részén nem alapítható zálogjog, ingatlan esetében az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott egész ingatlanra, illetőleg az egész tulajdoni illetőségre létesíthető.

A zálogjog *fajtai* a jelzálogjog, a kézizálogjog, a követelést vagy jogot, valamint vagyont terhelő zálogjog. Jelzálogjog esetén a zálogjog jogosultját a zálogtárgy birtoklásának joga nem illeti meg. Kézizálogjog esetén a zálogtárgy birtoklásának joga megilleti a zálogjog jogosultját. Zálogjoggal minden olyan követelés biztosítható, amely bírósági úton érvényesíthető.

Zálogjog szerződés, jogszabály vagy hatósági határozat alapján keletkezhet. A zálogszerződést írásban kell megkötni jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítása esetén, valamint olyan dologra vagy jogra vonatkozóan, amely felett a zálogkötelezett a zálogszerződés megkötése után szerez rendelkezési jogot.

Ingatlant terhelő zálogjog alapításához a zálogszerződés írásba foglalása és a zálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges.

Vagyont terhelő zálogjog alapításához a zálogszerződés közjegyzői okiratba foglalása és a jelzálogjognak a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál vezetett nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

Kézizálogjog zálogszerződéssel való alapításához a zálogtárgy átadása szükséges. Követelést vagy jogot terhelő zálogjog akkor érvényesíthető, ha a zálogjog megalapítását a kötelezett közölte, vagy az okiratot a zálogjogosultnak átadják, feltéve, ha ilyen okirat készült. A zálogtárgyból való igény teljesítése – ha jogszabály másként nem rendelkezik – bírósági határozat alapján, végrehajtás útján történik.

A zálogjog megszűnik, ha a jogosult igénye a zálogtárgyból teljesült, ha a zálogjoggal biztosított követelés megszűnik, a zálogjogosult a zálogtárgy tulajdonjogát megszerzi, a zálogtárgy elpusztul, kizárólag a jelzálogjog esetében a követelés elévül, kizárólag a kézizálogjog esetében, a jogosult a zálogtárgyat a tulajdonosnak visszaadja.

A polgári törvénykönyv törvényi zálogjogot biztosít a vállalkozó számára [Ptk. 397. § (2) bekezdés], a bérbeadó számára [Ptk. 429. §], a letéteményes számára [Ptk. 465. § (4) bekezdés], a fuvarozó számára [Ptk. 499. § (2) bekezdés], és a szállítmányozó számára [Ptk. 519. §]

Óvadék (kaució)

A felek megállapodása alapján bármely szerződéses kötelezettség biztosítékaul szolgálhat pénz, takarékbetétkönyv vagy értékpapír formájában. A jogosult a szerződés nemteljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén igényét az óvadékösszegeből közvetlenül rendezheti. Az igény érvényesítésére az óvadékkal biztosított követelés elévülése esetén is van lehetőség.

Kezesség

A kezesség a szerződés személyi biztosítéka, általa a kötelezett vagyonán kívül egy harmadik személy vagyona is a követelés fedezetévé válik.

Kezességi szerződéssel a kezes arra vállal kötelezettséget, hogy amennyiben a kötelezett nem teljesít, maga fog helyette a jogosultnak teljesíteni. A kezességi szerződés a kezes és a jogosult között jön létre. A kezességvállalás a jogosult irányába ingyenes. Kezességet vállalni csak írásban lehet.

A kezes kötelezettsége igazodik ahhoz a kötelezettséghez (főkötelezettség), amelyért kezességet vállalt, és azokat a kifogásokat is érvényesítheti a jogosulttal szemben, amelyeket a kötelezett is érvényesíthet.

A kezes kötelezettsége nem válhat terhesebbé, mint amilyen az elvállalásakor volt, kiterjed azonban a kezesség elvállalása után esedékessé váló mellékszolgáltatásokra. A kezes felel a perköltségekért és a végrehajtási költségekért, ha keresetindítás előtt őt a teljesítésre felszólították.

Egyszerű kezesség esetén a kezes mindaddig megtagadhatja a teljesítést, amíg a követelés a kötelezettől és az olyan kezesektől, akik őt megelőzően, rá tekintet nélkül vállaltak kezességet, behajtható. A kezes kötelezettsége általában másodlagos, sortartási kifogást támaszthat a jogosult igényével szemben, amíg a jogosult nem igazolja, hogy a követelés a kötelezettől nem volt behajtható.

Készfizető kezesség esetén a kezes nem követelheti, hogy a jogosult a követelést először a kötelezettől hajtsa be, ha a felek így állapodtak meg vagy a kezességet kár megtérítéséért vállalták vagy a kezességet bank vállalta.

A kezesek felelőssége egyetemleges is lehet, ha ugyanazért a kötelezettségért többen vállaltak kezességet.

2.1.4. A szerződés teljesítése

A szerződés azt a célt szolgálja, hogy szerződésszerűen teljesítsék. A teljesítésnek az a joghatása, hogy a szerződésszerű teljesítéssel a szerződés megszűnik. A feleket a szerződés teljesítése során együttműködési kötelezettség terheli.

A szerződéseket tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben, a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. A szolgáltatásnak alkalmasnak kell lennie arra, hogy azt rendeltetésének, illetőleg a szerződésben kikötött vagy egyébként a szerződéskötéskor a kötelezett által ismert célnak megfelelően lehessen felhasználni.

A teljesítés helye a kötelezett lakóhelye, illetőleg székhelye, kivéve, ha jogszabály eltérően rendelkezik, a szolgáltatás tárgyából vagy rendeltetéséből más következik, illetve a szolgáltatás tárgya a felek által ismert más helyen van.

Lakóhely az, ahol a természetes személynek bejelentett lakása van, a székhely a gazdálkodószervezet központi ügyintézésének helye, amelyet nyilvántartásba bejegyeztek. Ha a szolgáltatás tárgyát a kötelezett lakóhelyétől, illetőleg székhelyétől különböző helyre kell küldeni, s azt vagy valamely közbeeső helyet nem kötötték ki a teljesítés helyeként, a teljesítés azáltal történik meg, hogy a szolgáltatás tárgyát a kötelezett elküldés vagy elszállítás végett a jogosultnak, a szállítmányozónak vagy a fuvarozónak átadja.

Ha a kötelezett a dolgot saját szállítóeszközével vagy megbízottja útján küldi a jogosultnak, a teljesítés helye az utóbbi lakóhelye, illetőleg székhelye. Gazdálkodószervezetek egymás közti szerződéseinek a teljesítés helye a jogosult székhelye, illetőleg fuvarozó közbejöttével történő teljesítés esetén a rendeltetési állomás.

A teljesítési időt a szerződő felek határnap vagy határidő kitűzésével állapítják meg. A határnap a teljesítés napját jelöli meg, a határidő azt az időszakot, amelynek kezdete és vége között kell a teljesítésnek megtörténnie. A teljesítési határidőbe a szerződéskötés napját nem

kell beszámítani, ha a teljesítési határidő utolsó napja munkaszüneti nap, akkor a határidő a következő munkanapon jár le.

A kötelezett a határnapot megelőzően, valamint a határidő kezdete előtt csak a jogosult beleegyezésével teljesítheti a szolgáltatást, kivéve a pénztartozás, amelynek teljesítését a jogosult a határnapot megelőzően, illetőleg a határidő kezdete előtt is köteles elfogadni. A jogosult a lehető legrövidebb időn belül köteles meggyőződni arról, hogy a teljesítés megfelelő-e. Az átadással járó költségek – ideértve a csomagolás és mérlegelés költségeit is – a kötelezettet, az átvétellel járó költségek a jogosultat terhelik.

Ha a szolgáltatás osztható, a jogosult a részteljesítést is köteles elfogadni, kivéve akkor, ha a részteljesítést a szerződés kizárta vagy az lényeges érdekét sérti.

A kötelezett a teljesítéskor nyugtát követelhet, és követelheti a kötelezvény visszaadását is. Ha a kötelezettség jognyilatkozat adására irányul, annak teljesítését bíróság ítélete pótolhatja.

A kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését – ha a jogszabály kivételt nem tesz – a jogosulthoz intézett vagy a bírósági eljárás során tett egyoldalú nyilatkozattal tartozásaiba beszámíthatja.

2.1.5. Szerződésszegés és jogkövetkezményei

A kötelezett késedelme

A kötelezett késedelembe esik, ha a szerződésben megállapított vagy a szolgáltatás rendeltetéséből megállapítható teljesítési határidő eredménytelenül eltelt, illetve, ha kötelezettségét a jogosult felszólítására sem teljesíti. A késedelem jogkövetkezménnyel jár, ugyanis a kötelezett köteles megtéríteni a jogosultnak a késedelemből eredő kárát, kivéve, ha bizonyítja, hogy a késedelem elhárítása érdekében elvárható módon járt el.

A jogosult a kötelezett késedelme esetén is követelheti a teljesítést, vagy ha ez már nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől. Az érdekmúlást általában bizonyítani kell, kivéve, ha a jogosult az utólagos teljesítésre újabb határidőt szabott, és az is eredménytelenül telt el, vagy ha a szolgáltatás a rendeltetésénél fogva csak egy meghatározott időpontban lett volna teljesíthető.

Pénztartozás esetében – ha a jogszabály eltérően nem rendelkezik – a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdve akkor is köteles a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot fizetni, ha a tartozás egyébként kamatmentes. A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a kötelezett késedelmét kimenti.

Ha a jogosultnak a késedelembe esés időpontjáig kamat jogszabály vagy szerződés alapján jár, a kötelezett a késedelembe esés időpontjától e kamaton felül – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat egyharmadával megegyező mértékű kamatot, de összességében legalább a jegybanki alapkamatot köteles megfizetni.

A túlzott mértékben megállapított késedelmi kamatot a bíróság mérsékelheti, a jogosult azonban követelheti a késedelmi kamatot meghaladó kárát is.

Gazdálkodószervezetek között a késedelmi kamatra vonatkozóan az alábbi szabályokat kell alkalmazni;

- a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összege,
- a kamatfizetési kötelezettség a jogosult fizetési felszólításának (számlájának) kézhezvételétől számított harminc nap elteltétől esedékes, illetve a jogosult teljesítésétől számított harminc nap elteltétől, ha a jogosult fizetési felszólításának (számlájának)

kézhezvétele a jogosult teljesítését megelőzte, vagy a kézhezvétel időpontja nem állapítható meg.

A jogosult késedelme

A jogosult akkor esik késedelembe, ha a szerződés szerűen felajánlott teljesítést nem fogadja el, valamint elmulasztja azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a kötelezett megfelelően teljesíteni tudjon, és nem állítja ki a nyugtát, illetőleg az értékpapírt nem adja vissza.

A jogosult köteles megtéríteni a kötelezettnek a késedelemből eredő kárát, kivéve, ha bizonyítja, hogy a késedelem elhárítása érdekében úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható.

A jogosult késedelmének jogkövetkezménye az is, hogy köteles megtéríteni a kötelezettnek a felelős őrzéséből eredő költségeket, valamint a dolog megsemmisülésének, elveszésének vagy megrongálódásának veszélyét ugyanúgy viseli, mintha a teljesítést elfogadta volna.

A jogosult a késedelme idejére kamatot nem követelhet, és a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja.

A teljesítés lehetetlenné válása

Ha a teljesítés olyan ok miatt válik lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, a szerződés megszűnik. Ha a teljesítés lehetetlenné válik, az erről tudomást szerző fél haladéktalanul köteles a másik szerződő felet értesíteni. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért a mulasztó a felelős. Ha a lehetetlenné válásért a kötelezett a felelős, a jogosult a teljesítés elmaradása miatt kártérítést követelhet. Ha a jogosult felelős a lehetetlenné válásért, a kötelezett szabadul tartozása alól, és követelheti kárának megtérítését.

A teljesítés megtagadása

Ha a kötelezett a teljesítést jogos ok nélkül megtagadja, a jogosult választhat a késedelem és a lehetetlenülés következményeinek alkalmazása közül.

A szerződésszegés közös szabályai

A szándékosan, súlyos gondatlansággal, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegésért való felelősséget érvényesen nem lehet kizárni. Szerződésszegésért való felelősséget – ha jogszabály másként nem rendelkezik – nem lehet kizárni és korlátozni, kivéve, ha az ezzel járó hátrányt az ellenszolgáltatás megfelelő csökkentése vagy egyéb előny kiegyenlíti.

Aki kötelezettsége teljesítéséhez vagy joga gyakorlásához mászt igénybe, annak magatartásáért felelős. Ha a jogosult a teljesítést a szerződésszegésről tudva elfogadja, a szerződésszegésből igényt utóbb csak akkor támaszthat, ha erre irányuló jogait fenntartotta.

Osztható szolgáltatás egy részére vonatkozó szerződésszegés esetében a szerződésszegés következményei csak erre a részre következnek be. A jogosult azonban a szerződésszegésből eredő jogait az egész szerződésre nézve gyakorolhatja, ha bizonyítja, hogy a további teljesítés a szerződésszegés következtében már nem áll érdekében. Ha a szerződésszegés oszthatatlan szolgáltatás egy részére vonatkozik, következményei az egész szerződésre beállnak.

A szerződésszegésen alapuló igények érvényesítése kötelező, ha a szerződésben kikötött ellenszolgáltatás teljesítése részben vagy egészben az állami költségvetésből történik. Ha a szerződésszegésen alapuló igények érvényesítése kötelező, és a jogosult e kötelezettségének indokolatlanul nem tesz eleget, a pénzkövetelésre (kártérítés, kötbér, árleszállítás) irányuló igényt a kifizetéseket a költségvetésből teljesítő pénzügyi intézet az állam javára érvényesítheti.

2.1.6. Hibás teljesítés, szavatossági jogok

Hibás teljesítés

Akkor hibás a teljesítés, ha a felek szerződés alapján kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, és a kötelezett által szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

Hibás teljesítésnek minősül a szolgáltatott dolog szakszerűtlen összeszerelése is, ha a szerelés szerződéses kötelezettség, és azt a kötelezett vagy olyan személy végezte el, akinek magatartásáért a kötelezett felelős. A kötelezett felel akkor is, ha a szolgáltatott dolog összeszerelését a szerződésnek megfelelően a jogosult végezte el, és a szakszerűtlen összeszerelés a használati útmutató hibájára vezethető vissza. Fogyasztói szerződésben semmis az a kikötés, amely e rendelkezésektől a fogyasztó hátrányára tér el.

A kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik (kellékszavatosság). A kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett. Mentesül a kötelezett akkor is, ha a hiba a jogosult által adott anyag hibájára vezethető vissza, feltéve, hogy az anyag alkalmatlanságára a jogosultat figyelmeztette. Fogyasztói szerződés esetében az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy a teljesítést követő hat hónapon belül felismert hiba már a teljesítés időpontjában megvolt, kivéve, ha e vélelem a dolog természetével vagy a hiba jellegével összeegyeztethetetlen. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.

Hibás teljesítés esetén a jogosult:

- elsősorban – választása szerint – kijavítást vagy kicserélést követelhet, kivéve, ha a választott szavatossági igény teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek a másik szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatott dolog hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát, és a szavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott kényelmetlenséget;
- ha sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joga, vagy ha a kötelezett a kijavítást, illetve a kicserélést nem vállalta, vagy e kötelezettségének nem tud eleget tenni – választása szerint – megfelelő árleszállítást igényelhet vagy elállhat a szerződéstől. Jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye.

Ha a kötelezett a dolog kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el, a jogosult a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja. A jogosult a kijavításig vagy kicserélésig az ellenszolgáltatás arányos részét visszatarthatja. Fogyasztói szerződésben semmis az a kikötés, amely a szavatossági jogoknak a törvényben meghatározott sorrendjétől a fogyasztó hátrányára tér el.

A jogosult a választott szavatossági jogáról másikra térhet át. Az áttéréssel okozott kárt köteles a kötelezettnek megtéríteni, kivéve, ha az áttérésre a kötelezett magatartása adott okot, vagy az áttérés egyébként indokolt volt.

A jogosult a hiba felfedezése után a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül köteles kifogását a kötelezettel közölni. Fogyasztói szerződés esetében a hiba felfedezésétől számított két hónapon belül közölt kifogást kellő időben közöltnek kell tekinteni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis. A közlés késedelméből eredő kárért a jogosult felelős.

Szavatossági jogok

A jogosult a teljesítés időpontjától számított hat hónapos elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági jogait. Ha a dolog használhatóságának legkisebb időtartamát hatósági előírás vagy kötelező műszaki előírás határozza meg (kötelező alkalmassági idő), és ez hat hónapnál rövidebb, az igény érvényesítésére ez a határidő irányadó.

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

nek határideje a dolognak vagy jelentősebb részének kicserélése (kijavítása) esetén a kicserélt (kijavított) dologra (dologrészre), valamint a kijavítás következményeként jelentkező hiba tekintetében újból kezdődik.

Fogyasztói szerződés esetében a fogyasztó a teljesítés időpontjától számított kétéves elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági igényét. Az ennél rövidebb elévülési határidőt megállapító kikötés semmis. Ha a fogyasztói szerződés tárgya használt dolog, a felek rövidebb határidőben is megállapodhatnak, egy évnél rövidebb elévülési határidő azonban ebben az esetben sem köthető ki.

Ha a jogosult igényét menthető okból nem tudja érvényesíteni, így különösen, ha a hiba a jellegénél vagy a dolog természeténél fogva hat hónapon belül nem volt felismerhető, a szavatossági jogok érvényesítésének határideje a teljesítés időpontjától számított egy év, tartós használatra rendelt dolog esetében három év. Fogyasztói szerződésben hároméves határidőnél rövidebb határidő kikötése semmis. Ha a kötelező alkalmassági idő három évnél hosszabb, az igény érvényesítésére ez a határidő az irányadó. Egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejét külön jogszabály 5 illetve 10 évben határozza meg. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

A szavatossági igényt a szolgáltatott dolog minden olyan hibája miatt határidőben érvényesítettnek kell tekinteni, amely a megjelölt kellékhányt 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.

A szavatossági jogok az ugyanabból a jogalpból eredő követeléssel szemben kifogásként a határidők eltelte után is érvényesíthetők.

A szavatossági kötelezettség teljesítésével és a szerződésszerű állapot megteremtésével kapcsolatos költségek (*anyag-, munka- és továbbítási költségek*) a kötelezettet terhelik. Fogyasztói szerződés esetében a felek ettől eltérő megállapodása semmis. Kicserélés vagy elállás esetén a jogosult nem köteles a dolognak azt az értékcsökkenését megtéríteni, amely a rendeltetésszerű használat következménye.

Szavatossági jogainak érvényesítésén kívül a jogosult a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is követelheti a kártérítés szabályai szerint.

Ha a fogyasztói szerződés hibás teljesítésének oka a kötelezettel szerződő harmadik személy (*előző kötelezett*) hibás teljesítése, a fogyasztói szerződés kötelezettje követelheti az előző kötelezettől a hibás teljesítés miatt támasztott fogyasztói igények kielégítése költségeinek a megtérítését, feltéve, hogy a minőség megvizsgálására vonatkozó kötelezettségének eleget tett. A fogyasztói szerződés kötelezettje az igényét a fogyasztó igényének kielégítésétől számított hatvannapos elévülési határidő alatt érvényesítheti. Az igény az előző kötelezett teljesítése időpontjától számított legfeljebb öt évig érvényesíthető; e határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. Az igényt az előző kötelezett is érvényesítheti a vele szerződő előző kötelezettel szemben a határidők megfelelő alkalmazásával.

A hibás teljesítés jogkövetkezményeire vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kötelezettség nem dolog szolgáltatására irányul; ilyenkor a kicserélésen a szolgáltatás újbóli teljesítését kell érteni.

2.1.7. Pénztartozás teljesítése, kamat

A pénztartozás teljesítésének helye – ha jogszabály kivételt nem tesz – a jogosult lakóhelye, illetőleg székhelye. A jogosult a határnapot megelőzően, illetőleg a határidő kezdete előtt felajánlott teljesítést is köteles elfogadni; ilyenkor a teljesítés és a lejárat közötti időre kamat vagy kártalanítás nem jár. A feleknek az ilyen kamatra vagy kártalanításra vonatkozó megállapodása – jogszabály engedélye hiányában – semmis; a semmisség a szerződés egyéb ren-

delkezéseire nem hat ki. Ha a kötelezett kamattal és költséggel is tartozik, és a fizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elég, azt elsősorban a költségre, azután a kamatra és végül a főtartozásra kell elszámolni. A kötelezett eltérő rendelkezése hatálytalan (*Ptk. 292.-293. §*).

Pénztartozás esetében – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdve akkor is köteles a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot fizetni, ha a tartozás egyébként kamatmentes. A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a kötelezett késedelmét kimentí. Ha a jogosultnak a késedelembe esés időpontjáig kamat jogszabály vagy szerződés alapján jár, a kötelezett a késedelembe esés időpontjától e kamaton felül – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat egyharmadával megegyező mértékű kamatot, de összességében legalább a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot köteles megfizetni.

A felek által túlzott mértékben megállapított késedelmi kamatot a bíróság mérsékelheti. A jogosult követelheti a késedelmi kamatot meghaladó kárát (*Ptk. 301. §*). Gazdálkodó-szervezetek között a késedelmi kamatra vonatkozó szabályokat az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni. A késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összege. A kamatfizetési kötelezettség a jogosult fizetési felszólításának (számlájának) kézhezvételétől számított harminc nap elteltétől esedékes, illetve a jogosult teljesítésétől számított harminc nap elteltétől, ha a jogosult fizetési felszólításának (számlájának) kézhezvétele a jogosult teljesítését megelőzte, vagy a kézhezvétel időpontja nem állapítható meg.

A felek által a törvényben meghatározotthoz képest túlzottan alacsony mértékben megállapított késedelmi kamatot, továbbá a késedelmi kamat esedékességének a törvényben meghatározottól eltérően megállapított időpontját a bíróság megváltoztathatja, kivéve, ha a törvény rendelkezéseitől való eltérést a szerződéskötéskor fennálló körülmények indokolták.

A késedelmi kamat mértékét vagy esedékességét a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a jogosult hátrányára megállapító szerződési kikötést a jogosult megtámadhatja.

Az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló, a jogosult hátrányára megállapító szerződési kikötést a külön jogszabályban meghatározott szervezet is megtámadhatja a bíróság előtt. A megtámadás alapossága esetén a bíróság a kikötés érvénytelenségét a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal megállapítja. Az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek.

A külön jogszabályban meghatározott szervezet kérheti továbbá az olyan általános szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítását, amelyet szerződéskötések céljából határoztak meg és tettek nyilvánosan megismerhetővé, akkor is, ha az érintett feltétel még nem került alkalmazásra. A bíróság a sérelmes általános szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítása esetén eltiltja a nyilvánosságra hozót a feltétel alkalmazásától (*Ptk. 301/A. §*).

2.1.8. Az elévülés

A polgári jogi követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik. A kivételek közül a fokozott veszéllyel járó tevékenységből eredő kártérítési követelés három év alatt elévül, a fuvarozási és a szállítványozási szerződés alapján támasztható igények egy év alatt elévülnek.

A főkövetelés elévülésével az attól függő mellékkövetelések is elévülnek. A főköveteléstől független mellékkövetelések elévülése a főkövetelést nem érinti. A követelés elévülése az azt biztosító kézizálogból való kielégítést nem akadályozza. Az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.

A felek rövidebb elévülési határidőben is megállapodhatnak, amely csak írásban érvényes. Az egy évnél rövidebb elévülési határidőt a felek írásban legfeljebb egy évre meghosszabbíthatják, egyébként az elévülési határidők meghosszabbítására irányuló megállapodás semmis. Az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált [*Ptk. 326. § (1) bekezdés, 1/2007. Polgári jogegységi határozat*].

Ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül – egyéves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig három hónapon belül – a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél, illetőleg három hónapnál kevesebb van hátra. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a jogosult a lejárat után a teljesítésre halasztást adott.

A követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás, a követelés bírósági úton való érvényesítése, továbbá egyezséggel vagy megegyezéssel való módosítása illetve a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést. Az elévülés a megszakadása után újból kezdődik.

2.2. Szerződések típusai

2.2.1. Vállalkozási szerződés

Vállalkozási jogviszony akkor keletkezik, ha a kötelezett valamilyen eredmény létrehozását vállalja. A vállalkozási szerződés eredménykötelelem, amelynek lényege a munkával elérhető eredmény létrehozása, azaz eredményre irányuló szolgáltatás. A vállalkozási szerződés alanyai: a megrendelő és a vállalkozó. Alvállalkozó igénybevétele esetén az alvállalkozói szerződésben a vállalkozó helyzete a megrendelőjével azonos.

Vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó valamely dolog tervezésére, előkészítésére, feldolgozására, átalakítására, üzembe helyezésére, megjavítására vagy munkával elérhető más eredmény létrehozására, a megrendelő pedig a szolgáltatás átvételére és a díj fizetésére köteles. A tevékenység jellege miatt az utak tisztítása, fenntartása és a bér munka is vállalkozási szerződésnek minősül. A vállalkozási szerződés lényeges tartalmi eleme a szolgáltatás tárgya, a vállalati összeg és a teljesítési határidő. A szerződésben a szolgáltatás tárgyát mennyiségi és minőségi követelményekkel kell meghatározni.

A felek megállapodhatnak abban, hogy a vállalkozó részletes műszaki és gazdasági adatokat tartalmazó ajánlatot készít, a megrendelő pedig díjat fizet, és az ajánlatot átveszi. A megrendelő a részletes ajánlatot – a törvény eltérő rendelkezésének, illetőleg a felek eltérő megállapodásának hiányában – szabadon felhasználhatja abban az esetben is, ha annak alapján a vállalkozóval nem köt szerződést. A felek a szolgáltatást műszaki tervekre és költségvetésre utalással is meghatározhatják.

A vállalkozó a munkát saját költségén végzi el, a felmerült kiadásokat előlegeznie kell. Köteles a munkavégzést úgy megszervezni, hogy biztosítsa a munka gazdaságos és gyors befejezését. A vállalkozó alvállalkozó igénybevételeire jogosult. A vállalkozó a jogosan igénybe vett alvállalkozóért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna; alvállalkozó jogosulatlan igénybevétele esetén pedig felelős minden olyan kárért is, amely anélkül nem következett volna be.

A vállalkozó a megrendelő utasítása szerint köteles eljárni. A tervdokumentáció átadása a megrendelő utasításának minősül. Az utasítás nem terjedhet ki a munka megszervezésére, és nem teheti a teljesítést terhesebbé, de ezektől a rendelkezésektől a felek eltérhetnek.

A vállalkozó köteles a megrendelőt minden olyan körülményről haladéktalanul értesíteni, amely a vállalkozás eredményességét vagy kellő időre való elvégzését veszélyezteti vagy gátolja. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért felelősséggel tartozik.

Ha a megrendelő alkalmatlan anyagot vagy célszerűtlen, szakszerűtlen utasítást ad, erre a vállalkozó köteles őt figyelmeztetni. A figyelmeztetés elmulasztásából eredő kárért a vállalkozó a felelős. Ha azonban a megrendelő a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja vagy nem szolgáltat megfelelő anyagot, a vállalkozó a szerződéstől elállhat. Ha nem áll el, a kapott anyaggal, illetőleg a megrendelő utasítása szerint, a megrendelő kockázatára köteles a munkát elvégezni. Az elállás – az általános szabályok szerint – a szerződés felbontásához vezet, és a feleknek ennek megfelelően kell eljárni. A vállalkozó a megrendelő által adott anyaggal, illetve utasítás szerint nem végezheti el a munkát, ha ez jogszabály vagy hatósági rendelkezés megsértésére vagy az élet- és vagyonvédelmi biztonság veszélyeztetéséhez vezetne.

Ha a munkát a megrendelő által kijelölt helyen kell végezni, a megrendelő köteles a munkahelyet alkalmas állapotban a vállalkozó rendelkezésére bocsátani (munkaterület átadása). A vállalkozó a munka megkezdését mindaddig megtagadhatja, amíg a megrendelő a kötelezettségét nem teljesíti. Ha a megrendelő e kötelezettségének a vállalkozó által megszabott megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a vállalkozó elállhat a szerződéstől és kártérítést követelhet.

Ha ugyanazon a létesítményen több vállalkozó tevékenykedik, a megrendelő a munka gazdaságos és gyors, vállalkozókkal összehangolt elvégzéséhez szükséges feltételeket köteles megteremteni, a vállalkozók pedig kötelesek a munkavégzést összehangolni. A munka nem megfelelő megszervezésében másnak okozott kárt a mulasztó köteles megtéríteni. Több vállalkozó munkavégzése esetén az együttműködés módjának és feltételének meghatározása érdekében a megrendelő és a vállalkozók szerződést köthetnek egymással.

A megrendelő a munkát és a felhasználásra kerülő anyagot ellenőrizheti, a szerződésben, illetőleg jogszabályban meghatározott esetben ellenőrizni köteles. Nem mentesül a vállalkozó a felelősség alól, ha a megrendelő az ellenőrzést elmulasztotta vagy nem megfelelően végezte el. Ha egyes munkarészeket a vállalkozó beépít (eltakar), és ezután az ellenőrzés a munka egy részének újbóli elvégzését tenné szükségessé, a vállalkozó köteles előzetesen, megfelelő időben a megrendelőt a beépítésről értesíteni. Ha a megrendelő az értesítés ellenére az ellenőrzést elmulasztja, később a beépített munkarészt csak akkor ellenőrizheti, ha az újból végzett munkával kapcsolatos költségeket a vállalkozónak megfizeti.

Ha a megrendelő a vállalkozó teljesítése révén új elgondolásról, megoldásról vagy műszaki ismeretről szerez tudomást, ezt a vállalkozó hozzájárulása nélkül mással nem közölheti. A megrendelő a szerződéstől bármikor elállhat, köteles azonban a vállalkozó kárát megtéríteni. Ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a megrendelő elállása esetében – bármelyik fél kérelmére – a szerződést a jövőre nézve szünteti meg. A megrendelő ilyenkor is köteles megtéríteni a vállalkozó kárát.

Ha a megrendelő a szerződéstől azért állt el, mert a teljesítés határidő lejártá előtt nyilvánvalóvá vált, hogy a vállalkozó a munkát csak olyan jelentős késéssel tudja elvégezni, hogy a teljesítés emiatt a megrendelőnek már nem áll érdekében, a megrendelő a szerződésszegésre vonatkozó szabályok szerint kártérítést követelhet.

2.2.2. Fővállalkozási, generálkivitelezési (generáltervezési) szerződés

A hatályos jogi szabályozás (*Ptk. 401. §*) szerint önálló feladat ellátására alkalmas, összetett gazdasági, illetve műszaki egység megvalósítására irányuló vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó köteles a munka gazdaságos és gyors, az ugyanazon a létesítményen dolgozó többi vállalkozóval összehangolt elvégzéséhez szükséges feltételeket megteremteni, valamint a többi vállalkozóval az együttműködés módjának és feltételeinek meghatározásához szükséges szerződéseket megkötöni.

A fővállalkozás nem sorolható be a vállalkozási szerződésnek a szolgáltatás tárgya, természete, ágazati hovatartozása szerint megállapított altípusai közé, hanem a vállalkozás sajátos – szolgáltatási és felelősségi többletet hordozó – alakzataként kezelendő. A felek megállapodásán múlik, hogy a szolgáltatásbeli és felelősségi többletet a vállalkozót megillető díjazásban miként fejezik ki.

A fővállalkozási szerződésnek egyrészt tartalmaznia kell a *Ptk. 389. §*-ban foglalt minimális tartalmi elemeket, emellett a fővállalkozó feladata az is, hogy az ugyanazon a létesítményen dolgozó többi vállalkozóval összehangolt munkavégzéshez szükséges feltételeket megteremtse és a többi vállalkozóval az együttműködés módjának és feltételeinek meghatározásához szükséges szerződéseket megkösse. A fővállalkozónak nem a vállalkozó és alvállalkozó közötti munkaszervezés és koordináció a feladata, hanem – a megrendelő és a többi vállalkozó között létrejött önálló vállalkozási szerződések alapján – a többi vállalkozó munkavégzésének összehangolása. Fővállalkozási szerződéskötés akkor indokolt, ha összetett gazdasági, illetve műszaki egységet kell megvalósítani, amely önálló feladat ellátására alkalmas.

A fővállalkozó felelőssége az ilyen vállalkozási szerződésben rögzített műszaki, gazdasági és egyéb feltételek teljesítéséért akkor is fennáll, ha a teljesítéshez szükséges tervet a vállalkozó egészben vagy részben nem maga készítette.

A tőkeigényes, magas hiteligényű egyedi (megismételhetetlen) és komplett létesítmények, berendezések, gyárok, egyéb beruházások „kulcsrakész” megvalósítására szakosodott, speciális műszaki, gazdasági, szervezési és jogi ismereteket alkalmazó, nagyszámú alvállalkozót foglalkoztató fővállalkozó szervezetek teljesítik e különleges vállalkozási feladatot. A fővállalkozói tevékenység fokozott kockázattal jár, mert a fővállalkozó felelős a saját maga által végzett tervezési, építési-szerelési és technológiai szerelési munkákért és adott esetben helytállni köteles az alvállalkozók, beszállítók, közreműködők szerződésszegéseiért is.

A fővállalkozás lényege a beruházás tervezése, szervezése, a kivitelezés összehangolása és az elkészült létesítmény kulcsrakész átadása a megrendelőnek. A fővállalkozásnak a hazai építő-szerelőiparban hagyománya van, a fővállalkozási szerződés mégsem kapott önálló helyet a nevesített szerződések között. Az építetőnek (megrendelőnek) a fővállalkozóval kötött vállalkozási szerződése ugyanis jogi értelemben nem különbözik más vállalkozási szerződésektől, így a generálkivitelező és az alvállalkozó szerződésétől sem. Az eltérés a vállalkozási szerződések tartalmában mutatkozik meg. A fővállalkozási jogviszony alanyai a megrendelő és a fővállalkozó.

Egy vállalkozási szerződés akkor minősül fővállalkozásnak, ha a teljes beruházás, vagy annak önálló feladat ellátására alkalmas összetett gazdasági-műszaki egysége – a szerződésben rögzített műszaki jellemzőkkel (komplexitással), határidőre történő teljesítéssel és eredményfelelősséggel – kulcsrakész állapotban valósul meg. Az eredményfelelősség azonban nem pontos jogi terminológia. A vállalkozás minden esetben eredménykötelem, ezért a felek az eredményre kiterjedő felelősség tisztázása érdekében a szerződésben megállapodhatnak abban, hogy mit tekintenek a fővállalkozás eredményének és az attól való eltérés milyen következményekkel jár.

A fővállalkozás magában foglalja a műszaki tervek elkészítését is. Ha a fővállalkozó tőle független tervezőtől rendeli meg a műszaki terveket, azokért ilyen esetben is felelősség-

gel tartozik, mert a vállalkozó (fővállalkozó) a jogosan igénybe vett alvállalkozóért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna.

A fővállalkozó a szerződéses kapcsolatrendszere alapján a tervező, a gyártó, az építési-szerelési és technológiai szerelési tevékenységek összehangolt működtetésével valósítja meg a megrendelő igényei szerint a szerződés tárgyát képező létesítményt.

Gépek, berendezések, egyéb tárgyi eszközök nélkül, kizárólag az építmény létrehozására vonatkozó építési (vállalkozási) szerződés nem tekinthető fővállalkozásnak. Ilyen esetben a szerződésben foglaltakat generálkivitelező valósítja meg és szervezi a lebonyolítást az alvállalkozókkal és a szállítókkal.

Generálkivitelezés esetén a beruházó szerződést köt a tervezővel, több tervező esetén a generáltervezővel (tervezési szerződés, tervezési művezetési szerződés), az építmény megvalósítására a generálkivitelezővel (építési szerződés építőipari vállalkozással) és szükség szerint szerelési szerződést hoz létre a technológiai szerelési munkák elvégzésére. A tervező nem áll jogviszonyban a generálkivitelezővel, ezért ebben a szerződéses konstrukcióban szükség van az építési műszaki ellenőr koordinációs tevékenységére, hogy a tervező tanácsai, javaslati eljussanak a kivitelező szervezetekhez.

2.2.3. Építési szerződés

Építési szerződés alapján a vállalkozó építési-szerelési munka elvégzésére a megrendelő annak átvételére és a díj fizetésére köteles. Az építési szerződés a vállalkozási szerződés egyik önállóan nevesített altípusa. Alanyai a megrendelő (építtető) és a vállalkozó. A szolgáltatás tárgya építési-szerelési munka elvégzése. A megrendelő főkötelezettsége az elkészült mű átvétele és a vállalkozói díj megfizetése. Az építési szerződésre vonatkozóan a Ptk.-n kívül más jogszabály nincs hatályban.

Az építési-szerelési munka fogalmát jogszabály nem határozza meg. A bírói gyakorlat azonban ilyenek tekinti az új építmény létrehozását, a meglévő építmény újjáépítését, bővítését, átalakítását, karbantartását és javítását, valamint annak lebontását is, de építési-szerelési munkának minősül az épületgépészeti, az épületlakatos ipari, a könnyűszerkezetes építési móddal megvalósított épületszerelési és a személyfelvonó-szerelési munka is.

A feleknek az építési-szerelési szerződésben meg kell jelölniük az elvégzendő munka mennyiségét, minőségét és meg kell állapodniuk a teljesítési határidőben is. Az építési-szerelési munka szabad áras tevékenység, ezért a szerződő feleknek célszerű a vállalkozói díjat megfelelő körültekintéssel meghatározniuk.

Ha a szerződés megkötésekor a kivitelezéshez szükséges valamennyi terv (költségvetés, műszaki leírás stb.) még nem áll rendelkezésre, a tervek fokozatos szolgáltatásának határidőit, valamint az építési-szerelési munka egészére vonatkozó költségelőirányzat alapján megállapított tájékoztató jellegű díjat a szerződésben meg kell határozni.

Főleg nagyberuházások esetén előfordulhat, hogy a vállalkozási szerződés megkötésének idejéig nem készül el a teljes tervdokumentáció, illetve a költségvetés. A részleges tervek birtokában azonban a kivitelezés megkezdhető és folyamatosan végezhető akkor, ha a szükséges terveket és költségvetéseket folyamatosan szolgáltatják a kivitelező részére. Ezért engedi meg a törvény a tervek, illetve a költségvetés fokozatos szolgáltatását. Ilyen esetben azonban a feleknek pontosan meg kell határozniuk az építési-szerelési szerződésben, hogy az egyes részletterveket mikor (*teljesítési határidő*) szolgáltatja a megrendelő a vállalkozó részére.

A szerződés megkötésekor a szolgáltatás mennyisége és minősége sincs teljes egészében meghatározva, ezért a vállalkozói díj sem határozható meg pontosan. Az elvégzendő munkák volumenét csak becsülni lehet, ezért az építési-szerelési szerződésnek tájékoztató jellegű vállalkozói díjat kell tartalmaznia, melyet a felek költségelőirányzat alapján határoznak meg.

Ha a szolgáltatásból más nem következik, a szolgáltatás oszthatatlan. Ha azonban a felek a szerződésben a munka egyes részeinek *(műszakilag elhatárolható szakaszoknak)* az átadás-átvételében állapodnak meg, akkor a szolgáltatást oszthatónak kell tekinteni. A szolgáltatás természetéből eredően osztható a szolgáltatás akkor, ha annak tárgya fizikailag osztható. Fizikai oszthatóságról beszélünk akkor, ha a dolog részekre bontása nem jár a dolognak vagy a dolog egy részének az elpusztulásával, értékének vagy használhatóságának számottevő csökkenésével. Ezt az elvet a joggyakorlat alakította ki, mert jogszabály az oszthatóság, illetve oszthatatlanság fogalmára előírást nem tartalmaz.

Előfordulhat, hogy a felek a szerződésben úgy állapodnak meg, hogy a fizikailag osztható egyes szolgáltatásokat oszthatatlannak minősítik. Ezt a joggyakorlat jogi oszthatatlanságnak nevezi. A szerződéses szabadság elvéből következően az építési-szerelési szerződésben is kiköthető a jogi oszthatatlanság az egyébként fizikailag osztható szolgáltatások esetére is.

A felek szerződése alapján a szolgáltatás csak akkor válik oszthatóvá, ha annak egyes részei tekintetében a megállapodás nemcsak külön teljesítési határidőket tartalmaz, hanem kifejezetten a részbeni átadás-átvételre is vonatkozik. Önmagában a szolgáltatást nem teszi oszthatóvá a részszámla kiállításának lehetősége vagy az, hogy az építési munka csak több ütemben végezhető el.

A szolgáltatás osztható vagy oszthatatlan minősítésének jelentősége van abból a szempontból is, hogy a megrendelő köteles-e részteljesítést elfogadni. Az általános szabályok értelmében, ha a szolgáltatás osztható, a jogosult részteljesítést is köteles elfogadni, kivéve ha a részteljesítést a szerződésben kizárták vagy a részteljesítés a megrendelő lényeges érdekét sérti. Emellett jelentősége lehet a kárveszélyviselésnél, a lehetetlenüléssel kapcsolatos jogkövetkezmények alkalmazása terén; illetőleg hibás teljesítés esetén az árleszállítás mértékének megállapításánál is, vagy a hiba értékének meghatározásakor is, illetve ha a felek kötbért kötöttek ki a szerződésben, a kötbér alapjának kiszámítása szempontjából is.

Jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a munka elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyezési eljárás megszervezése, továbbá a hatósági engedélyek beszerzése a megrendelő feladata. A megrendelő (az építtető) feladata a szükséges hatósági engedélyezési eljárás megindítása. Ettől eltérő rendelkezést jogszabály tartalmazhat. Amennyiben az építtető a hatósági engedélyeket határidőre nem szerzi be, ez a közbenső intézkedés elmulasztása jogkövetkezményeinek alkalmazását vonja maga után, tehát a jogosult késedelmére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A vállalkozó köteles elvégezni a tervben szereplő, de költségvetésből hiányzó munkákat (többletmunka), továbbá azokat a műszakilag szükséges munkákat is, amelyek nélkül a létesítmény rendeltetésszerűen nem használható. Többletmunkán tehát a kivitelezési tervdokumentációban meghatározott, de a költségvetésben egyáltalán nem vagy nem kellő mértékben felvett munkát kell érteni. Ennek elvégzését a vállalkozó nem tagadhatja meg, de indokolt esetben igényelheti a szerződés módosítását. Módosítani kell a szerződést, ha a többletmunka fedezetére az esetleges megtakarítás, illetve a tartalékkeret nem nyújt fedezetet. Ez nem vonatkozik azokra a munkákra, amelyeknél a felek átalányárban állapodtak meg vagy a vállalkozó a szerződésben a többletmunkák ellenértékének érvényesítéséről lemondott, vagy ha hibás teljesítés miatt valamelyik munkanemet újból el kell végezni. Egyébként a többletmunka elszámolása a szerződésben kölcsönösen elfogadott egységáron történik [Ptk. 403. § (4) bekezdés].

Itt említendő meg a kivitelezési tervdokumentációban nem szereplő pótmunka, amelynek elvégzésére a vállalkozó csak a szerződés módosítása vagy újabb szerződés alapján köteles. A pótmunka a költségvetésben sem volt előirányozva, ezért kiírását pótolni kell, illetőleg az egységárban vagy a vállalati összegben meg kell állapodni. Pótmunka általában akkor merül fel, ha a megrendelő helyszíni képviselőjében az építési műszaki ellenőr olyan utasítást ad

a vállalkozónak, amely a szerződés teljesítését az eredetihez képest terhesebbé teszi. Az ítélezési gyakorlat pótmunkának tekinti azokat a műszakilag szükséges munkákat, amelyek a tervdokumentációból kimaradtak, de nélkülük a létesítmény rendeltetésszerűen nem használható.

A munkahely az építés-szerelési munka végzésére akkor alkalmas, ha állapota a szerződés teljesítését nem gátolja, továbbá, ha a kitűzött alappontok és azok jegyzékének átadása megtörtént.

A megrendelő köteles a munkát időközönként ellenőrizni. A felek a munkavégzéssel kapcsolatos minden lényeges adatot, körülményt és utasítást a munkahelyen vezetett naplóban kötelesek egymással közölni. Az építési napló vezetésének részletes szabályait az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet tartalmazza.

A Legfelsőbb Bíróság iránymutatása szerint irányadó az a szabály is, hogy a vállalkozó nem mentesül a felelősség alól, ha a megrendelő az ellenőrzést elmulasztotta vagy nem megfelelően végezte el. Az iránymutatás vonatkozik arra az esetre is, ha az építési műszaki ellenőr a megrendelővel kötött megbízási szerződés alapján járt el, és az ellenőrzési kötelezettségének nem megfelelő módon tett eleget. Az építési műszaki ellenőr ugyanis a megrendelő teljesítési segédje, és eljárását úgy kell megítélni, mintha a megrendelő saját maga járt volna el.

A vállalkozó kérésére a megrendelő köteles a tervek magyarázatát és a részletes kivitelezési utasítást megadni (*tervezői művezetés*). A tervmagyarázatra vagy részletes kivitelezési utasításra vonatkozó szerződésfajta a tervezéssel való szoros kapcsolata miatt a tervezési szerződést követően a 2.2.12. pontban kerül részletes ismertetésre.

A megrendelő köteles a munkát a vállalkozó értesítésében megjelölt időpontra kitűzött átadás-átvételi eljárás során megvizsgálni, és a vizsgálat alapján felfedezett hiányokat, hibákat a hibás munkavégzésre eső költségvetési összegeket, valamint az érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket jegyzőkönyvben rögzíteni (hibajegyzék). Ha a megrendelő egyes munkarészeket a teljesítés előtt ideiglenes jelleggel átvesz (előzetes átadás), ezek tekintetében a kárveszély az átvétel időpontjától a megrendelőre száll át.

A műszaki átadás-átvételi eljárás időpontját a vállalkozó tűzi ki a teljesítési határidőn belüli időpontra vagy a teljesítési határidőként kitűzött határnapra. Az átadás-átvételi eljárás időpontjáról a vállalkozónak értesítenie kell a megrendelőt. A megrendelő a kitűzött időpontban köteles megjelenni és megvizsgálni, hogy a teljesítés szerződésszerű-e. Az átadás-átvételi eljárás azonban nemcsak az építető és a vállalkozó vesz részt, arra meghívhatják a felek az egyéb érdekeltet is (tervezőt, az építési műszaki ellenőrt, a technológiai szerelést végző kivitelezőt, építésügyi hatóság képviselőjét, szükség szerint más hatóságok képviselőit, valamint az érdekelt közüzemi vállalatok képviselőit is).

Az egyes jogszabályok szerint a használatbavételi engedély kiadásának a feltétele, hogy a létrehozott mű megfelelőségét – különösen biztonsági szempontokból – a hatóságok, illetőleg a közüzemi vállalatok megvizsgálják. Ez nem elsődlegesen a szerződő felek érdekét szolgáló előírás, hanem mások személyének és vagyonának megóvását, azaz közérdeket szolgál.

Amennyiben a megrendelő nem jelenik meg az átadás-átvételi eljárásán átvételi késedelem következik be, a jogosult késedelme pedig kizárja a kötelezett egyidejű késedelmét. Az építető ugyanakkor bizonyíthatja, hogy az átadás-átvételi eljárás kitűzött időpontjára a szolgáltatás nem volt átadásra alkalmas állapotban. Ha a bizonyítás sikeres, a kötelezett késedelmét kell megállapítani. A vállalkozó akkor is késedelembe esik, ha a teljesítési határidő utolsó napjára nem tűzi ki az átadás-átvételi eljárás kezdetét.

A vállalkozó kötelezettsége és felelőssége lényegében nem elsősorban az átadási eljárásra mint formális cselekményre irányul, hanem a vállalt kötelezettség szerződésszerű teljesítésére. A jogszabály a megrendelő kötelezettségévé teszi azt, hogy az építőipari munkát hala-

déktalanul átvegye. Ez a kötelezettség csak a szerződés szerűen felajánlott szolgáltatásra áll fenn. A jogszabály és az ítélkezési gyakorlat ilyen összefüggésben is az átvételre helyezi a hangsúlyt.

Amennyiben a vállalkozó az építményt készre jelentette és a munkahelyről levonult, majd a megrendelő az építményt birtokba vette, az átadás-átvételi eljárás lefolytatása nélkül is azt kell megállapítani, hogy a teljesítés megtörtént.

Az előzetes átadásnak akkor van gyakorlati jelentősége, ha a létesítményen több vállalkozó dolgozik. Ilyen esetekben a munkát össze kell hangolni, a munkahelyre a megrendelőnek szüksége van abból a célból, hogy a következő munkafázist végző vállalkozó részére munkavégzésre alkalmas állapotban adhassa azt át. Az előzetes átadás nem minősül részteljesítésnek. Ha a vállalkozó hibásan teljesít, a szavatossági igény érvényesítésének kezdő időpontja nem az előzetes átadás napja, hanem az a nap, amikor a szerződés szerű teljesítés megtörtént. A munkarészek átadása ilyenkor ideiglenes jelleggel történik meg. Az előzetes átadás, illetve az átvétel időpontjától a kárveszélyviselés átszáll a megrendelőre, és csak azoknak a károknak a viselésére terjed ki, amelyekért más személy nem tehető felelőssé. Abban az esetben, ha a vállalkozó hibás teljesítése miatt következik be a kár az előzetes átadást követően, ez nem jelenti a kárveszélyviselésnek a megrendelőre való átszállását, mert a vállalkozó köteles a hibás teljesítéssel okozott kárt az építtetőnek megtéríteni. Ha a megrendelő a vállalkozó részére a munkahelyet, a munkarészeket visszaadja, úgy a kárveszélyviselés visszaszáll a vállalkozóra.

Határidőben teljesít a vállalkozó, ha az átadás-átvételi eljárás a szerződésben előírt határidőn belül, illetőleg határnapon megkezdődött, kivéve, ha a megrendelő a szolgáltatást nem vette át. Nem tagadható meg az átvétel a szolgáltatás olyan jelentéktelen hibái, hiányai miatt, amelyek más hibákkal, hiányokkal összefüggésben, illetve a kijavításukkal, pótlásukkal járó munkák folytán sem akadályozzák a rendeltetésszerű használatot.

Az építési munka átvételénél a rendeltetésszerű használhatóságot elsősorban a törvényes kellékekhez, a szerződésben foglalt kikötésekhez, illetve az abban meghatározott használati célhoz viszonyítva kell megállapítani.

A lakóépületnek (lakásnak) a műszaki átadás-átvételnél a beköltözésre, lakhatásra alkalmas állapotban kell lennie. Nem tekinthető rendeltetésszerű használatra alkalmasnak az a lakás, amelyben több kisebb jelentőségű hiba együttes előfordulása vagy a hiba javítása (pótlása) a lakás zavartalan használatát akadályozza. Ilyen esetben az épület (lakás) átvételét meg lehet tagadni.

A szolgáltatásnak nem a készrejelentés időpontjában, hanem az átadás-átvételi eljárás szabályszerűen kitűzött időpontjában kell alkalmasnak lennie a teljesítésre. Az átvételt megtagadó vagy az átadás-átvételi eljárást elmulasztó megrendelőnek kell bizonyítania, hogy a teljesítés kitűzött időpontjában olyan hibák és hiányosságok álltak fenn, amelyek önmagukban vagy esetleg összességükben az átvétel megtagadására adtak alapot.

Az átadás-átvétel befejezésétől számított egy éven belül a munkát újból meg kell vizsgálni (utó-felülvizsgálati eljárás). Azokról a kivitelezési hibákról, amelyek az átadást követő időben is jelentkeztek és amelyeket az átadás-átvételi jegyzőkönyv nem tartalmaz – az ellenkező bizonyításig – azt kell vélelmezni, hogy azok az átadás után váltak felismerhetővé. Az ilyen hibákra nézve a jogosult a szavatossági igényeket az utó-felülvizsgálat során érvényesítheti. A megrendelő készíti elő az utó-felülvizsgálati eljárást és hívja meg arra a vállalkozót.

2.2.4. Szerelési szerződés

Szerelési szerződés alapján a vállalkozó technológiai szerelési munka elvégzésére, a megrendelő pedig annak átvételére és a díj fizetésére köteles.

A szerelési szerződést a szolgáltatás tárgya különbözteti meg a vállalkozási szerződéstől. A szerelési szerződés alanyai a megrendelő és a vállalkozó, a szolgáltatás tárgya a technológiai szerelési munka megnevezése, az ellenszolgáltatás a vállalkozói díj, a megrendelő főkötelezettsége a szolgáltatás átvétele és a díj megfizetése, valamint a felek állapodjanak meg a teljesítési határidőben.

A Ptk. részletesen nem tartalmazza, de a műszaki és ítélkezési gyakorlat szerint technológiai szerelési munka: a vas- és acélszerkezeti híd, vas-, acél- és fémszerkezet, tartály, tápházi berendezés, vízlágyító berendezés, gép, gépi berendezések, erőátviteli villamosberendezés, irányítás-, számítástechnikai és automatikai berendezések, híradástechnikai, hírközlő berendezések, kőolaj, kőolajtermék és vegyitermék ipari csatlakozó és üzemi területen belüli technológiai vezetékei, ipari gázcsatlakozó és üzemi területen belüli technológiai gázvezetékek, gőz-, forró víz- és termálvíz vezetékek, zagyvezetékek, vízvezetékek közül az üzemi területen belüli bármilyen vezetésszerű, a technológiai folyamatot kiszolgáló kohászati alapanyagot elosztó, (ellátó) és bekötő vezetékek, valamint a bármilyen anyagból készült technológiai belső csőhálózat, folyamszabályozó mérő, jelző és vezérlő elektromos-, elektronikus-, hidraulikus-, pneumatikus vezetékek, ezek szerelvényei, műszerei, mérőköri elemei, ipari légtechnikai és klímaberendezések, felvonó és szállító berendezések szerelési munkái. Technológiai szerelési munkának minősül még a villamos hálózat szerelési munkák körébe nem tartozó kábelfektetési és szerelési munka. Korábban a technológiai szerelési munkákat ágazati miniszteri rendeletek tartalmazták, amelyeket hatályon kívül helyeztek. A műszaki és a bírói gyakorlat azonban a szolgáltatás jellegének meghatározásánál változatlanul követi e meghatározásokat.

- A szerelési szerződésekre – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – az építési szerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni. Az építési szerződésre vonatkozó előírásokkal azonosnak tekinthető a szerelési munkahely átadása, a szerződő felek teljesítés során történő együttműködése, a megrendelő ellenőrzési joga, az eltakart munkák ellenőrzése, a helyszíni képviselő, a többletmunka szabályozása. Az építési szerződés és a technológiai szerelési szerződés közötti különbség gyakran abból ered, hogy a vállalkozó olyan berendezést szerel, melyet nem maga gyárt. A felszerelt berendezés (komplett berendezés) működőképességéért azonban fennáll a vállalkozó felelőssége. A szerelési szerződésre vonatkozóan a Ptk.-n kívül más jogszabály nincs hatályban.
- Az átadás-átvétel próbaüzemmel történik. A próbaüzem időtartama harminc nap. A próbaüzem előtt meg kell győződni a berendezés próbaüzemre való alkalmasságáról (hidegpróba), illetve alkalmassá kell tenni azt a próbaüzemre. Az erre vonatkozó nyilatkozatokat, továbbá a hibákat, hiányokat, és a kijavításukra, pótlásukra megállapított határidőket jegyzőkönyvbe kell foglalni. Az átadás-átvételi eljárás, azaz a próbaüzem csak akkor kezdődhet meg, ha a berendezést próbaüzemre alkalmasnak minősítik az előzetes vizsgálat során. A szabálynak elsődlegesen biztonsági szempontból van jelentősége, de így az alkalmatlan berendezéssel végzett próbaüzem miatti felesleges költségek felmerülése is megelőzhető.

Ha a berendezés gyártása is a vállalkozó tevékenységi körébe tartozik, biztosítani kell a szakszemélyzetet a próbaüzem egész tartamára. A próbaüzemhez szükséges energiát, alap-, nyers- és segédanyagokat, valamint a különleges műszereket a megrendelőnek kell biztosítania.

A próbaüzem időtartama alatt a szerződő felek a teljes rendszert ellenőrzés mellett működtetik. A próbaüzem akkor sikeres, ha a berendezés üzemzavar nélkül képes az előírt teljesítményre. A berendezés alkalmasságáról a felek által közösen végzett teljesítménymérés-sel is meggyőződhetnek.

A megrendelő az átvételt nem tagadhatja meg, ha a próbaüzem során olyan kisebb jelentőségű hibákat és hiányosságokat állapítottak meg, amelyek a rendeltetésszerű, állandó és előírt üzemeltetést nem akadályozzák, és egyébként a berendezés megfelel a szerződésben szereplő feltételeknek. Amennyiben a megrendelő ennek ellenére a berendezés átvételét megtagadja, a jogosult késedelme szabályait kell alkalmazni, így a kötelezett késedelme kizárt.

Történeti érdekesség, hogy a korábbi jogi szabályozás szerint a technológiai szerelési tevékenység megfelelt a fővállalkozásban végezhető munkákkal szemben támasztott követelményeknek.

2.2.5. Közüzemi szerződés

Jogszabály szerződés kötését kötelezővé teheti. A közüzemi szerződések szerződéskötési kötelezettség hatálya alá tartoznak. Közüzemi szerződés alapján a szolgáltató köteles meghatározott időponttól a fogyasztó számára folyamatosan és biztonságosan, a fogyasztó igénye szerint meghatározott közüzemi szolgáltatást – így különösen gázt, villamos energiát és vizet – nyújtani, a fogyasztó pedig köteles időszakonként díjat fizetni. Szerződés a szolgáltatás igénybevételével is létrejöhet. A szolgáltató a szerződés megkötését csak jogszabályban meghatározott esetekben tagadhatja meg, illetőleg a szerződés tartalmát csak jogszabályban meghatározott feltételektől teheti függővé illetőleg mondhatja fel.

A közüzemi szerződések alanyainak jogait és kötelezettségeit valamint a közüzemi szolgáltatásokra vonatkozó alapvető rendelkezéseket a földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény és a rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 19/2009. (I. 30.) Korm. rendelet, a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény, a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény és a végrehajtásáról szóló 157/2005. (VIII. 15.) Korm. rendelet, továbbá a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény tartalmazza.

2.2.6. Adásvételi szerződés

Az adásvételi szerződés tulajdonátruházás esetén használatos általános és közismert szerződésfajta. A szerződés lényege a tulajdonhoz, illetőleg a tulajdonjog származékos megszerzéséhez kapcsolódik.

Adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni (visszterhes szerződés). Eszerint az eladót a dolog tulajdonjogának átruházása és birtokának átengedése, a vevőt a vételár megfizetése és a dolog átvétele, mint főkötelezettség terheli. Az adásvétel fogalmi eleme, hogy az eladó a dolog tulajdonjogát pénz ellenében ruházza át a vevőre. A szerződésben további, ún. mellékkötelezettségek is szerepelnek. A vevő a dolog átvételével, ingatlan adásvétele esetén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel válik tulajdonossá. Az adásvételnek tárgya lehet minden forgalomképes dolog.

Az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. Ha vételárként piaci árat kötöttek ki, akkor a teljesítési helynek megfelelő piacon a teljesítési időben kialakult középárat kell megfizetni. Adásvételi szerződés alapján valamely dolog tulajdonba adása történik, pénz (ellenszolgáltatás) ellenében.

Az eladó köteles a vevőt a dolog lényeges tulajdonágairól, így különösen a dologgal kapcsolatos jogokról és terhekről tájékoztatni, és a vonatkozó okiratokat a vevőnek átadni (tájékoztatási kötelezettség).

Az eladó viseli az átadással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket. A szerződéskötési költségek, a tulajdon átruházási illeték, továbbá a dolog átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

Az eladó a tulajdonjogot csak a szerződés megkötésekor, írásban és legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig tarthatja fenn. A vevő a tulajdonjog-fenntartás hatályossága idején a dolgot nem idegenítheti el és nem terhelheti meg.

Ha harmadik személynek az adásvétel tárgyára olyan joga van, amely a vevő tulajdon-szerzését akadályozza, a vevő elállhat a szerződéstől, és kártérítést követelhet (jogszavatos-

ság). E jogainak gyakorlása előtt a vevő köteles az eladót megfelelő határidő kitűzésével felhívni arra, hogy tulajdonszerzésének akadályait hárítsa el vagy adjon megfelelő biztosítékot. Tehát a vevő megfelelő határidő kitűzésével tehermentesítést követelhet, és a tehermentesítés megtagadhatja az ehhez szükséges összeg megfizetését. A határidő eredménytelen eltelté után a vevő a dolgot az így rendelkezésre álló összegből az eladó költségére tehermentesítheti. Ha egy tehermentesként eladott ingatlanról bebizonyosodik, hogy jelzálog terheli, a vevő a vételár meghatározott részét visszatarthatja, és az eladó költségére elvégezheti a tehermentesítést.

Az adásvétel egyes különös nemeit a törvény a következők szerint határozta meg: megtekintésre vétel, próbára vétel, minta szerinti vétel, elővásárlási jog, visszavásárlási jog, vételi jog (opció), és részletre vétel.

Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve – írásbeli megállapodással – elővásárlási jogot enged, és a dolgot el akarja adni, akkor a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. Ha az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, akkor az mindenkivel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamely jogot szerez. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződéses elővásárlási jogot megelőzi.

Az eladott dolog visszavásárlásának jogát az adásvételi szerződéssel egyidejűleg írásban kell foglalni. Visszavásárlási jogot legfeljebb öt évre lehet kikötni és az eladónak a vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre. A visszavásárlási ár egyenlő az eredeti vételárral, a hasznos ráfordítás és az értékcsökkenés azonban elszámolható.

Ha a tulajdonos másnak vételi jogot enged, akkor a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jogra vonatkozó megállapodást – a dolog és a vételár megjelölésével – írásba kell foglalni. A határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik.

2.2.7. Szállítási szerződés

A szállítási szerződés a termékforgalom egyik szerződésfajtája, amelynek tárgya a szállító által előállított vagy beszerzett termékek szállítására vállalt kötelezettség. Szállítási szerződés alapján a szállító köteles a szerződésben meghatározott dolgot a kikötött későbbi időpontban vagy időszakban a megrendelőnek átadni, a megrendelő pedig köteles a dolgot átvenni és az árát megfizetni. Jogi értelemben tulajdon-átruházás (dologátruházás) történik. A tulajdonjog átszállása és a kárveszélyviselés átszállása is a dologátadással következik be.

Ez a szerződéstípus az adásvétel fogalomkörébe tartozik, az adásvételi szerződés önálló, nevesített, határidős alakzata. A szerződés teljesítése nem a szerződés megkötésekor azonnal, raktári készletből valósul meg, hanem a szállító arra vállal kötelezettséget, hogy a terméket későbbi időpontban vagy időszakban szállítja (halasztott adásvétel). A közüzemi szolgáltatók és a fogyasztók között jogszabály a szállító számára szerződéskötési kötelezettséget ír elő.

A szállítási szerződés alanyai a megrendelő és a szállító, további lényeges tartalmi eleme a szerződés tárgyának meghatározása mennyiség, minőség, választék szerint, a teljesítés idejének (időpontjának vagy időszakának) és az ellenszolgáltatás (az áru, a termék ára, ellenértékének) meghatározása. A létrejött megállapodás akkor minősül szállítási szerződésnek, ha a szerződő felek kölcsönös, egybehangzó akaratnyilvánítása a felsorolt minimális lényegi elemeket tartalmazza. A felek ezen túlmenő feltételeket is lényeges elemnek minősíthetnek. A szállítási szerződés visszerthes szerződés.

A felek a dolog (termék) minőségét, a minőség és a mennyiség megvizsgálásának módját, a minőségi és mennyiségi kifogásolás rendjét meghatározhatják szabványra, műszaki

feltételre, más előírásra, mindkét fél által ismert szokványra vagy mintaszabályzatra utalással, mintával, vagy részletes leírással.

A szerződő felek ilyen értelmű megállapodása esetén a megrendelő (átvevő) mennyiségi és minőségi kifogás esetén köteles a kifogást megalapozó bizonyítékokat beszerezni, illetve megjelölni, továbbá lehetővé tenni a szállító számára a kifogásolt termék azonosságának megállapítását és a kifogás megalapozottságának ellenőrzését vagy felülvizsgálatát.

A megrendelő a szerződéstől bármikor elállhat, köteles azonban a szállító kárát megtéríteni. Ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a megrendelő elállása esetén a szerződést a jövőre nézve szünteti meg. A megrendelő ebben az esetben is köteles megtéríteni a szállító kárát.

A szállító a teljesítés idejéről legalább három nappal előbb köteles a megrendelőt értesíteni. A minőségvizsgálat helye a megrendelő telephelye. A megrendelő az észlelt minőségi hibát annak felfedezése után köteles a szállítóval haladéktalanul közölni és egyben szavatossági igényét megjelölni.

Fuvarozó közbejöttével történő szállítás esetén a megrendelő a szállító érdekében köteles a fuvarozóval szembeni igény érvényesítéséhez szükséges intézkedéseket megtenni, és erről a szállítót haladéktalanul értesíteni. A közreműködő hibás teljesítése alapján a szállító vele szemben mindaddig érvényesítheti jogait, amíg a megrendelővel szemben a szerződésszegés miatt helytállni tartozik, feltéve, hogy a szállító a minőség megvizsgálására vonatkozó kötelezettségének eleget tett.

2.2.8. Fuvarozási szerződés

Fuvarozási szerződés alapján a fuvarozó díjazás ellenében köteles a küldeményt rendeltetési helyére továbbítani, és a címzettnek kiszolgáltatni. A szerződés a fuvarozás elvállalásával jön létre. Jogszabály kimondja, hogy a küldemény átvétele jelenti a fuvarozás elvállalását, így a szerződés ráutaló magatartással jön létre. Ha a szerződő felek a fuvarozásról fuvarlevelet állítanak ki, a fuvarlevél bizonyítja a fuvarozási szerződés létrejöttét, illetőleg a küldemény átvételét. Az átvétel napja az a nap, amelyen a fuvarlevelet a fuvarozó aláírta. Jogszabály a fuvarlevél meghatározott alakban és tartalommal történő kiállítását kötelezővé teheti. A feladó kívánságára a fuvarozó köteles a fuvarlevél általa aláírt másodpéldányát a feladónak átadni vagy a küldemény átvételéről elismervényt adni.

A fuvarlevél kiállítása nem érvényességi kelléke a szerződésnek, hanem fontos bizonyítási eszköz. A fuvarlevél olyan teljes bizonyító erejű magánokirat, amely a szerződés létrejöttét és a küldemény átvételét bizonyítja. A feladónak is szüksége lehet a fuvarlevélre, mint bizonyítékra. A feladó kérheti, hogy a fuvarozó adjon a részére másodpéldányt a fuvarozó által aláírt fuvarlevélről vagy a küldemény átvételét elismervénnyel igazolja. A feladó számára a fuvarlevél nemcsak a fuvarozóval szemben szolgál bizonyítékkul, hanem ezzel tudja igazolni más szerződő partnere felé a küldemény feladásának a tényét. A kialakult gyakorlat szerint az áru kiszolgáltatásakor a fuvarozó a címzettel igazoltatja a fuvarlevélen a kiszolgáltatás tényét és a küldemény kiszolgáltatáskori állapotát is, s e fuvarlevélről a címzettnek is ad másodpéldányt.

A feladó köteles a fuvarozónak a küldemény továbbításához vagy hatósági kezeléséhez a megfelelő okmányokat átadni, ennek hiányában a fuvarozó a küldemény átvételét megtagadhatja.

A fuvarozó köteles a fuvareszközt a megfelelő időben és helyen fuvarozásra alkalmas állapotban kiállítani, és – ha jogszabály másképpen nem rendelkezik – a fuvarozást haladéktalanul megkezdeni. A küldemény berakása a feladót, kirakása a címzettet terheli, ha jogszabály másképpen nem rendelkezik.

Ha a fuvarozó a küldemény átvétele előtt a megfelelő fuvar eszköz kiállításával késlekedik, akkor a feladó elállhat, költségekre és fuvar díjtöbbletre kiterjedően kártérítést követelhet, a küldemény elveszése vagy megsemmisülése, illetőleg a késedelemről származó értékcsökkenése esetében követelheti a küldemény értékét, illetőleg az értékcsökkenést. Ha a feladó késlekedik a feladással, akkor a fuvarozó kárának megtérítését követelheti, és el is állhat a szerződéstől.

A fuvarozó köteles a feladót a fuvarozás lebonyolításával kapcsolatos minden lényeges körülményről haladéktalanul értesíteni, ennek elmulasztásából eredő károkért felelős. Az értesítési kötelezettség különösen akkor áll fenn, ha a küldeményt kár érte, ha a fuvarozási határidő lényeges túllépése várható, ha a küldemény épsége veszélyben van, vagy ha a küldemény kiszolgáltatása nem lehetséges.

A feladó a fuvarozás megkezdése előtt a szerződéstől elállhat, köteles azonban a fuvarozó kárát megtéríteni. A fuvarozó a küldemény továbbítását más fuvarozóra is bízhatja. A fuvarozásban részt vevő fuvarozók egyetemlegesen felelősek, azonban ha a további fuvarozókat a feladó jelölte ki, minden fuvarozó önállóan felel.

A fuvarozó a fuvarozási díj, továbbá a fuvarozásra szükséges és hasznosan fordított költségek megtérítését követelheti. A fuvarozót a fuvar díj és a költségek erejéig zálogjog illeti meg azokon a dolgokon, amelyek a fuvarozással kapcsolatosan birtokába kerültek. A fuvarozó zálogjoggal biztosított követelését a zálogtárgyból más zálogjogosultakat megelőzően, bírósági eljárás nélkül, a kereskedelmi forgalomban való értékesítéssel egyenlítheti ki.

A késedelmes fuvarozó a késedelem tartamához mért, legfeljebb azonban a fuvar díjnak megfelelő összegű kötbért köteles fizetni. A károsult a kötbért meghaladó kárának megfelelő összegű kötbért köteles fizetni. A károsult a kötbért meghaladó kárának megtérítését akkor követelheti, ha a fuvarozó a határidőben való teljesítéséhez fűződő érdek ismeretében írásban vállalta a határidő megtartását, és a késedelmet nem a tevékenységi körén kívül eső elháríthatatlan ok idézte elő.

2.2.9. Bérleti szerződés (dologbérlet)

A bérleti szerződés a használati kötelek körébe tartozó nevesített szerződés. A dologbérlet tárgya a bérbeadó és a bérlő jogi helyzete. A szerződés alanyai: a bérbeadó és a bérlő, lényege a dolog használatának átengedése. A törvény szerint a bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.

A bérbeadó – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – szavatol azért, hogy a bérlet dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak. Ha a bérlet dolog rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a bérlőt azonnali hatályú felmondás joga illeti meg. A bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérlet dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza. Ennek hiánya esetén a bérlő azonnali hatállyal felmondhat. A bérlő a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, ami rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

A bérbeadó a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot, és követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését. Ha az ilyen használat tovább folytatódik, a bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, és kártérítést követelhet.

Ha a bérlő a bérlet dolgon jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez a bérbeadó vagy a hatóság engedélyére lett volna szükség, a bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

Ingatlant vagy lakást – ha a jogszabály másként nem rendelkezik – a bérbeadó engedélye nélkül albérletbe vagy egyébként másnak használatába lehet adni. Más dolgot a bérlő a bérbeadó engedélye nélkül nem adhat albérletbe vagy harmadik személy használatába.

A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást, valamint a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli. A bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a bérlő a felelős. A bérlő a bért időszakonként köteles előre megfizetni. A bérfizetés elmulasztása esetében a bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, hogy a bérlőt megfelelő határidő kitűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította és a bérlő e határidő elteltéig sem fizetett. Ingatlan vagy lakás bérbeadóját a hátralékos bér és járuléka erejéig a bérlőnek a bérlemény területén lévő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. A szerződésben megállapított idő elteltével vagy a meghatározott körülmények bekövetkeztével a bérlet megszűnik. Megszűnik a bérlet akkor is, ha a dolog elpusztul.

Határozatlan időre kötött bérleti szerződést 15 napra fel lehet mondani. A határozott időre kötött bérleti szerződés határozatlan időtartamúvá alakul át, ha a bérleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja, és ez ellen a bérbeadó 15 napon belül nem tiltakozott.

A bérlet megszűnése után a bérlő köteles a dolgot a bérbeadónak visszaadni, a bérbeadóval szemben fennálló a bérleti jogviszonyból keletkezett követeléseinek kiegyenlítéséig azonban a dolgot annak használata nélkül visszatarthatja. Ez a szabály ingatlan, vagy lakás bérletére nem alkalmazható. A bérlő mindazt, amit a saját költségén a dologra felszerelt, a dolog épségének sérelme nélkül leszerelheti.

2.2.10. Megbízási szerződés

Megbízási szerződés alapján a megbízott köteles a rábízott ügyet ellátni. A megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni. A megbízott személyesen köteles eljárni, igénybe veheti azonban más személy közreműködését is, ha ez a megbízás jellegével együtt jár. A megbízott az igénybe vett személyért úgy felel, mintha a rábízott ügyet maga látta volna el. A megbízott igénybe veheti más személy közreműködését akkor is, ha ez a megbízónak károsodástól való megóvása érdekében szükséges. Ebben az esetben az igénybe vett személyért nem felelős, ha bizonyítja, hogy e személy kiválasztása, utasításokkal való ellátása és ellenőrzése terén úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Ha a megbízott által igénybe vett személyt a megbízó jelölte ki, a megbízott e személyért nem felelős, ha bizonyítja, hogy az igénybe vett személy utasításokkal való ellátása és ellenőrzése terén az adott helyzetben általában elvárható módon járt el.

Ha a megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a megbízott köteles őt erre figyelmeztetni; ha a megbízó az utasításhoz e figyelmeztetés ellenére is ragaszkodik, az utasításokból eredő károk őt terhelik.

A megbízott köteles a megbízót tevékenységéről és az ügy állásáról kívánságára szükség esetén e nélkül is tájékoztatni, különösen, ha más személy igénybevétele vált szükségessé, vagy ha a felmerült új körülmények az utasítások módosítását teszik indokolttá. A megbízott a megbízó utasításától csak akkor térhet el, ha ezt a megbízó érdeke feltétlenül megköveteli. A megbízott köteles a megbízót a megbízás teljesítéséről haladéktalanul értesíteni.

A megbízó díj fizetésére köteles, kivéve, ha az ügy természetéből, illetőleg a felek közti viszonyból arra lehet következtetni, hogy a megbízott az ügy ellátását ingyenesen vállalta. A megbízott a díjat akkor is követelheti, ha eljárása nem vezetett eredményre. A megbízó a

díjat csökkentheti vagy kifizetését megtagadhatja, ha az eredmény elmaradásáért a megbízott a felelős. A díj a szerződés megszűnésekor esedékes.

Az ügy ellátásával felmerült költségek a megbízót terhelik. A megbízott a költségek előlegezésére nem köteles. A megbízottak költségei és díjkövetelése biztosítására zálogjog illeti meg a megbízónak azokon a vagyontárgyain, amelyek a megbízás következtében kerültek birtokába.

A szerződés a megbízás teljesítése nélkül is megszűnik, ha azt valamelyik fél felmondja. A megbízó a szerződést bármikor azonnali hatállyal felmondhatja, köteles azonban helytállni a megbízott által már elvállalt kötelezettségekért. A szerződést a megbízott is bármikor felmondhatja, a felmondási időnek azonban elegendőnek kell lennie ahhoz, hogy a megbízó az ügy intézéséről gondoskodni tudjon. A megbízó súlyos szerződésszegése esetén a felmondás azonnali hatályú is lehet.

2.2.11. Tervezési szerződés

A tervezési szerződés olyan vállalkozási típusú szerződés, amelynek tárgya tervrajzokban (tervdokumentációban) megjelenő szellemi teljesítmény, ami további vállalkozási szerződések létrejöttének alapja.

Tervezési szerződés alapján a vállalkozó műszaki-gazdasági tervező munka elvégzésére, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles. A felek a szerződésben a műszaki-gazdasági tervező munka fokozatos szolgáltatásában is megállapodhatnak (fokozatos tervszolgáltatás). A fokozatos tervszolgáltatásnak idő- és költségkímélő hatása lehet, mert a tervezés és a kivitelezés folyamata párhuzamosan történik. A fokozatosan szolgáltatott terveknek önállóan alkalmasnak kell lenniük a kivitelezésre.

A felek a vállalkozó (tervező) kártérítési felelősségének korlátozásában is megállapodhatnak, ha a vállalkozó hazai viszonylatban nem ismert vagy nem alkalmazott műszaki-gazdasági megoldást tartalmazó terv készítését vállalja. A kártérítési felelősség felső határának meghatározása nem zárhatja ki teljesen a tervező kártérítési felelősségét és nem vonatkozhat a szerződésszegésért való felelősségre sem. Ha a kivitelezés a terv szolgáltatásától számított három éven belül megkezdődött, a terv hibája miatt érvényesíthető szavatossági jogok elévülési idejének kezdete a terv alapján kivitelezett szolgáltatás teljesítésének időpontja.

Ha kivitelezés a terv szolgáltatásától számított három év után kezdődik meg, a felek megállapodhatnak abban, hogy a vállalkozó a tervet felülvizsgálja és nyilatkozik a terv kivitelezésre való alkalmasságáról változtatás nélkül, vagy megváltoztatásának szükségességéről, illetve a tervet áttekintve, a megrendelő pedig díjat fizet (korszerűségi felülvizsgálat). Jogszabály a korszerűségi felülvizsgálatot kötelezővé teheti.

Ha a korszerűségi felülvizsgálat esetén a terv alkalmassá nyilvánításától vagy az áttekintett terv szolgáltatásától számított három éven belül a kivitelezés megkezdődik, a terv hibája miatt érvényesíthető szavatossági igények elévülési idejének kezdetét a terv alapján kivitelezett szolgáltatás teljesítésének időpontjától kell számítani.

A megrendelő a tervet csak a szerződésben meghatározott célra és esetben használhatja fel, nyilvánosságra nem hozhatja. A vállalkozó jogszavatossággal tartozik azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv kivitelezését akadályozza vagy korlátozza. Ilyen jog keletkezhet abból, ha harmadik személy szabadalmát a tervben anélkül használták fel, hogy ehhez a jogot megszerezték volna. Erre a szavatosságra az eladónak a tulajdonjog átruházásáért való szavatosságára irányadó szabályokat kell alkalmazni. A szerződéssel kapcsolatban rendelkezésre bocsátott, jogi oltalomban részesíthető szellemi alkotások (találmány, újítás) tekintetében a kutatási szerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni.

2.2.12. Tervezői művezetési szerződés

A tervezői művezetés a tervezéssel kapcsolatosan a kivitelezés során felmerülő szakkérdések megoldása, tervegyeztetések lefolytatása, továbbá az építészeti-műszaki terveknek megfelelő megvalósításban való közreműködés az építetővel kötött megbízás alapján. A jogszabályi háttér az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 33. § (4) bekezdése, amely kimondja, hogy

„A tervező – ha erre az építetőtől megbízást kapott – tervezői művezetést végezhet. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében, valamint elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását.”

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 15. §-a úgy rendelkezik, hogy a tervező az általa készített kivitelezési dokumentációval kapcsolatban az tervezői művezetést végezhet. A tervezői művezetésre (ideértve a szakági tervezői művezetést is) a beruházáslebonyolító is megbízást adhat.

A tervezői művezetési szerződés a Ptk.-ban nem önálló nevesített szerződés, de a szakmai gyakorlat ismeri és alkalmazza ezt a szerződéstípust. A szerződéskötésre jogszabály alakszerűséget nem ír elő. A bíróságok a szerződésekből eredő jogvitákat a tartalom és nem az elnevezés alapján bírálják el. A tervezői művezetésről keretszabályok rendelkeznek, melyek tartalmára a szakmai gyakorlatban már kialakult és alkalmazott szerződések lehetnek irányadók.

A tervezői művezetési szerződésben a tervező arra vállal kötelezettséget, hogy az építés-szerelési és a technológiai szerelési munkának a terv szerinti kivitelezését a szerződésben meghatározott időszakonként figyelemmel kíséri, magyarázattal és tanácsadással segíti. A tervezői művezető jogállása tanácsadó, utasítást nem adhat a vállalkozónak, a tervet sem módosíthatja, a tervdokumentáció hibáinak kijavítására sem jogosult, észrevételeit, a tervtől eltérő kivitelezés tényét azonban rögzítheti az építési naplóban. A tervezői művezetőnek személyben nem kell feltétlenül azonosnak lenni a létesítmény tervezőjével.

A tervezői művezetési szerződés nem eredményköteles, nem vállalkozási típusú, hanem megbízási szerződéstípus, melynek végrehajtása során a megbízott gondos eljárásra köteles. A tervezői művezetési szerződés csak a tervezői tevékenységgel való szoros kapcsolata miatt illeszkedik a tervezési szerződés leírásához, egyébként a megbízási szerződés egyik fajtája lehetne.

Tervezési szerződésben (*tervezői művezetési szerződésben*) állapodhat meg a megrendelő és a tervező, arról, hogy a kivitelező-vállalkozó kérésére a megrendelő a tervek magyarázatát és a részletes kivitelezési utasítást a tervező közreműködésével megadja. E rendelkezés alapján a szerződésben a művezetési tevékenységet kell részletesen meghatározni. Szükség lehet még a megrendelő utasítási jogának, adat- és információ szolgáltatási kötelezettségének és a munkaterület rendelkezésre bocsátásának szerződésben történő szabályozására is. A művezetés általában előre meghatározott napokon, vagy időközönként történik, a felek megállapodása azonban nem nélkülözheti a soron kívüli tervezői művezetés igényének és teljesítésének szabályozását.

A szerződés tartalmazza még a tervezői művezetési tevékenységet ellátó személy(ek) nevét, szakterületét. Több tervezői művezető közreműködése esetén a szerződésben célszerű rögzíteni a koordinációért felelős személy nevét.

2.3. Felelősség szerződésen kívül okozott kárért

2.3.1. A kártérítés általános szabályai

Aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget. A károsult terhére esik mindazok mulasztása, akiknek magatartásáért felelős.

Károsodás veszélye esetén a veszélyeztetett kérheti a bíróságtól, hogy azt, akinek részéről a veszély fenyeget, tiltsa el a veszélyeztető magatartástól, illetőleg kötelezze a kár megelőzéséhez szükséges intézkedések megtételére és – szükség szerint – biztosíték adására. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a károsodás veszélyét tisztességtelen gazdasági tevékenységgel idézték elő.

Semmis valamely szerződésnek az a kikötése, amely a szándékos vagy súlyos gondatlanságból eredő károkozásért, az életben, a testi épségben, az egészségben okozott károsodásért, továbbá bűncselekmény következményeiért való felelősséget előre korlátozza vagy kizárja.

2.3.2. A veszélyes üzem működéséből eredő károk

Aki fokozott veszéllyel járó tevékenységet folytat, köteles az ebből eredő kárt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a kárt olyan elháríthatatlan ok idézte elő, amely a fokozott veszéllyel járó tevékenység körén kívül esik. Ezeket a szabályokat kell alkalmazni arra is, aki az emberi környezetet veszélyeztető tevékenységével másnak kárt okoz.

Nem kell megtéríteni a kárt annyiban, amennyiben a károsult felróható magatartásából származott. A felelősség kizárása vagy korlátozása semmis, ez a tilalom a dologban okozott károkra nem vonatkozik. A kártérítési követelés három év alatt elévül.

Ha a kárt több személy fokozott veszéllyel járó tevékenységgel közösen okozta, egymásközi viszonyukban a felelősség általános szabályait kell alkalmazni. Ha a károkozás egyik félnek sem róható fel, de a kár egyikük fokozott veszéllyel járó tevékenysége körében bekövetkezett rendellenességre vezethető vissza, a kárt ez utóbbi köteles megtéríteni. Ha a kárt mindkét fél fokozott veszéllyel járó tevékenysége körében bekövetkezett rendellenesség okozta, továbbá, ha ilyen rendellenesség egyik félnél sem állapítható meg, kárát – felróhatóság hiányában – mindegyik fél maga viseli.

2.3.3. Az alkalmazott, a szövetkezeti tag, a képviselő és a megbízott károkozása

Ha alkalmazott a munkaviszonyával összefüggésben harmadik személynek kárt okoz, jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a károsulttal szemben a munkáltató felelős. E szabályt kell alkalmazni akkor is, ha szövetkezet tagja okoz a tagsági viszonyával összefüggésben harmadik személynek kárt.

Államigazgatási jogkörben okozott kárért a felelősséget csak akkor lehet megállapítani, ha a kár rendes jogorvoslással nem volt elhárítható, illetőleg a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette. Ezeket a szabályokat kell alkalmazni a bírósági és ügyészségi jogkörben okozott kárért való felelősségre is, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

A megbízott által ilyen minőségben okozott kárért a károsult harmadik személlyel szemben a megbízó a megbízottal egyetemlegesen felelős. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy őt a megbízott megválasztásában, utasításokkal ellátásában és felügyeletében

mulasztás nem terheli. Ez a szabály a fokozott veszéllyel járó tevékenységet folytató személyek felelősségére nem vonatkozik.

Állandó jellegű megbízási viszony esetében, továbbá, ha a megbízó és a megbízott egyaránt gazdálkodó szervezet, a bíróság a károsult és a megbízó viszonyában az alkalmazottak károkozásáért való felelősség szabályait is alkalmazhatja.

A törvényes képviselő károkozásáért a képviselt személy nem felelős.

E törvény szabályai szerint felel az általa okozott kárért a megbízott a megbízóval, a képviselt személlyel munkaviszonyban nem álló képviselő pedig a képvisellel szemben. A megbízó vagy a képviselt személy az általa harmadik személynek nyújtott kártérítés fejében ugyancsak e törvény szerint követelhet megtérítést a megbízottól, illetőleg a képviselőtől.

Az alkalmazott és munkáltató közti ilyen igényekre a Munka Törvénykönyvének szabályai, szövetkezet és tagja közti ilyen igényekre pedig külön jogszabályok rendelkezései az irányadók.

2.3.4. Épületről lehulló tárgy által okozott kár

Épület egyes részeinek lehullásából vagy az épület hiányosságaiból másra háramló kárért az épület tulajdonosa felelős, kivéve, ha bizonyítja, hogy az építkezésre és karbantartásra vonatkozó szabályokat nem sértették meg, és az építkezés vagy karbantartás során a károk megelőzése érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az épületre kifüggesztett tárgyak leesésével okozott kárért a károsulttal szemben az felelős, akinek érdekében a tárgyat kifüggesztették.

Valamely tárgynak lakásból vagy más helyiségből való kidobásával, kiejtésével vagy kiöntésével okozott kárért a károsulttal szemben a lakás bérlője, illetőleg a helyiség használója felelős. Ha a bérlő, illetőleg a használó a károkozót megnevezi, kezesként felel. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a károkozó jogosulatlanul tartózkodott a helyiségben.

Valamely tárgynak az épület közös használatára szolgáló helyiségeiből való kidobásával, kiejtésével vagy kiöntésével okozott kárért a károsulttal szemben az épület tulajdonosa felelős. Ha a tulajdonos a károkozót megnevezi, kezesként felel.

2.3.5. Felelősség módja, a kártérítés mértéke

A kárért felelős személy köteles az eredeti állapotot helyreállítani, ha pedig az nem lehetséges, vagy a károsult azt alapos okból nem kívánja, köteles a károsult vagyoni és nem vagyoni kárát megtéríteni. A kárt pénzben kell megtéríteni, kivéve, ha a körülmények a kár természetben való megtérítését indokolják. A kár természetben való megtérítése különösen akkor lehet indokolt, ha a kártérítés tárgyát a károkozó maga is termeli, vagy az egyébként a rendelkezésére áll. Kártérítésként járadékot is meg lehet állapítani. Rendszerint járadékot állapítanak meg akkor, ha a kártérítés a károsultnak vagy vele szemben tartásra jogosult hozzátartozójának tartását, illetőleg tartásának kiegészítését hivatott szolgálni.

Kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges.

Akinek munkaképessége baleset folytán csökkent, csak akkor követelhet járadékot, ha a baleset utáni keresete (jövedelme) a baleset előtti keresetét – neki fel nem róható okból – nem éri el. Balesetből eredő munkaképtelenség vagy munkaképesség-csökkenés esetében járadékként az elmaradt keresetnek (jövedelemnek) a társadalombiztosítási ellátásokkal csökkentett összegét kell megtéríteni. A járadék megállapításánál a balesetért felelős személy javára nem vehető figyelembe az a kereset (jövedelem), amelyet a balesetet szenvedett személy

a balesetből eredő jelentős testi fogyatékossága ellenére rendkívüli munkateljesítménnyel ér el.

A balesetet szenvedett személy keresetveszteségét (jövedelemkiesését) általában a balesetet megelőző egy évben elért rendszeres kereset (jövedelem) havi átlaga alapján kell meghatározni. Ha az említett idő alatt a keresetben (jövedelemben) tartós jellegű változás állott be, csak a változás utáni kereset (jövedelem) átlagát lehet figyelembe venni. Ha a balesetet szenvedett személy munkabére a balesetkor rendszeres jellegű és határozott összegű volt, ezt kell a keresetveszteség megállapításánál figyelembe venni. Ha a keresetveszteség (jövedelemkiesés) így nem állapítható meg, annak meghatározásánál az azonos vagy hasonló munkát munkaviszony (tagsági viszony) alapján végző személyek átlagos havi keresete az irányadó. A keresetveszteség (jövedelemkiesés) megállapításánál figyelembe kell venni azt a jövőbeli változást is, amelynek meghatározott időpontban való bekövetkezésével már előre teljes bizonyossággal lehet számolni.

A baleset következtében meghalt személy által eltartottak olyan összegű tartást pótló járadékot igényelhetnek, amely szükségleteiknek – a tényleges, illetőleg az elvárhatóan elérhető keresetüket (jövedelmüket) is figyelembe véve – a baleset előtti életszínvonalon való kielégítését biztosítja. Járadék követelhető akkor is, ha a baleset következtében meghalt személy a tartási kötelezettségének megszegésével nem nyújtotta ténylegesen a tartást, vagy ha a járadékot igénylő a tartási igényét menthető okból nem érvényesítette.

A járadék mértékének megállapításánál értékelni kell, hogy a járadékot igénylő érvényesítette-e, illetőleg érvényesíthet-e követelést azokkal szemben, akik az ő tartására a baleset idején meghalt személlyel egy sorban voltak kötelesek.

Ha a kár mértéke – akár csak részben – pontosan nem számítható ki, a bíróság a károkozásért felelős személyt olyan összegű általános kártérítés megfizetésére kötelezheti, amely a károsult teljes anyagi kárpótlására alkalmas. Az általános kártérítés visszakövetelésének nincs helye azon az alapon, hogy a tényleges kár mértéke utóbb nem érte el az általános kártérítés összegét. Ha azonban a kötelezett általános kártérítésként járadékot fizet, a járadék mértékének csökkentését vagy a járadékfizetés időtartamának megváltoztatását a körülmények alakulásához képest követelheti.

A kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes. A kárért felelős személy helyzetére a szerződés teljesítésében késedelmes kötelezettre irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az engedményezésre, a tartozásátvállalásra, a követelések biztosítására, a teljesítésre és beszámításra vonatkozó szabályokat a kártérítési követelésekre is megfelelően alkalmazni kell.

Az elévülés szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy öt évnél rövidebb idő alatt nem évülhet el a követelés, ha a kárt szándékosan vagy bűncselekménnyel okozták. A bűncselekménnyel okozott kár esetén azonban a követelés öt éven túl sem évül el mindaddig, amíg a bűncselekmény büntethetősége el nem évül.

2.4. Használati jogok

2.4.1. Földhasználat

Főszabályként az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg, de az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik.

A ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. A

bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg; ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg.

Ha az épület tulajdonjogát az építkező szerzi meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig használati jog illeti meg a földre (földrészletre). A megállapodáson vagy bírósági határozaton alapuló földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa jogosult a föld (*földrészlet*) használatára és hasznai szedésére, valamint köteles viselni az ennek fenntartásával járó terheket. Az épület tulajdonjogának örökléssel vagy átruházással történő megszerzése esetén az épület új tulajdonosát a földhasználati jog változatlan feltételekkel illeti meg.

2.4.2. Telki szolgáalom

Telki szolgáalom alapján valamely ingatlan („uralkodó telek”) mindenkori birtokosa másnak az ingatlanát („szolgáló telek”) meghatározott terjedelemben használhatja vagy követelheti, hogy a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosa tartózkodjon olyan magatartástól, amelyhez a szolgálom nélkül egyébként joga volna.

Telki szolgálmat átjárás, vízellátás és vízelvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy a jogosult számára előnyös más hasonló célra lehet alapítani. Ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek tűrni, hogy a jogosult földjeiken átjárjon.

Az ingatlanon telki szolgálom szerződés, jogszabály, bírósági vagy hatósági határozat alapján keletkezik, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

Elbirtoklással szerzi meg a telki szolgálmat az ingatlan birtokosa, ha a másik ingatlan használata ellen annak birtokosa tíz éven át nem tiltakozott. Szívességből vagy visszavonásig engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra. A telki szolgálom önállóan forgalom tárgya nem lehet.

Ha a telki szolgálom gyakorlása valamely berendezés vagy felszerelés használatával jár, a fenntartás költségei a szolgálom jogosultját és kötelezettjét – ellenkező megállapodás hiányában – olyan arányban terhelik, amilyen arányban a berendezést vagy felszerelést használják.

A bíróság a telki szolgálmat megszüntetheti vagy gyakorlását felfüggesztheti, ha az a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához nem szükséges. A szolgálom megszűnik, ha a jogosult azt tíz éven át nem gyakorolta – bár ez módjában állt -, vagy eltúrte, hogy gyakorlásában akadályozzák.

2.4.3. Használati jog alapítása

Ezen jogcsoporton azon jogoknak az összességét kell érteni, amely alapján valamely idegen ingatlannak a használatára közérdekből kerül sor és az ezen közérdekű jog biztosítását szolgálja ez a jogintézmény. Sok más egyéb mellett ebbe a körbe tartoznak a földmérési jelek és a villamos berendezések elhelyezését szolgáló jogok, a bányaszolgalmi jogok, különböző vezetékek- (gáz, olaj, távhő stb.) és vízelvezetési jog. A használati jogot az ingatlan egészére vagy annak egy természetben meghatározott részére lehet bejegyeztetni. Amikor a bejegyzett jog csak az ingatlan egy részét érinti, akkor a bejegyzési kérelemhez mellékelni kell egy vázrajzot is, amely alapján pontosan behatárolható a korlátozás mértéke. A földmérési jelek, valamint a villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jogot, továbbá a vezetékjogot, a vízelvezetési és bányaszolgalmi jogot egész ingatlanra, illetőleg annak természetben meghatározott részére lehet bejegyezni az ezek gyakorlására jogosult szerv javára.

3. Munkajogi ismeretek

Az építési műszaki ellenőri tevékenység elvégezhető munkaszerződés alapján munkaviszonyban, további munkaviszonyban (részmunkaidőben), személyre szóló megbízással vagy megbízási szerződéssel, ha a megbízott jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság vagy egyéni vállalkozó. Utóbbiak esetében további feltétel, hogy a műszaki ellenőri tevékenységet tartalmaznia kell a társasági szerződésnek (létesítő okiratnak) illetőleg szerepelnie kell a természetes személynek az egyéni vállalkozói tevékenység gyakorlásához szükséges, a Hatósághoz benyújtott bejelentésében szakmakód szerint főtevékenységként vagy egyéb tevékenységként megjelölve.

Az egyéni vállalkozó az építési műszaki ellenőri főtevékenységét vagy mint egyéb tevékenységét a részére a bejelentéskor átadott vagy megküldött igazolással tudja bizonyítani. Egyéni vállalkozói igazolványt a Hatóság csak kérelemre állít ki, amely tartalmazza a folytatni kívánt tevékenységet, de annak megkezdéséhez a bejelentés és nem a vállalkozói igazolvány kiállítása a feltétel. Az egyéni vállalkozói tevékenységre vonatkozó részletes szabályokat az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény tartalmazza.

Gazdálkodószervezetek, -intézmények csak a jogszabályban meghatározott normatív feltételeknek megfelelő *építési műszaki ellenőrök* útján gyakorolhatják a tevékenységet. A műszaki ellenőr – hagyományosan – munkavállaló lesz, ha ilyen szervezettel munkaviszonyt létesít. Aki szervezeti formában vállalkozik építési műszaki ellenőri feladatok ellátására, maga is munkáltató lehet, tehát munkavállalót foglalkoztathat, illetőleg az általa alapított gazdasági társaságban (*pl. kft.*) munkavállalóként is dolgozhat. E bonyolult foglalkoztatási struktúra igényli, hogy az építési műszaki ellenőr ismerje meg a többször módosított, európai normákkal harmonizáló munka törvénykönyvének (*Mt.*) legfontosabb rendelkezéseit, és tanulmányaiknak befejezését követően legyen képes ismereteinek önképzéssel történő korszerűsítésére.

A tartós foglalkoztatás közismert jogi kerete a munkaviszony. A munkavégzésre és a munkabérre a munkajogi, a járulékokra a társadalombiztosítási és az adóra a személyi jövedelemadóra vonatkozó szabályok az irányadók. Az építési műszaki ellenőr számára a foglalkoztatására, a kártérítési felelősségére és a jogorvoslatra vonatkozó előírások megismerésének szükségessége jelölhető meg.

Az építési műszaki ellenőr foglalkoztatásának szabályait – ha feladatát a magángazdaságban teljes vagy részmunkaidős munkaviszonyban látja el – a munka törvénykönyvről szóló – többször módosított – 1992. évi XXII. törvény határozza meg. E fejezet az *Mt.* rendelkezéseit tárgyalja, de rövid áttekintést tartalmaz a megbízási jogviszonyról, ismertebb néven a munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyról is.

Az építési műszaki ellenőr személyre szóló megbízási szerződéssel – általában főfoglalkozás mellett, munkaidején kívül – történő foglalkoztatása nem sorolható a munkajogi szabályozás keretei közé. Ez a szerződéstípus a polgári törvénykönyv (*1959. évi IV. tv.*) hatálya alá tartozik. Megbízási szerződés nem munkaidőre, hanem valamely feladat ellátására jön létre a megbízó és a megbízott között. A munkajogviszony és a megbízási jogviszony között lényeges különbségek mutatkoznak meg. Nevezetesen; a megbízási szerződés alapján megszerzett bevétel nem minősül munkabérnek, adójóváírás sem érvényesíthető, a megbízottat nem illeti meg a munkajogi felmondási védelem, de mint önálló tevékenységgel kapcsolatban a felmerült költségek elszámolhatók 10 százalékos költséghányad vagy tételes költségelszámolás alkalmazásával. A megbízási jogviszony nem keletkeztet nyugellátásra jogosító szolgálati időt, növeli azonban a nyugdíjalapot az egyéni járulékfizetés évenként meghatározott felső határáig. A megbízottat nem illeti meg fizetett szabadság, a heti pihenőidőre vonatkozó szabályok alkalmazása, étkezési utalvány vagy más természetbeni juttatás, végkielégítés stb. Jogviták elbírálására polgári bíróság illetékes, a kártérítési felelősség megállapítása a Ptk.

szerint történik, ugyanakkor a megbízási díjat a munkabérhez hasonló mértékű társadalombiztosítási járulék terheli.

3.1. Jognyilatkozatok

A munkaviszonnal kapcsolatos nyilatkozatokat – ha munkaviszonyra vonatkozó szabály eltérően nem rendelkezik – alaki kötöttség nélkül lehet megtenni. A munkavállaló kérésére a nyilatkozatot akkor is írásba kell foglalni, ha az egyébként nem kötelező. Az alaki kötöttség megsértésével tett nyilatkozat érvénytelen.

A munkáltató írásbeli intézkedését köteles megindokolni, ha az ellen a munkavállaló jogorvoslatot kezdeményezhet. Ebben az esetben a jogorvoslat módjáról és határidejéről a munkavállalót tájékoztatni kell.

Az írásbeli nyilatkozat akkor tekinthető közöltnek, ha azt az érdekeltnek vagy az átvételre jogosult személynek adják át. Vezető állású munkavállaló mellett dolgozó titkárnő, irodavezető, vagy a küldemények érkeztetését végző iktató átvételre jogosult személynek minősül. A közlés akkor is hatályos, ha az átvételt az érdekelt megtagadja vagy szándékosan megakadályozza, de erről jegyzőkönyvet kell készíteni.

A tértivevény külföldszolgáltatással feladott küldeményként kézbesített írásbeli nyilatkozatot

- ha az érdekelt a küldemény átvételét megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján,
- egyéb esetekben az eredménytelen kézbesítési kísérlet, valamint az értesítés elhelyezésének napját követő tizedik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

3.2. Érvénytelenség

A megállapodás megtámadható, ha a fél annak megkötésekor lényeges tényben vagy körülményben tévedett, feltéve, ha tévedését a másik fél okozta vagy azt felismerhette, illetőleg, ha mindkét fél ugyanabban a téves feltevésben volt. Megtámadható a nyilatkozat akkor is, ha annak megtételére a felet jogellenes fenyegetéssel vették rá. A megállapodást az támadhatja meg, akit megtévesztettek, a nyilatkozat megtételére jogellenes fenyegetéssel vették rá, illetőleg az, aki téves feltevésben volt.

A megtámadás határideje harminc nap, amely a tévedés vagy a megtévesztés felismerésétől, illetve jogellenes fenyegetés esetén a kényszerhelyzet megszűnésétől kezdődik. A megtámadási határidőre az elévülés szabályai megfelelően irányadók azzal, hogy hat hónap elteltével a megtámadás joga nem gyakorolható. A megtámadást a fentiekben meghatározott határidőn belül írásban kell a másik féllel közölni. Ezt követően az eljárásra a munkaügyi jogvita intézésének szabályai az irányadók.

Megállapodásnak minősül a munkaszerződés, illetve a munkáltató és a munkavállaló között létrejött munkaviszonnal kapcsolatos egyéb megállapodás. Semmis az a megállapodás, amely munkaviszonyra vonatkozó szabályba, vagy egyébként jogszabályba ütközik. A semmis és a sikeresen megtámadott megállapodás érvénytelen. Ha a megállapodás valamely része érvénytelen, helyette a munkaviszonyra vonatkozó szabályt kell alkalmazni, kivéve, ha a felek az érvénytelen rész nélkül nem állapodtak volna meg. Ha a feleknek a megállapodás érvénytelenségéből kára származik, annak megtérítésére a kártérítési felelősség szabályait kell megfelelően alkalmazni.

3.3. Munkaviszonyból származó igény elévülése, határidők számítása

A munkaviszonnyal kapcsolatos igény három év alatt évül el. A bűncselekménnyel okozott kárért fennálló felelősség öt év, ha pedig a büntethetőség elévülési ideje ennél hosszabb, ennek megfelelő idő alatt évül el.

Munkaszerződés, illetve a munkáltató és a munkavállaló között létrejött munkaviszonnyal kapcsolatos egyéb megállapodás megtámadásának joga lényeges tényben vagy körülményben való tévedés, téves feltevés, megtévesztés vagy jogellenes fenyegetés esetén elévülés miatt hat hónap elteltével nem gyakorolható.

Az igény elévülése az esedékessé válástól kezdődik. Az igény elévülését hivatalból kell figyelembe venni. Az elévülés utáni teljesítést elévülés címén visszakövetelni nem lehet. Ha a jogosult az igényét menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított hat hónapon belül ezt akkor is megteheti, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból hat hónapnál kevesebb van hátra.

Az igény érvényesítésére irányuló írásbeli felszólítás, az igénynek a bíróság előtti érvényesítése, megegyezéssel történő módosítása, az egyezségkötés, valamint a kötelezett elismerése az elévülést megszakítja. Az elévülés megszakadása, illetőleg az elévülés megszakítását előidéző eljárás jogerős befejezése után az elévülési idő újra kezdődik. Ha az elévülést megszakító eljárás során végrehajtható határozatot hoztak, az elévülést csak a végrehajtási cselekmények szakítják meg.

Napon – ha munkaviszonyra vonatkozó szabály eltérően nem rendelkezik – naptári napot kell érteni. A napokban megállapított határidőbe nem számít be az a nap, amelyen a határidő megkezdésére okot adó intézkedés (*pl. kézbesítés*) történt. A hetekben megállapított határidő azon a napon jár le, amely elnevezésénél fogva a kezdő napnak megfelel. Hónapokban vagy években megállapított határidő (időtartam) lejártának napja az a nap, amely számánál fogva a kezdő napnak megfelel. Ha ez a nap a lejárati hónapjában hiányzik, a hónap utolsó napja.

Ha valamely nyilatkozat megtételére előírt határidő utolsó napja szombat, vasárnap vagy munkaszüneti nap, a határidő a következő munkanapon jár le. A határidő elmulasztása csak akkor menthető ki, ha az Mt. ezt megengedi.

3.4. A munkaviszony alanyai

Az Mt. alapján létrejött munkaviszony alanyai a munkáltató és a munkavállaló.

Munkaviszonyt munkavállalóként az létesíthet, aki tizenhatodik életévét betöltötte. Korlátozottan cselekvőképes személy törvényes képviselőjének hozzájárulása nélkül is létesíthet munkaviszonyt. A munkaviszony szempontjából fiatal munkavállaló az, aki tizennyolcadik életévét még nem töltötte be. Ezt a rendelkezést a munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony esetében is figyelembe kell venni. Munkaviszonyt létesíthet a tizenötödik életévét betöltött, általános iskolában, szakiskolában, középiskolában nappali rendszerű képzés keretében tanulmányokat folytató tanuló az iskolai szünet alatt. A tizenhat éven aluli fiatal munkavállaló munkaviszony létesítéséhez törvényes képviselőjének hozzájárulása is szükséges.

Munkáltató az lehet, aki jogképes. A munkáltatóra, mint jogalanyra vonatkozó szabályozás során az Mt. megkülönböztetés nélkül, azonos jogokat és kötelezettségeket állapít meg, így:

- a természetes személy (pl. egyéni vállalkozó vagy bármely magánszemély, aki munkát végeztet),

- a jogi személy (pl. állami vállalat, tröszt, egyéb állami gazdálkodó szerv, költségvetési szerv, egyesület, köztestület, egyesülés, szövetkezet, jogi személyiségű gazdasági társaság; korlátolt felelősségű társaság, részvénytársaság), illetve
- jogi személyiséggel nem rendelkező (pl. közkereseti társaság, betéti társaság) munkáltatókra egyaránt.

Munkáltató egyedüli kritériuma a jogképesség. A Ptk. szerint minden ember jogképes, jogai és kötelességei lehetnek, ezért a természetes személy megfelelő munkáltató. Az állam, a jogi személy és a jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet is jogképes, munkaviszony alanya lehet.

3.5. A munkáltatói jogok gyakorlása

A munkáltató köteles a munkavállalóval közölni, hogy a munkaviszonyból eredő munkáltatói jogokat és kötelességeket (munkáltatói jogkör) mely szerv vagy személy gyakorolja, illetve teljesíti. A szervezeti-működési szabályzatban, létesítő okiratban, közgyűlés határozatban célszerű kijelölni a megbízott személyt. Ha a munkáltatói jogkört nem az arra jogosított szerv, illetőleg személy gyakorolta, eljárása érvénytelen, kivéve, ha a munkavállaló a körülményekből alappal következtethetett az eljáró személy (szerv) jogosultságára.

A munkáltatói jogkör kiterjed a munkaviszony létesítésére, megszüntetésére, a munkaviszonnyal összefüggő bármely intézkedés, utasítás megtételére. A munkáltatói jogkört e jogkörrel felruházott személy vagy szerv is elláthatja. Gazdasági társaságok esetében a Gt. törvény (2006. évi IV. tv.) nemcsak azt határozza meg, hogy ki gyakorolhatja a munkáltatói jogokat, hanem arra is választ ad, hogy egyes tisztségek milyen jogviszonyban tölthetők be.

A Legfelsőbb Bíróság jogegységi határozatot hozott arról, hogy betéti társaság nem létesíthet munkaviszonyt az üzletvezetésre egyedül jogosult egyedüli beltagjával.

3.6. Munkaviszony létesítése

A munkaviszony – ha törvény másként nem rendelkezik – munkaszerződéssel jön létre. A munkaszerződést írásba kell foglalni. Ez a szabály akár az egynapos, illetve bármilyen rövid időtartamú munkavégzésre vonatkozó munkaszerződésre is vonatkozik. A munkaszerződés írásba foglalásáról a munkáltató köteles gondoskodni. Az írásba foglalás elmulasztása miatt a munkaszerződés érvénytelenségére csak a munkavállaló – a munkába lépést követő harminc napon belül – hivatkozhat.

A munkaszerződés, ha a munkaviszony létesítéséhez hatósági engedély szükséges, csak az engedély beszerzését követően köthető meg. Ez a rendelkezés vonatkozik a tanköteles korú fiatal munkavállaló alkalmazásához szükséges gyámhatósági engedélyre (Mt. 72. §), és a külföldi munkavállalók magyarországi foglalkoztatásának engedélyezési szabályaira [*a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény (Flt.) 7. §*] is.

A munkáltató felhívására a munkaviszonyt létesíteni szándékozó személynek hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni, hogy nem áll olyan foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, amely a munkaviszony létesítését nem teszi lehetővé.

Indokolt esetben a munkáltató megfelelő határidő kitűzésével, írásban felszólíthatja a munkavállalót, hogy e határidőn belül – ha e határidőn belül ez menthető ok miatt nem lehetséges, annak megszűnését követően haladéktalanul – hatósági bizonyítvánnyal igazolja, hogy nem áll a munkakörének megfelelő vagy a munkakörének részét képező foglalkozástól eltiltás hatálya alatt.

Ha a munkavállaló igazolja, hogy nem áll a foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, a munkáltató a bünyügyi nyilvántartó szerv által az igazolás céljából kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a munkavállaló részére megtéríti.

A munkaszerződésben a felek bármely kérdésben megállapodhatnak. A munkaszerződés jogszabállyal, illetve kollektív szerződéssel ellentétben nem állhat, kivéve, ha a munkavállalóra kedvezőbb feltételt állapít meg.

A feleknek a munkaszerződésben meg kell állapodniuk a munkavállaló személyi alapterében, munkakörében, illetve munkavégzési helyében. A munkaszerződésben meg kell jelölni a felek nevét, illetve megnevezését és a munkaviszony szempontjából lényeges adatait.

A személyi alaptér időbérként kell meghatározni – órabér, napibér, havibér –, amelynek összege teljes munkaidő esetén a minimálbérnél kevesebb nem lehet. A személyi alaptér összegszerűsége mellett rögzíteni szükséges, milyen időtartamú munkavégzés kötődik hozzá. A személyi alaptérben teljesítménybérezés esetén is meg kell állapodni, de ha a teljesítmény követelmény teljesítése nemcsak a munkavállalón múlik, akkor garantált bér megállapítása is kötelező.

A munkakör konkrét munkát jelöl meg, amit köteles elvégezni a munkavállaló. Ennek ismeretében lehet vizsgálni a szakmai, egészségügyi alkalmasságot. A munkakörhöz tartozó részletes feladatokat a munkaköri leírás tartalmazza.

A munkaviszony – a felek megállapodásának megfelelően – állandó vagy változó munkahelyen történő munkavégzésre jön létre. Munkavégzés helyeként kell meghatározni, hogy a munkavállaló állandó, vagy változó munkahelyre került-e felvételre; értelemszerű megjelölést kell használni; székhely, telephely címe, közigazgatási terület konkrét megnevezése, az ország meghatározása, ha a munkavállalót tartósan külföldön szándékoznak foglalkoztatni.

Ha a munkavállaló a munkáját – a munka természetéből eredően – szokásosan telephelyen kívül végzi, a munkaszerződésben állandó munkavégzési helyként a munkáltató azon telephelyét kell megjelölni, ahonnan a munkavállaló az utasítást kapja. Változó munkavégzési hely esetén a munkavégzési helyre vonatkozó szabályok szempontjából a munkavállaló munkahelyének azt a telephelyet kell tekinteni, amelyre a munkáltató munkavégzés céljából beosztotta. Változó munkavégzési helyben történő megállapodás esetén a munkavállalót első munkavégzési helyéről munkaszerződés megkötésekor tájékoztatni kell.

A munkáltató pontos nevét, megnevezését, amelyet a cégnyilvántartásban, illetve egyéb hatósági nyilvántartásban szereplő névvel egyezően kell a munkaszerződésben szerepeltetni.

A munkavállalótól csak olyan nyilatkozat megtétele vagy adatlap kitöltése kérhető, illetve vele szemben csak olyan alkalmassági vizsgálat alkalmazható, amely személyiségi jogait nem sérti, és a munkaviszony létesítése szempontjából lényeges tájékoztatást nyújthat.

Az Mt. a lényeges adatok körét nem nevesíti, de ezeknek tekinthető a felek azonosítására alkalmas adatok; munkáltató székhelye, a nyilvántartásba vevő cégbíróság megnevezése, cégjegyzékszám, illetve a munkáltató egyéb nyilvántartási száma, vagy a munkavállaló esetén az adóazonosító jel, TAJ szám az adó- és járulékbefizetési kötelezettségének teljesítése céljából.

A 91/533/EGK irányelvvel összhangban az Mt. meghatározza azokat a napi munkavégzéshez kötődő információkat, melyeket a munkáltató a munkaszerződés megkötésével egyidejűleg köteles adni a munkavállalónak.

A munkaszerződés megkötésével egyidejűleg a munkáltató a munkavállalót tájékoztatja:

- az irányadó munkarendről,

- a munkabér egyéb elemeiről,
- a bérfizetés napjáról,
- a munkába lépés napjáról,
- a rendes szabadság mértékének számítási módjáról és kiadásának rendjéről,
- a munkáltatóra és a munkavállalóra irányadó felmondási idő megállapításának szabályairól,
- arról, hogy a munkáltató kollektív szerződés hatálya alá tartozik-e, valamint
- a munkáltatónál képvisellel rendelkező szakszervezet megnevezéséről, illetőleg arról, hogy a munkáltatónál működik-e üzemi tanács (központi üzemi tanács, üzemi megbízott).

[Mt. 76. § (7) bekezdés.]

A munkáltató az előírt tájékoztatást legkésőbb a munkaszerződés megkötésétől számított harminc napon belül írásban is köteles a munkavállaló részére átadni [Mt. 76. § (8) bekezdés].

A munkáltató megnevezésének, lényeges adatainak, továbbá a tájékoztatásban foglalt változásáról a munkáltató legkésőbb a változás hatálybalépését követő harminc napon belül köteles írásban tájékoztatni a munkavállalót [Mt. 76/B. § (2) bekezdés].

A munkaviszony kezdete a munkába lépés napja. A munkába lépés napját a felek a munkaszerződésben határozzák meg. Erre vonatkozó megállapodás hiányában a munkaszerződés megkötését követő munkanapon kell a munkavállalót munkába állítani.

A munkaviszony – eltérő megállapodás hiányában – teljes munkaidőben történő foglalkoztatásra jön létre. Részmunkaidős foglalkoztatás esetén a munkaviszony alapján közvetlenül vagy közvetve nyújtott pénzbeli vagy természetbeni munkavállalói juttatás tekintetében legalább az időarányosság elve alkalmazandó, ha a juttatásra való jogosultság a munkaidő mértékével összefügg.

A munkaviszony – eltérő megállapodás hiányában – határozatlan időtartamra jön létre. A határozott idejű munkaviszony időtartamát naptárilag, vagy más alkalmas módon kell meghatározni. Ha a felek a munkaviszony időtartamát nem naptárilag határozták meg, a munkáltató köteles tájékoztatni a munkavállalót a munkaviszony várható időtartamáról. Ha a munkaviszony létesítéséhez hatósági engedély szükséges, a munkaviszony legfeljebb az engedélyben meghatározott időtartamra létesíthető.

A határozott időre szóló munkaviszony időtartama – ideértve a meghosszabbított és az előző határozott időre kötött munkaszerződés megszűnésétől számított hat hónapon belül létesített újabb határozott időtartamú munkaviszony tartamát is – az öt évet nem haladhatja meg.

A határozott idejű munkaviszony határozatlan idejűvé alakul, ha a munkavállaló az időtartam lejártát követően legalább egy munkanapot, közvetlen vezetője tudtával tovább dolgozik. A harmincnapos vagy ennél rövidebb időre létesített munkaviszony azonban csak anynyi idővel hosszabbodik meg, amilyen időtartamra eredetileg létrehozták.

3.7. A munkaszerződés módosítása

A munkáltató és a munkavállaló a munkaszerződést csak közös megegyezéssel módosíthatja. Kollektív szerződés a munkaszerződést a munkavállaló hátrányára nem módosíthatja. A munkaszerződés módosítása esetén a megkötésére vonatkozó szabályok az irányadók.

Nem minősül munkaszerződés-módosításnak, ha a munkavállaló – a munkáltató működésével összefüggő okból, ideiglenesen – a munkáltató utasítása alapján, eredeti munkaköre helyett, vagy eredeti munkaköre mellett más munkakörbe tartozó feladatokat lát el (*átirányítás*). Az átírányítás várható időtartamáról a munkavállalót tájékoztatni kell. Az átírányítás alapján történő munkavégzés időtartama – kollektív szerződés eltérő rendelkezése hiányában

– nem haladhatja meg naptári évenként a negyvennégy munkanapot. Egy naptári éven belül a több alkalommal elrendelt átirányítások időtartamát össze kell számítani.

3.8. A munkaviszony megszűnése és megszüntetése

A munka törvénykönyve különbséget tesz a munkaviszony megszűnése és megszüntetése között. Ennek értelmében olyan jogi tény bekövetkezése, mint a munkavállaló halála, a munkáltató jogutód nélküli megszűnése, vagy a határozott idő lejárta esetén a munkaviszony megszűnik. A munkavállaló halálának bekövetkezésekor az örökös válik jogosulttá a munkavállalónak még ki nem fizetett munkabér, szabadságmegváltás és egyéb bérjellegű juttatások átvételére, neki kell kiadni továbbá a munkaviszony megszűnésével kapcsolatban kiállított iratokat. A felszámolás vagy végelszámolás a munkáltató jogutód nélküli megszűnéséhez vezet, melynek napját a bíróság jogerős végzése állapítja meg. Jogutód nélkül szűnik meg továbbá a határozott időre létrehozott szervezet.

A határozott idejű munkaviszony sem a munkáltató, sem a munkavállaló részéről rendes felmondással nem szüntethető meg. A határozott időre szóló munkaszerződés csak közös megegyezéssel, rendkívüli felmondással és próbaidő alatt azonnali hatállyal szüntethető meg. A munkáltató azzal a feltétellel szüntetheti meg a munkavállaló határozott idejű munkaviszonyát, ha részére egyévi, vagy ha a határozott időből még hátralévő idő egy évnél rövidebb, a hátralévő időre a munkavállalónak átlagkeresetet fizet.

A munkaviszony megszüntetése a felek elhatározásától függ. A munkaviszony megszüntetésére irányuló megállapodást, nyilatkozatot írásba kell foglalni. A munkaviszony megszüntethető a munkáltató és a munkavállaló közös megegyezésével, rendes felmondással, rendkívüli felmondással és azonnali hatállyal a próbaidő alatt.

A munkaviszony közös megegyezéssel bármikor megszüntethető, a munkáltató és a munkavállaló is kezdeményezheti.

Rendes felmondás

A határozatlan idejű munkaviszonyt mind a munkavállaló, mind a munkáltató rendes felmondással megszüntetheti. A munkáltató a felmondását köteles megindokolni, kivéve, ha a munkavállaló nyugdíjasnak minősül. Az indoklásból a felmondás okának világosan ki kell tűnnie, vita esetén annak valóságát és okszerűségét a munkáltatónak kell bizonyítania. A felmondás indoka csak a munkavállaló képességeivel, a munkaviszonnyal kapcsolatos magatartásával, illetve a munkáltató működésével összefüggő ok lehet. A munkáltató személyében bekövetkező jogutódlás önmagában nem szolgálhat a határozatlan idejű munkaviszony rendes felmondással történő megszüntetésének indokául. Törvényben meghatározott esetekben és időtartam alatt a munkáltató nem szüntetheti meg rendes felmondással a munkavállaló munkaviszonyát.

A felmondási idő legalább 30 nap, az egy évet azonban nem haladhatja meg. A harmincnapos felmondási idő a munkáltatónál munkaviszonyban töltött évek után a törvényben meghatározott mértékben meghosszabbodik. A munkáltató rendes felmondása esetén a munkavállalót köteles a felmondási idő fele részében a munkavégzés alól felmenteni. A munkavégzés alól a munkavállalót – legalább a felmentési idő felének megfelelő időtartamban – kívánságának megfelelő időben és részletekben kell felmenteni. A munkavégzés alóli felmentés időtartamára a munkavállalót átlagkeresete illeti meg, kivéve arra az időre, amely alatt munkabérre egyébként sem lenne jogosult.

A munkavállalót végkielégítés illeti meg, ha munkaviszonya a munkáltató rendes felmondása, vagy jogutód nélküli megszűnése következtében szűnik meg. Nem jár végkielégítés a munkavállalónak, ha legkésőbb a munkaviszony megszűnésének időpontjában öregségi nyugdíjra jogosult, korengedményes nyugdíjat állapítottak meg részére, vagy rokkantsági

nyugdíjba részesül, valamint a további munkaviszony megszűnésekor. A végkielégítésre való jogosultság feltétele, hogy a munkaviszony a munkáltatónál törvényben meghatározott időtartamban fennálljon. A végkielégítésre való jogosultság szempontjából figyelmen kívül kell hagyni a szabadságvesztés, a közérdekű munka, valamint a 30 napot meghaladó fizetés nélküli szabadság, kivéve a közeli hozzátartozó, valamint a 10 éven aluli gyermek gondozása, ápolása céljából igénybe vett fizetés nélküli szabadság időtartamát.

Rendkívüli felmondás

Kivételesen alkalmazható jogintézményről van szó, melyhez nem kapcsolódik felmondási idő. A munkaviszonyt azonnali hatállyal is megszüntetheti, gyakorlását a törvény szigorú, jogvesztő határidőkhöz köti. Rendkívüli felmondásnak akkor van helye, ha a másik fél a munkaviszonyból származó lényeges kötelezettségét szándékosan, vagy súlyos gondatlansággal jelentős mértékben megszegi, vagy egyébként olyan magatartást tanúsít, amely a munkaviszony fenntartását lehetetlenné teszi. A rendkívüli felmondásra vonatkozó jognyilatkozatot a munkáltatónak és a munkavállalónak is meg kell indokolni. A munkavállaló által indokolás nélkül közölt rendkívüli felmondás érvénytelen. A rendkívüli felmondás jogát az ennek alapjául szolgáló okról való tudomásszerzéstől számított 15 napon belül, legfeljebb azonban az ok bekövetkezésétől számított egy éven belül, büncselekmény elkövetése esetén pedig a büntetőség elévüléséig lehet gyakorolni.

Ha a munkaviszonyt a munkavállaló szünteti meg rendkívüli felmondással, a munkáltató köteles annyi időre járó átlagkeresetet részére kifizetni, amennyi a munkáltató rendes felmondása esetén járna, továbbá megfelelően alkalmazni kell a végkielégítés szabályait is. A munkavállaló követelheti felmerült kárának megtérítését is.

Munkaviszony megszüntetése próbaidő alatt

Próbaidő alatt a munkaviszonyt bármelyik fél azonnali hatállyal megszüntetheti. Az erre irányuló jognyilatkozatot írásba kell foglalni.

3.9. Tanulmányi szerződés

A szerződésben a munkáltató vállalja, hogy a tanulmányok alatt támogatást nyújt, a másik fél pedig kötelezi magát, hogy a megállapodás szerinti tanulmányokat folytatja, illetőleg a képzettség megszerzése után meghatározott időn keresztül a munkáltatóval munkaviszonyát fenntartja. A munkavállaló munkáltatójának köteles előzetesen bejelenteni, ha más munkáltatóval tanulmányi szerződést kíván kötni.

Nem köthető tanulmányi szerződés munkaviszonyra vonatkozó szabály alapján járó kedvezmények biztosítására, továbbá ha a tanulmányok elvégzésére a munkáltató kötelezte a munkavállalót.

A tanulmányi szerződést írásba kell foglalni. A tanulmányi szerződésben meg kell határozni a munkáltatót terhelő támogatás formáját és mértékét, továbbá – a támogatás mértékével arányosan – a munkavállaló által a munkáltatónál kötelezően munkaviszonyban töltendő idő tartamát, amely öt évnél hosszabb nem lehet.

Amennyiben a munkáltató a támogatást nem biztosítja, vagy egyéb lényeges szerződésszegést követ el, a másik fél mentesül a szerződésből folyó kötelezettségei alól, és a szerződésszegésből eredő esetleges kárát érvényesítheti.

Ha a támogatásban részesülő tanulmányait nem megfelelő eredménnyel folytatja, nem lép a szerződés szerinti időpontban a munkáltatónál munkába, illetőleg a meghatározott időtartamot nem tölti le, vagy egyéb lényeges szerződésszegést követ el, a munkáltató követelheti a ténylegesen nyújtott támogatásnak megfelelő összeg megtérítését. Amennyiben a támogatásban részesülő a szerződésben kikötött időtartamnak csak egy részét nem tölti le, megtérítési kötelezettsége ezzel arányos.

Az iskolai rendszerű képzésben részt vevő munkavállaló részére a munkáltató köteles a tanulmányok folytatásához szükséges szabadidőt biztosítani. A szabadidő mértékét a munkáltató az oktatási intézmény által kibocsátott, a kötelező iskolai foglalkozás és szakmai gyakorlat időtartamáról szóló igazolásnak megfelelően állapítja meg.

Vizsgánként – ha egy vizsganapon a munkavállalónak több vizsgatárgyból kell vizsgáznia, vizsgatárgyanként -, a vizsga napját is beszámítva négy munkanap szabadidőt köteles biztosítani. A diplomamunka (szak- és évfolyamdolgozat) elkészítéséhez a munkáltató tíz munkanap szabadidőt köteles biztosítani. A nem iskolai

rendszerű képzésben részt vevő munkavállalónak tanulmányi munkaidő-kedvezmény csak abban az esetben jár, ha azt munkaviszonyra vonatkozó szabály elrendeli, vagy tanulmányi szerződés megállapítja.

3.10. Eljárás munkaviszony megszűnése, illetve megszüntetése esetén

A munkavállaló munkaviszonya megszüntetésekor (megszűnésekor) munkakörét az erre előírt rendben köteles átadni és a munkáltatóval elszámolni. A munkakörátadás és az elszámolás feltételeit a munkáltató köteles megfelelően biztosítani.

A munkaviszony megszüntetésekor (megszűnésekor) a munkavállalónak az utolsó, munkában töltött napon ki kell fizetni a munkabérét és egyéb járandóságait, valamint ki kell adni a jogszabályokban előírt igazolásokat, nevezetesen az Mt. szerinti munkáltatói igazolást (két példányban), igazolólapot a munkanélküli járadék megállapításához, adatlapot a bírósági végzéssel meghatározott tartási kötelezettségekről, akkor is, ha tartási kötelezettség nem áll fenn, adatlapot a személyi jövedelemadó-előleg levonásáról, és igazolást, amely tartalmazza az egészségbiztosítási és nyugdíjjáradék alapot képező kifizetéseket, a levont járulékokat, a magánnyugdíj-pénztári tagdíj összegét, valamint a munkavállaló után fizetett járulékokat és az egészségügyi hozzájárulást. A volt munkavállaló (biztosított) részére át kell adni a munkáltató (kifizetőhely) bejegyzését tartalmazó „Igazolvány a biztosítási időről és az egészségbiztosítási ellátásokról” elnevezésű igazolványt, valamint a „Jövedelemigazolás egészségbiztosítási ellátás megállapításához” jövedelemigazolást is.

A munkaviszony megszűnésekor kiadott igazolások közül az új munkáltató számára legfontosabb az, amelyik arról tájékoztat, terheli-e a munkabért tartozás, amelyet a jogosultnak át kell utalnia, ugyanis ennek elmulasztásáért készfizető kezességgel felelősség terheli.

A munkavállaló kérelmére munkaviszonyának megszüntetésekor (megszűnésekor), illetve ezt követően 1 éven belül a munkáltató köteles működési bizonyítványt kiadni (referencia-okirat). Ennek tartalmaznia kell a munkavállaló által betöltött munkakört és a munkavállaló munkájának értékelését.

Ha a munkáltató vagy a munkavállaló nem a törvényben foglaltaknak megfelelően szüntette meg a munkaviszonyt, a bíróság megállapítja annak jogellenességét és hátrányos jogkövetkezményét. A munkaviszonynak a munkáltató által történt jogellenes megszüntetése esetén a munkavállalót – kérelmére – tovább kell foglalkoztatni eredeti munkakörében, meg kell téríteni elmaradt munkabérét és egyéb járandóságait. A munkáltató kérelmére a bíróság mellőzi a munkavállaló eredeti munkakörbe való visszahelyezését, ha a munkáltató a munkavállalónak a rendes felmondás esetén járó végkielégítés kétszeresének megfelelő összeget megfizeti.

Ha a munkavállaló jogellenesen szüntette meg a munkaviszonyát, és ezzel kárt okoz, köteles azt megtéríteni. A kár összegének megállapításánál a munkavállaló kártérítési felelősségére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal, hogy a kártérítés mértéke nem haladhatja meg a munkavállaló másfél havi átlagkeresetét. Kollektív szerződés a kártérítés mértékét a munkavállaló háromhavi átlagkeresetéig határozhatja meg.

3.11. Kártérítési felelősség

3.11.1. A munkavállaló kártérítési felelőssége

A munkavállaló kártérítési felelőssége a ténylegesen okozott kárért vétkességi és megőrzési felelősség alapján áll fenn. A munkavállaló vétkességét, a kár bekövetkezését, illetve mértékét, valamint az okozati összefüggést a munkáltatónak kell bizonyítania.

Gondatlan károkozás esetén a kártérítés mértéke a munkavállaló egyhavi átlagkeresetének. 50%-át nem haladhatja meg. A kártérítés mértékét a munkaszerződés legfeljebb másfél havi, kollektív szerződés legfeljebb hat havi átlagkeresetig határozhatja meg. Gondatlan károkozás esetén is teljes kárért felel a pénzügyi pénztári számfejtője és ellenőre a számfejtés körében előidézett vagy az ezzel összefüggő ellenőrzés elmulasztásával vagy hiányos teljesítésével okozott kárért.

Szándékos károkozás esetén a munkavállaló köteles a teljes kárt megtéríteni. A munkavállaló szándékosan okoz kárt a munkáltatónak, ha előre látja cselekményének (mulasztásának) károsító következményeit, és azokat kívánja (közvetlen szándék) vagy azokba belenyugszik (esetlegesen szándék). Szándékos károkozás esetén egyetemleges kötelezésnek van helye, ha a kárt többen okozták. Vétkeiségre tekintet nélkül a munkavállaló a teljes kárt köteles megtéríteni a visszaszolgáltatási vagy elszámolási kötelezettséggel átvett olyan dolgokban bekövetkezett hiány esetén, amelyet állandóan őrzetében tart, kizárólagosan használ vagy kezel.

A munkavállalót a teljes anyagi felelősség csak akkor terheli, ha a dolgot (szerszám, termék, áru, anyag stb.) jegyzék vagy elismervény alapján vette át. A pénztárost, a pénzkezelőt vagy értékezelőt e nélkül is terheli a felelősség az általa kezelt pénz, értékpapír és egyéb értéktárgy tekintetében. A munkavállaló mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a hiányt elháríthatatlan külső ok idézte elő vagy a munkáltató a biztonságos őrzés feltételeit nem biztosította.

Ha a megőrzésre átvett dologban megrongálódása folytán keletkezett kár, a bizonyítási teher megfordul, és a vétlenségét a munkavállalónak kell bizonyítani. Meghatározott dolognak több munkavállaló részére történő átadásánál a jegyzéket vagy elismervényt valamennyi felelősnek alá kell írnia, a munkavállalók azonban egyik dolgozótársukat is megbízhatják, hogy az átvételt aláírásával a nevükben is igazolja.

Ha a munkavállaló az átadás-átvétel időpontjában a dolgot kifogás nélkül vette át, és utóbb arra hivatkozik, hogy az átvett dolog mennyisége és a közölt minősége eltéréseket mutat vagy a dolog nem azonos az átvételi jegyzéken vagy elismervényen feltüntetett dologgal, akkor mindezek hitelt érdemlő bizonyítása őt terheli.

Kártérítés kiszabására vagy a kártérítési felelősség megállapítására a munkavállalóval szemben kizárólag a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén nyílik meg a lehetőség.

A leltárhiányért a munkavállaló vétkeiségre tekintet nélkül felelős, amelynek feltétele a leltárfelelősségi megállapodás megkötése, a leltári készlet szabályszerű átadás-átvétele, a leltárhiánynak a leltározási rend szerint lebonyolított, a teljes leltári készletet érintő leltárfeleltétel alapján történő megállapítása. A leltárfelelősségi megállapodást írásba kell foglalni, és ebben meg kell határozni a leltári készletnek azt a körét, amelyért a munkavállaló felelősséggel tartozik. Ha a leltári készletet több munkavállaló kezeli, velük csoportos leltárfelelősségi megállapodás is köthető, melyben meghatározható a munkavállalók közötti felelősség megosztása, de egyetemleges felelősség megállapításának nincs helye.

Leltárhiánynak minősül az értékesítésre, forgalmazásra vagy kezelésre szabályszerűen átadott és átvett anyagban, áruban (leltári készlet) ismeretlen okból keletkezett, a természetes mennyiségi csökkenés és a kezeléssel járó veszteség mértékét (a továbbiakban együtt: forgalmazási veszteség) meghaladó hiány.

Kollektív szerződés rendelkezése vagy a felek eltérő megállapodása hiányában a munkáltató állapítja meg a forgalmazási veszteség elszámolható mértékét, illetve arányát, azoknak az anyagoknak, áruknak a körét, amelyek után forgalmazási veszteség nem számolható el, a leltári készlet átadásának és átvételének módját és szabályait, a leltárhiány meghatározásának szabályait, és a leltári készlet biztonságos megőrzését szolgáló munkáltatói kötelezettségeket.

3.11.2. A munkáltató kártérítési felelőssége

A munkáltató a munkavállalónak munkaviszonyával összefüggésben okozott kárért vétkességére tekintet nélkül, teljes mértékben felel. Mentessül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a kárt a működési körén kívül eső, elháríthatatlan ok vagy kizárólag a károsult elháríthatatlan magatartása okozta. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amelyet a munkavállaló vétkes magatartása idézett elő. A munkavállaló bizonyítja, hogy a károkozás a munkaviszonyával okozati összefüggésben következett be.

A munkáltatót felelősség terheli a munkavállaló munkahelyre bevitt tárgyaiban, dolgaiban bekövetkezett károkért. A munkáltató előírhatja, a munkahelyre bevitt dolgok megőrzőben (öltözőben) való elhelyezését, illetve a bevitel bejelentését. A munkába járáshoz, illetve a munkavégzéshez nem szükséges dolgok bevitelét a munkáltató megtilthatja, korlátozhatja vagy feltételhez kötheti. Ha a munkavállaló az előírt szabályokat megszegi, a bekövetkezett kárért a munkáltató csak szándékos károkozása esetén felel.

A munkáltató felelőssége alapján a munkavállalónak elmaradt jövedelmét, dologi kárát, a sérelemmel, illetve ennek elhárításával összefüggésben felmerült indokolt költségeit és nem vagyoni kárát is meg kell téríteni.

Az elmaradt munkabér összegét az átlagkereset számítására vonatkozó szabályok szerint, a természetbeni juttatás és a dologi kár értékét a fogyasztói ár alapján kell meghatározni. A munkáltató a károkozásról való tudomásszerzéstől számított tizenöt napon belül köteles a károsultat felhívni kárigénye előterjesztésére. A munkáltató a kárigény bejelentésére tizenöt napon belül írásbeli, indokolt választ ad.

3.12. A vezető állású munkavállalókra vonatkozó eltérő rendelkezések

Vezető állású munkavállaló a munkáltató vezetője, helyettese vagy akit a tulajdonos, illetőleg a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv a munkáltató működése szempontjából meghatározó jelentőségű munkakörére tekintettel annak minősít. A munkavállalót a munkaviszony létesítésekor írásban tájékoztatni kell arról, hogy munkaköre vezető állásúnak minősül-e.

A vezetőre a kollektív szerződés hatálya nem terjed ki. A vezetővel határozott idejű munkaviszony öt évet meghaladó időtartamra is létesíthető. A vezető munkaviszonyának rendes felmondással történő megszüntetése esetén mellőzhető az indokolás, a felmondás esetére előírt tilalmak nem érvényesíthetők és a felmondási időre vonatkozó rendelkezést sem kell alkalmazni. A vezetővel szemben a rendkívüli felmondás joga az ennek alapjául szolgáló ok bekövetkezésétől számított három éven belül vagy bűncselekmény elkövetése esetén a büntetethőség elévüléséig gyakorolható.

A vezető további munkaviszonyt, illetve munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyt nem létesíthet, kivéve a tudományos, oktatói, illetve szerzői jogi védelem alá eső tevékenységet, ha a munkaszerződése másképpen nem rendelkezik.

A vezető nem szerezhet részesedést – nyilvánosan működő részvénytársaságban való részvénytársasági részesedés kivételével – a munkáltatóval azonos vagy hasonló tevékenységet is végző, a munkáltatóval rendszeres gazdasági kapcsolatban álló más gazdálkodószervezetben, nem köthet saját nevében vagy javára a munkáltató tevékenységi körébe tartozó ügyleteket.

A vezető köteles bejelenteni, ha a közeli hozzátartozója tagja lett a munkáltatóéval azonos vagy ahhoz hasonló tevékenységet folytató, vagy a munkáltatóval rendszeres gazdasági kapcsolatban álló gazdasági társaságnak, illetőleg vezetőként munkaviszonyt vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyt létesített.

Ha a vezető a tilalmakat megszegi, a munkáltató kártérítést követelhet vagy követelheti, hogy a vezető saját részére kötött ügyletet engedje át vagy a más számlájára kötött ügyletből keletkező hasznát vagy arra vonatkozó követelését a munkáltatóra engedményezze.

3.13. Munkaügyi vita

3.13.1. Kollektív munkaügyi vita

A munkáltató és az üzemi tanács, vagy a munkáltató (a munkáltató érdekképviselői szerve) és a szakszervezet között felmerült, jogvitának nem minősülő munkaviszonnyal összefüggő vitában az érintett felek között egyeztető tárgyalásnak van helye. Az egyeztetés a tárgyalást kezdeményező fél írásba foglalt álláspontjának a másik fél részére történő átadásával indul. Az egyeztetés időtartama alatt, de legfeljebb hét napig a vita alapjául szolgáló intézkedést végrehajtani nem lehet, továbbá a feleknek tartózkodniuk kell minden olyan cselekedettől, ami a megállapodást veszélyeztetheti.

A felek a konfliktus rendezése érdekében tőlük független, a konfliktusban nem érintett személy közvetítését vehetik igénybe. A közvetítőt a felek közösen kérik fel közreműködésre. A közvetítő a felektől tájékoztatást, adatszolgáltatást kérhet. Ilyen esetben az egyeztetésre előírt hétnapos határidő legfeljebb öt nappal meghosszabbodhat. A közvetítő az egyeztetés eredményét írásba foglalja és a felek részére átadja.

A kollektív munkaügyi vita rendezéséhez a felek – megállapodásuk alapján – döntőbíró-t vehetnek igénybe. A döntőbíró döntése – ha ennek a felek előzetesen alávetették magukat – kötelező. A döntőbíró egyeztetőbizottságot hozhat létre, amelybe a felek azonos számú képviselőt küldenek. Az egyeztető és döntőbírói eljárás költségei a munkáltatót terhelik.

3.13.2. Munkaügyi jogvita

A munkavállaló a munkaviszonyból származó igényeinek érvényesítésére, valamint a szakszervezet, az üzemi tanács (üzemi megbízott) az Mt.-ből, a kollektív szerződésből vagy az üzemi megállapodásból származó igényének érvényesítése érdekében munkaügyi jogvitát kezdeményezhet.

A munkáltató – ha az Mt. másképpen nem rendelkezik – a munkaviszonnyal kapcsolatos igényeinek érvényesítése iránt munkaügyi jogvitát kezdeményezhet. A munkaügyi jogvitában bíróság jár el.

Kollektív szerződésben, illetve a felek megállapodásában munkaügyi jogvita esetére békéltető személyét köthetik ki, aki a vitában egyezség létrehozását kíséri meg. A békéltető az egyezséget köteles írásba foglalni. A békéltetést követően, annak eredménytelensége esetén elévülési időn belül lehet bírósághoz fordulni.

Keresetlevelet az intézkedés közlésétől számított harminc napon belül lehet előterjeszteni a munkáltató egyoldalú intézkedésével végrehajtott munkaszerződés-módosítással, munkaviszony megszüntetésével, ideértve a közös megegyezésen alapuló megszüntetést is, rendkívüli felmondással, munkavállaló kötelezettségszegése miatt alkalmazott jogkövetkezménnyel, és kártérítésre, leltárhiány megtérítésére kötelező határozattal kapcsolatban.

4. Ingatlan-nyilvántartás

4.1. Az ingatlan-nyilvántartás tartalma, tárgya

Az ingatlan-nyilvántartás szabályait a többször módosított 1997. évi CXLI. törvény (*Inytv.*) és a végrehajtására vonatkozó 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet tartalmazza.

Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának a törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket, tartalmazza továbbá az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, törvényben meghatározott személyazonosító és lakcímadatait is. Az ingatlan-nyilvántartási törvényben felsorolt jogokon és tényeken kívül az ingatlan-nyilvántartásba más jog bejegyzésére, tényfeljegyzésre csak külön törvényi felhatalmazás alapján van mód. Ingatlannal kapcsolatos bírósági, ügyészségi, hatósági eljárásokban az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapon átvezetett adatokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt háttérvonalat kell irányadónak tekinteni.

Az ingatlan-nyilvántartás tárgya maga a jogi értelembbe vett ingatlan. Ingatlannak minősül általában a földterület és mindaz, ami vele szilárd, tartós összeköttetésben van. Az ingatlan-nyilvántartás tárgyát az ún. *önálló ingatlanok* képezik, amelyek önállóan vesznek részt az ingatlanforgalomban, valamint öröklés tárgyát képezhetik. Ezeket az ingatlanokat önálló helyrajzi számmal jelölik.

4.2. Az ingatlan-nyilvántartás elvei

Az ingatlanokat érintően jogváltozások csak akkor jönnek létre, ha azokat előzetesen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik (**bejegyzési elv**). Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül az adott jog nem keletkeztethető. A jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni laphoz történő bejegyzéssel keletkeznek. Ilyen – okiraton alapuló – bejegyzés keletkezteti az átruházáson (szerződésen) alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyongekezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot (önálló zálogjogot). A törvényben meghatározott egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzése a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza, vagy feltételelessé teszi.

Az ingatlan-nyilvántartás a törvényben meghatározottak szerint nyilvános (**nyilvánosság elve**). Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető, azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles másolatot kérhet.

A tulajdoni lapról az alábbi hiteles másolatok állíthatók ki, valamint elektronikus dokumentumként az alábbi hiteles és nem hiteles másolatok szolgáltatathatók:

- teljes másolat; amely valamennyi bejegyzést tartalmazza szó szerint,
- szemle; amely a fennálló bejegyzéseket tartalmazza szó szerint.

Az ingatlan-nyilvántartás és a széljegyzett okirat szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhető meg:

- minden olyan magán- és közokirat, hatósági határozat tartalma, amely a jogosult, illetőleg a kötelezett bejegyzése vagy törlése alapjául szolgált, vagy szolgálhat,
- a tulajdonosok jegyzéke (névmutató).

A fentiek megismerhetők akkor is, ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.

Az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja (**közhitelesség elve**). Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, vagy tényt feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén – az ellenkező bizonyításáig – azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn.

A jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást – az ellenkező bizonyításáig – az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben.

Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja. Ha az ingatlannak a tulajdoni lapon átvezetett és az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonala alapján külön jogszabály szerint meghatározható területnagysága eltér egymástól, akkor ez utóbbi az irányadó.

A jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl (**kérelemhez kötöttség elve**).

A bejegyzés, feljegyzés, illetve az erről szóló határozat a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelemben foglaltak szerint javítható, illetve egészíthető ki. A kérelemhez kötöttség ebben az esetben azt jelenti, hogy a jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárás az ügyfél kérelmére indul, és az ingatlan-nyilvántartást végző hatóság nem térhet el a kérelemben foglaltaktól, tehát csak azt a jogot vagy tényt jegyezheti be, amelyet az ügyfél a kérelmében megjelölt.

A beérkező bejegyzések egymás után úgy következnek, ahogy időben egymás után érkeztek (**rangsor elve**).

Az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát – a törvény eltérő rendelkezése hiányában – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg.

Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek. A rangsort (ranghelyet), azaz a bejegyzés konkrét helyét az határozza meg, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló irat, bejegyzési kérelem mikor érkezett meg az ingatlan-nyilvántartást végző szervhez. Abban az esetben, ha a kérelmek egy időben érkeztek, akkor azonos ranghelyet kapnak. A rangsor elve azt is jelenti, hogy az egymást kizáró bejegyzések közül az érvényesül, amelyiket előbb jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba (pl. ha érkezik egy adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, valamint az előző tulajdonos által felvett hitel biztosítékként érkezik egy elidegenítési és terhelési tilalmi bejegyzés is, a tulajdonjogot csak abban az esetben jegyzik be, ha az előbb érkezett, mint az elidegenítési tilalom bejegyzése iránti kérelem).

A ranghely előzetes biztosításának, a ranghely fenntartásának ténye a jogosultak kérelme alapján az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapján legfeljebb 1 évi időtartamra jegyezhető fel. A bejegyzések ranghelyével való rendelkezés, harmadik személyeknek a ranghely módosítása időpontjában bejegyzett jogai sérelmével nem járhat.

Az ingatlan-nyilvántartásban jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, adatok átvezetésére csak jogszabályban meghatározott okirat vagy jogerős hatósági illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor (**okirati elv**).

4.3. Az ingatlan-nyilvántartást vezető szervezet

Az ingatlan-nyilvántartás vezetése, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyek intézése az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozik.

Az ingatlan-nyilvántartást településenként (község, város, fővárosi kerület) kell vezetni, Debrecen, Győr, Miskolc, Pécs és Szeged megyei jogú városokban pedig kerületenként is lehet vezetni. Az egyes kerületek ingatlan-nyilvántartását összevontan vezetik.

A körzeti földhivatalok felsorolását és illetékességi területét (településenként, illetve fővárosi kerületenként) a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézettről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet tartalmazza. Az ingatlanügyi hatósági ügyeket első fokon az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatal, másodfokon a megyei földhivatal látja el. A földminősítéssel kapcsolatos ügyekben első fokon a megyei földhivatal

- végzi a járási mintatermek kijelölését, karbantartását, a járási mintatér-jegyzék vezetését,
- folytatja le a földminősítési eljárást, ha a különböző becslőjárásba, vagy osztályozási vidékbe tartozó települések határa területrészt átadása-átvétele következtében megváltozik.

A megyei földhivatal a fővárosi és megyei kormányhivatal ingatlanügyi szakigazgatási szerve. A megyei földhivatal illetékességi területe kiterjed a megye területére, a Fővárosi Földhivatal illetékessége pedig a főváros területére.

A körzeti földhivatal a megyei földhivatal önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége. A körzeti földhivatal nevében a közigazgatási hatósági eljárásokban a körzeti földhivatal vezetője vagy kiadmányozási jogkörrel rendelkező ügyintézője jár el. A megyei földhivatal vezetője vagy más kormánytisztviselője a körzeti földhivatal vezetőjét vagy kiadmányozási jogkörrel rendelkező ügyintézőjét az elsőfokú közigazgatási hatósági eljárásban nem utasíthatja. A körzeti földhivatal illetékessége, illetve a földhivatali kirendeltség működési területe kiterjed a jogszabályban meghatározott településekre, illetve a fővárosi kerületek közigazgatási területére.

4.4. Az ingatlan-nyilvántartás rendszere

A földrészlet

- a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyonkezelői (*kezelési*) viszonyok,
- a kialakított építési telek a tulajdoni és vagyonkezelői viszonyoktól függetlenül,
- az utak, terek, vasutak, csatornák elágazással és kereszteződéssel, valamint közigazgatási vagy belterületi határ által – az országos közút, vasút vagy hajózható csatorna kivételével – meg nem szakított részei, amelyek tulajdonosa vagy vagyonkezelője (kezelője) azonos,
- a földrészletet művelési ágak és művelés alól kivett területek szerint további részletekre kell bontani (alrészlet).

A földrészlettel együtt kell nyilvántartani:

- a földön létesített épületet, építményt,

- társasháznál a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket,
- a szövetkezeti háznál a szövetkezet tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket a földrészlettel azonos tulajdoni viszonyok esetén,
- a pincét amelynek tulajdonosa azonos a földrészlet tulajdonosával, vagy amelynek bejárata a pince tulajdonosának tulajdonában álló földrészletről nyílik, és szolgalmi jog alapján más tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik.

Egyéb önálló ingatlanok:

- az épület, a pince, a föld alatti garázs és más építmény, ha az nem vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona (önálló tulajdonú épület),
- a társasházban levő öröklakás, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség (öröklakás) a közös tulajdonban levő részekből az öröklakás-tulajdonost megillető hányaddal együtt,
- a szövetkezeti házban levő szövetkezeti lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség,
- a közterületről nyíló pince (föld alatti raktár, garázs stb.) függetlenül annak rendelkezésétől.

Társasházként, illetőleg szövetkezeti házként kell nyilvántartani azokat a nem lakás céljára szolgáló épületeket is, amelyeket a társasház-tulajdonra, illetőleg a szövetkezeti ház-tulajdonra vonatkozó rendelkezések szerint létesítettek (társas garázs, társas üdülő, illetve üdülő- és garázsszövetkezeti ház stb.).

Örök-, illetőleg szövetkezeti lakásként kell nyilvántartani a lakás helyiségeit és a lakáshoz tartozó helyiségeket függetlenül attól, hogy azok egymással műszakilag összefüggnek-e. Az örök- vagy a szövetkezeti lakás tulajdonosának többi helyiségét (pl. garázs, lakás kialakítására szolgáló tetőtér, padlástér) az alapító okirat, illetve a lakásszövetkezeti alapszabály rendelkezésétől függően kell a lakással együtt vagy önálló ingatlanként nyilvántartani.

Közterületről nyíló pinceként kell nyilvántartani azt a pincét, amelynek a bejárata közterületről nyílik, és nem a pince tulajdonosának a tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik.

Ingatlan adatai

Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlan alábbi adatait tartalmazza:

- a település nevét, az ingatlan fekvését (belterület, külterület megjelölése), a belterületen lévő ingatlannál az utca (tér, krt. stb.) nevét és a házszámot, a helyrajzi számát és területnagyságát,
- művelési ágát és a művelés alól kivett terület elnevezését,
- minőségi osztályát, kataszteri tisztajövedelmét,
- ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adatát.

A jogosultak adatai

Az ingatlanok nyilvántartása során a magánszemély azonosítására természetes személyazonosító adatait, lakcímét és az érintett személyi azonosítóját kell használni. Az adatok közül a személyi azonosítót a személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról szóló 1996. évi XX. törvény rendelkezései szerint kell kezelni és azt a tulajdoni lapon, továbbá az ingatlan-nyilvántartás részeiről kiadott másolaton feltüntetni nem szabad. A szervezetek azonosítására a szervezet megnevezését, székhelyét és a statisztikai azonosítóját kell alkalmazni.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok

A következő jogok jegyezhetők be:

- tulajdonjog, illetőleg állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet, és a vagyonkezelői jog, helyi önkormányzati tulajdon esetében a vagyonkezelői jog,
- a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog,
- megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog,
- haszonélvezeti jog és használati joga,
- telki szolgalmi jog,
- állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateretek, valamint villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok,
- elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog,
- tartási és életjáradéki jog,
- jelzálogjog (önálló zálogjog),
- végrehajtási jog.

Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető jogilag jelentős tények

- a) a jogosult kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezése,
- b) a jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás, végelszámolás,
- c) a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégjegyzékből történő törlése,
- d) kisajátítási és telekalakítási eljárás megindítása,
- e) az ingatlanügyi hatósági határozat elleni jogorvoslati kérelem benyújtása,
- f) bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem benyújtása,
- g) az ingatlan jogi jellege,
- h) bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése iránti kérelem vagy megkeresés elutasítása,
- i) épület létesítése vagy lebontása,
- j) az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése,
- k) jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás ténye, mértéke és jellege,
- l) bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás,
- m) bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás,
- n) a szerződésen vagy végintézkedésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom,
- o) az e törvényben meghatározott perek és büntetőeljárás megindítása,
- p) árverés, nyilvános pályázat kitűzése,
- q) a zárlat, zár alá vétel, zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés, zárlat az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására,
- r) tulajdonjog fenntartással történt eladás,
- s) a törölt zálogjog ranghelyének fenntartása, illetve a ranghellyel való rendelkezés jogáról történő lemondás,
- t) jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása,
- u) ranghely megváltoztatása,
- v) a társasházi közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább kétharmadát feljogosító alapító okirat elfogadása, módosítása, illetőleg a társasházi közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább

negyötödét feljogosító alapító okirat módosítása, továbbá az elfogadás és módosítás időpontja,

z) Inytv.-ben meghatározott megismételt hagyatéki eljárás megindítása.

Az a)–k) pontokban felsorolt tények feljegyzésének elmaradása nem érinti az azokhoz fűződő joghatásokat, az l)–z) pontokban meghatározott tények feljegyzésének elmaradása esetén azokat a jogosult jóhiszemű harmadik szerzővel szemben nem érvényesítheti.

Tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye jegyezhető fel az ingatlan tulajdonjogának a futamidő végén – minden további jognyilatkozat nélkül (ide nem értve a tulajdonjog bejegyzési engedélyt) – történő átszállását eredményező pénzügyi lízingbe adás esetében is.

4.5. Az ingatlan-nyilvántartás részei

Az ingatlan-nyilvántartás számítógépes adathordozón rögzített, olvasható formában megjeleníthető tulajdoni lapból, a tulajdoni lapról megszünt bejegyzések adatainak jegyzékéből, az ingatlan-nyilvántartási térképből, valamint az okirattárból áll.

Ingatlan-nyilvántartási térképként a számítógépes adathordozón rögzített földmérési alaptérképet kell használni. Az ingatlan-nyilvántartási térképpel egy tekintet alá esik az egyéb önálló ingatlanok alaprajza.

4.5.1. A tulajdoni lap és részei

Az ingatlan-nyilvántartás központi része a tulajdoni lap, amely tartalmazza az ingatlan legfontosabb azonosítási és egyéb adatait, valamint az ingatlan-nyilvántartás szempontjából fontos jogokat és tényeket.

A tulajdoni lapokat településenként egytől kezdődően számozni kell. A tulajdoni lap száma mellett minden tulajdoni lapon a település nevét is fel kell tüntetni. Az ingatlan-nyilvántartás számítógépes rendszerében az ingatlan tulajdoni lapjának száma megegyezik a helyrajzi számmal. A bejegyzéseket, feljegyzéseket és az adatváltozásra vonatkozó átvezetéseket (bejegyzések) a tulajdoni lap mindhárom részén sorszámozni kell. Ha a bejegyzésben több jogosult szerepel, minden jogosult neve előtt külön sorszámot kell feltüntetni. Minden bejegyzésben fel kell tüntetni a beadvány iktatószámát és érkezésének idejét. Meg kell nevezni a jogot vagy tényt és annak jogosultját. Meg kell jelölni azt a korábbi bejegyzést, amelyre az újabb bejegyzés vonatkozik.

Egyes ingatlanok sajátos nyilvántartási szempontjaira figyelemmel a tulajdoni lap – egymással összetartozó – tulajdoni törzslapként és tulajdoni különlapként is vezethető.

A tulajdoni lap részei

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására vonatkozó szabályokat tartalmazó 109/1999. (XII. 29.) FVM rendeletben foglaltakkal megegyező részletezéssel a jogszabály 2010. május 12. napjától hatályos 1. § – 4/A §-ának tartalma szerint

1. § A tulajdoni lap három részből áll.

2. § A tulajdoni lap I. része az alábbi adatokat tartalmazza:

- a) a művelési ág és a művelés alól kivett terület elnevezése, alrészlet jele,
- b) a minőségi osztály, kataszteri tisztajövedelem,
- c) az épület fő rendeltetés szerinti jellege (lakóház, üdülő, gazdasági épület stb.),
- d) utalás az ingatlan mindenkorai tulajdonosát megillető telki szolgalmi, illetve földhasználati jogra,
- e) az ingatlan jogi jellege,
- f) a település neve, ahol az ingatlan fekszik,
- g) az ingatlan helyrajzi száma, fekvésének (belterület, külterület) megjelölése és területnagysága,
- h) a zártkert megjelölés a termőföldről szóló törvény hatálybalépése előtt zártkertinek minősülő ingatlanok esetében

- i) belterületen – és amennyiben rendelkezésre áll – külterületen lévő ingatlannál az utca (tér, körút stb.) neve és a házszám (helyrajzi szám),
- j) ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adat,
- k) bejegyzés sorszáma,
- l) bejegyző határozat száma, és a bejegyzés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja,
- m) törlő határozat száma, és a törlés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja,
- n) törölt bejegyzésre való utalás,
- o) kiegészítő szöveges bejegyzés.

3. § A tulajdoni lap II. része az ingatlan tulajdonosára, illetve a vagyonkezelői jog jogosultjára, továbbá az ingatlanra vonatkozó alábbi adatokat tartalmazza:

- a) a bejegyzés sorszáma,
- b) a tulajdonost megillető tulajdoni hányad,
- c) a tulajdonszerzés jogcíme,
- d) tulajdonosi jogállás,
- e) a tulajdonos természetes személy természetes személyazonosító adatai, lakcíme, kiskorúsága, vagy gondnokság alá helyezés ténye; jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén annak megnevezése, székhelye (telephelye),
- f) állami tulajdonban álló ingatlan esetén az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet megnevezése vagy személy neve,
- g) a vagyonkezelő megnevezése, székhelye (telephelye), és a vagyonkezelői jogállás, a vagyonkezelő kezelésében lévő hányad vagy terület,
- h) bejegyző határozat száma, és a bejegyzés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja,
- i) törlő határozat száma, és a törlés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja,
- j) törölt bejegyzésre való utalás,
- k) kiegészítő szöveges bejegyzés.

4. § (1) A tulajdoni lap III. része az ingatlanhoz kapcsolódó következő jogokat, illetve azok jogosultját tartalmazza:

- a) földhasználati jog, hasznélvezeti jog és használat joga,
- b) lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog,
- c) az ingatlant terhelő telki szolgalmi jog,
- d) állandó jellegű földmérési jelek, valamint villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmi és használati jog,
- e) elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog,
- f) tartási és életjáradéki jog,
- g) jelzálogjog (önálló zálogjog) és végrehajtási jog.

(2) A tulajdoni lap III. része tartalmazza továbbá az ingatlanhoz vagy a bejegyzett jogokhoz, illetve annak jogosultjaihoz kapcsolódó következő tényeket:

- 1. a III. részen bejegyzett jogosult kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezésének ténye,
- 2. a jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás, végelszámolás ténye az ügyszám megjelölésével,
- 3. a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégnyilvántartásból történő törlésének ténye,
- 4. bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás,
- 5. bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom elrendelésének ténye, valamint egyéb építésügyi korlátozás,
- 6. kisajátítási és telekalakítási eljárás megindításának ténye,
- 7. ingatlanügyi hatósági döntéssel szembeni fellebbezés, illetve bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásának ténye,
- 8. a bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló, vagy azzal kapcsolatos bírósági döntés elleni felülvizsgálati kérelem benyújtásának ténye,
- 9. elidegenítési és terhelési tilalom,
- 10. a tv. 64. §-ában meghatározott perek és büntetőeljárás megindítása,
- 11. az árverés, a nyilvános pályázat kitűzésének ténye,
- 12. a zárlat, zár alá vétel, zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés, valamint az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására irányuló zárlat ténye,
- 13. tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye,
- 14. a bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése iránti kérelem vagy megkeresés elutasítása,

15. a törölt zálogjog ranghelyének fenntartása, a ranghellyel való rendelkezés jogáról való lemondás, valamint jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása,

16. ranghely megváltoztatása,

17. az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésének ténye,

18. jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás ténye, mértéke és jellege,

19. az épület létesítésének vagy lebontásának ténye,

20. a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (2) bekezdés szerinti, a közös tulajdon átruházására az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadát képviselő tulajdonostársakat feljogosító alapító okirat elfogadása, módosítása, a módosítás időpontja, vagy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdés szerinti, az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársaknak a közös tulajdon átruházásáról szóló közgyűlési határozata szerinti alapító okirat módosítása, a módosítás időpontja,

21. földminősítési mintatér megjelölése,

22. olyan egyéb jog vagy tény, amelynek bejegyzését vagy feljegyzését törvény elrendeli.

(3) A tulajdoni lap III. része tartalmazza továbbá az ingatlan III. részen szereplő adataihoz, vagy a III. részen bejegyzett jogokhoz, feljegyzett tényekhez, illetve azok jogosultjaihoz kapcsolódó következő adatokat.

a) a bejegyzés, feljegyzés sorszáma;

b) a jog, tény megnevezése;

c) a bejegyzett joghoz, feljegyzett tényhez kapcsolódó lejárat dátum;

d) a jogosult természetes személy természetes személyazonosító adatai, lakcíme; jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén annak megnevezése, székhelye (telephelye),

e) bejegyző határozat száma, és a bejegyzés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja,

f) törölő határozat száma, és a törlés alapjául szolgáló beadvány érkezésének időpontja,

g) törölt bejegyzésre való utalás,

h) kiegészítő szöveges bejegyzés.

(4) A tulajdoni lap természetes személy jogosult esetén tartalmazza a személyi azonosítót, a statisztikai számjelről szóló jogszabály hatálya alá tartozó szervezet esetén annak statisztikai számjelét.

(5) A tulajdoni lap tartalmazza továbbá a széljegyet.

4/A. § (1) Az 1-4. §-ban foglaltakon kívül a tulajdonilap-másolat az alábbiakat tartalmazza:

a) az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatal neve és címe,

b) aktuális oldalszám, és az oldalak száma,

c) tulajdoni lap megnevezés,

d) tulajdonilap-másolat típusa (teljes, szemle),

e) dátumként:

ea) elektronikus dokumentumként szolgáltatott hiteles tulajdonilap-másolat esetén az időbélyegző dátuma;

eb) elektronikus dokumentumként szolgáltatott nem hiteles tulajdonilap-másolat esetén a lekérdezés dátuma;

ec) papír alapú hiteles tulajdonilap-másolat esetén a kiállítás dátuma,

f) a megrendelés száma,

g) záradékként:

ga) elektronikus dokumentumként szolgáltatott hiteles tulajdonilap-másolat esetén: „Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak”;

gb) papíralapú teljes hiteles tulajdonilap-másolat esetén: „A hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl az elektronikus dokumentumként szolgáltatott

a) hiteles tulajdonilap-másolaton az E-hiteles tulajdoni lap másolat megnevezés,

b) nem hiteles tulajdonilap-másolaton a nem hiteles tulajdoni lap másolat megnevezés, valamint a másolat minden oldalán – tartalmának olvashatóságát nem korlátozó formában – átlósan elhelyezve a „bizonyító erővel nem rendelkezik” felirat szerepel.

(3) Az elektronikus dokumentumként szolgáltatott nem hiteles tulajdonilap-másolat oldalképe nyomtatható, amely az (1) bekezdés g) pont ga) alpontjában, valamint a (2) bekezdésében foglaltakon túl nem térhet el az elektronikus dokumentumként szolgáltatott hiteles tulajdonilap-másolat oldalképétől.

(4) A tulajdonilap-másolat nem tartalmazza a 4. § (4) bekezdésében meghatározott azonosítókat.

(5) A tulajdonlap-másolat a jogosult természetes személy természetes személyazonosító adatai közül kizárólag családi és utónevét, születési családi és utónevét, születési évét, és anyja születési családi és utónevét tartalmazza.

4.5.2. Az okirattár

Az okirattár a bejegyzések alapjául szolgáló (magán- és köz-) okiratokat, illetőleg ezek hitelesített másolatait, a bejegyzés iránti kérelmeket, megkereséseket, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyben keletkezett más iratokat tartalmazza. Az okirattárban lévő iratokat az ingatlanügyi hatóság egyéb irataitól elkülönítetten kell kezelni. Az okirattárban lévő iratok a köziratokról, a közlevéltárakról és a magánlevéltári anyag védelméről szóló 1995. évi LXVI. törvény hatálya alá tartoznak. Tekintettel arra, hogy az okirattár gépi adatfeldolgozási eszközzel történő kezelését a törvény nem rendeli el, ezért az megőrzi a korábbi, hagyományos formáját.

4.5.3. Az ingatlan-nyilvántartási térkép

Az ingatlan-nyilvántartás céljára az állami földmérési alaptérkép nyilvántartási példánya szolgál. Ingatlan-nyilvántartási térképként a számítógépes adathordozón (digitális formában) rögzített *földmérési alaptérképet* kell használni, ha e térkép a településről elkészült és azt az erre előírt eljárás során előzetesen hitelesítették. Az ingatlan-nyilvántartási térkép az ingatlan-nyilvántartás szempontjából a következőket tartalmazza: a település neve és térképszelvény száma, a település közigazgatási határvonala, valamint a belterület, külterület határvonala, a földrészlet határvonala és helyrajzi száma, az épület, építmény, alrészlet határvonala, jele és megnevezése, a földminősítési mintatér, valamint a földminősítéssel megállapított minőségi osztályok határvonalai, a dűlőnév, utcanév és házszám, a közterületről, illetve más ingatlanról nyíló pince bejárata.

Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza 1:100 vagy annál nagyobb méretarányban ábrázolja az ingatlan – társasháznál a közös, szövetkezeti háznál a szövetkezeti vagy közös tulajdonban lévő épületrészek, továbbá az öröklakások és szövetkezeti lakások – elhatároló vonalait. Az alaprajzon fel kell tüntetni a település nevét, az ingatlan utca, házszám, emelet és ajtószám szerinti megjelölését, továbbá az önálló ingatlan sorszámát és alapterületét.

A földmérési alaptérképek. A földmérési és térképészeti tevékenység alapvető rendelkezéseit az 1996. évi LXXVI. törvény, valamint a végrehajtására kiadott 16/1997. (III. 5.) FM rendelet tartalmazza. A rendelkezések alapvetően azt a célt szolgálják, hogy a földmérés és térképészet területén az állam feladatainak meghatározásával, valamint a földmérési és térképészeti tevékenység végzése feltételeinek szabályozásával olyan feltételrendszert hozzon létre, amelyben a földmérés, valamint a térképellátás iránti igények egységes szakmai követelmények szerint és gazdaságosan elégíthetők ki.

4.5.4. A törölt bejegyzések jegyzéke

A törvény a törölt bejegyzések jegyzékét az ingatlan-nyilvántartás részeként szabályozza, a szabályozást a nyilvántartás számítógépesítése tette szükségessé. A lényege az, hogy a közhi-telesség érdekében a település ingatlan-nyilvántartásának számítógépes rendszerében gépi adathordozón meg kell őrizni a tulajdoni lapról törölt bejegyzéseket és adatokat, valamint a törlésre vonatkozó határozat számát, amelynek alapján a törlés alapjául szolgáló okirat az okirattárból visszakereshető, ezáltal az adott ingatlanra vonatkozó jogi láncolat lépésenként nyomon követhető.

A törölt bejegyzések állománya is a köziratokról, a közlevéltárakról és a magánlevéltári anyag védelméről szóló 1995. évi LXVI. törvény hatálya alá tartoznak.

4.6. Az ingatlan-nyilvántartás módja

Az ingatlan területét méterrendszerben (hektár, négyzetméter) kell nyilvántartani. A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló földet – a természetbeni állapotnak megfelelően – szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő és fásított terület művelési ágban, illetve halastóként kell nyilvántartani. Művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt nem álló földet.

A település belterületének egy ha-t meg nem haladó földrészletét – a fő hasznosítási módra tekintet nélkül – művelés alól kivett területként kell nyilvántartani. A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló vagy arra alkalmas, illetőleg alkalmassá tett föld minőségét osztályba sorozással – a természetbeni állapotnak megfelelően – kell megállapítani. A föld minőségeként a minőségi osztályt és az annak megfelelő kataszteri tiszta jövedelmet kell feltüntetni.

Az ingatlan-nyilvántartásban minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. A társasházban a közös tulajdon tárgyait társasházanként tulajdoni törzslapon, a külön tulajdonban álló öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket pedig tulajdoni különlapon kell nyilvántartani. A szövetkezeti házban a szövetkezeti tulajdon tárgyait szövetkezeti házanként tulajdoni törzslapon, a lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket pedig tulajdoni különlapon kell nyilvántartani.

Az önálló tulajdonú épületet, továbbá azt a földrészletet, amelyen az ilyen épületet létesítették, külön-külön tulajdoni lapokon kell nyilvántartani. Ez a rendelkezés a társasház, illetőleg a szövetkezeti ház esetében is irányadó, ha a közös tulajdonban, illetőleg a szövetkezeti tulajdonában álló épület és a földrészlet tulajdonjoga elkülönül.

4.7. Ingatlan-nyilvántartási eljárás

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, illetve az ingatlan adataiban bekövetkezett változások átvezetésére irányuló közigazgatási hatósági eljárás.

Az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását illetve megszűnését miniszteri rendeletben meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresés alapján jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba.

A kérelemre induló olyan eljárásokban, amelyekben a jogváltozás bejegyzésének alapjául közjegyző által készített okirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál, a jogi képviselőt kötelező. Jogi képviselőnek kell tekinteni az ügyvédet (ügyvédi irodát), jogtanácsost és a fél képviselőjében eljáró közjegyzőt. Jogtanácsos ellenjegyzése akkor megfelelő, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet.

A kérelemnek tartalmaznia kell a kérelmező nevét (megnevezését), lakcímét (székhelyét vagy telephelyét), személyi azonosítóját (statisztikai azonosítóját), az érintett ingatlannak, valamint annak a jognak vagy ténynek a megjelölését, amelynek bejegyzését, illetve feljegyzését kéri. Ha a kérelmező helyett képviselő jár el, a kérelemnek tartalmaznia kell a képviselő nevét (megnevezését), lakcímét (székhelyét vagy telephelyét) is.

A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz kell benyújtani. Ezen határidő elmulasztása esetén az adózás rendjéről szóló törvény szerinti mulasztási bírságot kell fizetni.

A kérelemhez az alábbiakat kell csatolni:

- a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot két eredeti és egy másolati példányban,
- közjegyzői okirat esetén a közjegyzői okirat hiteles kiadmányának vagy hiteles másolatának két eredeti és egy másolati példányát,

- a bejegyzéshez és az illeték megállapításához szükséges egyéb iratokat.

A kérelmet annak kell benyújtani, aki a bejegyzés által jogosulttá válik, de a bejegyzést az is kérheti, akinek a bejegyzés a jogait érinti. A bejegyzés iránti kérelmet a szerződő felek ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba* vagy közokiratba** foglalt közös nyilatkozattal mindaddig visszavonhatják, amíg abban az ingatlanügyi hatóság nem hozott határozatot.

*A **magánokirat** az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta vagy magára kötelezőnek ismerte el feltéve, hogy az alábbi feltételek valamelyike fennáll:

a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;

két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el (a magánokiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni).

Szükséges követelmény, hogy a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton bíróilag vagy közjegyzőileg hitelesítve legyen; gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírják; ügyvéd (jogtanácsos) szabályszerű ellenjegyzésével igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el.

Ha a magánokiratot külföldön állították ki, és nemzetközi megállapodás másként nem rendelkezik vagy eltérő viszonyossági gyakorlat nem áll fenn, a nyilatkozattevő aláírását (kézjegyet) a magyar külképviseleti hatósággal kell hitelesíttetni, illetőleg az aláírás (kézjegy) hitelesítésére jogosult külföldi szerv által történt hitelesítést kell a magyar külképviseleti hatósággal hitelesíttetni (diplomáciai hitelesítés, illetve felülhitelesítés). Ahol magyar külképviseleti hatóság nem működik, az aláírást (kézjegyet) a magyar állam érdekeit képviselő állam külképviseleti hatóságával kell hitelesíttetni. Eltérő nemzetközi megállapodás fennállását a bejegyzést kérő félnek kell megjelölni, illetve arra hivatkozni. Viszonyossági gyakorlat fennállásáról az Igazságügyi Minisztérium állásfoglalása az irányadó.

Ahol magyar külképviseleti hatóság nem működik, és a magyar érdekeket más állam külképviseleti hatóságai sem képviselik, a nyilatkozattevő aláírását (kézjegyet) csak az okirat kiállítása helyén érvényes jogszabályok szerint erre jogosult szervnek kell hitelesíteni. Nincs szükség a külföldön kiállított magánokirat diplomáciai hitelesítésére, illetőleg felülhitelesítésére, ha az okiratot hitelesítési záradékkal (Apostille) látták el.

A **közokirat olyan okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül a megszabott alakban állított ki, és az teljesen bizonyítja a benne foglalt intézkedést vagy határozatot, továbbá az okirattal tanúsított adatok és tények valóságát, úgyszintén az okiratban foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját. Ugyanilyen bizonyító ereje van az olyan okiratnak is, amelyet más jogszabály közokiratnak nyilvánít.

Az ingatlan adatainak, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult nevének (cégnevének), illetve lakcímének (székhelyének vagy telephelyének) a megváltozását az ingatlanügyi hatóság az érdekelt bejelentése alapján vagy hivatalból (helyszíni ellenőrzés, adatátvétel hatósági nyilvántartásból, különösen a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból vagy a cégnyilvántartásból történő adatátvétellel) vezeti át az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ingatlan tulajdonosa, az állam tulajdonosi jogait gyakorló szerv vagy a vagyongazdálkodó, illetőleg a használó a változás bekövetkeztétől, illetőleg a tudomásszerzéstől számított harminc napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak;

- az ingatlan határvonalában, területében, továbbá a földrészlet művelési ágában – ideértve a művelés alól kivett területet is – és a föld minőségében bekövetkezett változást,
- a nyilvántartás tárgyát képező épület, építmény létesítését, illetve lebontását.

A jogosult 30 napon belül köteles bejelenteni nevének (cégnevének), illetve lakcímének (székhelyének vagy telephelyének) megváltozását kivéve, ha a változás hatósági határozaton alapul. A bejelentésében a jogosult személyi azonosítóját, illetve statisztikai azonosítóját is fel kell tüntetni.

Nincs szükség külön bejelentésre, ha a változás hatósági határozaton alapul, illetőleg a tulajdonjog, a vagyongazdálkodó jog változásával kapcsolatos.

Az eljárás megindításáról az ingatlanügyi hatóság azt az ügyfelet értesíti, akinek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogának törlését, illetve akivel szemben vételi jog bejegyzését kéri. Az értesítést az ingatlanügyi hatóság az ügyfél ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett lakcímére, illetve székhelyére kézbesíti.

Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, jóváhagyás vagy igazolás, az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. A vázrajzot mindazoknak alá kell írniuk, akik a változás alapjául szolgáló okiratot aláírják.

Jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének – ha törvény másként nem rendelkezik – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.

A tulajdonjog, haszonélvezeti jog, a használat joga, telki szolgalmi jog, vételi jog, jelzálogjog (önálló zálogjog) keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet. Nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, illetőleg a közokiratba foglaló közjegyző szerződő félként van feltüntetve.

4.8. Jogok bejegyzésének szabályai

4.8.1. Tulajdonjog

Tulajdonjogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. Ha a tulajdonszerzés nem az egész ingatlanra vonatkozik, a bejegyzésben fel kell tüntetni a megszerzett eszmei hányadot; ha a tulajdonszerzés a jogelőd tulajdoni illetőségének csak egy részére vonatkozik, a bejegyzésben a megszerzett rész egész ingatlanhoz viszonyított hányadát kell feltüntetni. A bejegyzésben fel kell tüntetni a tulajdonszerzés jogcímét. A Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzésénél meg kell jelölni az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezetet.

4.8.2. Vagyongkezelői jog

A Magyar Állam tulajdonában lévő egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, ezek eszmei hányadára vagy az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni. Ha az állami tulajdonban álló ingatlanak több vagyongkezelője van, a bejegyzésben valamennyi vagyongkezelőt fel kell tüntetni. Az egyes jogosultak vagyongkezelői jogát eszmei hányad szerint kell a bejegyzésben meghatározni. Ha jogszabály így rendelkezik, az állami tulajdonban álló föld, illetőleg a földön lévő állami tulajdonban álló épület vagyongkezelőjeként más-más szerv is bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba.

4.8.3. Földhasználati jog

Ez a bejegyzési fajta is a Ptk. rendelkezései alapján keletkezhet (pl. idegen ingatlanra való ráépítés), illetőleg amikor a földterület és az épület tulajdonjoga elválik egymástól. A föld-

használati jog bejegyzése megállapodás, illetőleg bírósági határozat alapján történik. A más tulajdonában álló földön építkezés céljából alapított földhasználati jogot egész földrészletre, vagy a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni a név szerint meghatározott építkező (jogosult) javára (megállapodáson alapuló földhasználati jog). Ha a más tulajdonában álló földön létesített épületre az építkező bírósági határozattal szerzett tulajdonjogot, a földhasználati jogot az egész földrészletre, vagy a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére az épület mindenkori tulajdonosa javára kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

A földhasználati jogot az épület mindenkori tulajdonosa javára kell bejegyezni akkor is, ha a megállapodáson alapuló földhasználati jog jogosultja, e jogának bejegyzését követően, az általa létesített épület önálló ingatlanként való bejegyzését kéri.

Az épület mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jogot a körzeti földhivatal az épület önálló ingatlanként való bejegyzése iránt megindított eljárásban akkor is bejegyezheti, ha az épületre vonatkozó tulajdonszerzés igazolásaként benyújtott okiratban a felek, vagy a határozatában a bíróság a földhasználati jogról nem rendelkezett.

4.8.4. A használat joga

A használat jogának tartalma kevesebb, mint a haszonélvezeté, hiszen a használót nem illeti meg a hasznosítás joga, de egyebekben rendkívül sok a hasonlóság a két jogintézmény között. Mindezeknek megfelelően a használati jog bejegyzésére is a haszonélvezeti jogra irányadó szabályokat kell alkalmazni. A használati jog tipikus esete egyebekben a lakáshasználati jog.

A használat jogát egész ingatlanra vagy az ingatlan természetben meghatározott (pl. lakáshasználat) vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni. A használat jogának nyilvántartására egyebekben a haszonélvezeti jog nyilvántartására vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

4.8.5. Telki szolgalmi jog

A telki szolgalmi jog alapítására szintén a Ptk. rendelkezései az irányadók. A telki szolgalmi jog alapján az adott ingatlan („uralkodó telek”) mindenkori birtokosa másnak az ingatlanát („szolgáló telek”) használhatja a szolgáloban meghatározott keretek között, vagy követelheti, hogy a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosa tartózkodjék olyan magatartástól, amelyhez a szolgálom nélkül egyébként joga volna. Az ingatlant terhelő telki szolgalmi jogot egész ingatlanra, illetőleg annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni. A bejegyzésben meg kell jelölni a szolgalmi jog tárgyát (átjárási, vízmerítési, vízvezetési, pinceszolgálom stb.).

Annál az ingatlannál, amelynek mindenkori tulajdonosát a telki szolgalmi jog gyakorlása megilleti (uralkodó telek), a tulajdoni lap I. részén kell utalni arra az ingatlanra, amelyre a telki szolgalmi jog gyakorlása vonatkozik (szolgáló telek).

A telki szolgalmi jog jogosultjának név szerinti megnevezése helyett a tulajdoni lap III. részén utalni kell az uralkodó telekre, amelynek mindenkori tulajdonosát a szolgalmi jog gyakorlása megilleti.

4.8.6. Közérdekű használati jogok

E jogcsoporton azoknak a jogoknak az összességét kell érteni, amelyek alapján valamely idegen ingatlannak a használatára közérdekből kerül sor és e közérdekű jog biztosítását szolgálja a jogintézmény. Amikor a bejegyzett jog csak az ingatlan egy részét érinti, akkor a bejegyzési kérelemhez mellékelni kell egy vázrajzot is, amely alapján pontosan behatárolható a korlátozás mértéke.

Az állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateretek, a villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jogot, továbbá a vezetékJogot (gáz, olaj, távhő stb.), a vízvezetési és bányaszolgalmi jogot, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmakat és használati jogokat egész ingatlanra, illetőleg annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni az ezek gyakorlására jogosult szerv javára.

4.8.7. Elő- és visszavásárlási jog

Elővásárlási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. Visszavásárlási jogot a jogosult által átruházott egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy az átruházott eszmei hányadra – a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg – lehet bejegyezni. Ha az elővásárlási, visszavásárlási jogot meghatározott időre kötötték ki, a bejegyzésben a jog gyakorlásának végső időpontját is fel kell tüntetni.

4.8.8. Vételi jog

Az egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. Bejegyzése nem akadályozza további jogok és jogilag jelentős tények bejegyzését. A vételi jog bejegyzését követően bejegyzett jogokat és tényeket csak az adott jog vagy tény jogosultjának hozzájárulása esetén lehet törölni.

A vételi jog gyakorlása esetén a vételi jog jogosultjának igazolnia kell (pl. tértivevény-nyel, átvételi elismervénnyel), hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette. Ha a vételi jogot meghatározott időre kötötték ki, a bejegyzésben meg kell jelölni e jog gyakorlásának végső időpontját.

4.8.9. Jelzálogjog

Ingatlanra az ingatlant terhelő átruházható jogra, valamint jelzálogjoggal biztosított átruházható követelésre és önálló jelzálogjogra lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Jelzálogjoggal biztosított követelésre vagy önálló jelzálogjogra aljelzálogjogot, jelzálogjog tárgyul szolgáló ingatlanra vagy egyéb jogra jelzálogjogot lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Az ingatlant terhelő jelzálogjogot az ingatlan egészére vagy közös tulajdonban álló ingatlanra a tulajdonos társat megillető egész illetőségre lehet bejegyezni.

A jelzálogjogi bejegyzésben fel kell tüntetni a jelzálogjog jogosultját, meg kell jelölni a követelés jogcímét, amelynek biztosítására a jelzálogjog szolgál, továbbá fel kell tüntetni a jelzálogjoggal biztosított követelés összegét. Ha a kötelezett (adós) nem a jelzálogjoggal terhelte ingatlan tulajdonosa, a bejegyzésben kötelezettként a személyes adóst is fel kell tüntetni. A követelést összezszerűen, belföldi vagy külföldi pénznemben kell a bejegyzésben meghatározni. Ha a jelzálogjoggal biztosított követelés kamatozó, vagy ha a követelés tőkeösszegén kívül mellékszolgáltatás van kikötve, a bejegyzésben utalni kell a követelés jelzálogszerződésben szereplő e járulékaire is.

4.8.10. Önálló zálogjog

Az egész ingatlanra vagy közös tulajdonban álló ingatlanon a tulajdonostársat megillető egész tulajdoni illetőségre, illetve ingatlant terhelő, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett átruházható jogra, továbbá önálló zálogjogként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoggal biztosított átruházható követelésre, valamint önálló zálogjogra lehet bejegyezni.

Az önálló zálogjog – ranghelyének megtartása mellett – a felek erre irányuló megállapodásával átváltoztatható követelést biztosító jelzálogjoggá. Az átváltoztatáshoz nincs szükség a rangsorban azonos vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulására. Az önálló zálogjogra egyebekben a jelzálogjogra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően.

4.8.11. Végrehajtási jog

Bírósági végrehajtásra, valamint a köztartozás behajtására vonatkozó jogszabályok korlátai között egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre lehet bejegyezni. Ha ugyanarra a követelésre vonatkozó végrehajtási jogot több tulajdoni lapon nyilvántartott ingatlanra kell bejegyezni, a bejegyzésben erre a körülményre mindegyik tulajdoni lapon utalni kell.

A jelzálogjoggal biztosított követelés érvényesítésére vonatkozó végrehajtási jogot, valamint a jelzálogjoggal biztosított követelés lefoglalását a jelzálogjog rangsorában kell bejegyezni. Ha a jelzálogkötelezett, mint személyes adóssal szemben a végrehajtás útján érvényesítendő követelés összege meghaladja a jelzálogjoggal biztosított követelés összegét, a különbözet erejéig új ranghelyre kell bejegyezni a végrehajtási jogot.

4.9. Jogorvoslat

4.9.1. Fellebbezés

A körzeti földhivatal határozata ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a megyei földhivatalhoz lehet fellebbezni. A fellebbezést a körzeti földhivatalnál kell benyújtani. Az az érdekelt, akinek a körzeti földhivatali határozatot bármilyen okból nem kézbesítették, legkésőbb a bejegyzéstől számított egy éven belül kérheti a határozat kézbesítését és a kézbesítéstől számított 15 napon belül terjeszthet elő fellebbezést.

Ha a határozat ellen van helye fellebbezésnek és a fellebbezés elbírálására jogosult szerv elutasítja a fellebbezést, az ingatlanügyi hatóság törli a fellebbezésre vonatkozó bejegyzést és azt a másodfokú határozatra vezetett záradékkal igazolja; erről az érdekeltet a másodfokú határozat kézbesítésével értesíti.

Ha a határozat ellen van helye fellebbezésnek és a fellebbezés elbírálására jogosult szerv a fellebbezésnek helyt ad és az elsőfokú határozatot egészben vagy részben megváltoztatja, a másodfokú határozat tartalmának megfelelő változást az ingatlanügyi hatóság bejegyezi, illetőleg feljegyezi a tulajdoni lapra és azt a másodfokú határozatra vezetett záradékkal igazolja.

Ha a határozat ellen van helye fellebbezésnek és a fellebbezés elbírálására jogosult szerv új eljárást rendelt el, az ingatlanügyi hatóság az új eljárás eredményének megfelelő bejegyzéssel egyidejűleg törli a megtámadott, valamint a fellebbezésre vonatkozó bejegyzést. Az erről szóló határozatot a fellebbezés elbírálására jogosult szerv határozatával együtt kell kézbesíteni.

4.9.2. Bírósági jogorvoslati kérelem

A jogok és tények bejegyzése, illetőleg adatok átvezetése tárgyában hozott fellebbezéssel meg nem támadható ingatlanügyi hatósági határozat ellen bírósági jogorvoslati kérelmet nyújthat be az, akinek jogát a határozat sérti, továbbá – jogok és tények bejegyzéséről rendelkező határozat ellen – közérdekű jogorvoslatot terjeszthet elő az ügyész. Ha a határozat ellen van helye fellebbezésnek, a fellebbezés elbírálására jogosult szerv bejegyzés tárgyában hozott döntését felettes szerve nem változtathatja és nem semmisítheti meg.

A bírósági felülvizsgálati kérelem benyújtására nyitva álló határidő elmulasztása esetén igazolási kérelmet csak a bejegyzés napjától számított egy éven belül lehet előterjeszteni.

A bírósági felülvizsgálati kérelem benyújtásának tényét a tulajdoni lapra fel kell jegyezni. Ha az ingatlanügyi hatóságnak a saját hatáskörben történő eljárásra nincs lehetősége, az iratokat a felterjesztéstől számított öt munkanapon belül megküldi az illetékes bíróságnak.

A bíróság az ingatlanügyi hatóság határozatát megváltoztathatja. Az ingatlanügyi hatóság döntésének bírósági felülvizsgálata során hozott határozat hatálya a megtámadott bejegyzésen alapuló további bejegyzésre is kiterjed. A bejegyzés alapjául szolgáló okiratok hiányosságai a bírósági eljárásban nem pótolhatók.

A felülvizsgálati kérelem folytán hozott legfelsőbb bírósági határozat hatálya a feleken kívül azokra is kiterjed, akik a felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének bejegyzését követően szereztek jogot.

4.9.3. Törlési és kiigazítási perek

Keresettel kérheti a bíróságtól:

- a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész,
- a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült, vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott,
- a bejegyzés kiigazítását az, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.

4.9.4. Perfeljegyzés

A bíróság – az ügyfél kérelmére – előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot:

- a) a törlési és kiigazítási,
- b) az ingatlan tulajdonjogát érintő,
- c) az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti,
- d) az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi, valamint
- e) a jelzáloggal biztosított, illetőleg önálló zálogjogba foglalt követelés érvényesítése

iránti per megindítása tényének feljegyzése iránt.

A feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a perfeljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket. A perfeljegyzést törölni kell akkor is, ha az érdekelt igazolja, hogy a bíróság jogerős határozattal az eljárást megszüntette, vagy a keresetet elutasította, illetőleg felmentő ítéletet hozott. A perfeljegyzés törléséről szóló feljegyzésben utalni kell az időközi bejegyzések függő hatályának megszűnésére.

5. Az építéssel kapcsolatos jogi ismeretek

5.1. Az építésügyi igazgatás szervezete, feladata

5.1.1. Az állam építésügyi feladatai

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (*Étv.*) szerint az építésügy központi irányítása, összehangolása és ellenőrzése valamint a településrendezésre vonatkozó országos szabályok és közérdekű követelmények megállapítása az állam feladata.

A Kormány az építésügy központi feladatainak ellátása körében gondoskodik:

- az épített környezet rendezett alakítását és védelmét biztosító – a nemzetközi előírásokkal összhangban álló – jogszabályok megállapításáról, továbbá azok folyamatos korszerűsítéséről,
- az állami főépítési, építésügyi és építésfelügyeleti hatósági intézményrendszer működtetéséről,
- a nemzetközi egyezményekből adódó állami feladatok ellátásáról,
- az országos kutatási, műszaki fejlesztési programok kialakításáról és érvényre juttatásáról.

A Kormány az építésügy központi irányítását, összehangolását az építésügyért felelős miniszter útján gyakorolja. A miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében:

- nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű építési beruházások megvalósításának elősegítése érdekében összehangolja az érintett közigazgatási szervek tevékenységét,
- összehangolja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok tevékenységét,
- ellátja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok, valamint az egyéb építésügyi igazgatási feladatot ellátó szervezet építésügyi igazgatási feladatainak szakmai irányítását, ennek keretében rendszeresen gondoskodik e szervezetek szakmai munkájának és a vonatkozó jogszabályok érvényesülésének helyszíni ellenőrzéséről,
- elősegíti – a kultúráért felelős miniszter, valamint a természetvédelemért felelős miniszter bevonásával – az építészeti kultúra megőrzését, fejlesztését és védelmét, ennek keretében országos kutatási, műszaki fejlesztési, valamint oktatási-nevelési programokat dolgoztat ki és működtet,
- részt vesz az építésügyet érintő képzési, szakképzési célok meghatározásában és kezdeményezési, véleményezési és egyetértési jogot gyakorol az erre vonatkozó miniszteri rendeletek előkészítésében,
- a műemlékek és a sajátos építményfajtákért felelős miniszterek, valamint az építésügy területén érintett szakmai kamarák és az érintett felsőfokú oktatási és szakképzéssel foglalkozó intézmények javaslata alapján koordinálja, összefogja és irányítja az építésüggyel kapcsolatos szakmák gyakorlására vonatkozó szabályozás kialakítását.

Az építésügyi hatóság az építményekkel, a sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, kötelezési és ellenőrzési feladatai során az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményeket juttatja érvényre. A sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építési tevékenység esetén a hatás-

körrel rendelkező építésügyi hatóság a sajátos építményszabályokra és a műemlékekre vonatkozó jogszabályi követelményeket is érvényesíti.

A miniszter a feladatainak ellátása, az egységes és következetes szakmapolitikai irányítás megvalósítása érdekében az építésügyi szakmai érdek-képviselők és az építésügyben érdekelt kormányzati szervek részvételével közreműködő, építésügyi konzultatív, javaslattevő és véleményező testületet működtet. A sajátos építményszabályokra és a műemlékek tekintetében illetékes miniszterek együttműködnek a miniszterrel az építésügyet közvetlenül érintő döntések előkészítésében.

Az építészeti értékvédelem és a feladatok ellátása érdekében szakmai tanácsadó testületként településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsok működhetnek. A tervtanácsok feladata:

- településrendezési eszköz hiánya vagy hiányos szabályozása esetén az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése,
- a települési környezet, a táj- és településkép,
- a beépítési-, vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg, illetve
- az építészeti örökség és az építészeti értékek (*építészeti minőség*) védelme, valamint
- a településrendezési és az építészeti-műszaki tervek magas színvonalának elősegítése, egyéb fontos építésügyi (különösen településrendezési, építészeti-műszaki, településképi, környezetalakítási, az akadálymentes épített környezetalakítási stb.) célok érvényre juttatása.

5.1.2. A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai

A települési (fővárosban a kerületi) önkormányzat, valamint szerveik építésügyi feladatai:

- a jogszabályok keretein belül – a fővárosban a fővárosi keretszabályt és szabályozási kerettervet figyelembe véve – a településrendezési feladatkör ellátása,
- az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása, valamint a helyi építészeti örökség védelme,
- az építésügy helyi feladatainak ellátásához szükséges anyagi és személyi feltételek biztosítása.

A fővárosi önkormányzat és szervei építésügyi feladatai a több fővárosi kerület közigazgatási területét érintő:

- építési keretszabály megállapítása,
- szabályozási keretterv jóváhagyása.
- az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása, valamint a helyi építészeti örökség védelme,
- az építésügy helyi feladatainak ellátásához szükséges anyagi és személyi feltételek biztosítása.

A települési (fővárosi és a kerületi) önkormányzat településrendezési feladatukat a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével és azok elfogadásával, továbbá sajátos jogintézmények alkalmazásával látják el.

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények:

- a) építésjogi követelmények,
- b) tilalmak,
- c) telekalakítás,
- d) elővásárlási jog,

- e) kisajátítás,
- f) helyi közút céljára történő lejegyzés,
- g) utépítési és közművesítési hozzájárulás,
- h) településrendezési kötelezések,
- i) kártalanítási szabályok,
- j) településrendezési szerződés.

Építési munkát végezni az építési törvény és az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

A megyei önkormányzat és szervei építésügyi feladata különösen:

- a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása,
- a megye arculatát befolyásoló, több települést érintő táji, természeti és épített környezet védelme és alakítása, a települési önkormányzatok erre irányuló tevékenységének segítése.

A helyi önkormányzat építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit – az építésügyi hatósági tevékenység körébe tartozók kivételével – jogszabályban meghatározott szakmai feltételekkel rendelkező önkormányzati (*megyei, illetve térségi*) főépítész készíti elő.

Az állami főépítési, valamint az önkormányzati főépítési (*települési főépítész, megyei főépítész, térségi főépítész*) feladatok ellátása jogszabályban meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséghez, szakmai gyakorlat teljesítéséhez, főépítési szakvizsgához valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben részletesen meghatározott foglalkoztatási feltételekhez kötött tevékenység.

5.2. Építésügyi hatóság

Az építésügyi hatóságra vonatkozó rendelkezéseket az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet tartalmazza.

1/A. melléklet a 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. mellékletéhez

Elsőfokú építésügyi hatósági hatáskört gyakorló építésügyi körzetközponti települések

1/B. melléklet a 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. mellékletéhez

Elsőfokú építésügyi hatósági hatáskört gyakorló települések

A Kormány az elsőfokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként (*elsőfokú építésügyi hatóság*) – a sajátos építményszak, a műemlékek kivételével és a repülőtér létesítésének, fejlesztésének és megszüntetésének szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott kivétellel – az építmények tekintetében a fenti jogszabály 1. mellékletében szereplő:

- elsőfokú építésügyi hatósági hatáskört gyakorló települési és a fővárosi kerületi önkormányzatok jegyzőjét a felsorolt településekre is kiterjedő ellátási illetékességgel (I/A. melléklet), és
- az elsőfokú építésügyi hatósági hatáskört gyakorló további megnevezett települési önkormányzatok jegyzőjét, körjegyzőjét a felsorolt településekre is kiterjedő illetékességgel jelölte ki (I/B. melléklet). Ha a megjelölt település jegyzőjének építésügyi hatósági hatásköre valamely feltétel hiánya miatt megszűnik, akkor a továbbiakban a hatáskört az I/A. mellékletben megjelölt település jegyzője gyakorolja.

A Kormány a másodfokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként – a sajátos építményszak, a műemlékek kivételével és a repülőtér létesítésének,

fejlesztésének és megszüntetésének szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott kivétellel – a fővárosi és megyei kormányhivatalt jelöli ki. A fővárosi és megyei kormányhivatal másodfokú építésügyi hatósági feladatainak tekintetében a *(kormányhivatali törvény)* Khtv. 6. § (3) bekezdésében meghatározott hatásköröket az építésügyért felelős miniszter gyakorolja.

A Kormány a hírközlési sajátos építményszakfajták közül az antennák, antennatartó szerkezetek, az azokhoz tartozó műtárgyak tekintetében elsőfokú építésügyi hatóságként a települési, fővárosi kerületi önkormányzat jegyzőjét, körjegyzőt, másodfokú építésügyi hatóságként a fővárosi illetve megyei kormányhivatalt jelöli ki.

Egyéb sajátos építményszakfajták és a műemléki védelem alatt álló építmények tekintetében az építésügyi hatósági feladatokat ellátó hatóságot külön jogszabály jelöli ki.

Ilyen jogszabály hiányában ezen építményszakfajtákat és építményeket érintő építésügyi hatósági ügyekben az elsőfokú (települési, fővárosi kerületi önkormányzat jegyzője, körjegyző) és másodfokú építésügyi hatósági (fővárosi illetve megyei kormányhivatal) feladatokat ellátó építésügyi hatóság jár el.

Külön jogszabály jelöli ki a telekalakítás tekintetében első és másodfokon eljáró hatóságot is. Ha jogszabály úgy rendelkezik, hogy az elsőfokú építésügyi hatósági feladatot a fővárosi illetve megyei kormányhivatal, mint építésügyi hatóság gyakorolja, akkor másodfokon a miniszter jár el.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását ellátó köztisztviselő foglalkoztatásához szakirányú felsőfokú végzettség, jogszabályban meghatározott szakmai gyakorlat, a szakterületnek megfelelő tartalmú építésügyi vizsga és szakmai továbbképzéseken való eredményes részvétel szükséges.

A jogszabály összeférhetetlenségi rendelkezése szerint az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság köztisztviselője olyan telekkel, építménnyel kapcsolatos hatósági feladatot nem láthat el, mellyel összefüggésben öt éven belül tervezési, szakértői, lebonyolítói, kivitelezési, felelős műszaki vezetői vagy építési műszaki ellenőri tevékenységet végzett.

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül, aki a kérelem tárgya szerinti ingatlannal rendelkezni jogosult *(tulajdonos)*, és az, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. *(Ket.)*

Az építésügyi hatósági eljárásokban minden esetben vizsgálni kell a következők ügyféli jogállását:

- a közterület kivételével a közvetlenül szomszédos – az eljárással érintett ingatlannal, ingatlanokkal közös határvonalú (telekhatárú) – telekkel rendelkezni jogosult esetben,
- a tervező, a felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr, az építésügyi igazgatási szakértő, az építésügyi műszaki szakértő és a vállalkozó kivitelező tekintetében, akik abban az esetben minősülnek ügyfélnek, ha az építésügyi hatósági döntés ezen személyek feladat- és felelősségi körébe tartozó tevékenységre vonatkozóan megállapítást tartalmaz.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény *(Ket.)* szerint ügyfélnek minősül az a természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akinek (amelynek) jogát, jogos érdekét az ügy érinti, továbbá akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak, valamint akire (amelyre) nézve a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz.

5.3. Építésfelügyeleti hatóság

A Kormány építésfelügyeleti hatóságként első fokon a fővárosi és megyei kormányhivatal szakigazgatási szerveként működő Építésügyi Hivatal önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szervezeti egységeként működő építésfelügyeletet (*elsőfokú építésfelügyeleti hatóság*), másodfokon a minisztert (*másodfokú építésfelügyeleti hatóság*) jelöli ki.

A hírközlési sajátos építményszakágak közül az antennák, antennatartó szerkezetek, az azokhoz tartozó műtárgyak, a műemléki védelem alatt álló építmények tekintetében az építésfelügyeleti hatósági feladatokat ellátó hatóságként az építésfelügyelet illetőleg a miniszter jár el.

Más sajátos építményszakágak tekintetében az építésfelügyeleti ellenőrzési feladatokat ellátó hatóságot külön jogszabály jelöli ki. Ha hatóság kijelölésére nem kerül sor, akkor az első és másodfokú építésfelügyeleti hatósági ügyekben az építésfelügyeleti hatóság illetőleg a miniszter jár el.

A Kormány a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmények vonatkozásában az első fokú építésügyi és építésfelügyeleti hatósági jogkör gyakorlójaként, országos illetékeséggel a Honvédelmi Minisztérium Központi Ellenőrzési és Hatósági Hivatal vezetőjét, a másodfokú építésügyi és építésfelügyeleti hatósági jogkör gyakorlójaként, országos illetékeséggel a honvédelemért felelős minisztert jelöli ki.

Az építésfelügyeleti tevékenység szabályait a módosított 291/2007. (X. 31.) Korm. rendelet tartalmazza. Rendelkezéseit alkalmazni kell az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésére irányuló bejelentéssel kapcsolatos eljárásra, a felhasznált építési célú termékek, építési módszerek, eljárások használatának, valamint az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelményekben, szabványokban, jogszabályokban és más építésügyi előírásokban megfogalmazott követelmények teljesülésének ellenőrzésére, a résztvevőinek ellenőrzésére és a hatósági eljárások lefolytatására.

A jogszabály rendelkezései kiterjednek továbbá az építőipari kivitelezési tevékenységre:

- végzése szakszerűségének és jogszerűségének ellenőrzésére,
- során a felhasznált építési termékek megfelelőség igazolása meglétének ellenőrzésére,
- végzéséhez előírt kivitelezési dokumentáció ellenőrzésére,
- során az építési napló vezetésének és tartalmának ellenőrzésére,
- ellenőrzésének módjára és tartalmára.

A rendelet rendelkezéseit, ha jogszabály másként nem rendelkezik, a sajátos építményszakágakkal – az antennák, antennatartó szerkezetek és csatlakozó műtárgyak kivételével – és az építménybe beépített felvonóval, a mozgólépcsővel és a mozgójárdával kapcsolatos – építésfelügyeleti ellenőrzésekre és hatósági eljárásokra is alkalmazni kell.

Az építésfelügyeleti ellenőrzésre és az építésfelügyeleti hatósági eljárás lefolytatására az az elsőfokú építésfelügyeleti hatóság az illetékes, amelynek az illetékeségi területén az építőipari kivitelezési tevékenység folyik.

5.3.1. Építésfelügyeleti tevékenység

Ellátása állami feladat, az építésfelügyeleti hatóság hatósági jogkörében

- építésfelügyeleti ellenőrzéseket végez,
- építésfelügyeleti hatósági intézkedést tesz,
- vezeti a jogszabállyal hatáskörébe utalt nyilvántartásokat.

Az építésfelügyeleti hatóság a 291/2007. (X. 31.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység végzését. Az építésfelügyeleti hatóság

az ellenőrzése során történt megállapításai alapján az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtilthatja, megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli.

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzési feladatokban a szakmai kamarák, illetve a szükséges vizsgálatok elvégzésére külön jogszabályban meghatározottak szerint szakértő vagy jogosult szakintézmény közreműködését veheti igénybe. Ha az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság eljárásában szakértőt hallgat meg, illetve szakértői véleményt kér, ellenőrzésébe szakértőt von be, a hatóság az ügyfelet a szakértői vizsgálatban való közreműködésre kötelezheti.

5.3.2. Építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésére irányuló bejelentés

Az Étv. szerint építési tevékenységet végezni – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – csak a jogerős építésügyi hatósági engedélynek vagy bejelentésnek, továbbá a hozzájuk tartozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint az ezek alapján készített kivitelezési dokumentációnak megfelelően szabad. A törvényben szereplő rendelkezéstől csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével vagy bejelentés tudomásulvételével szabad eltérni, kivéve, ha az eltérés önmagában nem engedélyhez vagy bejelentéshez kötött építési tevékenység.

Az építésfelügyeleti tevékenységről szóló 291/2007. (X. 31.) Korm. rendelet szerint az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdése bejelentésének elbírálása során az eljárás megindítására vonatkozó értesítés mellőzhető.

Az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű bejelentése esetén az építésfelügyeleti hatóság a megszerzett jogot rávezeti a kérelemre, továbbá az ügyfél birtokában levő másolati példányra, vagy a hatóságnál levő példányról az ügyfél részére másolatot ad ki *[Ket. 71. § (2) és (4) bekezdés alapján]*.

Az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését határozattal megtiltja, ha:

- a bejelentés nem elégíti ki az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról szóló jogszabályban előírtakat, vagy
- a kivitelezés megkezdésére, végzésére vonatkozó előírások nem teljesülnek.

Előzetes bejelentési kötelezettség hatálya alá nem tartozó, de építésügyi hatósági engedély köteles építési tevékenység esetén a tervezett építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését és az építési napló megnyitásának napját a kivitelezés megkezdését követő öt munkanapon belül be kell jelentenie az építésfelügyeleti hatóságnak.

Az építésfelügyeleti hatóság:

- az építésügyi hatóságnak az építési engedély számát, az ingatlan helyrajzi számát és az építési tevékenység megkezdésének tervezett időpontját,
- a munkaügyi ellenőrzésről szóló 1996. évi LXXV. törvény 3/A. § (2) bekezdésében meghatározott adatokat az építkezés helye szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal munkaügyi felügyelőségének,
- az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 3. számú melléklete G) részének 6. pontja szerinti adatokat az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatalnak minden hónap 5. napjáig küldi meg.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 30. §-a szerinti utólagos bejelentés esetében az építésfelügyeleti hatóság az építési engedély számát, az ingatlan helyrajzi számát, az építési tevékenység megkezdésének és az építési napló megnyitásának időpontját minden hónap 5. napjáig küldi meg az építésügyi hatóságnak *[291/2007. (X. 31.) Korm. rendelet]*.

5.3.3. Építésfelügyeleti ellenőrzés

Célja annak a megállapítása, hogy:

a) az építményekre, építési termékek (anyagok, szerkezetek, berendezések) módszerek és eljárások műszaki követelményeire és alkalmazására vonatkozó jogszabályokat, szabványokat, előírásokat és engedélyekben foglalt követelményeket az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során megtartották-e,

b) a felhasznált építési termékek rendelkeznek-e érvényes megfelelőség igazolással, a megfelelőség igazolást az arra jogosult szervezet állította-e ki, és teljesíti-e a külön jogszabály előírásait,

c) a kivitelezési dokumentáció tervezője, tervellenőre, az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, a beruházáslebonyolító és a szakmunkát végző rendelkezik-e a kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő képesítéssel jogosultsággal, illetve teljesítették-e, hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet névjegyzékbe vett olyan felelős műszaki vezető irányítja, aki a kivitelezővel tagsági, alkalmazotti vagy megbízotti jogviszonyban áll, és aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, továbbá a kivitelezési tevékenységet végzők vonatkozásában közvetlen utasítási joggal rendelkezik,

d) az építőipari kivitelezési tevékenység a jogerős építésügyi hatósági engedély mellékletét képező jóváhagyott (záradékolt) építésügyi-műszaki dokumentáció és annak alapján készített kivitelezési dokumentáció alapján, illetve a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történik-e, továbbá az építmény szerkezetei az engedélyezési és kivitelezési tervnek megfelelőek-e,

e) az építés helyszínén az építési napló a jogszabályban meghatározottak szerint rendelkezésre áll-e, azt a jogszabályoknak megfelelő módon és tartalommal vezetik-e,

f) az építető rendelkezik-e jogerős építésügyi hatósági engedéllyel és – a jogszabályban meghatározott esetekben és módon – bejelentette-e az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését, illetve az építőipari kivitelezési tevékenység végét az építésfelügyeleti hatóság nem tiltotta-e meg.

A fentiekén kívül az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi, hogy:

- az építési szerződésre és a tervezési szerződésre vonatkozó előírások teljesültek-e,
- a kivitelezésre vonatkozó jogszabályokban, szakmai előírásokban foglalt rendelkezéseket, ennek keretében különösen az építmény szerkezetére, a kivitelezés módszerére és technológiájára vonatkozó követelményeket betartották-e,
- az építetői fedezetkezelés hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység végzésére vonatkozó előírásokat megtartották-e.

Az építésfelügyeleti hatóság építésfelügyeleti ellenőrzést hivatalból vagy más közigazgatási szerv megkeresésére, kezdeményezésére folytat.

Az építésügyért felelős miniszter, sajátos építményszakmák esetében az illetékes miniszter március 15-éig ellenőrzési utasítást ad ki, amelyben meghatározza a tárgyi évben tartandó építésfelügyeleti célvizsgálatok szempontrendszerét, és azokat a településeket, településrészeket, ahol összevont építésfelügyeleti ellenőrzést kell tartani; továbbá az előző évi nyilvántartási adatok alapján javaslatot tesz utóvizsgálati ellenőrzésre azokon a településeken, településrészekben, Budapesten kerületekben, ahol az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során a szabálytalanságok száma növekedett.

Az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzéseit – az építésügyi hatóság, az illetékes területi építés, illetve területi mérnöki, valamint a kereskedelmi és iparkamara továbbá az építetői fedezetkezelők javaslatát is figyelembe véve – a miniszter által kiadott ellenőrzési utasítás figyelembevételével március 31.-éig készített éves munkaterv szerint végzi.

Az ellenőrzést végző építésfelügyelő az ellenőrzési jogosultságát a helyszíni ellenőrzés megkezdésekor építésfelügyelői igazolvány felmutatásával köteles igazolni. Az igazolvány tartalmazza az építésfelügyelő nevét, besorolását, fényképét, aláírását, az őt foglalkoztató hivatal megnevezését, bélyegzőlenyomatát, valamint az igazolvány kiállításának dátumát, érvényességi idejét és sorszámát. Az építőipari kivitelezési tevékenység helyszíni ellenőrzését két építésfelügyelő egyidejűleg végzi. Ha az ellenőrzésen más szervezet (*építésügyi hatóság, az építész-, a mérnöki-, illetve kereskedelmi és iparkamara stb.*) képviselője is részt vesz, az építési helyszín ellenőrzését egy építésfelügyelő is végezheti.

Az építésfelügyeleti hatóság szükség esetén, de évente legalább két alkalommal az építésügyi hatósággal (ideértve a sajátos építményszakág szerinti hatóságokat is), más illetékes területen működő építésfelügyeleti hatósággal, az illetékes területi építész-, mérnöki-, illetve kereskedelmi és iparkamara, valamint más – ellenőrzésre jogosult – hatósággal vagy szervezettel közös ellenőrzés végzését kezdeményezi. A speciális vizsgálatok elvégzése érdekében az építésfelügyeleti hatóság építésügyi műszaki szakértő vagy minőség-ellenőrző szerv közreműködését is igénybe veheti.

Az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzés megállapításairól, továbbá az ellenőrzött észrevételeiről a helyszínen jegyzőkönyvet készít, amelynek egy példányát az építési naplóhoz csatolja, a másik példány a hatósági ügyirat része.

A jegyzőkönyv tartalmazza:

- az eljáró építésfelügyelő hivatali elérhetőségét,
- az építető nevét, lakcímét, székhelyét,
- az ellenőrzésben közreműködők megnevezését,
- az engedélyes tervek tervezőjének nevét, lakcímét, tervezői engedély számát,
- a kiviteli tervek tervezőjének nevét, lakcímét, tervezői engedély számát,
- a kivitelező nevét, lakcímét, cégjegyzékszámát, vállalkozási engedély számát,
- a felelős műszaki vezető nevét, lakcímét, névjegyzéki számát,
- az építési műszaki ellenőr nevét, lakcímét, névjegyzéki számát,
- az építmény rendeltetését, jellegét,
- az építési engedély számát, és
- a kivitelezés bejelentési kötelezettségének teljesítését.

5.3.4. Építésfelügyeleti intézkedések

Az építésfelügyeleti hatóság az építési törvényben [*Étv. 46. § (6) bekezdés*] meghatározott esetben az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását a helyszínen meghozott végzéssel megtilthatja, illetve megtiltja.

Ha az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy:

- az építőipari kivitelezési tevékenység szakszerűségét, az építési napló vezetésére vonatkozó szabályokat súlyosan megsértették, a résztvevők nem rendelkeznek az előírt jogosultsággal, vagy hiányoznak a kiviteli tervek, az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtilthatja,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti, az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli.

Ha az építésfelügyeleti hatóság megtiltotta az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, az ellenőrzés napjától számított húsz napon belül a helyszínen felvett jegyzőkönyv megállapításai alapján, azonnal végrehajtható határozattal elrendeli a szabálytalan állapot megszüntetését.

Az építésfelügyeleti ellenőrzés lefolytatása során feltárt, az építésfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó szabálytalanságokat is jegyzőkönyvben kell rögzíteni. A jegyző-

könyv másolatának, valamint az egyéb bizonyítékok megküldésével a szükséges intézkedések megtételére fel kell hívni a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságot.

Az építési napló vezetésére vonatkozó szabályok súlyos megsértésének minősül, ha az építtetői fedezetkezelő kötelező közreműködésének elmaradása miatt hiányzik az elektronikus alvállalkozói nyilvántartás.

Az építésfelügyeleti hatósági eljárásban a tervező, a tervellenőr, a felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr, a beruházásleboncoló és a vállalkozó (alvállalkozó) kivitelező abban az esetben minősül ügyfélnek, ha az építésfelügyeleti hatósági döntést ezen személyek feladat- és felelősségi körébe tartozó tevékenység alapozta meg. Az engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységet végző személy kötelezésekor és bírságolásakor az építésfelügyeleti hatóság a jogerős és végrehajtható döntése egyidejű megküldésével az engedélyező, illetve a bejelentés alapján vezetett névjegyzéket vezető szervnél a külön jogszabály szerinti eljárást kezdeményezi.

Ha az építtetői fedezetkezelő – a fedezet építtetői fedezetkezelő rendelkezése alá helyezésének hiánya miatt – hatósági intézkedés céljából megkeresi az építésfelügyeleti hatóságot, az építésfelügyeleti hatóság a fedezetnek az építtetői fedezetkezelő rendelkezése alá helyezésének időpontjáig a kivitelezési tevékenység folytatását megtiltja.

Az építésfelügyeleti hatóság a külön jogszabályban foglaltak szerint korlátozott körű tervezői jogosultság ellenőrzése esetén – ha az a tervezői nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen – belföldi jogsegély kérése keretében a névjegyzéket vezető illetékes területi építész, illetve mérnöki kamarát keresi meg.

Ha a kivitelezési dokumentáció tervezőjének tervezői nyilatkozata vagy a tervellenőrnek a tervellenőri nyilatkozata hiányzik, nem felel meg az előírásoknak vagy tartalma valótlán, illetve ha a tervező által készített kivitelezési dokumentáció szakszerűtlen vagy tartalma valótlán, akkor az építésfelügyeleti hatóság eljárást kezdeményez a tervezői, tervellenőri jogosultságról névjegyzéket vezető szervnél.

5.4. Műemlékvédelem jogi szabályozása

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint a műemlékvédelem feladata:

- a műemléki értékek felkutatása, tudományos kutatása, értékelése és számba vétele, dokumentálása, nyilvántartása, védetté nyilvánítása és a védendő műemléki területek meghatározása,
- a műemlékek és környezetük fenntartása, helyreállítása, védelme, valamint eszmei értékükkel összhangban álló hasznosításuk biztosítása,
- a műemléki szempontból védett területek fenntartását, fejlesztését és az értékvédelmet szolgáló kezelése összhangjának megteremtése,
- tudományos alap kutatások és kutatások, oktatás, ismeretterjesztés.

A műemléki értékek védetté nyilvánítása a hatóságnál kezdeményezhető, a védetté nyilvánítás előkészítését a hatóság folytatja le, melynek során értesíti:

- a) a védelemre javasolt ingatlan tulajdonosát;
- b) a területen található közművek és egyéb létesítmények tulajdonosait;
- c) az ingatlan fekvése szerinti települési és megyei (fővárosi) önkormányzatot;
- d) az illetékes építésügyi hatóságot;
- e) más jogszabály alapján is védett vagy védendő érték esetében a hatáskörrel bíró illetékes hatóságot (pl. a természetvédelmi hatóságot);
- f) a védetté nyilvánítás kezdeményezőjét.

A hatóság az általa meghatározott műemléki értékeket elővédelem céljából listára veszi. A listára vételre a műemlékek e törvényben előírt tudományos felkutatási, feltérképezési, számbavételi kötelezettségének teljesítését szolgáló munkálatok alapján, az együttműködésre vonatkozó rendelkezések betartásával kerül sor.

A listára vett műemléki értéken tervezett építési engedélyköteles, telekhasznosítási és telekalakítási célú, valamint a hatóság a listára vételről szóló határozatában meghatározott beavatkozást annak megkezdése előtt 90 nappal a hatóságnál be kell jelenteni. Azonnali beavatkozást igénylő helyzetekben, különösen az élet- és vagyonbiztonságot közvetlenül veszélyeztető esetekben, a beavatkozást a veszély elhárítását követően haladéktalanul be kell jelenteni. A hatóság a bejelentés alapján intézkedik a műemléki érték ideiglenes védelem alá helyezéséről, vagy a listáról való törléséről.

A hatóság a műemléki védelemre javasolt ingatlant (területet), illetve a listára vett műemléki értéket a védetté nyilvánítás előkészítésének megindításával egyidejűleg, vagy ha a műemléki értéket megsemmisülés vagy értékeinek eltűnése fenyegeti, soron kívül legfeljebb egyéves időtartamra ideiglenes védelem alá helyezheti, és a határozat fellebbezésre tekintet nélküli végrehajtását rendelheti el. Az ideiglenes védelem indokolt esetben egyszer és legfeljebb további egy évre meghosszabbítható.

A műemléki értékeket a miniszter a hatóság előterjesztése alapján rendeletben nyilvánítja védetté. A rendelet tartalmazza:

- a védetté nyilvánítás tényét,
- a védetté nyilvánított műemléki értékeket, a védelem célját,
- a védelem fajtáját (műemlék, védett műemléki terület),
- az egyedileg védett ingatlanra (ingatlanrészre) vonatkozó, elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezést,
- a műemléknek a műemlékvédelmi bírság szerinti számítási kategóriájába sorolását,
- a műemlék ingatlan (ingatlanrész) és a műemléki terület meghatározását, az azonosításához szükséges helyrajzi adatokkal.

A jelentős történeti és kulturális értékű, illetve veszélyeztetett helyzetű műemlékeket és műemlékegyütteseket fokozott védelem illeti meg. A műemlékvédelmi törvényben egyedileg meghatározott műemlékeket, illetve műemlékegyütteseket kizárólagos állami tulajdonban kell tartani. Ha a műemlékek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban nem az állam javára van bejegyezve, és az nem az ingatlan-nyilvántartás hiányosságának vagy jogszabálysértésnek az eredménye, a tulajdonjogot az állam javára meg kell szerezni. A műemléket és a védett területet a hatóság a jellemző adatokat ismertető „Műemlék” feliratú táblával jelöli meg.

A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a védetté nyilvánított műemlék megsemmisült, vagy a műemléki jelentőségű terület, illetve a műemlék a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette, vagy a védelem tárgya a műemlék szakmai ismerveinek nem felel meg.

5.4.1. Műemléki területek

A műemlékvédelem sajátos tárgya a műemléki terület. Történeti tájként kell műemléki védelemben részesíteni az ember és a természet együttes munkájának eredményeként létrejött olyan kulturális (történeti, műemléki, művészeti, tudományos, műszaki stb.) szempontból jelentős, részlegesen beépített területet, amely jellegzetessége, egységessége révén topográfiai-lag körülhatárolható egységet alkot.

Műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek a jellegzetes, történelmileg kialakult szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva fejezi ki az azt létrehozó közösség építészeti kultúráját.

Ha a települési önkormányzat rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzattal vagy szabályozási tervvel (a főváros esetében szabályozási kerettervvel) érintett terület utóbb válik műemléki jelentőségű területté, úgy a védettséget kihirdető miniszteri rendelet hatálybalépésétől számított hat hónapon belül a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben (kerettervben) a védettség tartalmának megfelelő változtatásokat át kell vezetni.

A védetté nyilvánított műemlékkel vagy műemléki jelentőségű területtel közvetlenül határos ingatlanok, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok műemléki környezetnek minősülnek. A védetté nyilvánításról szóló rendelet sajátos viszonyok esetén ettől eltérően is kijelölheti a műemléki környezetet. A műemlékvédelem sajátos tárgyai körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, városépítészeti, valamint egyéb környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.

5.4.2. Műemlékek fenntartása

A műemlék fenntartásáról, jó karban tartásáról a műemlék tulajdonosa, vagyonkezelője, illetve a tulajdonosi jogok gyakorlója, ingyenes használója köteles gondoskodni.

A műemlékeket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell fenntartani. A fenntartási, jó karban tartási kötelezettség a műemlékek esetében a rendeltetésszerű használathoz szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően kiterjed az azok sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira, felszerelési tárgyaira. Ha a műemlék tulajdonosának személye, lakóhelye, tartózkodási helye ismeretlen, a műemlék fenntartásáról, továbbá a műemléki védettség alatt álló ingatlan tulajdonjogával összefüggésben folyamatban lévő per esetében, ha e miatt a műemléket érintő, halaszthatatlan munkálatok elvégzése késsedelemmel járhat – a tulajdonos költségére – a hatóság gondoskodik.

5.4.3. Műemlékek használata

A műemlékeket a műemléki értékükhöz, jellegükhöz, történelmi jelentőségükhöz méltóan, a védett értékek veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve hasznosítani. A műemlékek helyreállítása és használata során törekedni kell a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítő megoldásokra, továbbá a korábban – az eredeti műemléki érték csorbításával – eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére. A műemléki környezet területén minden változtatást, beavatkozást a műemlék városképi, illetőleg tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni.

Műemlék bármely jogcímen való átruházásához, megterheléséhez, továbbá a vagyonkezelő kijelöléséhez vagy megváltoztatásához, illetve bármely jogügylet, amelynek következtében az állam vagy önkormányzat tulajdonjoga megszűnik a műemlék felett

a) a miniszter jóváhagyása szükséges, ha a műemlék az állam tulajdonában van;

b) a hatóság jóváhagyása szükséges, ha a műemlék az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján került önkormányzati tulajdonba, kivéve ha a hatóság a társasházzá alakításhoz korábban hozzájárult.

A hatóság jóváhagyása szükséges:

- műemlék épület társasházzá alakításához;
- műemlék ingatlan terhelő használati (szolgalmi) jog alapításához.

Jóváhagyás hiányában a jogügylet érvénytelen.

A műemlék egésze nem bontható le.

A műemlék részleges bontása akkor engedélyezhető, ha:

- a műemlék egyes részeinek, illetőleg szerkezeti elemeinek megmentése céljából szükséges,
- a műemlék helyreállításával kapcsolatban korábbi és jelentős építési korszak maradványának bemutatását, vagy a műemlék hiteles állapotát eltorzító idegen részek eltávolítását, illetve a műszaki állagbiztosítás vagy életveszély-elhárítás érdekében szükséges elkerülhetetlen beavatkozásokat célozza, vagy
- műemléken vagy műemléki területen utólag létesített, műemléki értékkel nem bíró építmény eltávolítását, vagy terepszint megváltoztatását célozza,
- a beavatkozás a műemlék használata érdekében, a védetté nyilvánítást megalapozó műemléki értékek sérelme nélkül megvalósítható.

Műemlék ingatlanon telekalakítás akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül.

5.4.4. Elővásárlási jog

A kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot a temetők és temetkezési emlékhelyek valamint a műemléki emlékhelyek kivételével elővásárlási jog illeti meg:

- ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító, illetőleg a védettséget módosító rendelet kimondja. Amennyiben a műemlékekre több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot, második helyen az ingatlan kezelő (vagy ingyenesen használó) önkormányzatot, harmadik helyen az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog;
- védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdonátruházása esetében.

Az állam elővásárlási jogát a hatóság gyakorolja, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről a hatóság gondoskodik.

Az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot – fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – elővásárlási jog illeti meg. Egyházi közösség (pl. szerzetesrend) működését biztosító, illetve hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi, továbbá kulturális célú, az egyház használatában lévő műemlék épület esetében a települési önkormányzat helyett második helyen a használót illeti e jog.

5.4.5. Kisajátítás örökségvédelmi érdekből

Kulturális örökségvédelmi célok érdekében történő kisajátítási eljárás során a kulturális örökségvédelmi hatóság a kisajátítást kérő. A kisajátítás költségeit a kulturális örökség védelmével kapcsolatos pénzeszközök tervezésénél kell figyelembe venni (*Kötv.*).

5.4.6. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásai

Az elsőfokú szerveinek illetékességét valamely ügyben a kulturális örökségi elem fekvése határozza meg. A hivatal eljárásaiban közreműködik a Műemléki Tervtanács, amely a műem-

lékekkel kapcsolatos egyes elsőfokú hatósági, illetve egyéb szakmai döntések előkészítésében vesz részt.

Műemléken végzett, építésügyi hatósági engedélyhez kötött munkák esetében a hivatal építésügyi hatóságként az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és az egyéb építési szabályok alapján jár el a hivatal eljárásaira jogszabályban [10/2006. (V.9.) NKÖM r.] meghatározott eltérésekkel. A műemlék ingatlant érintő telekalakítási ügyekben a hivatal az Étv. és a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet alapján jár el.

Az élet- és vagyonbiztonság érdekében szükséges, azonnali beavatkozást igénylő munkák kizárólag a veszélyelhárításra, illetve a védett ingatlan rendeltetésszerű használatának biztosítására terjedhetnek ki. Azonnali beavatkozás keretében sem végezhető a védett építmény teljes bontása. Az azonnali beavatkozást igénylő munkák hatósági engedély nélkül is elkezdhetők, elkezdésüket azonban a hivatalnak haladéktalanul jelenteni kell.

Építési engedély nélkül végezhető beavatkozások közül a hivatal örökségvédelmi hatósági engedélyét kell kérni a következőkhöz:

- a) tetőszerkezet felújítása, helyreállítása, átalakítása,
- b) a tető héjazatának cseréje, tetőablak, tetőfelépítmény, hófogó, eresz- és lefolyócsatorna és tartozékai felszerelése, átalakítása, cseréje,
- c) kémény átalakítása,
- d) homlokzaton – tartószerkezeti átalakítást nem igénylő – díszítmények és szerelvények (különösen: címer, zászlótartó, cég- és címtábla, kirakatszekrény, redőny stb.) elhelyezése, átalakítása, eltávolítása,
- e) homlokzati lábazat járda készítése, javítása, cseréje, eltávolítása,
- f) nyílászárók és rácsok elhelyezése, átalakítása, áthelyezése, cseréje, eltávolítása, felújítása,
- g) kapukáva, kerékvető, pincelejáró átalakítása,
- h) burkolatok, falfelületek felújítása, cseréje,
- i) belső díszítmények, szerelvények, fűtőberendezések elhelyezése, eltávolítása, átalakítása, átszínezése,
- j) az épülethez tartozó történeti értékű világítótestek és berendezések eltávolítása, felújítása, javítása, cseréje,
- k) épületgépészeti és elektromos rendszerek, berendezések elhelyezése, felújítása, átalakítása, cseréje, eltávolítása,
- l) kerítés létesítése, felújítása, átalakítása, átszínezése, eltávolítása,
- m) utólagos falszigetelés készítése,
- n) válaszfalak építése, bontása, átépítése,
- o) tereprendezés.

Az engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzett tevékenységek esetén az építményre – ha a hivatal a jogkövetkezményeket nem alkalmazta – kérelemre fennmaradási engedély adható. A fennmaradási engedély akkor adható meg, ha a végzett munka következtében a műemlék vagy tartozéka nem vagy csak olyan mértékben sérül, amely a védendő értékek jellegét, történelmi jelentőségét, hitelességét, eredeti eszmei jelentőségét hátrányosan nem befolyásolja, értékei érvényre jutását nem gátolja. A fennmaradási engedély megadása mellett örökségvédelmi bírságot kell kiszabni. A műemlék épület társasházzá alakításához a Hivatal jóváhagyását az ingatlan tulajdonosa (vagyonkezelője) kérheti.

5.4.7. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági feladatköre

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról, a kulturális örökségvédelmi szakigazgatási szervekről, és eljárásaikra vonatkozó általános szabályokról szóló **324/2010. (XII. 27.) Korm. ren-**

delet határozza meg a szakigazgatási szervek szakhatósági feladatkörébe tartozó szakkérdéseket a műemléket, műemléki környezetet, illetve műemléki jelentőségű területet érintő, más hatóságok előtt indult eljárásokban az alábbiak szerint:

I. A műemléki környezetet, illetve külön jogszabályban meghatározott esetben műemléket érintő, más hatóságok előtt indult eljárásokban a Hivatal és a szakigazgatási szerv szakhatósági feladatkörébe tartozó szakkérdések:

1. A tervezett beavatkozás hatása az egyedileg védett műemlék történeti környezetbe ágyazott, illetve egyedi megjelenésére, értékei érvényesülésére, használatára, különösen a – nappali és éjszakai – látvány, a térbeli kapcsolatok és arányok tekintetében.

2. A tervezett beavatkozással kialakuló építmény, berendezés illeszkedése az egyedileg védett műemlék tömegalakításához, homlokzatképzéséhez, szín- és anyaghasználatához.

3. A tervezett rendeltetés méltó illeszkedése az egyedileg védett műemlék funkciójához, jellegéhez és környezetéhez.

II. A műemléki jelentőségű területet érintő, más hatóságok előtt indult eljárásokban a Hivatal és a szakigazgatási szerv szakhatósági feladatkörébe tartozó szakkérdések:

1. A terület szerkezeti épségének hangsúlyos megőrzése a terület védetté nyilvánításának alapjául szolgáló településszerkezeti értékek, a történeti téralakítás, beépítési, illetve domborzati viszonyok védelme érdekében:

1.1. a hagyományos településszerkezet és telekszerkezet, tér- és utcaszerkezet megőrzése, illetve lehetőség szerinti visszaállítása,

1.2. a történetileg kialakult terepviszonyok, utcaszint, térszint lehetőség szerinti megtartása, illetve visszaállítása,

1.3. a történetileg kialakult utcai térfalak megőrzése, illetve lehetőség szerinti visszaállítása,

1.4. a jellegzetes beépítési mód – sűrűség, beépítési jelleg és hely – megőrzése.

2. A terület egységes történeti építészeti megjelenésének – beleértve a vizuális sértetlenségét, az éjszakai megvilágítás révén megvalósuló látványt is – hangsúlyos megőrzése a terület védetté nyilvánításának alapjául szolgáló építészeti értékek, a tömegképzés, homlokzatalakítás, anyag- és színhasználat védelme érdekében:

2.1. illeszkedés a történeti épületek tömegképzéséhez, arányaihoz és magassági viszonyaihoz,

2.2. illeszkedés a történeti épületek homlokzatalakításához, homlokzati osztásrendszeréhez és formavilágához,

2.3. illeszkedés a történeti épületek anyag- és színhasználatához.

3. A terület egységes történelmi, nemzeti és történeti jelentőségének megóvása és továbbvitele érdekében:

3.1. a közterületeknek és udvaroknak a védelemhez méltó és fenntartható használata,

3.2. a védett terület épületeiben a méltó és hiteles használat, illetve funkció biztosítása,

3.3. az utcabútorok és egyéb közterületi műtárgyak, illetve az időszakosan kitelepített utcai teraszok méltó, a történeti jelleghez illeszkedő kialakítása,

3.4. a reklámhordozóknak, fényforrásoknak, illetve egyéb homlokzati szerelvényeknek és berendezéseknek a terület, illetve épület történeti jellegéhez illeszkedő alkalmazása.

5.4.8. Az építészeti örökség védelme

Az építészeti örökséghez tartoznak a műemlékek, a műemléki környezetek, a műemléki jelentőségű területek és a történeti tájak. Az építészeti örökség megfelelő fenntartása és megóvása közérdek. Az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeit nemzetközi (egyetemes), országos (nemzeti) és helyi építészeti örökség részeként kell kijelölni (védetté nyilvánítani), fenntartani, megóvni, használni és bemutatni.

A nemzetközi építészeti örökség – a „Világörökség jegyzék”-ben nyilvántartott – kiemelkedő, egyetemes értékű elemeit a vonatkozó nemzetközi egyezményeknek is megfelelően kell fenntartani, megőrizni, használni és bemutatni. A Kormány a világörökséggel kapcsolatos feladatait a kultúráért felelős miniszter útján, az általa – a miniszterrel és a környezetvédelemért felelős miniszterrel egyetértésben – létrehozott és működtetett Világörökség Magyar Nemzeti Bizottsága közreműködésével látja el.

Az országos építészeti örökség – a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő, nemzeti értékű elemekre vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik. A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata.

Az országos területi műemléki védelem az egyes ingatlanokon fennálló helyi egyedi védelem hatályát nem érinti. A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről és támogatásokról a települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat is) rendeletben dönt.

Az önkormányzat – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 5. § (1) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségre figyelemmel – a helyi védettség településrendezési eljáráson kívüli megszüntetéséről szóló rendelet tervezetét tájékoztatásul megküldi a kulturális örökségvédelmi hatóságnak [Étv. 56.§, 57. §].

5.5. Telekalakítás és az építésügyi hatósági eljárások szabályai

5.5.1. Telekalakítás

A telekalakítás törvényi szabályozását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény tartalmazza. Eszerint telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.

A telekalakítás (*telekcsoporthoz újraszabása, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatárrendezés*) megvalósítására irányuló közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában ezáltal bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul.

Építési törvényben meghatározott fogalmak:

Telek: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

Telekcsoporthoz újraszabása: a szomszédos telkek csoportjának összevonása és egyidejűleg a helyi építési szabályzatban és településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkeként történő felosztása.

Telekegyesítés: az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telökké történő összevonása.

Telekfelosztás: a telek új telkekre történő osztása.

Telekhatárrendezés: az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása.

Telektömb: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.

Telekalakítás – a kisajátításra vonatkozó jogszabályban foglaltak kivételével – csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető. A telekalakítási engedélykérelemhez telekalakítási tervet kell készíteni.

A telekalakítási dokumentáció új építési telek kialakítása érdekében történő telekalakítási eljáráshoz szükséges, egymással összevethető rajzi munkarészből és táblázatos jegyzékből álló dokumentáció. A telekalakítási dokumentáció rajzi munkarésze a tervező által – az ingatlan-nyilvántartási térkép másolata alapján – készített, a telekalakítás utáni állapotot tartalmazó térkép.

A telekalakítási terv táblázatos jegyzékei:

- a telekalakítással érintett telkek adatait – cím, helyrajzi szám, tulajdonos, fekvés, terület, meglévő beépítettség, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett építésügyi jogok és korlátozások – tartalmazó jegyzék,
- a telekalakítás után kialakuló telkek tervezett adatait – cím, helyrajzi szám, tulajdonos, fekvés, terület, meglévő beépítettség, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő építésügyi jogok és korlátozások, előírt kötelezettségek és az azok teljesítéséhez nyújtott pénzbeli szolgáltatás – tartalmazó jegyzék.

A telekalakítás lehet:

- telekcsoport újraosztása; a szomszédos telkek csoportjának összevonása és egyidejűleg a helyi építési szabályzatban és településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkeként történő felosztása,
- telekfelosztás; a telek új telkekre történő osztása,
- telekegyesítés; az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telekké történő összevonása,
- telekhatár-rendezés; az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása.

Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (*pl. rehabilitációs*) területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával. A telekalakítás során érintett tulajdoni jogviszonyokban a polgári jog szabályai szerint kell eljárni.

A telekalakítás sajátos szabályait a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet tartalmazza.

A telekalakítási eljárásban alkalmazott fogalom meghatározások:

- *nyúlványos (nyeles) telek*: a telekfelosztás során keletkező olyan telektömbön belüli telek, amely csak – a ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas – nyélszerű résszel kapcsolódik a köz- vagy magánúthoz,
- *tömbtelek*: az 1998. január 1-je előtti előírások alapján már kialakított, több épülettel beépített építési telek,
- *úszótelek*: tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított telek, kialakításának feltétele az épület önálló közműcsatlakozásának biztosítása.
- *telek homlokvonala*: a teleknek a közúttal vagy magánúttal közös határvonala.

A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.

Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetőleg telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

Meglévő, beépített telket érintő telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkek beépítettsége az építésügyi előírásoknak megfelel. Ugyanezen előírás vonatkozik az olyan telkekre, amelyekre érvényes építési engedélyt adtak ki.

Ha az építésügyi szabályoknak megfelelő telekalakítás a telken fennálló építményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az építményt elbontják, áthelyezik vagy ha a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá a belső épületgépészeti hálózat és a tartószerkezetek, valamint a tetőzet és tetőfedés teljes szétválasztásával és a közműcsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké (épületrészekké) alakították át.

A telekalakítási eljárásokban szakhatóságok is közreműködnek.

5.5.2. Építésügyi hatósági eljárások törvényi szabályozása

Építési tevékenység végzéséhez jogszabályban meghatározott esetekben építésügyi hatósági eljárás lefolytatása szükséges.

Építésügyi hatósági eljárásfajták:

- a) elvi építési,
- b) telekalakítási,
- c) építési,
- d) bontási,
- e) használatbavételi,
- f) fennmaradási eljárás.

Az építésügyi hatóság – közreműködő hatóság közreműködésével – integrált eljárást folytat le vagy ilyen eljárásban vesz részt az építési törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott esetben. Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben egyszerűsített építésügyi hatósági eljárást folytat le. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokra eltérő eljárási szabályok állapíthatók meg.

Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából:

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

5.5.3. Építésügyi hatósági eljárások általános és közös szabályai

Építésügyi hatósági eljárások általános szabályai

Az építésügyi hatósági eljárásokra vonatkozó szabályokat az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet tartalmazza.

A jogszabály rendelkezéseit a felvonóval, a mozgólépcsővel és a mozgójárdával, a honvédelmi, a katonai és a nemzetbiztonsági célú építménnyel, valamint a műemléki építménnyel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásokra és hatósági ellenőrzésekre is alkalmazni kell, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

A rendelet alkalmazásában ingatlannal rendelkezni jogosult az a személy, akinek a polgári jog szabályai szerint az ingatlan birtoklásáról, használatáról, felhasználásáról döntési joga van, aki az ingatlannal rendelkezhet.

Építésügyi hatósági eljárások közös szabályai

A hivatalból induló eljárás azon a napon indul meg, amelyen az eljárás megindítását megalapozó első eljárási cselekményről szóló dokumentumot felvették.

Az ügyfél kérelmét az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás esetén, bejelentés esetén és az egyéb építésügyi hatósági eljárás esetén is az előírt nyomtatványon terjesztheti elő. Az építésügyi hatósági eljárásban a tervező, a felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr, az építésügyi igazgatási szakértő, az építésügyi műszaki szakértő és a vállalkozó kivitelező abban az esetben minősül ügyfélnek, ha az építésügyi hatósági döntés ezen személy feladat- és felelősségi körébe tartozó tevékenységre vonatkozóan megállapítást tesz.

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül a kérelem tárgya szerinti ingatlannal rendelkezni jogosult.

Az építésügyi hatósági eljárásokban – a közterület kivételével – vizsgálni kell az eljárással érintett ingatlannal közvetlenül szomszédos közös határvonalú (telekhatárú) telekkel

rendelkezni jogosult ügyféli jogállását. Az építésügyi hatóság az elvi építési engedély, építési engedély, egyszerűsített építési engedély, bontási engedély vagy fennmaradási engedély iránti kérelemre indult eljárásban az építetöt értesíti az eljárás megindításáról.

Az építésügyi hatóság környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély köteles építmények esetén az építési engedély iránti kérelemre indult eljárásban az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőséget a kérelem másolatának megküldésével értesíti az eljárás megindításáról.

Az építésügyi hatóság a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett, határidő megjelölésével hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt, ha a kérelem hiányos, illetőleg a mellékletek építészeti-műszaki tartalma tekintetében hiányos.

Az építésügyi hatóság – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (*Ket.*) alapján az eljárását végzéssel megszünteti, ha:

- az építető a szakhatósági eljárásban a hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőben nem tett eleget, az erre megállapított határidő meghosszabbítását sem kérte, és erről a szakhatóság az őt megkereső eljáró építésügyi hatóságot értesítette, vagy
- az építető figyelmét erre a hiánypótlási felhívásban felhívták és a hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőben nem tett eleget, ezért a kérelem elbírálásra alkalmatlan.

Szakhatóság közreműködése

Az építésügyi hatóság eljárásába akkor kell szakhatóságot bevonni, ha az építménnyel szemben támasztott követelmények érvényre juttatása – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK), valamint helyi önkormányzati rendeletekben foglaltakon kívül – jogszabályban meghatározott sajátos, illetve határértékeket meghatározó követelmények alapján végezhető el.

Az építésügyi hatóságnak az első- és másodfokú építésügyi hatósági eljárásaiban, a meghatározott feltételek esetén és szakkérdésben szakhatóságként közreműködnek a jogszabályban megnevezett hatóságok. A feltételeket és az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában közreműködő szakhatóságokat részletesen a 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

Az ügyfélnek az eljárás megindítása előtt benyújtott kérelmére a szakhatóságként kijelölt hatóság előzetes szakhatósági állásfoglalást ad ki.

Az építésügyi hatóság a szakhatóságot állásfoglalás beszerzése céljából az eljárás megindulását követően tíz napon belül megkeresi a szakhatóságot érintő, az állásfoglalás megadásához szükséges meghatározott példányszámú és tartalmú dokumentáció egyidejű megküldésével.

Szakhatóság közreműködése esetén az állásfoglalás kiadása során a véleményezett építészeti-műszaki tervdokumentáció egy példánya fedlapját az állásfoglalásával megegyező azonosítószámmal, keltezéssel, aláírással és bélyegzőlenyomattal, a dokumentáció valamennyi tervlapját bélyegzőlenyomattal látja el és azt a szakhatósági állásfoglalással együtt megküldi az eljáró építésügyi hatóságnak. Az építető által a kérelem mellékleteként benyújtott hat hónapról nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalást az építésügyi hatóság eljárásában szakhatósági állásfoglalásként elfogadja, ha a hozzá, illetve a szakhatósághoz korábban benyújtott kérelem és a hozzá tartozó építészeti-műszaki dokumentáció tartalma azonos, és azt a szakhatóság azonosítószámmal, keltezéssel, aláírással és bélyegzőlenyomattal látta el.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban csak érvényes elvi telekalakítási engedély hiányában kell szakhatóságot bevonni, kivéve ha a telek az elvi engedély jogerőre emelkedését követően kerül műemléki területi védelem vagy természetvédelmi oltalom alá.

Tervtanács, szakértő, hatósági közvetítő, ügyintézési idő, helyszíni szemle

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott esetben az abban meghatározott tervtanács véleményezési eljárása előzi meg [252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet].

Az építésügyi hatóság a döntése meghozatalához szükséges tényállás tisztázása érdekében bizonyítási eszközként a jogszabályon alapuló építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményt – különös tekintettel az építészeti minőséggel, az értékvédelemmel, valamint a környezethez való illeszkedéssel kapcsolatosakra – bizonyítékként veszi figyelembe. Az engedély megadása feltételekhez köthető, illetve az engedély megadása megtagadható.

Az építésügyi hatóság eljárásában a tényállás tisztázása érdekében az ügy jellegétől függően elsősorban építésügyi műszaki szakértőt vesz igénybe. Az építtető az építésügyi hatósági engedélykérelem szakszerű előkészítése érdekében építésügyi igazgatási szakértőt vehet igénybe.

Az építésügyi hatósági eljárásban hatósági közvetítőként járhat el

- az építésügyi igazgatási szakértői jogosultságot szabályozó kormányrendeletben előírt szakmagyakorlási követelményekkel egyenértékű végzettséggel rendelkező személy,
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítését, a döntés meghozatalát, végrehajtását ellátó köztisztviselőre – az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendeletben – előírt foglalkoztatási feltételeknek megfelelő személy,
- építésügyi vizsgával rendelkező jogász felsőfokú végzettségű személy.

Nem lehet hatósági közvetítő az építésügyi hatósági eljárásban:

a) az engedélyezés tárgyát képező építési tevékenység

- építészeti-műszaki tervezője,
- beruházáslebonyolítója,
- építési műszaki ellenőre,
- építésügyi igazgatási szakértője,
- építésügyi műszaki szakértője;

b) a tervezett építési tevékenység helye szerint illetékes építésfelügyeleti hatóság köztisztviselője.

Ha az építtető egyidejűleg az egy építési beruházás keretében megvalósuló több olyan építési tevékenységre egyidejűleg kér építésügyi hatósági engedélyt, amelyek engedélyezésére eltérő ügyintézési határidő vonatkozik, a döntés meghozatalára a leghosszabb ügyintézési határidő az irányadó.

Ha az építésügyi hatósági engedélyezéshez szükséges kérelmet, mellékleteit és a dokumentációt építésügyi igazgatási szakértő készíti elő, és az építtető az építésügyi hatósági engedélykérelme benyújtásakor kérelméhez mellékeli az építésügyi igazgatási szakértő – a kérelem benyújtását legfeljebb tizenöt nappal megelőzően kelt – nyilatkozatát, akkor az ügyintézési határidő az adott ügyben egyébként meghatározott:

- a) két hónap helyett harminc,
- b) harminc nap helyett tizenöt,
- c) tizenöt nap helyett tíz nap.

Ha az adott ügyfajtára az elsőfokú eljárásban meghatározott ügyintézési határidő meghaladja a harminc napot, a másodfokú eljárás ügyintézési határideje – az igazgatási szakértő közreműködése esetén megállapított határidő figyelmen kívül hagyásával – megegyezik az elsőfokú eljárásra irányadó ügyintézési határidővel.

Az engedélykérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles helyszíni szemlét tartani, az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit, különös tekintettel az illeszkedés követelményeire. Az építésügyi hatóság – az elvi engedély kivételével – az építésügyi hatósági engedély hatályának lejártá előtt legálább két hónappal helyszíni szemlét tart, ha az építtető nem jelentette be az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését.

Eljárás felfüggesztése

A közigazgatási hatósági eljárás általános szabályairól szóló törvény (*Ket.*) szerinti felfüggesztési oknak minősül különösen:

- ugyanannak a hatóságnak az adott ügygel szorosan összefüggő más hatósági döntése, különösen telekalakítási, fennmaradási engedélyezés, ha anélkül az ügy megalapozottan nem dönthető el,
- ha a döntéshez más szerv, így különösen valamely szakmai kamara, az építésfelügyeleti hatóság, a cégbíróság véleményét is be kell szerezni.

Hatósági döntés közzétevése és kézbesítése

A döntés szóban nem közölhető. A döntést – ha ennek információtechnológiai feltételei fennállnak, elektronikus úton – tájékoztatásul közölni kell

- a használatbavételi, a végleges fennmaradási engedélyezés és a jogszabályban meghatározott kötelezés elrendelése esetén a földhivatal területileg illetékes szervével,
- a tervezővel, a felelős műszaki vezetővel, az építési műszaki ellenőrrel és a vállalkozó kivitelezővel, ha nem minősül ügyfélnek,
- az építési, a fennmaradási és a használatbavételi engedélyezési eljárásban az építésfelügyeleti hatósággal, az érintett közműszolgáltatókkal, (útkezelővel),
- az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat jegyzőjével, ha nem minősül ügyfélnek,
- a fővárosi és megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségével, ha az építési, bontási tevékenységgel érintett építmény azbesztet tartalmaz,
- az építési, az összevont építésügyi hatósági, az integrált építésügyi hatósági, az integrált engedélyezési és a fennmaradási engedélyezési eljárásban a megyei kormányhivatal növény- és talajvédelmi igazgatóságával, ha az engedélyezés termőföldet érint,
- az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőséggel, ha az építési engedélyezési eljárás környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély köteles építményre vonatkozott.

5.5.4. Építésügyi hatósági engedélyezési eljárások közös szabályai

Építésügyi hatósági engedélyezés

Az engedélyrendeletben (*Engr.*) meghatározott esetekben az építési tevékenység végzéséhez az építésügyi hatóság engedélye vagy bejelentés megtétele szükséges. Az építető az építési engedélyezési eljárásra az elvi építési engedély és az építési engedély helyett választhatja az összevont építésügyi hatósági eljárást.

Az építető az elvi építési engedélyezési és egyéb külön eljárások lefolytatása helyett választhatja az integrált hatásvizsgálati eljárást, illetve az építési engedélyezési, továbbá a használatbavételi engedélyezési eljárás helyett választhatja az integrált építésügyi hatósági eljárást, illetve az integrált engedélyezési eljárást [194/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet].

Építmény, építményrész, épületegyüttes építési engedély vagy bejelentés köteles munkával nem járó rendeltetésének megváltoztatásához nem kell az építésügyi hatóság engedélye.

Az építésügyi hatóság az OTÉK [253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet] előírásaitól eltérő műszaki megoldás engedélyezéséről vagy megtagadásáról az elvi építési, építési, egyszerűsített építési, fennmaradási engedélyezési eljárás, vagy az integrált építésügyi hatósági, integrált engedélyezési eljárás keretében dönt.

A jogerős építési engedélytől az *Engr.* szerint engedélyezéshez kötött építési tevékenység végzésével eltérni csak módosított építési engedély birtokában lehet.

Azon építmények esetében, amelyek építésügyi hatósági engedélyezése külön jogszabály szerinti tervtanácsai véleményhez kötött, módosult építési tevékenységet csak ismételt tervtanácsai vélemény megszerzését követően lehet elvégezni, ha az építési engedélytől az ahhoz tartozó építészeti-műszaki dokumentációtól való eltérés az épület tömegére, a nyílászárók rendszerének, az építészeti tagozatok rendszerének, a homlokzati struktúrájának a megváltoztatására, vagy az épület közterületről látható homlokzata teljes felületének építészeti jellegzetességét érintő változtatására terjed ki.

Építésügyi hatósági engedélykérelem

Az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem tartalmazza:

- a) az építési tevékenységgel érintett ingatlan címét, helyrajzi számát;
- b) a kérelmezett engedélyezési eljárás fajtáját, amely lehet:
 - elvi építési engedélyezési eljárás,
 - építési engedélyezési eljárás, egyszerűsített építési engedélyezési eljárás, módosított építési engedélyezési eljárás,
 - bontási engedélyezési eljárás,
 - használatbavételi engedélyezési eljárás,
 - fennmaradási engedélyezési eljárás,
 - fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárás,
 - összevont építésügyi hatósági engedélyezési eljárás;
- c) a kérelem tárgyát és annak rövid leírását, különösen:
 - a tervezett műszaki megoldásnak az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól való esetleges eltérése engedélyezésének szükségességét,
 - a létrehozandó önálló rendeltetési egységek számát és rendeltetését,
 - a kérelemmel érintett építmények számát és rendeltetését;
- d) a kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett hatósági döntések megnevezését, iktatószámát és keltét:
 - a kérelemhez csatolt mellékletek felsorolását, különösen:
 - építési jogosultság igazolása,
 - építészeti-műszaki dokumentáció,
 - tervezői nyilatkozat,
 - felelős műszaki vezető nyilatkozata,
 - építési műszaki ellenőr nyilatkozata,
 - építésügyi műszaki szakértői nyilatkozat, vélemény,
 - építésügyi igazgatási szakértői nyilatkozat,
 - tervtanácsai szakmai vélemény;
- f) az eljárási illeték vagy igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének igazolását; és
- g) az építtető aláírását.

A kérelmező a fentiekén kívül az ingatlannal rendelkezni jogosultak nevét, lakcímét vagy székhelyét is megadhatja a gyorsabb ügyintézés érdekében az alapkérelemben.

Építési jogosultság megállapítása

Az elvi építési és a használatbavételi engedélyezés kivételével az építésügyi hatósági engedély megadásához az ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájárulása szükséges.

Az építési (továbbépítési), bontási és fennmaradási jogosultság az alábbi okiratokkal igazolható:

- a) saját tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetében
 - a rendelet hatálya alá tartozó építési tevékenységek esetén az érintett telekre vonatkozó tulajdonjogát feltüntető ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap három hónapnál nem régebbi hiteles másolatával,
 - jogerős hagyatékátadó végzéssel,
 - jogerős bírósági vagy hatósági határozattal, illetőleg
 - ha van egyéb, az ingatlannal rendelkezni jogosult személy, úgy annak hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal;
 - b) idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetén az a) pontban meghatározottakon túlmenően valamennyi, az ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal;
 - c) közös tulajdonban álló ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetén az a) pontban meghatározottakon túlmenően az ingatlannal rendelkezni jogosultak hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal;
 - d) társasház esetén az a) pontban meghatározottakon túl:
 - a társasházi közös tulajdonban tervezett építési tevékenységhez, a közös tulajdon beépítésével, a közös tulajdonra történő ráépítéssel járó építési tevékenységhez a társasház közgyűlésének a külön jogszabályban meghatározottak szerint meghozott határozatával,
 - a társasházi külön tulajdonban tervezett építési tevékenység esetén, ha az építési tevékenység az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt építményrészt érinti, a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti 2/3-ának hozzájáruló nyilatkozatával,
 - a társasházi külön tulajdonban tervezett, közös tulajdont nem érintő építési tevékenységhez a külön tulajdonnal rendelkezni jogosultak hozzájáruló nyilatkozatával,
 - ha az építtető nem társasházi tulajdonos, az építési jogosultság igazolására a b) pont az irányadó;
 - e) lakás-, üdülő-, garázsszövetkezet-tulajdon esetében az a) pontban meghatározottakon túlmenően a szövetkezet hozzájáruló nyilatkozatával:
 - a szövetkezeti tag tulajdonában álló lakást, üdülőt vagy garázst érintő építési tevékenység esetén, ha az az épületszerkezetet is érinti,
 - a szövetkezet tulajdonában álló, az épülethez tartozó földrészletet, az épületszerkezetet, az épület közös használatra szolgáló területét és helyiségét, a központi berendezéseket, a lakást (ideértve a házfelügyelői, gondnoki lakást is), továbbá a szövetkezet célját szolgáló más építményt (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyat érintő építési tevékenység esetén;
 - f) jelzálogjoggal terhelt ingatlan esetén építmény bontására irányuló építésügyi hatósági engedélyezéskor a jelzálogjog jogosultjának hozzájáruló nyilatkozatával.
- A b) – f) pontokban szereplő hozzájáruló nyilatkozatokat az építési jogosultság igazolásához közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

Tervezői nyilatkozat tartalma

A tervezői nyilatkozat tartalmazza:

- a) a felelős tervező és a szakági tervezők nevét, címét, jogosultságuk számát;

b) az általuk tervezett építési tevékenység, illetőleg dokumentáció (rész) megnevezését, az építtető nevét, megnevezését;

c) a tervezett építési tevékenység

- helyét, az ingatlan címét, helyrajzi számát,
- megnevezését, rövid leírását (tartalmát), jellemzőit,
- környezetének meghatározó jellemzőit, védeltségi minősítését;

d) az a) pontban megnevezett tervezők aláírását.

A tervezőnek nyilatkoznia kell továbbá arról is, hogy:

a) az általa tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak,

b) a jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése szükséges-e,

c) a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezet, eljárás vagy számítási módszer a szabvánnyal legalább egyenértékű, és

d) az adott tervezési feladatra azonos módszert alkalmazott a hatások (terhek) és az ellenállások (teherbírás) megállapítására és azt a tervezés során teljes körűen alkalmazta,

e) az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az építési törvényben [Étv. 31. § (2) bekezdés c)-h) pontjaiban szereplő; *mechanikai ellenállás és stabilitás, tűzbiztonság, higiénia, egészség- és környezetvédelem, használati biztonság, zaj és rezgés elleni védelem, energiatakarékosság és hővédelem*] meghatározott követelményeknek megfelel,

f) egyeztetett-e a szakhatóságokkal és az érintett közműszolgáltatókkal, mi az egyeztetés tartalma,

g) a betervezett építési célú termékeknek – jogszabályban meghatározott esetekben – mi a vonatkozó jóváhagyott műszaki specifikáció típusa és száma,

h) az építési, bontási tevékenységgel érintett építmény tartalmaz-e azbesztet,

i) az általa tervezett építmény megfelel az energetikai követelményeknek és az ezt igazoló energetikai számítást a külön jogszabályi előírások szerint elkészítette.

Az építésügyi hatóság a tervező jogosultságát a névjegyzéket vezető szerv által működtetett elektronikus névjegyzékből közvetlenül vagy belföldi jogsegély keretében ellenőrzi. Ha a tervezői nyilatkozat tartalma nem felel meg a kormányrendeletben [193/2009. (IX. 15.)] foglalt előírásoknak, vagy a tényállás tisztázása során bebizonyosodik, hogy tartalma valótlan, illetve ha a tervező által elkészített dokumentáció szakszerűtlen, vagy tartalma valótlan, továbbá ha a tervező az engedélyezés tárgyát képező tervezési tevékenységre előírt jogosultsággal nem rendelkezik, az építésügyi hatóság e tényt bejelenti a tervezői jogosultságról névjegyzéket vezető szervnek.

A felelős műszaki vezetői és az építésügyi műszaki szakértői nyilatkozat

A felelős műszaki vezető a használatbavételi vagy fennmaradási engedély kérelmezése vagy a használatbavételi bejelentés előtt az érintett közműszolgáltatóval a jogszabályban meghatározott követelmények teljesítése tekintetében egyeztet. Az építmény használatba vételi vagy fennmaradási engedély iránti kérelméhez vagy a használatbavételi bejelentéséhez a felelős műszaki vezetőnek szakterületére vonatkozóan az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerinti nyilatkozatot kell mellékelnie.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több kivitelező végezte, illetve ennek megfelelően több felelős műszaki vezető irányította, az építtető vagy helyszíni megbízottja (*az építési műszaki ellenőr*) köteles gondoskodni arról, hogy az összes felelős műszaki vezetői nyilatkozat – a használatbavételi engedélyezési eljárás során – az építési napló részeként szükség esetén az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon.

Fennmaradási engedélyezéskor felelős műszaki vezető hiányában építésügyi műszaki szakértő nyilatkozik arról, hogy az építési tevékenységet a jogszabályban foglaltaknak megfelelően végezték.

A felelős műszaki vezető, illetve szükség esetén az építésügyi műszaki szakértő a használatbavételi engedély kérelmez vagy a használatbavételi bejelentését, illetve a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtását megelőzően – érintettsége esetén – beszerzi a kéményseprő-ipari közszolgáltató nyilatkozatát arról, hogy a kivitelezett égéstermék-elvezető megfelel-e a szakszerűség követelményeinek.

Ha a felelős műszaki vezetői, illetve építésügyi műszaki szakértői nyilatkozat tartalma nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, vagy a tényállás tisztázása során bebizonyosodik, hogy tartalma valótlan, továbbá ha az építési műszaki ellenőr nem gondoskodott az összes felelős műszaki vezetői nyilatkozat beszerzéséről, az építésügyi hatóság e tényt bejelenti a felelős műszaki vezetői, az építési műszaki ellenőri, illetve az építésügyi műszaki szakértői jogosultságról névjegyzéket vezető szervnek.

Építésügyi igazgatási szakértői nyilatkozat

Ha a tartalma nem felel meg a jogszabályban foglalt előírásoknak, vagy a tényállás tisztázása során bebizonyosodik, hogy tartalma valótlan, továbbá ha az építésügyi igazgatási szakértő nem rendelkezik a szakmagyakorlási jogosultsággal, akkor az építésügyi hatóság e tényt bejelenti az építésügyi igazgatási szakértői névjegyzéket vezető szervnek.

Az engedélykérelem tárgyában hozott döntés tartalmi követelményei

Építésügyi hatósági engedély iránti kérelem tárgyában a határozat rendelkező részének tartalmaznia kell:

- a) az engedély megadásának esetleges feltételeit,
- b) tájékoztatást arról, hogy:
 - az építésügyi hatósági engedély nem mentesít az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól,
 - az engedély meddig hatályos, melyek a meghosszabbítás lehetőségei és feltételei,
 - a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát dokumentáló építészeti-műszaki dokumentációba hol tekinthet be,
 - az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben előírtak szerint szükséges-e kivitelezési dokumentáció készítése,
 - az építettőt a tervezett építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésével kapcsolatban – az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon, az ott meghatározott határidőben – milyen bejelentési kötelezettség terheli,
 - az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint az építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során építetői fedezetkezelő közreműködése kötelező-e.

Az engedély hatálya

Az építésügyi hatóság által kiadott elvi építési engedély egy évig hatályos. Az építési és a bontási engedély hatályát veszti:

- a) ha a jogerőssé válásának napjától számított két éven belül az építési tevékenységet nem kezdték el, és a hatályát nem hosszabbították meg,

b) ha az építési tevékenységet két éven belül megkezdték, de az a) pontban meghatározott időszakot követő öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására nem válik alkalmassá.

A fennmaradási engedély meghatározott időre szól, vagy visszavonásig hatályos, vagy végleges jellegű lehet. A használatbavételi és a végleges fennmaradási engedély határozatlan ideig hatályos.

Az építésügyi hatóság:

- az építési és bontási engedély hatályát az engedély megadására vonatkozó határozatban két évnél rövidebb időtartamban is megállapíthatja, de az építési tevékenységre vonatkozó szabályok ez esetben is megfelelően irányadóak,
- az építtető – építésügyi hatósági engedély hatályosságának lejártá előtt előterjesztett – kérelmére mindaddig, amíg az engedély megadásakor fennálló szabályok vagy kötelező hatósági előírások nem változnak meg, vagy ha e változások az építésügyi hatósági engedély tartalmát nem érintik, az építésügyi hatósági engedély hatályát – az elvi engedély kivételével – egy évre meghosszabbíthatja, amely megismételhető.

Az építésügyi hatóság az engedély hatályának lejártá előtt hatvan nappal felhívja az építtető figyelmét az engedély hatályának közelgő lejártára és annak jogkövetkezményeire, illetve tájékoztatja az építtetőt az engedély hatálya meghosszabbításának lehetőségéről, illetve a használatbavételi engedélyezés feltételeiről.

Ha az építtető a figyelmeztetés ellenére nem kérelmezi az engedély hatályának meghosszabbítását, vagy az engedély hatálya jogszerűen nem hosszabbítható meg, illetve az építtető nem kér használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, akkor az elsőfokú építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedély hatályának lejártát követően – legkésőbb hatvan napon belül – helyszíni ellenőrzést tart, és az ott tapasztaltak alapján a következő intézkedést teszi:

a) ha szemrevételezés és a rendelkezésre álló építési napló tartalma alapján az építmény készültségi fokánál fogva használatbavételi engedély megadására alkalmasnak látszik, úgy az építésügyi hatóság az előírt kérelem és mellékletek benyújtására, valamint illeték megfizetésére való figyelmeztetés mellett – szankciók kilátásba helyezésével – használatbavételi engedélyezési eljárás megindítására vagy bejelentés megtételére hívja fel az építtetőt,

b) ha az építmény használatbavételi engedély megadására még nem alkalmas, úgy az építésügyi hatóság:

- a még hátralévő, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenység elvégzésére, majd ezt követően a használatbavételi engedély kérelmezésére vagy bejelentés megtételére – a hiányzó munkálatok elvégzéséhez arányos határidő kitűzésével és szankciók kilátásba helyezésével – kötelezi az építtetőt,
- intézkedik az építési tevékenység végzésének azonnali leállítása és az ebből eredő esetleges veszélyhelyzet elhárítása iránt, ha a még hátralévő építési tevékenység végzése építésügyi hatósági engedélyhez kötött, egyúttal felhívja a figyelmet arra, hogy az intézkedést követően folytatott építési tevékenység építésrendészeti jogkövetkezményekkel jár, és hogy az építtető jogszerűen csak akkor folytathatja az építési tevékenységet, ha az építési engedélyt ismételten megkéri a hatályos jogszabályi feltételek szerint.

Az építésügyi hatóság engedélye, illetve a bejelentés nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

A tervdokumentáció záradékolása és kezelése

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során hozott határozat a hozzá tartozó, jóváhagyási záradékkal és bélyegzőlenyomattal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglal-

takkal együtt hatályos. Az építésügyi hatósági határozatban az engedélyezett építési tevékenység egyértelmű körülírásával összhangban az építészeti-műszaki dokumentáció olyan részeit, amelyekre az építésügyi hatósági engedély nem terjed ki, az építésügyi hatóságnak – a tervek záradékolása során – megfelelő módon jelölnie kell. Az elsőfokú építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedély jogerőre emelkedése esetén az engedélyezésre benyújtott dokumentáció valamennyi példányának valamennyi tervlapját engedélyezési záradékkal látja el.

Az elsőfokú építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedély megadását megtagadó határozata, illetve a másodfokú építésügyi hatóság ezt jóváhagyó határozata vagy bírósági felülvizsgálat iránt indított kereset jogerős bírósági határozattal történő elutasítása esetén az engedélykérelem építészeti-műszaki dokumentációjának egy példányát visszatartja, további példányait a kérelmezőnek kiadja.

5.6. Építésügyi hatósági engedélyezési eljárások

5.6.1. Elvi építési engedélyezési eljárás

Az építési törvény rendelkezése szerint az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt elvi építési engedély kérhető az építés megvalósításához szükséges követelmények előzetes tisztázása céljából. A jogerős és végrehajtható elvi építési engedély egy évig hatályos. Érvényessége egy ízben legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg.

Az elvi építési engedély hatályossága alatt kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során szakhatóság közreműködése esetén a szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi építési engedély azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, akkor is köti, ha időközben a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások megváltoztak. Az elvi építési engedély alapján építési munka nem végezhető (*Étv. 35. §*).

Az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet tartalmazza a részletes szabályokat. Eszerint az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt az ügyfél (építtető) a telek beépítésével, a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos, továbbá a kulturális örökségvédelmi, természet-, táj- és környezetvédelmi, egészségvédelmi, talajvédelmi, életvédelmi, tűzvédelmi, valamint a műszaki követelmények (ideértve a geológiai, szeizmológiai követelményeket is) előzetes tisztázása céljából az építésügyi hatóságtól elvi építési engedélyt kérhet.

Egy telekre vonatkozóan a tervezett építési tevékenység végzésére több elvi építési engedély is kérhető. Az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldásra irányuló kérelem elvi építési engedélykérelem formájában is benyújtható.

Elvi építési engedélykérelemhez mellékelni kell:

- az építészeti-műszaki dokumentációt három példányban, és ha a kérelem benyújtásakor még nem áll rendelkezésre a szakhatósági állásfoglalás, az érdekelt szakhatóságokra vonatkozó jogszabályban előírt további példányban, de legalább szakhatóságonként további egy példányban,
- a tervezői nyilatkozatot,
- jogszabályban előírt esetekben a tervtanács szakmai véleményét,
- ha a kérelem benyújtásakor már rendelkezésre áll, az ügyben érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását a hozzá tartozó, a szakhatóság által azonosítószámmal, keltezéssel, aláírással és bélyegzőlenyomattal záradékoltt építészeti-műszaki dokumentációval együtt.

Az elvi építési engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztését követő naptól számított:

- harminc napon belül kell meghozni az építési engedélyezéshez kötött,
- tizenöt napon belül kell meghozni az egyszerűsített építési engedélyezéshez kötött
- építési tevékenységek elvi építési engedélyezésekor.
- Az elvi építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság vizsgálja, hogy
- a kérelem és mellékleteinek tartalma megfelel-e a jogszabályban meghatározott követelményeknek,
- az építésügyi hatósági engedély kiadásának feltételei teljesíthetők-e,
- az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai követelményektől eltérő tervezett műszaki megoldás a külön jogszabályban meghatározottak szerint engedélyezett vagy engedélyezhető-e,
- a tervezett építményt a környezetébe illeszkedően helyezték-e el.

Építési tevékenységet végezni az építési törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad. Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, vagy azok nem szabályoznak teljes körűen, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak az építési törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke – beépítettség és építménymagasság – valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez. Az elvi építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építési tevékenységgel érintett telek kialakítottnak minősül, ha a külön jogszabály szerinti telekalakítási engedéllyel rendelkezik.

5.6.2. Építési és az egyszerűsített építési engedélyezési eljárás

Építési tevékenység építési engedélyezési eljárás, egyszerűsített építési engedélyezési eljárás lefolytatását követő építési engedély alapján végezhető. Egy telekre vonatkozóan az építési engedélyt az egy időben, illetve folyamatosan vagy ütemezve elvégezni kívánt építési tevékenység egészére kell kérni. Több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az egyes szakaszokban megépítendő építményekre – az építési tevékenység egészének bemutatása mellett – szakaszonként külön-külön is lehet építési engedélyt kérni.

Egy telekre vonatkozóan a tervezett építési tevékenység végzésére több építési engedély is kérhető, azonban ugyanazon építési tevékenység vonatkozásában csak egy építési engedély alapján végezhető építési tevékenység. Az OTÉK [253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet] előírásaitól eltérő műszaki megoldásra irányuló kérelem az építési engedélykérelemmel együtt is benyújtható, arról az építési engedélyezés tárgyában kelt érdemi határozatban kell dönteni.

Az építési engedélykérelemhez – a tartalmától függően – mellékelni kell:

- az elvi építési engedélykérelemhez előírt mellékleteket
- az építési jogosultság igazolását szolgáló dokumentumokat,
- környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedélyt,
- erdőterület igénybevétele esetén az erdészeti hatóság hozzájárulását, illetve előzetes engedélyét,
- a közút kezelőjének hozzájárulását közút területén, az alatt vagy felett építmény, belterületen a közút mellett ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény, külterületen a közút tengelyétől számított 50 méteren, autópálya, autópálya és főút esetén 100 méteren belül építmény építése esetén,

- kitöltött statisztikai adatlapot,
- termőföld esetén a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló hatósági határozatot.

Az építési engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztését követő naptól számított két hónapon belül kell meghozni az építési engedélyezési eljáráshoz kötött építési tevékenység építési engedélyezése esetén. Az egyszerűsített építési engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztését követő naptól számított harminc napon belül, illetőleg tizenöt napon belül kell meghozni a jogszabályban meghatározott építési tevékenység esetében.

Az építési tevékenységgel érintett telek akkor minősül rendezettnek, ha a helyi építési szabályzat, szabályozási terv, ezek hiányában az illeszkedés szabályai szerint – ha szükséges, telekalakítási eljárást követően – alakították ki, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A településkép, tájkép előnyösebb kialakítása, illetőleg megóvása érdekében az építésügyi hatóság a külön jogszabály keretei között előírhatja

- az építmények elhelyezési módját, tájba és környezetbe illesztését, valamint méreteit,
- az épületek homlokzatának, tetőzetének és takaratlanul maradó, közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítását.

A határozat rendelkező része tartalmazza:

- az építmény későbbi – kártalanítási igény nélküli – átalakításának vagy lebontásának esetleges kötelezettségét, megjelölve, hogy milyen feltétel bekövetkeztével esedékes a kötelezettség teljesítése,
- az építési tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények (pl. felvonulási épület), építménybontás, tereprendezés (környezetrendezés) engedélyezésére, illetve kötelezettségére vonatkozó rendelkezést,
- a használatbavételi engedély vagy bejelentés kötelezettségére való utalást,
- figyelmeztetést arra, hogy az építető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania,
- figyelmeztetést arra, hogy az építménybe építési terméket, berendezést, szerkezetet beépíteni csak annak megfelelőség-igazolása mellett lehet,
- figyelmeztetést arra, hogy a tervezett építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését az építésfelügyeleti hatósághoz be kell jelenteni,
- figyelmeztetést arra, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az építetők fedezetkezelés szabályai alá tartozik.

Az építési engedély a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészműszaki dokumentációval együtt jogosít építési tevékenység végzésére. Az építető csak a jogerős építési engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészműszaki dokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt végezhet építési tevékenységet.

5.6.3. Összevont építésügyi hatósági eljárás

Az építető az építési engedélyezésre vonatkozóan választhat összevont eljárást, amely a megvalósítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési keretengedélyezési és építési engedélyezési szakaszból áll. Az összevont eljárás iránti kérelem beér-

kezését követő naptól számított tizenöt napon belül az építésügyi hatóság az érintett szakhatóságok és közműszolgáltatók bevonásával egyeztető tárgyalást és helyszíni szemlét tart.

Az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem az összevont eljárás mindkét szakaszára vonatkozik. Az összevont eljárás elvi építési keretengedélyezési szakaszának megindításához az elvi építési engedélykérelemhez előírt mellékleteket kell csatolni. Az összevont eljárás építési engedélyezési szakaszának megindításához az építési engedélykérelemhez meghatározott mellékleteket az elvi keretengedélyezést követően, az abban meghatározottak szerint és annak hatályán belül kell benyújtani.

Az építésügyi hatóság az elvi keretengedély kérelemről huszonöt napon belül végzés formájában dönt. A jogerős elvi keretengedély egy évig hatályos. Hatályossága a hatályossága alatt kérelemre egy alkalommal legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha az elvi keretengedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg. Az elvi keretengedély építési tevékenység végzésére nem jogosít.

Az összevont eljárás építési engedélyezési szakasza az építési engedély elvi keretengedélynek megfelelő tartalmú mellékletek benyújtásával kezdődik. Az építési engedélyezési szakaszban az elvi keretengedélyben foglaltak az építésügyi hatóságot és a szakhatóságot – azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, illetve amelyekről az elvi keretengedélyezési szakaszban nyilatkozott – akkor is kötik, ha az elvi keretengedély megadását követően az elvi keretengedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások megváltoztak.

Az összevont eljárás elvi építési keretengedélyezési szakaszában az elvi építési keretengedély megtagadásáról szóló végzés ellen önálló fellebbezésnek van helye. Az elsőfokú határozat elleni fellebbezést soron kívül, de legfeljebb harminc napon belül bírálják el.

5.6.4. Bontási engedélyezési eljárás

Az alábbi építmények bontása bontási engedély alapján végezhető (*Engr. 1. melléklet VI. oszlopa*):

- az $500,0 \text{ m}^3$ -nél nagyobb térfogatú és a rendezett terepcsatlakozástól mérten $6,0 \text{ m}$ -nél magasabb építménymagasságú építmény bontása,
- műemlék telkén álló építmény, építményrész bontása,
- műemléki területen $100,0 \text{ m}^3$ -nél nagyobb térfogatú és a rendezett terepcsatlakozástól mérten $2,0 \text{ m}$ -nél nagyobb építménymagasságú építmény bontása,
- zárt sorú vagy ikres beépítési mód esetében egy vagy több épület bontása mérethatár nélkül
- teljes építményszint bontása többszintes építmény esetén.

A bontási engedélykérelemhez mellékelni kell:

- az Engr.-ben meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt három példányban, és ha a kérelem benyújtásakor még nem áll rendelkezésre a szakhatósági állásfoglalás, az érdekelt szakhatóságokra vonatkozó külön jogszabályban előírt további példányban, de legalább szakhatóságoként további egy példányban,
- a tervezői nyilatkozatot,
- az építési jogosultság igazolását szolgáló dokumentumokat.

A bontási engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztését követő naptól számított harminc napon belül kell meghozni. A bontási engedélykérelem elbírálása során az építésügyi hatóság azt vizsgálja, hogy a tervezett bontási munka kielégíti-e a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, kulturális örökségvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket, továbbá az építmény elbontását jogszabály vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem tiltja-e.

A határozat rendelkező része tartalmazza:

- a bontási tevékenységgel kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények, építménybontás, tereprendezés (környezetrendezés) engedélyezésére, illetve kötelezettségére vonatkozó rendelkezést,
- a bejelentési kötelezettségére való utalást,
- tájékoztatást arról, hogy a bontási tevékenység befejezése után az építtetőnek az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá a megvalósult állapotról záradékolt változási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania,
- figyelmeztetést arra, hogy az építtető a bontási tevékenység befejezését követően – a jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról a bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

5.6.5. Használatbavételi engedélyezési eljárás

Az építtetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie vagy bejelentést kellett tennie, annak használatbavétele előtt – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie.

A használatbavételi engedélyt meg kell adni, ha az építményt vagy egy részét – építési engedélyhez kötött építési munka esetén – az engedélynek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg.

Ha az építmény vagy egy része rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, vagy az építési munka elvégzése következtében idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, az építésügyi hatóság az építmény használatbavételét megtiltja, vagy építésügyi hatósági kötelezés keretében a hibák, hiányosságok megszüntetésétől teszi függővé. A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötések tehetők. A használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

Az alábbi építmények használatbavétele használatbavételi engedély alapján végezhető:

- építmény építése, bővítése, elmozdítása esetén az egyszerűsített építési engedélyezési eljárás, a tevékenység egyidejű megkezdése mellett történt bejelentés, továbbá az engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységek kivételével,
- műemléki vagy világörökség területen lévő telek közterület felőli telekhatárán kerítés építése,
- műemlék építmény:
 - homlokzatán végzett átalakítási, felújítási, vakolási, színezési, felületképzés-módosítási építési tevékenység, vagy nyílászáró-csere;
 - homlokzatára, födémére vagy tetőzetére szerelt bármely berendezés, antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy, égéstermék-elvezető létesítése;
 - homlokzatán, tetőzetén hirdetési vagy reklámcélú, illetve művészeti ábrázolást tartalmazó építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése méretre való tekintet nélkül.
- műemléki területen lévő telken meglévő nem védett építmény:
 - homlokzatán végzett átalakítási, felújítási, vakolási, színezési, felületképzés-módosítási építési tevékenység, vagy nyílászáró-csere,
 - homlokzatára, födémére vagy tetőzetére szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy, égéstermék-elvezető létesítése;

- homlokzatán, tetőzetén, valamint műemléki területen hirdetési vagy reklámcélú, illetve művészeti ábrázolást tartalmazó építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése méretre való tekintet nélkül.
- megfelelőségi tanúsítvánnyal, illetve jóváhagyott műszaki specifikációval nem rendelkező építményszerkezetű tömegtartózkodás céljára alkalmas:
 - rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó,
 - mutatóványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek).
 - zárt, állandó jellegű kiállítási célú területen belül;
- megfelelőségi tanúsítvánnyal, illetve jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építményszerkezetű, állandó jellegű, 180 napot meghaladóan fennálló, tömegtartózkodás céljára alkalmas:
 - rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatóványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - zárt, állandó jellegű kiállítási célú területen belül kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek) építése.
- 6,0 m vagy annál nagyobb építménymagasságú, vagy 60 m^3 vagy annál nagyobb térfogatú épített siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez építmény építése.
- az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározottak szerint személygépkocsi elhelyezési kötelezettséggel járó és $500,0 \text{ m}^2$ vagy annál nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi, vendéglátó célú építmény építése.
- az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározottak szerint személygépkocsi elhelyezési kötelezettséggel járó és $500,0 \text{ m}^2$ -nél kisebb, de $30,0 \text{ m}^2$ -nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi, vendéglátó célú építmény építése.
- műemlékben huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása.

Az építtetőnek az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor – a használatbavétel előtt – kell kérelmezni a használatbavételi engedélyt. Egy telken, egy építésügyi hatósági engedély alapján egyidejűleg megépült több építményre, illetőleg elvégzett többfajta építési tevékenységre külön-külön is lehet használatbavételi engedélyt kérelmezni.

Az építési engedélyben eredetileg már több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az egyes megvalósulási szakaszokban megépített építményekre, illetőleg rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagukban alkalmas építményrészekre (önálló rendeltetési egységekre) szakaszonként külön-külön is lehet használatbavételi engedélyt kérelmezni. A befejezetlen építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagában, önállóan is alkalmas építményrészére (önálló rendeltetési egységére) az építkezés építési engedélynek megfelelő teljes befejezéséig csak ideiglenes használatbavételi engedély adható,

A használatbavételi engedélykérelemhez – a tartalmától függően – mellékelni kell:

- az ügyben érintett szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt,
- a felelős műszaki vezető nyilatkozatát,
- az érintett közműszolgáltató nyilatkozatát arról, hogy az építmény közműszolgáltatása biztosított,
- az építési tevékenységgel érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető esetén a kéményseprő-ipari közszolgáltató – külön jogszabály szerinti – nyilatkozatát arra

vonatkozóan, hogy az épített vagy szerelt égéstermék-elvezető műszaki megoldása megfelel-e a szakszerűség követelményeinek,

- építészeti-műszaki tervdokumentációt, ha a kivitelezés során a jogerős építési engedélytől és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációtól, valamint az ezek alapján készült kivitelezési tervektől építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel eltértek,
- a kitöltött statisztikai lapot.

A használatbavételi engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztését követő naptól számított harminc napon belül kell meghozni. A használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni arról, hogy:

- az építési tevékenységet az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti-műszaki dokumentációnak, továbbá az engedélyezett eltérésnek megfelelően végezték-e el,
- az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e, valamint
- az építmény zavartalan használatához szükséges járulékos építmények (pl. parkolók, hulladék-, göngyölegtárolók) megvalósultak-e, a felvonulási épület elbontásra került-e, a környezetrendezést elvégezték-e.

A használatbavételi engedély csak akkor adható meg, ha az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek megfelel. Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását az egész építményre, vagy annak egy részére az észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséig, az építési engedélybe foglalt kikötések, feltételek teljesítéséig csak akkor tagadhatja meg, az építmény használatát csak akkor tilthatja meg, ha az észlelt hibák, hiányosságok, kikötések és feltételek teljesítésének hiánya az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát gátolja vagy akadályozza.

A használatbavételi engedély megadása mellett, a rendeltetésszerű és biztonságos építményhasználatot nem gátló, még fennálló hibák, hiányosságok megszüntetését, az építési engedélybe foglalt kikötések és feltételek teljesítését megfelelő teljesítési határidő megjelölésével és a nem teljesítés esetén alkalmazható szankciók alkalmazására való figyelmeztetéssel a kötelezésre vonatkozó előírások szerint kell elrendelni.

A határozat rendelkező része tartalmazza:

- tájékoztatást arról, hogy az építési vagy a bontási munkák befejezése és a jogerős használatbavételi (bontási, fennmaradási) engedély kézhezvétele után az építtetőnek az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá a megvalósult állapotról záradékolt változási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania,
- az építési engedély számát, keltét,
- a használatbavételi engedély hatályát,
- a rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető kisebb hibák és hiányosságok esetén – határidő kitűzése és eljárási bírság kiszabásának kilátásba helyezése mellett – a megállapított hibák és hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére vonatkozó kötelezést,
- figyelmeztetést arra, hogy az építtető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania,

- tájékoztatást arról, hogy az elkészült épületről a külön jogszabályban foglaltak szerint energetikai tanúsítványt kell kiállítani.

A jogerős használatbavételi engedély birtokában a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény ténylegesen használatba vehető. Az építmény ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetéséhez az erre irányuló kérelmet, valamint az ahhoz mellékelte jogerős használatbavételi engedély másolatát és az épületfeltüntetés vázrajzot a területileg illetékes földhivatalhoz be kell nyújtani.

5.6.6. Fennmaradási engedély

A fennmaradási (és továbbépítési) engedély megadásának feltételeire, valamint az engedély nélküli bontás jogkövetkezményére az Étv. rendelkezései és a kormányrendelet részletszabályai az irányadók [Étv. 48. § (1) és (2) bekezdése, 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet].

Ha az építményt, építményrészt szabálytalan építési tevékenységgel valósították meg, az építésügyi hatóság arra – az építtető vagy az ingatlannal rendelkezni jogosult kérelme alapján – fennmaradási engedélyt ad, ha az építésügyi hatósági engedély megadásának az építési törvényben (Étv. 36. §) meghatározott feltételei fennállnak vagy megteremthetők és az építtető az építési jogosultságát igazolta. A fennmaradási engedély akkor is kiadható, ha az építmény, építményrész átalakítással szabályossá tehető, vagy a szabálytalanság közérdeket nem sért, vagy az érdeksérelem a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható. Ha az építményt, építményrészt építésügyi hatósági engedély nélkül bontották le az építésügyi hatóság azt tudomásul veszi.

Az építményrészre vonatkozó fennmaradási engedély megadásával egyidejűleg az építésügyi hatóságnak rendelkeznie kell az építmény befejezésére vonatkozó továbbépítésről is.

Ha az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyt megadja, illetőleg a lebontást tudomásul veszi, ezzel egyidejűleg – a kormányrendeletben meghatározott mértékben és módon építésügyi bírságot szab ki.

Az építésügyi hatóság építésügyi hatósági ellenőrzés keretében megtartott helyszíni szemléje és a jogszabály szerinti bizonyítási eszközök alapján a szabálytalanság tudomásra jutásától számított három hónapon belül tisztázza a tényállást, melynek keretében:

- vizsgálja, hogy a fennmaradási engedély megadásának a feltételei fennállnak-e vagy megteremthetők-e,
- a feltételek megléte esetén értesíti az építtetőt a fennmaradási engedély feltételeiről és jogkövetkezményeiről, és a
- legfeljebb két hónapon belüli határidő tűzésével a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására hívja fel.

Ha az építtető a felhívásban megállapított határidőig nem nyújtja be a fennmaradási engedély iránti kérelmét, vagy az azzal kapcsolatos hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőben nem tesz eleget, vagy a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését a kötelezett nem vállalja, úgy az építésügyi hatóság elrendeli az építmény bontását.

A fennmaradási engedély – építésügyi bírság kiszabása, illetőleg a szükségszerű átalakítás kötelezettségének és határidejének egyidejű megállapítása mellett – meghatározott időre szóló, visszavonásig hatályos (határozatlan időre szóló) vagy végleges jellegű lehet. A fennmaradási engedély meghatározott idejű hatállyal bír, ha az építtető a kiszabott építésügyi bírságot határidejére nem fizette meg.

A fennmaradási engedély egyben használatbavételi engedély is, ha építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatára vonatkozó feltételek fennállnak. Az építményrészre vonatkozó fennmaradási engedély megadásával egy időben az építésügyi hatóság rendelkezik az építmény befejezésére vonatkozó továbbépítésről is. Az építmény építési munkáinak teljes befejezése után használatbavételi engedélyezési eljárást kell lefolytatni. A fennmaradási en-

gedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztését követő naptól számított két hónapon belül kell meghozni. A határozat rendelkező része tartalmazza:

- az építmény későbbi – kártalanítási igény nélküli – átalakításának vagy lebontásának esetleges kötelezettségét, megjelölve, hogy milyen feltétel bekövetkeztekor esedékes a kötelezettség teljesítése,
- a továbbépítési tevékenység megkezdésének bejelentésére, illetve a külön jogszabályban meghatározott esetekben az adatszolgáltatásra vonatkozó kötelezettség előírását,
- az építési tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények (pl. felvonulási épület), építménybontás, tereprendezés (környezetrendezés) engedélyezésére, illetve kötelezettségére vonatkozó rendelkezést,
- a használatbavételi engedély kérésének, a használatbavétel bejelentésének kötelezettségére való utalást,
- tájékoztatást arról, hogy az építési vagy a bontási munkák befejezése, illetve a jogerős használatbavételi (bontási, fennmaradási) engedély kézhezvétele után az építőtől az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá a megvalósult állapotról záradékolt változási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania,
- a fennmaradási engedély jellegét,
- a rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető kisebb hibák és hiányosságok esetén – határidő kitűzése és eljárási bírság kiszabásának kilátásba helyezése mellett – a megállapított hibák és hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére vonatkozó kötelezést,
- figyelmeztetést arra, hogy az építtető az építési, illetve a bontási tevékenység befejezését követően, a fennmaradási engedély kézhezvételét követő harminc napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania,
- tájékoztatást arról, hogy az elkészült épületről a külön jogszabályban foglaltak szerint energetikai tanúsítványt kell kiállítani.

A fennmaradási engedély lehet meghatározott időre szóló, visszavonásig hatályos, végleges jellegű egyben használatbavételi engedély is, vagy fennmaradási és továbbépítési engedély. A fennmaradási engedélyről rendelkező határozatban, illetve a bontás tudomásulvételével egyidejűleg kell rendelkezni az építésügyi bírságról.

A fennmaradási, illetve fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárás során az építési hatóság az építési és a használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseket, szükség szerint az építésügy hatósági kötelezési eljárásokra vonatkozó szabályokat, valamint az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet rendelkezéseit is alkalmazza.

5.6.7. Adat, tény, állapot igazolása

Adat, tény, állapot igazolása céljából az Étv. 34. § (5) bekezdése és a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 4. § (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság hatósági bizonyítványt az ügyfél kérelmére vagy – ha az ügyfél az ingatlan adataiban bekövetkezett válto-

zás átvezetése iránti kérelmét a földhivatalhoz, mint közreműködő hatósághoz nyújtotta be – az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéshez a földhivatal megkeresésére állít ki.

Az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítvány kiadásához szükséges dokumentumokat és a személyes adatok kivételével hatósági nyilvántartás által nem tartalmazott adatokat bekérheti az ügyféltől. A hatósági bizonyítványt a kérelem előterjesztését követő naptól számított tíz napon belül kell kiadni, illetve az ügyfél által beadott iratot záradékkal ellátni. Az Étv. rendelkezésének szövege az „Építésügyi hatósági eljárások törvényi szabályozása” című 5.5.2. pont alatt található.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 4. § (1) bekezdése a következőket tartalmazza; Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben a tervezést elősegítő tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából helyszíni szemle lefolytatásával hatósági bizonyítványt állít ki.

5.7. Építésügyi hatósági ellenőrzés

Az építésügyi hatósági ellenőrzés szakmai szabályait a 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet tartalmazza (42. §).

A rendelet hatálya kiterjed az építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzésével, mint építési tevékenységgel kapcsolatos építésügyi hatósági ellenőrzésre.

Az építésügyi hatóság az ellenőrzése során:

a) vizsgálja:

- a jogerős építési engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentáció meglétét, a kulturális örökségvédelmi hatósági engedély meglétét, bejelentés megtörténtét,
- hogy az építési engedélyhez vagy bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek esetében a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat és az általános érvényű kötelező építésügyi, és más hatósági előírásokat megtartották-e,

b) felkutatja:

- az engedély vagy bejelentés köteles építési tevékenységek esetében az építésügyi hatósági engedély vagy bejelentés nélkül, vagy attól eltérően végzett,
- a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat és az általános érvényű kötelező építésügyi előírások megsértésével végzett szabálytalan építési tevékenységet,

c) ellenőrzi:

- a jókarbantartási kötelezettség teljesítését,
- a településképet rontó állapotú építmények helyreállítását,
- valamint azt, hogy a műemlékek műszaki állapota nem veszélyezteti-e a műemléki értékeket, illetőleg a fenntartási kötelezettséget teljesítették-e az ingatlan védettség alá tartozó valamennyi alkotóelemére.

Az építésügyért felelős miniszter február 15-ig a tárgyévre vonatkozó közleményt ad ki, amelyben:

- javaslatot tesz a tárgyévben tartandó építésügyi hatósági célvizsgálatok szempontrendszerére és azokra a településekre, településrészekre, ahol összevont építésügyi hatósági ellenőrzést tart indokoltnak,
- a tárgyévet megelőző év nyilvántartási adatai alapján javaslatot tesz utóvizsgálati ellenőrzésre azokon a településeken, településrészeken, Budapesten a kerületekben, ahol a szabálytalanságok száma növekedett.

Az építésügyi hatóság az ellenőrzéseit rendszeresen – az építésfelügyeleti hatóság javaslata és a közleményben foglaltak figyelembevételével – március 1-jéig készített éves munkaterv szerint végzi. Az előző évi építésügyi hatósági ellenőrzések megállapításait összefoglaló jelentést az építésügyi hatóság január 31-ig megküldi a miniszternek, műemléket érintően a kultúráért felelős miniszternek.

5.7.1. Ellenőrző hatóság

A hatósági ellenőrzési feladatok ellátása az első fokú építésügyi, illetőleg műemlékvédelmi hatóság hatáskörébe tartozik. Az építésügyi hatóság szükség esetén az építésfelügyeleti hatósággal, más illetékességi területen működő építésügyi és építésfelügyeleti hatósággal és más – ellenőrzésre jogosult – hatósággal közös ellenőrzés végzését kezdeményezi.

5.7.2. Az egyes építésügyi hatóságok ellenőrzései

Valamennyi települési önkormányzat jegyzője illetékességi területén ellenőrzi, hogy:

- a beépítetlen építési telkek állapota – a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása szempontjából – a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelő-e,
- a településképet rontó állapotú építmények helyi építési szabályzatban előírt helyrehozatali kötelezettségének az ingatlantulajdonos(ok) eleget tettek-e,
- a helyi építési szabályzatnak megfelelően az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettségét a tulajdonos(ok) teljesítették-e,
- az építési engedélyhez nem kötött építési munkák esetében a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat és az általános érvényű kötelező építésügyi, és más hatósági előírásokat megtartották-e,
- az építményt, illetőleg annak részét (helyiségét) a használatbavételi (fennmaradási) engedélyben meghatározott, ennek hiányában pedig a rendeltetésének megfelelő célra és úgy használják-e, hogy ez az állékonyságot, az egészséget, az élet- vagy közbiztonságot nem veszélyezteti-e,
- az ingatlantulajdonos (-kezelő, -használó) rendelkezik-e az építésügyi hatóságnak az építmény (helység) eltérő használatára vonatkozó engedélyével, illetőleg – ha az eltérő használat igénye más hatósági eljárásban merül fel – hozzájárulásával,
- az építtető jogerős és végrehajtható építési engedély birtokában építkeznek-e.

A városi (fővárosi kerületi), valamint az elvi építési, az építési, a bontási, a használatbavételi és a fennmaradási engedélyezési eljárási ügyekben az építésügyi hatósági jogkör gyakorlására a Kormány által kijelölt önkormányzatok jegyzője – külön jogszabályban meghatározott illetékességi területén – ellenőrzi, hogy:

- az építtető jogerős és végrehajtható építési engedély és a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott engedélyezési tervek birtokában, valamint az azokban foglaltak betartásával építkeznek-e,
- az építmény szerkezetei az engedélyezett tervnek megfelelően, a szakmai és biztonsági előírások (Országos Településrendezési és Építési Szakmai Követelmények és egyéb jogszabályok) megtartásával valósultak-e meg,
- a beépített anyagok, épületszerkezetek megfelelőség igazolásuk alapján az engedélyezett célra alkalmasak-e,
- a felelős műszaki vezető, illetőleg a kivitelező rendelkezik-e az előírt képesítési és más szakmai feltételekkel,
- az építési munka végzése során az állékonyságra, az életre és az egészségre, valamint a köz- és vagyonbiztonságra vonatkozó követelményeket megtartották-e.

5.8. Építésügyi hatósági kötelezés, építésrendészeti és kötelezési eljárás

Az építésügyi hatósági kötelezés szabályait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 47. §-a tartalmazza (Étv.).

Eszerint az építésügyi hatóság elrendelheti:

- az építmény, építményrész építésügyi hatósági engedélyekben meghatározott, ennek hiányában az eredeti (a változtatás előtti) rendeltetésétől eltérő használatának megszüntetését, valamint
- szabálytalan építkezés esetében az építési munka megszüntetését és az építést megelőző állapot helyreállítását, illetőleg a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó, jóváhagyott engedélyezési terveknek megfelelő állapot kialakítását,
- a műszaki követelményeknek meg nem felelő építési termékek kicserélését,
- az építmény, építményrész kötelező jókarbantartás körét meghaladó felújítását, ha az a településkép kedvezőbb alakítása érdekében szükséges, vagy azt a helyrehozatali kötelezettséget előíró önkormányzati rendeletben foglaltak végrehajtása, illetőleg az építészet örökség védelmének érdekei megkövetelik,
- jogszabályban meghatározott esetekben a telek bekerítését, továbbá a telken a településkép előnyösebb kialakítása vagy a környezet védelme céljából szükséges kertépítési, továbbá a településkép védelme érdekében szükséges egyéb munkák elvégzését,
- az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédesszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti, illetve az engedélyezett állapotban történő átadását, a környezetben okozott károk megszüntetését.

Az építésügyi hatóságnak el kell rendelnie:

- az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítását, – amennyiben ez nem lehetséges, vagy ha az építtető ezt nem vállalja – a lebontását vagy az újraépítését, ha a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető módon történik,
- az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető, valamint az engedély nélküli használat megszüntetését,
- az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetését, ha azt rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas módon építették meg, vagy ezáltal idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, valamint
- ha a használatbavételi engedély megszerzését követő engedély és bejelentés nélkül végezhető átalakítás, változtatás, rendeltetésmódosítás következtében az érintett építmény vagy építményrész a – változtatáskor, átalakításkor, rendeltetésmódosításkor hatályos – rendeltetésszerű és biztonságos használatra vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásoknak nem felel meg, vagy
- ha a használatbavételi engedély megszerzését követően engedélyhez vagy bejelentéshez kötött szabálytalan átalakítás, változtatás, rendeltetésmódosítás következtében az érintett építmény vagy építményrész az – ellenőrzéskor hatályos – rendeltetésszerű és biztonságos használatra vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásoknak nem felel meg,
- az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, illetőleg az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy

lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti.

- az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az elrendelt jogerős és végrehajtható kötelezettséget be kell jegyezni.
- az építésügyi hatóság, amennyiben a végrehajtható kötelezettséget – annak nem teljesítése miatt a kötelezett terhére hatósági úton, a felmerülő költségeket megelőlegezve – maga végezteti el, a költségek erejéig, azok megtérítéséig az érintett ingatlanra jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az építésügyi hatóság az építési munka folytatását a helyszínen – alkalmanként legfeljebb egyszer 30 napra – megtilthatja, ha az szabálytalanul vagy pedig az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető módon történik. Ez idő alatt az építésügyi hatóságnak döntenie kell az eljárás megszüntetéséről vagy folytatásáról.

Építésrendészeti és kötelezési eljárás

Ha valamely más hatóság a hatáskörébe tartozó, a szakterületre irányadó jogszabályok rendelkezésein alapuló, a szakterület követelményeinek érvényre juttatását célzó intézkedés megtételére irányuló megkeresése csak építésügyi hatósági kötelezés útján juttatható érvényre, a hatósági megkeresés teljesítését az építésügyi hatóság csak hatásköre vagy illetékessége hiányában tagadhatja meg.

Az építési engedély és bejelentés, illetve bontási engedély és bontás bejelentése nélkül végezhető építési és bontási tevékenységet is csak:

- a) a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat,
- b) az általános érvényű kötelező építésügyi előírások, különösen:

- a jogerős építési engedélytől eltérni csak módosított építési engedély birtokában lehet,
- azon építmények esetében, amelyek építésügyi hatósági engedélyezése külön jogszabály szerinti tervtanácsai véleményhez kötött, módosult építési tevékenységet csak ismételt tervtanácsai vélemény megszerzését követően lehet elvégezni, *(ha az építési engedélytől az ahhoz tartozó építészeti-műszaki dokumentációtól való eltérés az épület tömegére, a nyílászárók rendszerének, az építészeti tagozatok rendszerének, a homlokzati struktúrájának a megváltoztatására, vagy az épület közterületről látható homlokzata teljes felületének építészeti jellegzetességét érintő változtatására terjed ki),*

c) más hatósági (védőterületi, biztonsági, közegészségügyi, tűzvédelmi, környezet-, természet-, táj- és kulturális örökségvédelmi, az egészséges és biztonságos munkavégzésre vonatkozó stb.) előírások megtartásával szabad végezni.

A rendelkezések megsértése esetén a szabálytalanul végzett építési tevékenység jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

Az építésügyi hatóság:

- településrendezési, közbiztonsági, közlekedésbiztonsági, köztisztasági, továbbá más közérdekből vagy a használat módja miatt a telek határain kerítés építését elrendelheti vagy megtilthatja,
- közérdeknek minősülő közbiztonsági, közlekedésbiztonsági érdekből elrendelheti a meglévő kerítést lebontását, illetve elrendelheti az átláthatóvá történő átalakítását,
- helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése hiányában a telek határain támfal építését elrendelheti.

Az építési törvényben (Étv. 47. § (5) bekezdés) meghatározott, az építési munka folytatásának helyszíni megtiltása esetén az építésügyi hatóság a szabálytalan állapotról ábrázolást, rajzot, fényképet, videofelvételt készít, a helyszínen meghozott végzés tényét a helyszínen

lévő építési naplóba is bejegyzi, és a jegyzőkönyvet, illetőleg a közbenső végzés egy példányát a helyszínen átadja a kötelezett vagy a képviselője részére. Ha ez nem lehetséges, azt a kötelezettel hivatalos úton közli.

Az építésügyi hatóság a kötelezést:

- ha az műemléki területet vagy régészeti lelőhelyet érint, a kulturális örökségvédelmi hatósággal,
- ha az országos jelentőségű védett természeti területet, illetőleg európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet) érint, a természetvédelmi hatósággal is közli.

Több személy együttes kötelezése esetén:

- ha a kötelezettség teljesítése osztható, az egyes kötelezettek részkötelezettségeit – a polgári jog szabályai szerint – külön-külön meg kell határozni,
- ha a kötelezettség teljesítése oszthatatlan, a kötelezés egyetemleges.

A kötelezettség teljesítéséhez szükséges építési tevékenységek és az ezzel kapcsolatos cselekmények elvégzése ütemekre és szakaszokra bontva is előírható. A kötelezettség teljesítésének határidejét – azonnali beavatkozást igénylő veszélyhelyzet esetén kivételével – az összes körülmény figyelembevételével kell megállapítani.

5.9. Építésügyi bírság

Az építésügyi bírság kiszabásáról törvényi szinten az építési törvény (1997. évi LXXVIII. tv.) rendelkezik. Ha az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyt megadja, illetőleg a lebontást tudomásul veszi, ezzel egyidejűleg építésügyi bírságot szab ki. Ha az építtető a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejártá előtt lebontja, vagy a szabálytalanságot megszünteti, az építésügyi hatóság a bírságot elengedi. Egyéb esetekben a kiszabott építésügyi bírság nem engedhető el.

Az építésügyi bírság nem mentesít a büntetőjogi, a szabálysértési, továbbá a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, illetőleg a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.

Nem szabható ki bírság az olyan jogerős és végrehajtható építési, illetve bontási engedély alapján elvégzett építési tevékenységgel összefüggésben, amelynek az alapját képező határozatot utóbb az építésügyi hatóság a saját hatáskörében vagy ügyészi óvás folytán visszavonta, vagy amelyet a bíróság hatályon kívül helyezett, illetve az alkotmánybíróság határozata alapján az építésügyi hatóság felügyeleti szerve megváltoztatta vagy megsemmisítette kivéve, ha az építtető a visszavonásra (megváltoztatásra, megsemmisítésre, hatályon kívül helyezésre) alapot adó ok tekintetében rosszhiszeműen járt el.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Ha a szabálytalan építési munkát más végeztette, a munkálatok elvégzésére az építtetőt kell kötelezni. Ha az építési munka végzése során, vagy annak következtében az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, az ezzel kapcsolatban szükségessé vált munkálatok elvégzésére az építtetőn kívül a kivitelezőt is kötelezni kell.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok túsására kötelezheti. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság által elrendelt munkálatok költségei – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a kötelezettet terhelik.

Azon építési beruházás építésügyi hatósági eljárására, amely legalább – az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint számított – 90

millió forint építmény értékű, és ipari vagy szolgáltatási rendeltetésű, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény (Ngtv.) rendelkezéseit kell alkalmazni, kivéve a kiemelt jelentőségű ügyben első fokon eljáró, a fellebbezés elbírálására jogosult hatóságot illetőleg szakhatóságot.

Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályait a 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet tartalmazza. A jogszabály rendelkezéseit – a sajátos építményfajtákra vonatkozó külön szabályozás hiányában – az építményekkel kapcsolatos építésügyi bírság megállapítására és megfizetésére kell alkalmazni.

Az építésügyi hatóság építésrendészeti eljárás keretében az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló kormányrendeletben [193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] meghatározott szabálytalan építési tevékenység esetében építésügyi bírsággal sújtja az építtetőt.

A bírság alapja az építmény számított értéke. Az építmény számított értéke:

- az elkészült, kivitelezés alatt álló, megsemmisült építmény, építményrész rendeltetéséhez, a megmozgatott földmennyiséghez hozzárendelt, a jogszabályban meghatározott [1. melléklet] egységár, és
- az építmény, építményrész, a megmozgatott földmennyiség – építésügyi hatósági engedély, építészet-műszaki tervdokumentáció, felmérés alapján számított – bruttó (határoló szerkezetekkel együtt mért) térfogatának, felületének (alapterületének), magasságának, darabszámnak szorzata.

A bírság összegét az alábbi %-os értékek alapján kell meghatározni:

- engedély nélküli építés esetén 50%,
- engedélytől eltérő építés esetén 40%,
- engedély nélkül végzett bontás esetén 30%,
- engedélyhez nem kötött, de szabálytalanul végzett építés esetén 20%,
- bejelentés nélkül végzett építés és bontás esetén 20%,
- helyi védelem alatt álló épületen végzett építés és bontás esetén 70%, ha a szabálytalanság a védettség elrendelésének alapjául szolgáló építmény(rész)t érinti,
- világörökség területén és műemléki védelem alatt álló ingatlanon meglévő, nem védett épületen történő építés és bontás esetén 80%.

A kiszabható bírság összege a meghatározott érték 30%-a a meghatározott időre szóló, visszavonásig érvényes fennmaradási engedély megadásakor. Ha a meghatározott idő lejárt, illetőleg az engedély visszavonása előtt megváltozott tényállás alapján az építésügyi hatóság – építtető kérelmére – utóbb végleges fennmaradási engedélyt ad, a fennmaradó 70% bírságot is ki kell szabni.

Ha az építmény, építményrész kivitelezését az építési engedélyt, illetőleg a bontási engedélyt megadó határozat kézhezvételét követően, de annak jogerőre emelkedése előtt kezdték meg, és a szabálytalanul elkészült vagy megsemmisült építményrészre az építésügyi hatóság változatlan műszaki tartalommal a fennmaradási és továbbépítési engedélyt megadta, illetőleg a bontást tudomásul vette, a bírság mértékét 50%-kal mérsékelni kell.

A kiszabható bírság összege nem lehet kevesebb, mint 10 000 forint azzal, hogy a bírság összegét – a kerekítés szabályai szerint – száz forintra való kerekítéssel kell megállapítani.

A külön jogszabály szerint az építésügyi hatósági engedélyezés körébe vont építési tevékenységgel összefüggő több szabálytalanság (bontással járó átalakítás, bővítés, felújítás) esetén a magasabb bírsággal járó jogsértő cselekmény után kell a bírságot kiszabni. Az engedély nélkül végzett építmény bontása és ezt követően új építmény engedély nélküli létesítése esetén a bírságot bontásra és létesítésre külön ki kell szabni.

Az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyt megadó, illetőleg a lebontást tudomásul vevő határozatában állapítja meg a bírságot. A bírság megfizetésének határideje legfeljebb 60 nap. A határidő kezdő napja a bírságot kiszabó határozat jogerőssé válásának napja. A bírság megfizetésére az eljáró építésügyi hatóság a befizetési határidő lejártá előtt, kérelemre végzéssel, legfeljebb egy alkalommal 60 nap határidő-hosszabbítást engedélyezhet. A bírság megfizetésére részletfizetés nem engedélyezhető.

A befizetés megtörténtét a befizetést követő nyolc napon belül az építető köteles a bírságot megállapító elsőfokú építésügyi hatóság részére igazolni. A meg nem fizetett építésügyi bírság végrehajtása az állami adóhatóság hatáskörébe tartozik. Az építésügyi hatóság a befizetési határidő lejártától számított tíz napon belül a végrehajtást végzésben elrendeli az illetékes állami adóhatóság felé. Az építésügyi hatóság a bírság kiszabásával kapcsolatos minden döntését és intézkedését az elektronikus építésügyi bírság-nyilvántartó programban rögzíti. [255/2007. (X. 4.) Korm. rendelet]

5.10. Építési engedélyezési tervdokumentáció tartalmi követelményei

Az építési engedélyezési (bejelentési) dokumentáció tartalmi követelményeit az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az alábbiak szerint határozza meg.

1. Tartószerkezeti műszaki leírás szükséges új építmény építése esetén (a tervező által elkészített igazoló tartószerkezeti műszaki számítást az építésügyi hatósági engedélykérelemhez benyújtani nem szükséges). Meglévő építményt érintő építési tevékenység esetén az építészeti-műszaki tervdokumentáció minden méretű építménytípusnál tartalmaz:

- a) tartószerkezeti műszaki leírást, és
- b) szakértői véleményt:
 - ba) az idővel változó (romló) jellemzőjű anyagból készült, 50 évnél idősebb tartószerkezetekről (pl. fa, salakbeton, bauxitbeton stb.),
 - bb) az épület összes építési tevékenységgel, illetve tehernövekedéssel érintett függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetére, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségére, illetve megerősítésére vonatkozó, az elemek beazonosítását is biztosító, tartószerkezeti megoldásokról.

2. Talajmechanikai szakvélemény kell:

- a) a négy beépített szintnél nagyobb vagy
- b) a 10 m-es építménymagasságnál magasabb vagy
- c) az 1000 m²-nél nagyobb alapterületű vagy
- d) a 7,0 m-nél nagyobb szerkezeti fesztávolságú, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű építmény építési, fennmaradási engedélyezésekor az építmény szerkezeti rendszerétől függetlenül, vagy ha az alapozás várható szintje a környező terepszint alatt 4,0 m-nél mélyebbre ér.

3. Geotechnikai dokumentáció kell:

- a) jogszabályban meghatározott veszélyes üzemnél,
- b) jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetben: csúszás-, omlás- és barlangveszélyes, illetve alábányászott, valamint árvíz- és földrengésveszélyes területen,
- c) ha egynél több szint kerül a terepszint alá,
- d) 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építményekhez (támfal).

4. Tűzvédelmi dokumentáció kell – a külön jogszabályban rögzített esetekben -, mely tartalmazza

- a) az építmény megközelíthetőségére,
- b) oltóvíz-ellátására,
- c) tűzveszélyességi osztályba sorolására, tűzállósági fokozatára,
- d) az alkalmazott épületszerkezetek éghetőségi és tűzállósági paramétereire,
- e) a tűzszakaszok elhelyezkedésére, kiürítési számítására,
- f) épületgépészeti kialakítására, villámvédelmi rendszerére, valamint
- g) a tűzjelzésre és oltásra vonatkozó megoldásokat.

5. A tervező által készített helyszínrajz tartalmazza:

- a) az égtájjelölést,
- b) a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos – az ingatlannal közös határvonalú – telkek ábrázolását,
- c) a tervezéssel érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti, illetve a még fel nem épült, de jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedéllyel rendelkező építményt, valamint a tervezett építményt, méretarányos ábrázolással (körvonalrajza, tetőidoma ábrázolásával, rendeltetésének megnevezésével), a meglévő építmények telekhatártól és egymástól való távolsági és építménymagassági méretét, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,
- d) a tervezéssel érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomát, továbbá a tervezéssel érintett telek felőli oldalkertben lévő föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,
- e) a tervezett és a meglévő épületek telekhatártól és egymástól való távolsági és építménymagassági méretét,
- f) a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervben meghatározottak teljesítését igazoló mutatószámokat jellemzőket (beépítési százalék, építménymagasság, szabályozási vonal stb.),
- g) az építmény személy- és gépkocsiforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépkocsik telken belüli elhelyezésének ábrázolását,
- h) a $\pm 0,00$ kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,
- i) a tervezéssel érintett telken meglévő 15 cm-nél nagyobb törzsmérőjű meglévő és kivágandó faállomány jelölését és a fa fajtájának megnevezését,
- j) a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal.

6. Az alaprajz tartalma:

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a tervdokumentációban összevonhatóak. Ábrázolni és méretekkel kell ellátni:

- a) az elmesztett és a nézet irányába eső nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,
- b) a beépített berendezési tárgyakat,
- c) a nyílásokat,
- d) az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,
- e) a szerkezeti dilatációk helyét,

f) a földszinti alaprajzon a csatlakozó véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,

g) az égéstermék-elvezetőt.

Meg kell nevezni az egyes helyiségek rendeltetését (elnevezését), alapterületét és burkolatát.

Jelölni kell az északi irányt, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát.

7. A metszet tartalma:

a) ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni:

aa) az elmetszet, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,

ab) zártosorú beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,

ac) az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát, továbbá

b) meg kell határozni az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges rétegfelépítést.

8. A homlokzati terv tartalma:

a) ábrázolni kell az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket, így különösen a nyílásokat, rácsokat, korlátokat, reklám- és hirdetőberendezéseket, antennákat, cégtáblákat, esővíz- és légcsatornákat, égéstermék-elvezetőt, díszítőelemeket, lépcsőket, valamint a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket,

b) meg kell adni a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény stb. szintmagasságát,

c) meg kell határozni az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét,

d) zártosorú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén – a környezetbe illesztés bemutatására – ábrázolni kell a szomszédos épületek nézeteit.

9. Helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén az építési engedélyezési dokumentációnak különösen az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) a kérelem benyújtásakor 90 napnál nem régebbi, a földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát,

b) a tervező által készített helyszínrajzot,

c) tereprendezési tervet a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával, a szükséges számú szelvényrajzzal és a 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal, a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával a telek természetes terepszintjének építésügyi hatósági engedély-köteles megváltoztatása esetén,

d) alaprajzot a tervezett építmény valamennyi eltérő szintjéről, a méretarányának megfelelő műszaki tartalommal,

e) metszeteket a megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvéve,

f) homlokzati terveket az építmény minden nézetéről,

g) üzemeléstehnológiai tervet a környezet-, természet-, tűz- és egészségvédelmi követelmények szempontjából meghatározó, valamint az előzetes egyeztetések során az érintett szakhatóságok által – a vonatkozó szakmai jogszabályok alapján -jelzett esetekben és részletezettséggel,

h) kertépítészeti terveket a külön jogszabályban vagy a helyi önkormányzat által rendeletben meghatározott esetekben,

i) az építési engedélyhez kötött támfalak, terepbiztosítási építmények és kerítések terveit,

j) műszaki leírást,

- k) a felvonók és mozgólépcsők külön jogszabályban meghatározott terveit és adatait,
- l) kitöltött statisztikai adatlapot.

10. Helyiséget tartalmazó meglévő építmény átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén az építési engedélyezési dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, ha a telek beépítettsége megváltozik,
- b) a tervező által készített helyszínrajzot a meglévő építmény befoglaló tömegét megváltoztató esetekben,
- c) alaprajzo(ka)t a meglévő építmény jellemző, de legalább az átalakítani szánt, valamint az az alatti-fölötti építményszintjeiről,
- d) alaprajzo(ka)t az építmény átalakított építményszintjeiről,
- e) homlokzati rajzo(ka)t és fotódokumentációt a meglévő építmény megjelenése szempontjából meghatározó nézeteiről,
- f) homlokzati rajzo(ka)t az átalakított homlokzat(ok)ról,
- g) metszete(ke)t a meglévő építmény szintszáma szempontjából meghatározó helye(ke)n, a befoglaló méretre jellemző méretadatokkal és szintmagasságokkal,
- h) szintszám-, belmagasság- vagy tetőforma-változtatást eredményező átalakítás esetén metszete(ke)t a tervezett állapotról a változtatás szempontjából meghatározó helye(ke)n, a változásra jellemző méretadatokkal és szintmagasságokkal,
- i) a felvonók, a mozgólépcsők külön jogszabályban meghatározott terveit és adatait,
- j) üzemeléstéchnológiai terveket a környezet-, természet-, tűz- és egészségvédelmi követelmények szempontjából meghatározó, valamint az előzetes egyeztetések során az érintett szakhatóságok által – a vonatkozó szakmai jogszabályok alapján – jelzett esetekben,
- k) műszaki leírást,
- l) egy évnél nem régebbi szakértői véleményeket
- la) az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű szerkezeteket tartalmazó (pl. fa, sálakbeton, bauxitbeton stb.) épületszerkezetekről és
- lb) a 80 évesnél idősebb építmények tartószerkezetéről,
- m) a 4. mellékletben szereplő kitöltött statisztikai adatlapot.

A helyi védelem alatt álló építmény, illetve műemléki jelentőségű terület megjelenését érintő építés, bővítés, átalakítás esetében – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – a fentiekben felsoroltakon túl a meglévő állapotot bemutató fotódokumentáció és indokolt esetben színezési dokumentáció mellékelendő.

Védett természeti területen, Natura 2000 területen, illetve beépítésre nem szánt területen építmény építése, bővítése, átalakítása esetében a fentiekben túlmenően a meglévő állapotot és környezetét dokumentáló fotó, valamint tájba illesztési dokumentáció is szükséges.

11. A jogerős és végrehajtható építési engedélyezési dokumentációtól való eltérésre irányuló kérelem (módosított építési engedély iránti kérelem) mellékletét szolgáló dokumentációnak csak az eltérést ábrázoló tervrajzokat, valamint az azokat ismertető munkarészeket (pl. műszaki leírást és számításokat) kell tartalmaznia. A műszaki leírásban egyértelműen meg kell nevezni és fel kell sorolni az eltéréseket.

12. Helyiséget nem tartalmazó műtárgy építése, átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén az építési engedélyezési dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, ha a telek beépítettsége megváltozik,

- b) a tervező által készített, a tervezett állapotot ábrázoló helyszínrajzot,
- c) nézetrajzot a tervezett, és fotódokumentációt a meglévő építmény megjelenése szempontjából meghatározó nézeteiről,
- d) tereprendezési tervet a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával, a szükséges számú szelvényrajzzal és a 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal, a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával a telek természetes terepszintjének építésügyi hatósági engedély-köteles megváltoztatása esetén,
- e) műszaki leírást.

Védett természeti területen, Natura 2000 területen, illetve beépítésre nem szánt területen műtárgy építése, bővítése, átalakítása esetében a fentiekén túlmenően a meglévő állapotot és környezetét dokumentáló fotó, valamint tájba illesztési dokumentáció is szükséges.

13. Bejelentési eljáráshoz szükséges építészeti-műszaki dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén a 9. pont a)-d) és i)-j) alpontjában foglaltakat értelemszerűen, az e)-f) alpontban foglaltakat azzal az eltéréssel, hogy egy metszetrajz és egy jellemző nézet szükséges,
- b) helyiséget tartalmazó meglévő építmény átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén a 10. pont a)-b) és d), h), k) alpontjában foglaltakat értelemszerűen, az f)-g) alpontban foglaltakat azzal az eltéréssel, hogy egy metszetrajz és egy jellemző nézet szükséges,
- c) helyiséget nem tartalmazó műtárgy építése, átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása esetén a 12. pont a)-c) alpontjában foglaltakat értelemszerűen,
- d) 4,0 m-es építménymagasságú, vagy annál kisebb főlíasátor építése esetén hivatalos helyszínrajzot és műszaki leírást,
- e) 4,0 m-es építménymagasságot meghaladó főlíasátor építése esetén hivatalos helyszínrajzot, műszaki leírást, metszetrajzot és alaprajzot,

Védett természeti területen, Natura 2000 területen, illetve beépítésre nem szánt területen építmény építése, bővítése, átalakítása esetében a fentiekén túlmenően a meglévő állapotot és környezetét dokumentáló fotó, valamint tájba illesztési dokumentáció is szükséges. A műemléki, régészeti, természet- és környezetvédelmi, valamint életvédelmi követelményeket is érintő (szakhatósági követelmények tisztázása) elvi építési engedélyezési tervdokumentáció tartalmát az építésügyi hatóság által meghatározottakon túl az érintett szakhatóságok – építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőző tervezői egyeztetés során – a felvetett szakkérdés tisztázásához szükséges mértéknek megfelelően határozzák meg.

5.11. Gazdasági kamarák

Tájékoztatás a kamarai törvény változásáról

Az Európai Unióban nincs kötelező előírás a kamarai rendszer kialakítására vonatkozóan, ez a tagállamok hatáskörébe tartozik. Az állam gazdasággal összefüggő közfeladatainak csökkentése céljából azonban szükség van a köztestületként működő gazdasági kamarákra a szakképzésben és a gazdasággal kapcsolatos közigazgatási feladatok ellátásában. Már jelenleg is a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara vezeti a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzékét és ellenőrzi a tevékenység folytatására való jogosultságot. További közfeladatok miatt a gazdasági kamarákról szóló törvény módosítása, illetőleg a kamarai rendszer átalakítása várható, a törvényjavaslat előterjesztése a 2011. I. félévi Kormányprogramban 6.4. pont alatt szerepel.

A gazdasági kamarák feladata, hogy az 1999. évi CXXI. törvénynek, más jogszabályoknak és alapszabályuknak megfelelően, önkormányzaton alapuló működésükkel előmozdítsák a gazdaság fejlődését és szerveződését, a piaci magatartás tisztességét, a gazdasági tevékenységet folytatók általános, együttes érdekeinek érvényesülését. A gazdasági kamarák kiemelten közhasznú szervezetként is működhetnek.

A törvény a területi gazdasági kamarák feladatait a gazdaság fejlesztésével és az üzleti forgalom biztonságával kapcsolatban részletesen tartalmazza.

Az országos gazdasági érdek-képviselői szervezetekkel együttműködve ellátják a szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. törvényben és végrehajtási rendeletében meghatározott feladataikat, szervezik és végzik a mesterképzést és a mestervizsgáztatást. Az országos kamarák Állandó Választottbíróságot működtetnek.

A gazdasági kamarák köztestületek, amelyeket a kamarai törvény alapján, választással a gazdálkodó szervezetek hoznak létre. Gazdasági kamaraként kereskedelmi és iparkamarákat, valamint agrárkamarákat lehet alakítani.

A megyékben, a megyeszékhelyen kívüli megyei jogú városokban és a fővárosban területi gazdasági kamarák működnek. Országos gazdasági kamaraként a kereskedelmi és iparkamarák a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarát, az agrárkamarák a Magyar Agrárkamarát hozták létre. Utóbbiak országos gazdasági érdek-képviselői célra létrehozott szervezetek.

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara vezeti a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzékét és a közigazgatási hatósági eljárás általános szabályairól szóló törvény (*Ket.*) szerint ellenőrzi a vállalkozói építőipari tevékenység folytatására való jogosultságot. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (*MKIK*) határozata ellen a fellebbezés kizárt. Valamennyi vállalkozó kivitelezői tevékenységet folytatni kívánó társas és egyéni vállalkozó köteles az erre irányuló szándékát a vállalkozó kivitelezői névjegyzéket vezető Magyar Kereskedelmi és Iparkamarának bejelenteni.

Gazdálkodó szervezetnek minősül a gazdasági társaság, az egyéni cég, az egyesülés, az egyes jogi személyek vállalata, a leányvállalat, a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, a lakásszövetkezet kivételével a szövetkezet, az egyéni vállalkozó, továbbá az agrár- és vidékfejlesztési támogatásra jogosult mezőgazdasági termelő.

A gazdálkodó szervezetek gazdasági kamarában történő képviselőjére jogosult természetes személy az egyéni vállalkozó, a gazdálkodó szervezet tagja (részvényese), vezető tisztségviselője, illetőleg alkalmazottja, továbbá az egyéni vállalkozó alkalmazottja és segítő családtagja.

A gazdasági kamara tagja az a gazdálkodó szervezet, amely a tagsággal járó jogokat és kötelezettségeket önkéntesen vállalja, a gazdasági kamarába tagként felvették és a tagokról vezetett nyilvántartásba bejegyezték. A gazdasági kamarák felett a törvényességi felügyeletet az ügyészség gyakorolja.

5.12. Szakmai kamarák feladatai és jogosultságuk, szerepük az érdekvédelemben

Az építési törvényben meghatározott építészeti-műszaki tervezési, tervellenőri, településtervezési, valamint építésügyi műszaki szakértői és településrendezési szakértői, továbbá más, törvényben vagy eredeti jogalkotói hatáskörben kiadott kormányrendeletben engedélyezéshez kötött, építésüggyel összefüggő mérnöki, illetve építészeti tevékenységet csak az folytathat, aki a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvényben szabályozott kamarai tagsággal rendelkezik. A mérnöki, illetve építészeti tevékenységet a kamara tagja az ország egész területén végezheti.

A megyékben – több megyére kiterjedően vagy megyénként – és a fővárosban a kamarai tagsági feltételeknek megfelelő természetes személyek által létrehozott területi mérnöki, illetve építész kamarák nyilvántartott tagsággal, önkormányzattal, területi feladat- és hatáskörrel rendelkező köztestületek, amelyek közhasznú szervezetnek minősíthetők.

A területi kamarák hozzák létre az országos mérnöki kamarát (Magyar Mérnöki Kamara), illetve az országos építész kamarát (Magyar Építész Kamara). Az országos kamarák országos feladat- és hatáskörrel rendelkező köztestületek, amelyek közhasznú szervezetnek minősíthetők.

A területi kamarák az alapszabályukban meghatározott módon és feltételek szerint helyi csoportokat alakíthatnak, melyek ellátják a területi kamara által rájuk átruházott kamarai feladatokat. A területi kamara alapszabálya a helyi csoportokat jogi személyiséggel ruházhatja fel.

Az országos kamarákon belül a Magyar Mérnöki Kamara legalább építési, tartószerkezeti, épületgépészeti, közlekedési, hírközlési, vízgazdálkodási, vízépitési, környezetvédelmi, földmérő és térképészeti, erdészeti és faipari, mezőgazdasági, gépészeti, hő- és villamosenergetikai, gázipari, elektrotechnikai, munkabiztonsági szakterületeken, illetve a jogosultsághoz kötött egyéb szakértői és tervezői mérnöki szakterületeken, a Magyar Építész Kamara legalább terület- és településrendezési, táj- és kertépítészeti, belsőépítészeti és műemlékvédelmi szakterületeken szakmai tagozatokat hoz létre.

5.12.1. Területi szakmai kamara

A területi kamara a mérnöki, illetve építészeti tevékenység jogszerűségének biztosítása és szakmai színvonalának javítása érdekében az alábbi közfeladatokat látja el;

- névjegyzéket vezető szervként az adott tevékenység folytatására való jogosultságot szabályozó kormányrendeletben meghatározottak szerint első fokon engedélyezi a mérnöki, illetve építészeti tevékenység, valamint külön törvény vagy kormányrendelet alapján az egyéb szakmagyakorlási tevékenység folytatását, és vezeti az e tevékenységek folytatására jogosultak névjegyzékét,
- figyelemmel kíséri, hogy a mérnöki, illetve építészeti tevékenységet csak az arra jogosultak végezzék, ennek keretében érdekeltsége területén a tervező jogosultságának megállapítása céljából:
 - az építési engedélyek nyilvántartásába betekinthez,
 - az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság megkeresésére, vagy ha ezt a területi kamaráknál folyamatban lévő eljárás indokolja, a tervdokumentációk alapján véleményt nyilváníthat,
- az építésfelügyeleti hatóságok éves ellenőrzési ütemtervének tartalmára javaslatot tehet, továbbá
- az építésügyi, illetve az építésfelügyeleti hatóság hatósági ellenőrzéseiben, célvizsgálataiban részt vehet,

- az illetékes hatóságtól tájékoztatást kérhet, szükség esetén az intézkedésre jogosult hatóságnál eljárást kezdeményezhet,
- ellenőrzi, hogy tagjainak tevékenysége és annak minősége megfelel-e a vonatkozó jogszabályoknak, hatósági előírásoknak és a szakmai követelményeknek, szükség esetén saját hatáskörben eljár, vagy az intézkedésre jogosult hatóságnál eljárást kezdeményez,
- kivizsgálja a tagjait és a kamarai tagság nélküli szakmagyakorlókat érintő szakmai és etikai panaszokat, eljár ezen panaszok okának mielőbbi megszüntetésében,
- ellenőrzi, hogy tagjai, valamint a gazdálkodó szervezetek tevékenysége és annak minősége megfelel-e a vonatkozó jogszabályoknak, hatósági előírásoknak és a szakmai követelményeknek, szükség esetén saját hatáskörben eljár, vagy az intézkedésre jogosult hatóságnál eljárást kezdeményez,
- kivizsgálja a tagjait érintő szakmai és etikai panaszokat, eljár ezen panaszok okának mielőbbi megszüntetésében,
- együttműködik a mérnöki, illetve építészeti tevékenységet érintő kérdésekben az illetékes hatóságokkal, valamint a helyi önkormányzati szervekkel,
- a megbízók és tagjai érdekeit figyelembe véve közreműködik a mérnöki illetve építészeti tevékenység minőségellenőrzési rendszerének kialakításában és működtetésében,
- igazolja az igazságügyi szakértői tevékenység folytatásához szükséges építésügyi műszaki szakértői jogosultság meglétét,
- értesíti az igazságügyért felelős minisztert az igazságügyi szakértői tevékenység folytatására jogosult tagja kamarai jogviszonyának felfüggesztéséről, megszűnéséről és a megszűnés okáról, továbbá a szakértői tevékenységre való jogosultság megszűnéséről,
- ellátja mindazokat a feladatokat, amelyeket törvény a hatáskörébe utal.

A területi szakmai kamara hatáskörébe tartozik az építési műszaki ellenőri valamint a felelős műszaki vezetői szakmagyakorlási jogosultság megállapítása és a névjegyzék vezetése a 244/2006. (XII.5.) Korm. rendelet szerint.

A területi szakmai kamara hatáskörébe tartozik a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság megállapítása és a névjegyzék vezetése a 104/2006. (IV.28.) Korm. rendelet szerint.

A szakmagyakorlási jogosultság feltételeinek részletes szabályait tartalmazó jogszabályokat terjedelmi okokból a jegyzethez tartozó DVD melléklet tartalmazza.

A területi kamara képviseli tagjainak érdekeit a hatáskörébe tartozó mérnöki, illetve építészeti tevékenységgel összefüggő ügyekben. Ennek keretében:

- támogatja a felsőoktatásban tanulók és a pályakezdők szakmai gyakorlaton való részvételét,
- együttműködik a mérnöki, illetve építészeti tevékenységet érintő kérdésekben a területi érdekképviselői és egyéb társadalmi szervezetekkel, ezen belül a műszaki tudományos egyesületekkel, valamint más köztestületekkel,
- figyelemmel kíséri és nyilvántartja a tevékenységi körét érintő versenytárgyalások, tervpályázatok kiírását és lebonyolítását.

5.12.2. Országos szakmai kamara

Az országos kamarák országos feladat- és hatáskörrel rendelkező köztestületek. Az országos kamarák a mérnöki, illetve építészeti tevékenység jogszerűségének biztosítása és szakmai színvonalának emelése érdekében az alábbi közfeladatokat látják el:

- másodfokon eljárnak a mérnöki, illetve építészeti tevékenység, valamint külön törvény vagy kormányrendelet alapján az egyéb szakmagyakorlási tevékenység engedélyezésével, az engedély visszavonásával összefüggő ügyekben,
- a területi kamarák adatszolgáltatása alapján, országos összesítésben vezetik a mérnöki, illetve építészeti tevékenység folytatására jogosultak névjegyzékét, és biztosítják annak nyilvánosságát,
- a nemzetközi szakmai előírásokkal összhangban lévő módszertani útmutatók, segédletek, irányelvek, kamarai szabályzatok (etikai kódex, versenyszabályzat) kidolgozásával és közreadásával elősegítik a mérnöki és építészeti tevékenység fejlődését,
- véleményezik a szakmai illetékességüket érintő felsőoktatási képzési, illetve továbbképzési célokat és azok tartalmát, a képesítési követelményeket, továbbá – az adott felsőoktatási intézménnyel való kölcsönös megállapodás alapján – részt vesznek ezek végrehajtásában,
- közreműködnek a – szakmai illetékességüket érintő – műszaki szabályozási, szabványosítási, akkreditálási és minőségügyi tevékenységben,
- közreműködnek a mérnöki és építészeti tevékenység minőségellenőrzési rendszerének kialakításában, és elősegítik annak alkalmazását,
- kidolgozzák tájékoztatásul a mérnöki és építészeti tevékenységek ajánlott díjszabását a hozzá tartozó szolgáltatások tartalmi követelményeivel együtt,
- szervezik a fiatal mérnökök és építészek szakmai gyakorlati képzését, elősegítve az önálló tevékenységre, a szakmai jogosultság megszerzésére való felkészülésüket,
- a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Építész Kamara a tevékenységüket kölcsönösen érintő ügyekben és tagjaik érdekében együttműködnek egymással, valamint más szakmai, illetve gazdasági kamarákkal,
- jogosultak – a kamarai tagsághoz szükséges – olyan felsőfokú szakképesítések elfogadására, amelyek jogszabályban nem meghatározottak, illetve amelyek szakiránya honosítási vagy szakképesítési elismerési eljárással nem határozhatók meg egyértelműen,
- az elvek és feltételek országosan egységes és következetes értelmezése, illetve alkalmazása érdekében – az e törvényben meghatározottakon kívül – szabályzatot dolgoznak ki minden olyan ügykörre, eljárásra, amelynek tekintetében jogszabály a kamarák tisztségviselői vagy testületei számára mérlegelési jogkört állapít meg,
- ellátják a jogosultsági vizsgálóval, valamint a szakmai továbbképzéssel kapcsolatos, külön jogszabály szerinti feladatokat,
- ellátják mindazokat a feladatokat, amelyeket törvény a hatáskörükbe utal.

Az országos kamarák képviselik a mérnöki, illetve építészeti tevékenység érdekeit.

Ennek keretében:

- elősegítik a mérnöki, illetve építészeti tevékenység társadalmi elismertségének javítását,
- figyelemmel kísérik és értékelik a különböző vállalkozási és szervezeti formák működését,
- képviselik tagjaiknak a szakmai felelősségbiztosítással kapcsolatos érdekeit,
- tájékoztatják a mérnököket, illetve építészeket az aktuális szakmai kérdésekről, a pályázatokról, az ösztöndíjakról, a szabad állásokról,
- együttműködnek a mérnöki, illetve az építészeti tevékenységet érintő kérdésekben az országgyűlési és kormányservezetekkel, kapcsolatot tartanak más országok szakmai szervezeteivel,
- szakmai kérdésekben együttműködnek a kapcsolódó tudományos egyesületekkel, illetve azok szövetségeivel,

- véleményezik a mérnökök, illetve az építészek szakmai tevékenységét és anyagi helyzetét közvetlenül befolyásoló jogszabályok tervezeteit,
- véleményezik a külföldi diplomák honosítását,
- figyelemmel kísérik és nyilvántartják a tevékenységi körüket érintő országos jelentőségű versenytárgyalások, tervpályázatok kiírását és lebonyolítását, továbbá külön jogszabályok szerint részt vesznek azokban, szükség esetén az eljárásra jogosult hatóságnál eljárást kezdeményeznek,
- nemzetközi mérnöki, illetve építész szervezetekben képviselik a Magyar Mérnöki Kamarát, illetve a Magyar Építész Kamarát.

A kamarák szakterületeit érintő – jogszabály alkotására, program elfogadására, átfogó intézkedés meghozatalára irányuló – előterjesztések esetében az illetékes kamarának véleményezési és az arra jogosultnál kezdeményezési joga van.

6. Az építés kivitelezésével kapcsolatos jogi ismeretek

6.1. Az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői és az értelmező rendelkezések

Az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításában részt vevő építtető, beruházásleboncolító, építészeti-műszaki tervező, tervellenőr, kivitelező, felelős műszaki vezető, tervezői művezető, építési műszaki ellenőr és az építtetői fedezetkezelő feladatait az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet tartalmazza.

A tevékenységre vonatkozó értelmező rendelkezések:

- *építési munkaterület*: az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének helye; ennek minősül a munkaszervezéssel összefüggő felvonulási, előkészítési, valamint a tevékenység végzéséhez szükséges építési anyagok, gépek, szerkezetek, szerelvények és felvonulási épületek elhelyezésére és az előkészítő technológiai munkafolyamatok elvégzésére szolgáló terület is,
- *építési szakmunka*: szakirányú képesítéssel, jogszabály alapján végezhető építési-szerelési munka,
- *építési-szerelési munka*: az építési tevékenység végzésére irányuló szakági munka,
- *jókarbantartó tevékenység*: a meglévő építmény, építményrész kármegelőzésére, kárelhárítására, karbantartására, helyreállítására, felújítására, javítására, rendeltetés-szerű és biztonságos használatra alkalmassá tételére, illetve ennek és üzembiztonságának megtartására irányuló építési-szerelési munka,
- *többletmunka*: a szerződéskötés alapját képező (ajánlatkérési vagy kivitelezési) dokumentációban kimutathatóan szereplő, de a szerződéses árban (vállalkozói díjban) figyelembe nem vett tétel,
- *pótmunka*: a szerződés alapját képező dokumentációban nem szereplő külön megrendelt munkatétel (munkatöbblet),
- *árazatlan (tétel) költségvetési kiírás*: minőségi követelményekkel rendelkező mennyiségi kimutatás az építmény jellege szerint szükséges szakági bontásban és részletezettséggel, konkrét gyártmányok, márkák megjelölése nélkül,
- *építőipari rezsióradíj*: a vállalkozó kivitelező vagy az alvállalkozó kivitelező szakági építési-szerelési termelő tevékenységének elvégzéséhez szükséges, egy aktív munkaóra vetített – a kivitelező tényköltségei alapján számított vagy tervezett – összes költsége. Az építőipari rezsióradíj nem tartalmazza a beépítésre kerülő betervezett és az üzemszerű használathoz szükséges beépítésre kerülő építési anyagok, szerkezetek és berendezések közvetlen költségeit, a közvetlen anyagok fuvarozási és rakodási költségeit, a közvetlen gépköltségeket, a kivitelezési dokumentáció tervezési díját, a hatósági eljárások díját, a szükségessé váló minőség-ellenőrzések díját, az üzempróba, beüzemelés szolgáltatási díját. Az építőipari rezsióradíj számítási alapját az Építőipari Ágazati Kollektív Szerződésben évente meghatározott Ágazati Bértarifa Megállapodásban szereplő minimális szakmunkás alapbér alapján kiszámított, szakmai ajánlásban rögzített órabér és a jogszabályokban meghatározott közterhek képezik. Az építőipari rezsióradíj tartalmazza a személyi jellegű költségeket, az ellátási költségeket, a fizikai dolgozók rezsi jellegű költségeit, az irányítási és az ügyviteli költségeket,

- *építtetői fedezetkezelő*: az építőipari kivitelezési tevékenység építési szerződésben meghatározott ellenértéke pénzügyi fedezetének és a kivitelező által nyújtott biztosíték összegének kezelője,
- *elektronikus alvállalkozói nyilvántartás*: építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén a fővállalkozó kivitelező építési naplójának részét képező elektronikus nyilvántartás,
- *vállalkozó kivitelező*: építőipari kivitelezési tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenységként folytató személy,
- *fővállalkozó kivitelező*: az építtetővel építési szerződést kötő vállalkozó kivitelező,
- *alvállalkozó kivitelező*: a vállalkozó kivitelezővel építési szerződést kötő személy.

6.1.1. Az építtető

Az építtető az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához szükséges engedélyek jogosultja. Az építési beruházás előkészítése, lebonyolítása, szervezése során az építtető feladata:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzése, szerződések megkötése,
- a tervező kiválasztása, jogszabályban meghatározott esetekben a tervező kiválasztására tervpályázati eljárás lebonyolítása, a tervezői művezetés biztosítása,
- a kormányrendeletben meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentáció meglétéről való gondoskodás, az abban foglaltak betartatása [1. melléklet],
- az építési szakmunkás kiválasztása; építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési, felújítási, helyreállítási, átalakítási vagy korszerűsítési tevékenységet a munka jellegének megfelelő szakmunkás – a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint – felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet [Étv. 39/A. § (2) bekezdés],
- az építési napló ellenőrzése,
- a műszaki átadás-átvételi és a birtokbaadási eljárásban való részvétel,
- az igazoltan elvégzett teljesítések pénzügyi elszámolásának ellenőrzése.
- az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete és a kivitelező által nyújtott biztosíték célhoz kötött felhasználásának biztosítása érdekében gondoskodás az építtetői fedezetkezelő közreműködéséről,
- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 16. § (3) bekezdés p) pontja esetében teljesítésigazolás kiállítása és a fővállalkozó kivitelező által számlázható összeg meghatározása, továbbá ezeknek – a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől, vagy a birtokbaadási eljárás lezárásától számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül – a fővállalkozó kivitelező, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetében az építtetői fedezetkezelő részére történő megküldése, az építtetővel történt eltérő megállapodás esetén műszaki igazolás kiállítása.

Az építmények olyan jellegű felújítási, helyreállítási, átalakítási vagy korszerűsítési tevékenységét, melynek során:

- az építmény tartószerkezeti rendszere nem változik meg, vagy
- az építmény tartószerkezetének teherbíró képességét befolyásoló olyan mértékű teherváltozás – írásos szakértői véleménnyel igazoltan – nem következik be, mely a tartószerkezet megerősítését, elbontását, megváltoztatását tenné szükségessé, továbbá

- ha égéstermék elvezetésére szolgáló bármilyen szerkezetű égéstermék-elvezető berendezés építésére nem kerül sor, illetve
- az építmény homlokzatának megváltoztatása (kivéve a védett építményeket) nem jár együtt annak teherhordó szerkezeti változtatásával

A munka jellegének megfelelő szakmunkás-képesítéssel rendelkező személy vállalkozó kivitelezőként, felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezheti, ha alvállalkozót nem vesz igénybe.

Az építési törvény szerint az építtető felel:

- az építésügyi hatósági engedély megszerzéséért, illetve
- a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben és a hozzátartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentációban foglaltak betartásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének figyelemmel kíséréséért,
- azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének az építésfelügyeleti szervhez történő jogszabályban előírt bejelentéséért és az ehhez szükséges mellékletek melléért,
- azért, hogy az építési napló – jogszabályban meghatározott esetekben – a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,
- az építési törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért, illetve külön jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

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. *[Étv. 43. § (1) – (2) bekezdés]*

6.1.2. Beruházáslebonylító

A jogszabályban meghatározott szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező **beruházáslebonylító** feladata – ha a felek eltérően nem állapodtak meg – az építtető általános megbízottjaként:

- szerződések megkötése az építtető nevében,
- a beruházás megindításához szükséges személyi feltételek meghatározása, döntések előkészítése,
- szükség szerint előtanulmányok (különösen vázlattevé, tanulmánytevé, megvalósíthatósági tanulmány) készíttetése, az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzése,
- a beruházás gazdasági számításainak előkészítése (ráfordítások, árindex, megtérülési mutatók, hozam stb.),
- a megbízás tárgyára vonatkozó költségbecslés készítése, elő- és utókalkulációs elemzések készítése, valamint
- a kivitelezési dokumentációnak az egyes építményszakaszoknak megfelelő módon és mértékben történő elkészíttetése,

- a tervező, a vállalkozó kivitelező, az építési műszaki ellenőr kiválasztása, tevékenységük koordinációja,
- az építtető által vállalt szolgáltatások biztosítása,
- árviták rendezése,
- az építési munkaterület kiválasztása, biztosítása, átadása a kivitelező részére.

A beruházáslebonyolító nem lehet tervező, felelős műszaki vezető az adott építési beruházásnál, illetve ha korábban a tervező társtervezője vagy ágazati tervezője volt, akkor nem lehet tervellenőr.

6.1.3. Tervező

A jogosultsággal rendelkező **tervezővel** az építtető, vagy megbízása alapján a fővállalkozó kivitelező vagy a beruházáslebonyolító a kivitelezési dokumentáció elkészítésére írásbeli tervezési szerződést köt.

A tervezési szerződés tartalmazza:

- a szerződés tárgyában megjelölve a vállalt tervezési tevékenység (szakági tervezési tevékenység) pontos megnevezését, a dokumentációra vonatkozó követelmény (mennyiségi és minőségi mutatók) meghatározásával,
- a teljesítési határidőket (figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra is),
- a vállalkozási díj összege mellett az elszámolás formáját, módját, a fizetés módját, határidejét,
- a tervellenőr nyilatkozata alapján a terv átdolgozásának kötelezettségét,
- a készítendő kivitelezési dokumentáció példányszámát és annak elektronikus formában is történő átadási kötelezettségét.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvnek (Ptk.) a tervezési szerződésre vonatkozó rendelkezései irányadóak. A tervező a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedély és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott dokumentáció alapján szakszerű műszaki tartalmú kivitelezési dokumentációt készít.

A tervező a kivitelezési dokumentáció részeként tervezői nyilatkozatot tesz, amely tartalmazza:

- a tervezett építési tevékenység helyét, címét, helyrajzi számát, az ingatlan jogszabályi védettségére való utalást, megnevezését, rövid leírását (tartalmát), jellemzőit,
- a környezet meghatározó jellemzőit, védettségi minősítését,
- az építészeti-műszaki tervező és a szakági tervezők nevét, címét, aláírását, tervezői jogosultságuk igazolását, az általuk tervezett dokumentáció(rész) megnevezését,
- annak kinyilvánítását, hogy:

- az általa tervezett műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, így különösen az Étv. 31. §-ának (1), (2) és (4) bekezdésében meghatározott követelményeknek, az országos településrendezési és építési követelményeknek és az eseti hatósági előírásoknak,
- a vonatkozó szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezet, eljárás vagy számítási módszer a szabványossal legalább egyenértékű,
- az építési engedélyezési terv és a kivitelezési terv összhangban van,
- a kivitelezési dokumentáció a külön jogszabály szerinti biztonsági és egészségvédelmi koordinátor közreműködésével készült, és
- műemléki védettség esetén az örökségvédelmi hatósági engedély rendelkezésre áll,
- a betervezett építési termékek megfelelőség igazolására vonatkozó nyilatkozatot, továbbá

- annak ismertetését, ha az engedélyezési dokumentációtól – a jogszabályok keretein belül – a kivitelezési dokumentáció eltér.

A tervező szakmagyakorlási jogosultságát a tervezői nyilatkozaton a névjegyzéki bejegyzési (nyilvántartási) száma feltüntetésével igazolja. A tervező az Étv. 33. §-ának (1) bekezdésében foglaltakon túlmenően felelős az általa készített kivitelezési dokumentáció technológiai megvalósíthatóságáért.

Az Étv. szerint a tervező felelős:

- az általa készített építészeti-műszaki tervek (ideértve a kivitelezési terveket is) műszaki tartalmának szakszerűségéért, valós állapotnak megfelelő tartalmáért, építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,
- a jogszabályok, szabályzatok, építési előírások, szabványok és egyéb szakmai szabályok betartásáért,
- a tervdokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztásáért,
- a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért [Étv. 33. § (1) bekezdés].

A kivitelezési dokumentációt a nyilatkozatával a tervező a szerződésben megállapított ellenérték kézhezvételét követően – a tervezési szerződés teljesítéseként – aláírásával ellátva felhasználás céljából a szerződő fél birtokába adja. A tervező biztosítja a tervellenőr számára a tervek szakaszos rendelkezésre bocsátását.

6.1.4. Tervellenőr

A tervellenőr feladatának törvényi szabályozását az építési törvény az alábbiak szerint tartalmazza:

Az építés minősége, a szakszerű kivitelezés biztosítása, valamint az építési törvényben [Étv. 31. § (2) bek.] és az egyéb jogszabályokban meghatározott követelmények érvényre juttatása céljából a tervellenőr feladata és felelőssége – jogszabályban előírt esetekben és módon – a műszaki megvalósítási, kiviteli tervdokumentáció (tervdokumentáció-rész) tartalmának szakszerű ellenőrzése. A tervellenőr a tervező által készített építészeti-műszaki tervek (ideértve a kivitelezési tervek) műszaki tartalmának szakszerűségét valamint a jogszabályok, szabályzatok, építési előírások, szabványok és egyéb szakmai szabályok betartását ellenőrzi.

Az Étv. szerint az építmény elhelyezése során biztosítani kell:

- az építmények és azok részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre kell juttatni az országos építési szakmai követelményeket, különösen:
 - a mechanikai ellenállás és stabilitás,
 - a tűzbiztonság,
 - a higiénia, egészség- és környezetvédelem,
 - a használati biztonság,
 - a zaj és rezgés elleni védelem,
 - az energiatakarékosság és hővédelem,
 - az életvédelem és katasztrófavédelem
 - követelményeit. Az országos építési szakmai követelmények megtartása alól – külön jogszabályban meghatározott esetekben és módon – eltérési engedély adható;

- az építménynek és részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell:

- a rendszeres karbantartás lehetőségét,
- hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl, valamint
- mindenki számára a közhasználatú építmények esetében a biztonságos és akadálymentes használatot,
- a terület geológiai, hidrológiai és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést.

Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a táj- és településkép, a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az épített örökség védett értékeinek érvényesülésére [*Étv. 31. § (2), (4) – (5) bekezdés*].

Tervellenőri tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (tervellenőri jogosultság). A névjegyzéket vezető szerv az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt. A névjegyzéket vezető szerv annak engedélyezi tervellenőri tevékenység folytatását, aki nem áll az ilyen tevékenységet kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, büntetlen előéletű, rendelkezik a kormányrendeletben meghatározott szakirányú végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint megfelel az abban meghatározott egyéb feltételeknek.

Jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet akkor végezhet tervellenőri tevékenységet, ha tagja vagy vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló más személy rendelkezik tervellenőri, műszaki ellenőri, illetve műszaki vezetői jogosultsággal, és ez a tag, személy részt vesz a tevékenység ellátásában [*Étv. 38/A. §*].

A tervellenőr ellenőrzi a kivitelezési dokumentációt (dokumentációrészt) tömegtartózkodásra szolgáló építmény, tömegtartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó építmény, továbbá a katasztrófák elleni védekezés irányításáról, szervezetéről és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezéssel szülő 1999. évi LXXIV. törvényben meghatározott és megbecsülhetően legalább 300 főt meghaladó személy életét, egészségét veszélyeztető, súlyos káreseményt, katasztrófát váratlan tönkremeneteléből fakadóan előidéző építmény, vagy a honvédelmi és katonai célú építmények esetében.

A tervellenőrzést az építtető megbízásából szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező tervellenőr végzi. A tervellenőr az ellenőrzés során tervellenőri nyilatkozatot készít, amely tartalmazza:

- az építési tevékenység helyét, címét, helyrajzi számát, megnevezését, rövid leírását (tartalmát), jellemzőit,
- az építtető nevét, megnevezését,
- az ellenőrzött tervezők nevét, címét, jogosultságuk (névjegyzéki bejegyzésük) számát,
- az ellenőrzött dokumentáció (rész) megnevezését,
- a tervellenőr(ök) nevét, címét, aláírását és jogosultságának igazolását, cégjegyzékszámát, adószámát,
- annak kinyilvánítását, hogy:
 - az általa ellenőrzött műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, így különösen az *Étv. 31. §*-ában meghatározott követelményeknek, vonatkozó szabványoknak, az országos építési követelményeknek és az eseti hatósági előírásoknak,
 - a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezet, eljárás vagy számítási módszer a szabvánnyal legalább egyenértékű,

g) annak ismertetését, ha az engedélyezési dokumentációtól – a jogszabályok keretein belül – a kivitelezési dokumentáció eltér.

A tervellenőr tervezői, kivitelezői, anyagbeszállítói, beruházáslebonylítói és felelős műszaki vezetői tevékenységet nem végezhet az általa ellenőrzött építési-szerelési munkában. A tervellenőr továbbá nem láthat el tervellenőri feladatokat olyan építési-szerelési munka esetében, ahol a kivitelezési, anyagbeszállítói tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet [Ptk. 685. § c) pontja] végzi, amelynek a tervellenőr tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll. A Kbt. hatálya alá tartozó építési beruházások esetében nem lehet tervellenőr a tervezői, kivitelezői, anyagbeszállítói, beruházáslebonylítói és felelős műszaki vezetői tevékenységeket folytatóknak a Ptk. szerinti hozzátartozója, illetve nem állhat velük munkavégzésre irányuló jogviszonyban.

Ha a tervellenőr azt állapítja meg, hogy a kivitelezési dokumentáció (dokumentáció-rész) nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, az építőipari kivitelezési tevékenység végzése nem kezdhető meg.

6.1.5. Kivitelező

Kivitelezőnek minősül az építőipari kivitelezési tevékenységet folytató vállalkozó kivitelező és az alvállalkozó kivitelező. A vállalkozó kivitelező olyan természetes vagy jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, akivel vagy amellyel az építtető, vagy az építtető nevében a beruházáslebonylító építési szerződést köt az építőipari kivitelezési tevékenység teljes elvégzésére, vagy egyes építési-szerelési munkák elvégzésére. Az alvállalkozó kivitelező olyan természetes vagy jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, akivel vagy amellyel a vállalkozó kivitelező vagy az alvállalkozó kivitelező építési szerződést köt az építőipari kivitelezési tevékenység részét képező építési-szerelési munka elvégzésére.

A közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (Kbt.) hatálya alá tartozó építési beruházások esetében irányadó értelmező rendelkezés, hogy alvállalkozónak minősül az a szervezet vagy személy, amely vagy aki a közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződés teljesítésében az ajánlattevő által bevontan közvetlenül vesz részt, kivéve:

- az ajánlattevővel munkaviszonyban vagy egyéb foglalkoztatási jogviszonyban álló személyeket,
- azon személyt vagy szervezetet, aki vagy amely tevékenységét kizárólagos jog alapján végzi,
- a szerződés teljesítéséhez igénybe venni kívánt gyártót, forgalmazót, alkatrész- vagy alanyagszállítót,
- építési beruházás esetén az építőanyag-szállítót.

A vállalkozó és az alvállalkozó kivitelező csak olyan építőipari kivitelezési tevékenységet végezhet, amely:

- tevékenységi körében szerepel – kivéve a saját célú építési munkát – amelynek végzéséhez rendelkezik felelős műszaki vezetővel, elegendő számú és megfelelő szakképesítésű munkavállaló áll rendelkezésre, a kivitelezési dokumentáció az építési munkahelyen rendelkezésre áll, az építési naplót az építési területen megnyitották,
- amelynek megkezdéséhez és végzéséhez rendelkezésre áll az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló kormányrendeletben meghatározott hatósági engedély, műemlék esetén az örökségvédelmi hatósági engedély, illetve bejelentés esetén annak igazolása,
- amelynek végzésére vonatkozóan az építtetővel írásban szerződést kötöttek, és amelynek megkezdéséhez az előírt bejelentési kötelezettségének az építtető határidőben eleget tett és az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység végzését nem tiltotta meg.

A építési törvényben (Étv.) foglaltakon túl a vállalkozó kivitelező további feladatai:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtetőtől vagy alvállalkozó esetében a vállalkozó kivitelezőtől az építési munkaterület átvétele,
- az építési napló megnyitása jogszabályban meghatározottak szerint,
- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának folyamatos vezetése az építési naplóban,
- annak folyamatos ellenőrzése, hogy a hatósági engedélyek rendelkezésre állnak-e,
- az építés során már meglévő, illetve előkerülő természeti, kulturális örökségi, építészeti értékek megőrzése az építtető költségére,
- annak biztosítása, hogy az építési munkaterületen csak olyan személyek tartózkodjanak, akik erre jogosultsággal rendelkeznek és az építési napló által igazoltan részt vesznek a napi munkában, annak ellenőrzésében és irányításában,
- az átadás-átvételi eljárás során a berendezések, rendszerek működési próbája és a tapasztalt rendellenességek, hiányosságok megszüntetése, szükség esetén a próba megismétlése,
- a kivitelezés befejezésével a szükséges kivitelezői nyilatkozatok, mérési jegyzőkönyvek kiállítása, az alkalmazott építési termékek megfelelőségét igazoló tanúsítványok rendelkezésre bocsátása,
- az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor az építési munkaterület átadása az építtetőnek,
- az építési munkaterület őrzésének biztosítása,
- az építési munkák befejeztével az építési területről való levonulás végrehajtása,
- fővállalkozó kivitelezőként az építési műszaki ellenőr által kiadott teljesítésigazolásnak és a teljesítésigazolás alapján a szerződés szerinti teljesítésről (részteljesítésről) kiállított számlának az építtető, valamint építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő részére történő eljuttatása,
- építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén, ha a kivitelezési tevékenység megvalósításában alvállalkozóként vesz részt, a szerződése adatainak felvitele – legkésőbb a kivitelezési tevékenységének megkezdéséig – a fedezetkezelő által internetes alapon működtetett alvállalkozói nyilvántartásba.

A fentiekén kívül a vállalkozó kivitelező további feladatai:

- az alvállalkozó kivitelezők kiválasztása, ha az építtető nem jelölte ki,
- az alvállalkozó kivitelezőkkel történő egyeztetések koordinálása, tevékenységük összehangolása,
- az építési napló vezetése, egyes esetekben, az erről szóló megállapodás alapján az alvállalkozói építési napló vezetése.

A kivitelező az építési napló vezetésével a felelős műszaki vezetőjét megbízhatja. Az erre irányuló megállapodást mindkét fél aláírásával az építési naplóban rögzíteni kell.

6.1.6. Felelős műszaki vezető

A felelős műszaki vezető irányítja az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát, kivéve az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött munkákat. Tevékenysége a vállalkozó (alvállalkozó) kivitelező építési szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységnek vagy meghatározott részének irányítására terjed ki.

A felelős műszaki vezető feladatai:

- a) az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzése,
- b) az építési napló vezetése, ellenőrzése és lezárása, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése,
- d) a kivitelezés során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása,
- e) a kitűzés helyességének, valamint a talajmechanikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- f) a szükséges minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetése,
- g) az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása,
- h) a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése,
- i) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján a hulladék-nyilvántartó lap kitöltése és az építettőnek történő átadása,
- j) az építmény használatbavételi (fennmaradási) engedélyezéséhez (bejelentéséhez) a felelős műszaki vezetőnek szakterületére vonatkozó nyilatkozat megtétele (Korm. rendelet 14. §),
- k) az átadás-átvételi eljárásban és a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele,
- l) az alvállalkozói teljesítés igazolása, mely tartalmazza 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,
- m) a kiállított teljesítésigazolásnak az alvállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől – ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától – számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül az alvállalkozó kivitelező részére történő megküldése, és annak adatainak az alvállalkozói nyilvántartásba való felvitele,
- n) értesíti az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőséget arról, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló jogszabályban előírt küszöbértéket.

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

A vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének feladata az alvállalkozó kivitelezők:

- felelős műszaki vezetőivel, valamint a szakági felelős műszaki vezetőkkel való együttműködés,
- a velük történő egyeztetések koordinálása,
- tevékenységük összehangolása,

- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadása az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján.

A felelős műszaki vezető tartós akadályoztatása esetén a kivitelezőnek gondoskodnia kell a helyettesítésről. A helyettesítés ideje alatt elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységért a felelős műszaki vezető helyettesítő – jogosultsággal rendelkező – személy felel.

A felelős műszaki vezető egyes tevékenységek (pl. munkahelyi irányítás), illetve építési-szerelési szakterületek irányításával a tevékenységnek megfelelő – külön jogszabály szerinti – képesítéssel rendelkező személyt is megbízhat.

Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építőipari kivitelezési tevékenységek befejezését követően a felelős műszaki vezető arról nyilatkozik, hogy

- a) az építőipari kivitelezési tevékenységet a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációnak, valamint
- b) a rendelkezésre álló kivitelezési (megvalósítási) terveknek megfelelően,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások, így különösen a statikai és az épületenergetikai követelmények, szakmai, minőségi, környezetvédelmi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték,
- d) az építmény kivitelezése során alkalmazott műszaki megoldás az országos építési szakmai követelményeknek megfelel,
- e) az épület (épületrész) a kivitelezési dokumentáció részeként készült energetikai számításban figyelembe vett méreteknak, adatoknak és anyagjellemzőknek megfelelően valósult meg és a tervezett műszaki jellemzőjű épületgépészeti berendezéseket szerelték be,
- f) a külön jogszabályban előírt egyeztetés eredményeképpen a közműellátás szakszerűen biztosított,
- g) az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a külön jogszabályban előírt mértéket, az előírások szerint kezelték és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről a külön jogszabályban foglaltak szerint elszállították,
- h) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

A felelős műszaki vezető nem végezhet építésügyi műszaki szakértői és építési műszaki ellenőri tevékenységet azon kivitelezési tevékenység esetében, ahol részben vagy egészben építési-szerelési munkát vezet. A felelős műszaki vezető nem láthat el felelős műszaki vezetői feladatokat olyan építési-szerelési munka esetében, ahol az építésügyi műszaki szakértői vagy építési műszaki ellenőri tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll. A Kbt. hatálya alá tartozó építési beruházások esetében nem lehet felelős műszaki vezető az építésügyi műszaki szakértői vagy építési műszaki ellenőri tevékenységeket folytatóknak a Ptk. szerinti hozzátartozója, illetve nem állhat velük munkavégzésre irányuló jogviszonyban.

6.1.7. Tervezői művezető

A tervezői művezető jogállását, feladatát az építési törvény az alábbiak szerint szabályozza; *a tervező – ha erre az építtetőtől megbízást kapott – tervezői művezetést végezhet. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében, valamint elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását [Étv. 33. § (4) bek.].* A kormányrendelet szerint a tervezői művezetésre (ideértve a szakági tervezői művezetést is) a beruházáslebonyolító is megbízást adhat.

6.1.8. Építési műszaki ellenőr

Kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni az építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, ha

- az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
- az építőipari kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képezi,
- az építőipari kivitelezési tevékenység műemlékvédelem alatt álló építményt érint, vagy
- építettői fedezetkezelő közreműködésére kerül sor.

Az építési műszaki ellenőr az építetű helyszíni képviselője, aki az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását. Feladatait az Étv. [1997. évi LXXVIII. tv.] és az építőipari kivitelezési tevékenységet szabályozó kormányrendelet [191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] határozza meg, de a szerződő felek megállapodhatnak további feladatokról is.

Az építési műszaki ellenőr törvény szerinti feladatai és felelőssége [Étv. 43. § (1) bekezdés b)–d) és g) pont]:

- a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben és a hozzátartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentációban foglaltak betartása,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének figyelemmel kísérése,
- az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt történő megvalósulása,
- intézkedése, hogy az építési napló – jogszabályban meghatározott esetekben – a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon.

Az építetű helyszíni képviselőjeként – ha a felek eltérően nem állapodtak meg – az építési műszaki ellenőr feladata:

a) az építetű törvényes felelősségi körébe tartozó rendelkezések betartása, megvalósítása [Étv. 43. § (1) bekezdés b) – d) és g) pont],

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

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

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

e) a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az építési naplóban,

j) a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építetű részére,

g) a munkák eltakarása előtt azok mennyiségi és minőségi ellenőrzése,

h) az átadás-átvételi és a birtokbaadási eljárásban való részvétel,

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

j) a beépített anyagok, késztermékek és berendezések megfelelőség-igazolása meglétének ellenőrzése,

k) a műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban,

- l)* műszaki kérdésekben az építtető döntéseinek előkészítése,
- m)* műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására),
- n)* pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,
- o)* a teljesítésigazolás kiállítása és – a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől, vagy a birtokbaadási eljárás lezárásától számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül – az építtető, a fővállalkozó kivitelező, valamint az építtetői fedezetkezelő közreműködése esetében az építtetői fedezetkezelő részére történő megküldése,
- 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)* építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén a teljesítésigazolásban foglalt számlázható összegnek az elektronikus alvállalkozói nyilvántartásban történő haladéktalan rögzítése.

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 kivitelezők felelős műszaki vezetői által tett nyilatkozatok – az építési napló részeként – a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor az építtető és az építésügyi hatóság rendelkezésére álljanak.

Az építési műszaki ellenőr hiba, hiányosság megállapításáról, a terv és a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről köteles az építtetőt haladéktalanul értesíteni.

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

- az építtető nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, adószámát, elérhetőségét, továbbá a képviselőjében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,
- az építési műszaki ellenőr megnevezését, nyilvántartási számát, névjegyzéki jelét és elérhetőségét,
- építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő megnevezését, cégjegyzékszámát (a Magyar Államkincstár esetében törzskönyvi nyilvántartási számát), adószámát, címét, telefonszámát, elektronikus elérhetőségét,
- az építőipari kivitelezési tevékenység meghatározását, helyét, a kivitelezés várható kezdési és befejezési időpontját,
- az építési műszaki ellenőrnek az építési szerződés teljesítéséhez kapcsolódó feladatait,
- az építési műszaki ellenőr díját, fizetési módját, határidejét,
- az építési műszaki ellenőrnek a jogszabályban meghatározott feladatokon és felelősségén kívüli további feladatait és felelősségét.

Az összeférhetlenségi szabályok szerint az építési műszaki ellenőr nem végezhet építésügyi műszaki szakértői, kivitelezési, 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 esetében, ahol építésügyi műszaki szakértői, kivitelezési vagy anyagbeszállítói tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek az építési műszaki ellenőr tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll. A Kbt. hatálya alá tartozó építési beruházások esetében nem lehet építési műszaki ellenőr az építésügyi műszaki szakértői, a kivite-

lezési, az anyagbeszállítói és a felelős műszaki vezetői tevékenységet folytatóknak a Ptk. szerinti hozzátartozója, illetve nem állhat velük munkavégzésre irányuló jogviszonyban.

6.1.9. Építtetői fedezetkezelés

Az építtetői fedezetkezelő az építtető és a fővállalkozó kivitelező között létrejött építési szerződés mindkét fél általi teljesítését segíti elő. Az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete és a kivitelező által nyújtott biztosíték célhoz kötött felhasználásának biztosítása érdekében építtetői fedezetkezelő működik közre a Kbt. hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó számított értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása esetén.

Az építési beruházás, építőipari kivitelezési tevékenység értéke:

a) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet (Épbír.) szerint számított építményérték vagy

b) az Épbír. hatálya alá nem tartozó építménykör esetén az építési tevékenység végzésére vonatkozó fővállalkozói építési szerződésben megállapított, általános forgalmi adó nélkül számított kivitelezési érték, amely meghatározásánál egybe kell számítani az azonos építtető által, összefüggő vagy egymáshoz kapcsolódó földterületen azonos rendeltetésű és a rendeltetésében egymáshoz szorosan kapcsolódó új építmények vagy meglévő építményen végzett építőipari kivitelezési tevékenység értékét.

Az építtetői fedezetkezelői feladatokat – a Kbt. hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása esetén – az építtető és fővállalkozó kivitelező választása szerint a Magyar Államkincstár vagy fizetési számla vezetésére jogosult pénzforgalmi szolgáltató látja el. Az építtetői fedezetkezelő feladatellátásába bevonásra kerülő szervezet nem vezetheti a fedezetkezelői számlát, nem működtetheti az alvállalkozói nyilvántartást, és nem kerülhet rendelkezése alá a fővállalkozó kivitelező által nyújtott biztosíték.

Az építtető köteles az építtetői fedezetkezelővel írásban fedezetkezelői szerződést kötni. Az építtetői fedezetkezelő kötelező közreműködése az építési szerződés hatálybalépésétől az építőipari kivitelezési tevékenység befejezéseként benyújtott végszámla kiegyenlítését követő elszámolás lezárásáig terjed.

A fedezetkezelői szerződés megszűnik:

a) ha a fővállalkozó kivitelező – több fővállalkozó kivitelező esetén, valamennyi fővállalkozó kivitelező – vagy az építtető az építőipari kivitelezésre vonatkozó építési szerződést felmondja, az építtetői fedezetkezelő a teljesítésigazolás alapján számlázott kivitelezési tevékenység ellenértékét – legfeljebb a fedezetkezelői számlán rendelkezésre álló összeg erejéig – kiegyenlítette és az építtetői fedezetkezelő a rendelkezése alá helyezett pénzügyi eszközökkel az építtető és a fővállalkozó kivitelező felé elszámolt, vagy

b) ha az építtetői fedezetkezelő a hatvan napon túl lejárt követelése miatt vagy a fedezet – fedezetkezelői szerződésben meghatározott időn túli – rendelkezése alá helyezésének hiánya miatt felmondja a fedezetkezelői szerződést, a teljesítésigazolás alapján számlázott kivitelezési tevékenység ellenértékét – legfeljebb a fedezetkezelői számlán rendelkezésre álló összeg erejéig – kiegyenlítette, és az építtetői fedezetkezelő a rendelkezése alá helyezett pénzügyi eszközökkel az építtető és a fővállalkozó kivitelező felé elszámolt.

Az építtető köteles gondoskodni arról, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység szerződés szerinti ellenértékének megfelelő – a fedezet forrásaként figyelembe vehető – fedezet az építési szerződés hatályának beálltakor igazolhatóan rendelkezésére álljon.

Az építőipari kivitelezési tevékenység fedezetének forrása saját erő, hitel vagy pénzkölcsön, pályázati támogatás, valamint költségvetési előirányzat lehet. Az építési szerződés-

ben a hitel vagy pénzkölcsön összegét hitel- vagy kölcsönszerződéssel, illetve a pályázati támogatás összegét támogatási döntéssel szükséges igazolni.

A fedezetkezelői számlát az építtetőnek legkésőbb az építési szerződés hatályának beálltaig kell megnyitnia. Az építtető köteles az építési szerződésben meghatározott kivitelezési szakasz kivitelezésének megkezdése időpontjáig a teljesítés (részteljesítés) szerződés szerinti ellenértékének fedezetét – ami a fedezetkezelői számlára történő befizetés vagy olyan pénzügyi eszköz értéke képezhet, amely biztosítja az ellenérték határidőre történő kifizethetőségét – az építtetői fedezetkezelő kizárólagos rendelkezése alá helyezni. A fővállalkozó kivitelező köteles – ha az építtetővel az építési szerződésben rögzítve kikötötték – az általa vállalt biztosíték összege felett az építtetői fedezetkezelő kizárólagos rendelkezését biztosítani.

6.1.10. Építtetői fedezetkezelő feladata

Az építtetői fedezetkezelő vezeti a fedezetkezelői számlát, kezeli a fedezetkezelői számlán tartott összeget, tájékoztatja az építtetőt és a fővállalkozó kivitelezőt a fedezetkezelői szerződés alapján rendelkezése alá helyezett fedezet mértékének változásáról. A teljesítésigazolásban megjelölt összegről kiállított számla alapján, a teljesítésigazolásban elismert ellenértéket a rendelkezése alá helyezett fedezetből a fővállalkozó kivitelező részére köteles – az alvállalkozóra figyelembevételével – fizetési határidőn belül kifizetni.

Az építtetői fedezetkezelő az építőipari kivitelezési tevékenység fedezetével az építtető és a fővállalkozó kivitelező felé az építőipari kivitelezési tevékenység befejezéseként benyújtott végszámla kiegyenlítését követő öt munkanapon belül számol el.

Az építtetői fedezetkezelő – az alvállalkozói nyilvántartás adatai alapján – a fővállalkozó kivitelező esedékes számlája kiegyenlítéséből köteles:

- visszatartani a fővállalkozó teljesítésében részt vevő alvállalkozó által a teljesítésigazolás alapján számlázott, de részére ki nem egyenlített követelésnek megfelelő összeg kifizetését, és a visszatartásról haladéktalanul köteles értesíteni azt az alvállalkozót, aki a teljesítésigazolás tartalmát vitatta, vagy
- harminc napra felfüggeszteni a fővállalkozó teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelező – ha a teljesítésigazolás kézhez vételétől számított öt munkanapon belül az alvállalkozói nyilvántartásban jelezve vitatja a felelős műszaki vezető által kiadott teljesítésigazolás tartalmát – által megjelölt ellenérték, de legfeljebb a részére járó adott teljesítési szakasz szerződésben rögzített ellenértéke és a teljesítésigazolásban jóváhagyott összeg közti különbözetnek megfelelő összeg kifizetését.

Az építtetői fedezetkezelő:

a) a visszatartott összeget haladéktalanul kifizeti a teljesítésigazolással elismert, de határidőre ki nem egyenlített követelés jogosultjának, ha az alvállalkozóval szemben ellenszolgáltatásra kötelezett a fedezetkezelő írásbeli felszólítására két munkanapon belül nem igazolja a kifizetést,

b) az alvállalkozóval szemben ellenszolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező részére a visszatartott összeget kifizeti, ha az alvállalkozó nem igazolja a felfüggesztés időtartama alatt a teljesítésigazoláson túli összeg vonatkozásában a vitarendezési eljárás megindítását vagy a vitatott követelés kiegyenlítése megtörténik.

Ha a teljesítésigazolás tartalmát érintő vita eldöntése érdekében közvetítői, bírósági vagy választottbírósági eljárás indul, akkor az építtetői fedezetkezelő a kifizetést illetően felfüggesztett összeget a döntésig visszatartja és a jogerős döntésnek, illetve közvetítői eljárás esetén az egyezségnek megfelelően a visszatartott összeget – az alvállalkozó által az ellenszolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező nevére kiállított számla ellenében – kifizeti. Az építtetői fedezetkezelő által visszatartott összeg kifizetése az egyéb igények érvényesítését nem érinti.

Ha az alvállalkozó a bírósági vagy választottbíróági eljárás megindításának igazolására nyitva álló határidő alatt – ezen eljárások megindítása helyett – külön törvényben meghatározott közvetítői eljárást megindító nyilatkozatot (a felek és a közvetítő által aláírt szerződést) juttat el az építetői fedezetkezelőnek, az építetői fedezetkezelő a kifizetés felfüggesztésének megszüntetéséről intézkedik.

Az előző esetben, ha a felfüggesztés kezdő napjától számított hatvan napon belül:

a) a közvetítői eljárás megállapodással fejeződik be, megállapodás nélkül vagy nem fejeződik be és az alvállalkozó – a befejezés időpontját a közvetítőnek az eljárás eredménytelen befejezéséről készített feljegyzésével igazoltan – az eljárás befejezését vagy a határidő lejártát követő nyolc napon belül bírósági vagy választottbíróági eljárás megindítását nem igazolja, az építetői fedezetkezelő a kifizetés felfüggesztésének megszüntetéséről intézkedik;

b) a közvetítői eljárás megállapodás nélkül vagy nem fejeződik be és az alvállalkozó – a befejezés időpontját a közvetítőnek az eljárás eredménytelen befejezéséről készített feljegyzésével igazoltan – az eljárás befejezését vagy a határidő lejártát követő nyolc napon belül bírósági vagy választottbíróági eljárás megindítását igazolja, az építetői fedezetkezelő a Korm. rendelet 20. § (6) bekezdésében foglaltak szerint jár el, azaz a felfüggesztett összeget a döntésig visszatartja.

A külön törvényben meghatározott közvetítői eljárást megindító nyilatkozatban (ideértve a felek és a közvetítő által aláírt megbízási szerződést) a felek és a közvetítő megállapodhatnak abban, hogy a közvetítői eljárásban a vita kimenetelében érdekelt egyéb személyek is részt vegyenek.

Az építetői fedezetkezelő a fővállalkozó kivitelezővel szembeni kifizetésből történő visszatartási kötelezettségét a fővállalkozó kivitelező által nyújtott – a visszatartandó összegnek megfelelő mértékű, a visszatartás célját szolgáló – bankgarancia elfogadásával is teljesítheti.

Az építetői fedezetkezelő köteles a fővállalkozó kivitelező által megjelölt ellenértéket, de legfeljebb a részére járó, az adott teljesítési szakasz szerződésben rögzített ellenértéke és a teljesítésigazolásban jóváhagyott összeg közti különbözetnek megfelelő összeget a fedezetből harminc napra elkülöníteni, ha a fővállalkozó kivitelező a teljesítésigazolás kézhezvételétől számított öt munkanapon belül az alvállalkozói nyilvántartásban jelezve vitatja a kiadott teljesítésigazolás tartalmát.

Az építetői fedezetkezelő az összeg elkülönítését:

- megszünteti, ha a fővállalkozó kivitelező nem igazolja az elkülönítés időtartama alatt a teljesítési igazoláson túli összeg vonatkozásában a vitarendezési eljárás megindítását vagy a vitatott követelés kiegyenlítése megtörténik, vagy
- a döntésig fenntartja és a jogerős döntésnek, vagy közvetítői eljárás esetén az egyezségnek megfelelően kifizeti, ha a fővállalkozó kivitelező a kiadott teljesítésigazolás tartalmát érintő vita eldöntése érdekében harminc napon belül igazolta közvetítői, bírósági vagy választott bírósági eljárást megindítását.

Az építetői fedezetkezelő hatósági intézkedés megtétele céljából megkeresi az építési beruházás vagy az építőipari kivitelezés helye szerint illetékes építésfelügyeleti hatóságot, ha az építető a fedezetkezelési szerződésben rögzített határidőt követő harminc nap elteltével sem biztosítja részére a kivitelezési szakasz szerződés szerinti ellenértékének megfelelő fedezet feletti rendelkezési jogot. A megkeresésnek tartalmaznia kell az építető nevét, lakcímét vagy székhelyét, az építésügyi hatósági engedély számát, az építetői fedezetkezelő megnevezését és székhelyét.

Az építetői fedezetkezelő a fővállalkozó kivitelező által nyújtott teljesítési biztosítékot az építési szerződésben meghatározott kötelezettség nem teljesítése esetén, az építető kezdeményezésére és az építési műszaki ellenőr igazolása alapján az építési szerződésben

meghatározott kiadások kiegyenlítésére használja fel. Ha az építtető az építési szerződésben rögzített feltételek hiányában kezdeményezi a fővállalkozó kivitelező által nyújtott teljesítési biztosíték felhasználását, vagy az építtető által lehívott teljesítési biztosíték építési szerződésben meghatározott célra történő felhasználásához az építési műszaki ellenőr nem adja ki az igazolást, az építtetői fedezetkezelő nem teljesíthet kifizetést az építtető részére a teljesítési biztosíték terhére. Ha az építtetői fedezetkezelő nem teljesíthet kifizetést az építtető részére a teljesítési biztosíték terhére, az építtetői fedezetkezelő a közreműködése keretében egyeztetést folytat az építtetővel és a fővállalkozó kivitelezővel. Az építtetői fedezetkezelő a létrejött megállapodásának megfelelően intézkedik a fedezetkezelői számlán lévő teljesítési biztosíték felhasználásáról.

Az építtetői fedezetkezelő az alvállalkozói nyilvántartás működtetése keretében:

- tájékoztatja az építtetőt és a fővállalkozó kivitelezőt a felelősségi körükbe tartozó nyilvántartás-kitöltési kötelezettségről,
- egyéni kódot biztosít az építtető és a fővállalkozó kivitelező részére az alvállalkozói nyilvántartásba történő belépéshez,
- figyelemmel kíséri a fővállalkozó kivitelező nyilvántartás-kitöltési kötelezettségének teljesítését,
- figyelemmel kíséri az alvállalkozói teljesítések határidőben történő kifizetését,
- haladéktalanul értesíti az alvállalkozói nyilvántartásban szereplő összes alvállalkozó kivitelezőt, ha a fővállalkozó kivitelező a szerződés szerinti pénzügyi fedezet rendelkezése alá helyezésének elmulasztása miatt,
- a kivitelezési tevékenység felfüggesztésére, illetőleg 30 napon túli esetben a szerződés felmondására válik jogosulttá,
- haladéktalanul értesíti az alvállalkozói nyilvántartásban szereplő összes alvállalkozó kivitelezőt, ha a kivitelezési tevékenység felfüggesztésére vagy a szerződés felmondására okot adó állapot fennállását az építtető a fedezet biztosításával megszüntette,
- haladéktalanul értesíti az alvállalkozói nyilvántartásban szereplő összes alvállalkozó kivitelezőt, ha a fedezetkezelői szerződés az építési vagy a fedezetkezelői szerződés felmondása, a kivitelezési tevékenység ellenértékének kiegyenlítése vagy az építtetői fedezetkezelő elszámolása miatt megszűnik.

Az építtetői fedezetkezelő az elektronikus alvállalkozói nyilvántartást a fedezetkezelői szerződés megkötésétől legkésőbb a közreműködésének megszűnését vagy a fedezetkezelői szerződés megszűnését továbbá a közvetítői egyezség, illetőleg bírósági vagy választottbírósági eljárás jogerős határozattal történő befejezését követő harminc napig működteti.

Az építtetői fedezetkezelő kötelezettségeként a kifizetésből történő visszatartás szabályait az alábbi eltéréssel kell alkalmazni.

Az eltérés akkor lehetséges, ha:

- a fővállalkozó kivitelező előleg kifizetésében nem részesül,
- az építtető és a fővállalkozó kivitelező a kivitelezési tevékenységnek, továbbá az ehhez kapcsolódó ellenérték kifizetésének a szakaszolt teljesítésében állapodott meg, és
- az építési munkaterület átadását-átvételét követő első szakasz kivitelezési munkáinak kifizetendő ellenértéke nem haladja meg a fővállalkozó kivitelező által elvállalt teljes kivitelezési tevékenység ellenértékének 15%-át.

Az építtetői fedezetkezelő az alvállalkozói teljesítések kifizetésének vizsgálata nélkül köteles a fővállalkozó kivitelező által az építési munkaterület átadását-átvételét követő első kivitelezési szakasz teljesítéséről benyújtott – a teljesítésigazolásnak megfelelő és a teljes

kivitelezési tevékenység vállalkozói díjának 15%-át meg nem haladó – számla ellenértékét teljes mértékben kiegyenlíteni az építető által rendelkezése alá helyezett összegből.

6.2. Vállalatba adás

6.2.1. A közbeszerzés, mint vállalatba adási módszer jellemzői

A közbeszerzés olyan versenyeztetési eljárás, melynek folyamatában az ajánlatkérő (*megrendelő*) az általa meghatározott feltételek alapján kiválasztja a szerződés teljesítésére pénzügyi, gazdasági és műszaki szempontból alkalmas, számára legkedvezőbb ajánlattevőt és vele a közpénzen történő beszerzésre szerződést köt. Részletes szabályokat a többször módosított, a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (*Kbt.*) tartalmazza.

A Kbt. szerint kell eljárni a közbeszerzési eljárásokban, amelyeket az ajánlatkérőként meghatározott szervezetek visszerthes szerződés megkötése céljából kötelesek lefolytatni megadott tárgyú és értékű beszerzések megvalósítása érdekében (közbeszerzés). A közbeszerzésekkel kapcsolatos jogorvoslat különös szabályaira is a Kbt. előírásait kell alkalmazni.

A törvény az európai közösségi értékhatárokat elérő vagy meghaladó értékű közbeszerzések, ezek alatti és egyben nemzeti értékhatárokat elérő közbeszerzések lefolytatásának alkalmazását határozta meg. A közbeszerzés értékén a közbeszerzés megkezdésekor annak tárgyáért általában kért, illetőleg kínált – általános forgalmi adó nélkül számított, legmagasabb összegű teljes ellenszolgáltatást kell érteni (becsült érték).

A Kbt. szerint kell eljárni meghatározott tervpályázati eljárások esetében. A törvényt önként alkalmazó szervezetre (személyre) a törvény minden rendelkezése vonatkozik (*Kbt.* 2. §).

A közbeszerzési eljárás előkészítése, a felhívás és a dokumentáció elkészítése, az ajánlatok értékelése során és az eljárás más szakaszában az ajánlatkérő nevében eljáró, illetőleg az eljárásba bevont személyeknek, illetőleg szervezeteknek megfelelő – a közbeszerzés tárgya szerinti, közbeszerzési, jogi és pénzügyi – szakértelemmel kell rendelkezniük. Az eljárásba bevont szervezet akkor felel meg a követelménynek, ha a tevékenységében személyesen közreműködő tagjai, munkavállalói, illetőleg a szervezettel kötött tartós polgári jogi szerződés alapján a szervezet javára tevékenykedők között legalább egy olyan személy van, aki megfelelő szakértelemmel rendelkezik.

A közbeszerzési eljárással kapcsolatban a felhívás és dokumentáció előkészítésébe, illetőleg a közbeszerzési eljárás további lefolytatásába az ajánlatkérő a Közbeszerzések Tanácsa által vezetett névjegyzékben szereplő, hivatalos közbeszerzési tanácsadót jogosult bevonni. A hivatalos közbeszerzési tanácsadó köteles a közbeszerzési szakértelmet biztosítani.

Hivatalos közbeszerzési tanácsadói tevékenységet az végezhet, akinek e tevékenység folytatását a Közbeszerzések Tanácsa – a hivatalos közbeszerzési tanácsadók névjegyzékébe való felvétel útján – engedélyezte. A Közbeszerzések Tanácsa látja el a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint a szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóság feladatait (*Kbt.* 11. §).

Ajánlattevő az a természetes személy, jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, aki, illetőleg amely a közbeszerzési eljárásban ajánlatot tesz. Ajánlattevőnek minősül a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe is. A minősített ajánlattevők hivatalos jegyzékét a Közbeszerzések Tanácsa vezeti. Az ajánlattevők jegyzékbe vételének feltételeit, a minősítési szempontok és igazolási módjait a Közbeszerzések Tanácsa határozza meg, és a Közbeszerzési Értesítőben meghirdeti. A minősítési szempontok meghatározása során a Közbeszerzések Tanácsa joga-

sult a hivatkozott szempontok közül választani. A minősítési szempontok meghatározása során nem lehet különbséget tenni az ajánlattevők között székhelyük, illetőleg letelepedési helyük szerint, sem más módon.

A Közbeszerzések Tanácsa igazolást állít ki a jegyzékben való szereplésről, amely alkalmas a minimum követelmény(ek)nek való megfelelés igazolására. Az igazolásnak tartalmaznia kell a minősítési szempontok szerinti megfelelésre történő hivatkozást és a jegyzék szerinti besorolást. A Tanács által vezetett jegyzék a Tanács honlapján elektronikusan is elérhető, ez a formája is közhiteles.

Ajánlatkérőnek minősül különösen a minisztérium, a Miniszterelnökség, a központosított közbeszerzés során ajánlatkérésre feljogosított szervezet; az állam, a központi költségvetési szerv, az elkülönített állami pénzalap kezelője, a társadalombiztosítási költségvetési szerv; az országos kisebbségi önkormányzat és önkormányzati költségvetési szerv; a helyi önkormányzat és társulásai, költségvetési szervei, közalapítvány, a Magyar Nemzeti Bank, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., a Magyar Fejlesztési Bank Részvénytársaság, a Magyar Távirati Iroda Részvénytársaság, a közszolgálati médiaszolgáltatók, valamint a közösségi médiaszolgáltató, amelynek működését többségi részben állami, illetve önkormányzati költségvetésből finanszírozzák, továbbá a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Médiatanácsa stb.

A közbeszerzés tárgya árubeszerzés, építési beruházás, építési koncesszió, illetőleg szolgáltatás megrendelése, kivéve a szolgáltatási koncessziót.

Az árubeszerzés olyan visszerthes szerződés, amelynek tárgya forgalomképes és birtokba vehető ingó dolog tulajdonjogának vagy használatára, illetőleg hasznosítására vonatkozó jognak – vételi joggal vagy anélkül történő – megszerzése az ajánlatkérő részéről. Az árubeszerzés magában foglalja a beállítást és üzembe helyezést is.

Az árubeszerzés becsült értéke olyan szerződés esetében, amelynek tárgya dolog használatára, illetőleg hasznosítására vonatkozó jognak a megszerzése:

- határozott időre, egy évre vagy annál rövidebb időre kötött szerződés esetén a szerződés időtartama alatti ellenszolgáltatás; az egy évnél hosszabb időre kötött szerződés esetén pedig a szerződés időtartama alatti ellenszolgáltatás, beleértve a becsült maradványértéket is;
- határozatlan időre kötött szerződés esetén, vagy ha a szerződés időtartama kétséges, a havi ellenszolgáltatás negyvennyolcszorosa.

Az építési beruházás olyan visszerthes szerződés, amelynek tárgya a következő valamelyik munka megrendelése (és átvétele) az ajánlatkérő részéről:

- az építési terület előkészítési, a szerkezetkész épületek, épületrészek építési, mélyépítési, az épületgépészeti szerelési és a befejező építési tevékenységek egyikéhez kapcsolódó munka kivitelezése vagy kivitelezése és a külön jogszabályban meghatározott tervezése együtt;
- építmény kivitelezése vagy kivitelezése és külön jogszabályban meghatározott tervezése együtt;
- az ajánlatkérő által meghatározott követelményeknek megfelelő építmény bármilyen eszközzel, illetőleg módon történő kivitelezése.

Az építési beruházás becsült értéke megállapításakor a több év alatt megvalósuló építési beruházás esetében a teljes beruházásért járó ellenszolgáltatást kell számítani. Ha az építési beruházás több részből áll, illetőleg több szerződés alapján kerül teljesítésre, mindegyik rész becsült értékét egybe kell számítani. Az építési beruházás becsült értékébe be kell számítani a megvalósításához szükséges, az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott áruk, illetőleg szolgáltatások becsült értékét is. Az építési beruházás megvalósításához nem szükséges árubeszerzés, illetőleg szolgáltatás becsült értékét az építési beruházás becsült értékébe nem lehet

beszámítani azzal a céllal, hogy ilyen módon megkerüljék e törvény alkalmazását ezen árubeszerzésre, illetőleg szolgáltatás megrendelésére.

A keretmegállapodás becsült értéke a megállapodás alapján az adott időszakban kötendő szerződések becsült legmagasabb összértéke. A dinamikus beszerzési rendszer alkalmazása esetén a közbeszerzés becsült értéke a rendszer alapján az adott időszakban kötendő szerződések becsült legmagasabb összértéke.

Tilos a közbeszerzési törvény megkerülése céljával a közbeszerzést jogszabályba ütköző módon részekre bontani.

A becsült érték kiszámítása során mindazon áru beszerzések vagy építési beruházások vagy szolgáltatások értékét egybe kell számítani, amelyek:

- beszerzésére egy költségvetési évben kerül sor, és
- beszerzésére egy ajánlattevővel lehetne szerződést kötni, továbbá
- beszerzési tárgya és rendeltetése azonos, vagy felhasználásuk egymással közvetlenül összefügg.

Az építési koncesszió olyan építési beruházás, amely alapján az ajánlatkérő ellenszolgáltatása az építmény hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedése vagy e jog átengedése pénzbeli ellenszolgáltatással együtt.

A szolgáltatás megrendelése – árubeszerzésnek és építési beruházásnak nem minősülő – olyan visszterhes szerződés, amelynek tárgya különösen valamely tevékenység megrendelése az ajánlatkérő részéről. Szolgáltatás megrendelésének minősül az a szerződés, amelynek tárgya beállítás és üzembe helyezés vagy valamely tevékenység, ha a szolgáltatás értéke meghaladja az árubeszerzés értékét.

Ha a szerződés több – egymással szükségszerűen összefüggő – közbeszerzési tárgyat foglal magában, a meghatározó értékű közbeszerzési tárgy szerint kell a szerződést minősíteni.

A közbeszerzési eljárás nyílt, meghívásos, tárgyalásos eljárás vagy versenypárbeszéd lehet. Tárgyalásos eljárást és versenypárbeszédet csak akkor lehet alkalmazni, ha a Kbt. megengedi.

A nyílt eljárás ajánlati felhívással indul, amelyet az ajánlatkérő hirdetmény útján köteles közzétenni. Az ajánlati felhívást tartalmazó hirdetményt külön jogszabályban meghatározott minta szerint magyar nyelven minden esetben el kell készíteni. Az ajánlati felhívást úgy kell elkészíteni, hogy annak alapján az ajánlattevők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek. Az ajánlati felhívásban az ajánlatkérő köteles megadni a közbeszerzés tárgyát, illetőleg mennyiségét.

Két szakaszból áll a meghívásos és a hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárás, továbbá a versenypárbeszéd. Az ilyen eljárás első – részvételi – szakaszában az ajánlatkérő nem kérhet, a részvételre jelentkező pedig nem tehet ajánlatot. A részvételi szakaszban az ajánlatkérő a jelentkezőnek a szerződés teljesítésére való alkalmasságáról, illetőleg alkalmatlanságáról dönt. A két szakaszból álló eljárás részvételi felhívással indul, amelyet az ajánlatkérő külön jogszabályban meghatározott minta szerinti hirdetmény útján köteles közzétenni.

A meghívásos eljárásban az ajánlatkérő meghatározhatja az ajánlattevők keretszámát azzal, hogy a részvételre jelentkezők közül legfeljebb a keretszám felső határáig terjedő számú alkalmas, egyben érvényes jelentkezést benyújtó jelentkezőnek küld majd ajánlattételi felhívást. A keretszámnak legalább öt ajánlattevőt kell magában foglalnia. A keretszámnak a közbeszerzés tárgyához kell igazodnia, és minden körülmény között biztosítani kell a valódi versenyt. Ha az ajánlatkérő keretszámot határoz meg, azt a részvételi felhívásban kell megadni, továbbá meg kell adnia az alkalmas jelentkezők közötti rangsorolás módját is arra az esetre, ha a keretszám felső határát meghaladja az alkalmas jelentkezők száma. A rangsorolást a

jelentkező szerződés teljesítéséhez szükséges műszaki, illetőleg szakmai alkalmasságának igazolása körében lehet meghatározni.

Az ajánlatkérő a meghatározott ajánlattevői keretszámnak megfelelően – a pénzügyi és gazdasági, valamint műszaki, illetőleg szakmai alkalmasság alapján – a kiválasztott jelentkezőket egyidejűleg, közvetlenül, írásban hívja fel ajánlattételre. Amennyiben az alkalmasnak minősített jelentkezők száma nem éri el a keretszám alsó határát, az ajánlatkérő az alkalmasnak minősített jelentkezők ajánlattételre felhívásával folytathatja az eljárást. Ha az ajánlatkérő nem határozott meg keretszámot, az összes alkalmas jelentkezőt köteles ajánlattételre felhívni. Az ajánlattételre felhívott jelentkezők közösen nem tehetnek ajánlatot.

A két szakaszból álló eljárás ajánlattételi szakaszában az ajánlattételi határidőt az ajánlatkérő nem határozhatja meg az ajánlattételi felhívás megküldésének napjától számított negyven napnál rövidebb időtartamban.

Tárgyalásos eljárást és versenypárbeszédet csak akkor lehet alkalmazni, ha azt a Kbt. megengedi. A nyílt és a meghívásos eljárásban az ajánlatkérő a felhívásban és a dokumentációban meghatározott feltételekhez, az ajánlattevő pedig az ajánlatához kötve van. A nyílt és a meghívásos eljárásban nem lehet tárgyalni.

Az ajánlatkérő versenypárbeszédet akkor alkalmazhat, ha:

- a közbeszerzés tárgyára vonatkozó közbeszerzési műszaki leírás meghatározására nem, vagy nem a nyílt, illetve meghívásos eljárásban szükséges részletességgel képes, illetőleg
- a szerződés típusának vagy jogi, illetve pénzügyi feltételeinek meghatározására nem, vagy nem a nyílt, illetve meghívásos eljárásban szükséges részletességgel képes.

E körülmény fennállása nem eredhet az ajánlatkérő mulasztásából.

A versenypárbeszédben az ajánlatok bírálati szempontja kizárólag az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása lehet. A versenypárbeszédben az ajánlatkérő és egy vagy több részvételre jelentkező közötti párbeszéd arra irányul, hogy az ajánlatkérő képes legyen a szerződéskötéshez szükséges részletességgel meghatározni a közbeszerzés tárgyára vonatkozó közbeszerzési műszaki leírást, illetve a szerződés típusát vagy jogi, illetve pénzügyi feltételeit. Az ajánlatkérőnek a párbeszéd során is biztosítania kell az egyenlő bánásmódot az ajánlattevők számára, így különösen az ajánlatkérő által adott bármilyen tájékoztatást az összes ajánlattevőnek meg kell adni. A tárgyalásos eljárás hirdetmény közzétételével vagy anélkül indul.

Az ajánlatkérő hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárást akkor alkalmazhat:

- ha a nyílt, a meghívásos eljárás vagy a versenypárbeszéd eredménytelen volt, mert kizárólag érvénytelen ajánlatokat nyújtottak be, illetőleg egyik ajánlattevő sem vagy az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő sem tett – az ajánlatkérő rendelkezésére álló anyagi fedezet mértékére tekintettel – megfelelő ajánlatot, feltéve, hogy a felhívásnak, a dokumentációnak és az ismertetőnek a feltételei időközben lényegesen nem változtak meg;
- kivételesen, ha az árubeszerzés, az építési beruházás, illetőleg a szolgáltatás természete vagy az ehhez kapcsolódó kockázatok nem teszik lehetővé az ellenszolgáltatás előzetes átfogó (mindenre kiterjedő) meghatározását;
- építési beruházás esetében, ha az kizárólag kutatási, kísérleti vagy fejlesztési célból szükséges; ez az eset azonban nem alkalmazható, ha megalapozza a piacképességet, illetőleg a kutatásfejlesztés költségeit fedezi;
- szolgáltatás megrendelése esetében, ha a szolgáltatás természete miatt a szerződéses feltételek meghatározása nem lehetséges olyan pontossággal, amely lehetővé tenné a nyílt vagy a meghívásos eljárásban a legkedvezőbb ajánlat kiválasztását, így különö-

sen a szellemi szolgáltatások és a pénzügyi szolgáltatások (*biztosítási szolgáltatások, banki és befektetési szolgáltatások*) esetében.

Az ajánlatkérő hirdetmény közzététele nélkül induló (hirdetmény nélküli) tárgyalásos eljárást akkor alkalmazhat, ha a nyílt, a meghívásos eljárás vagy a versenypárbeszéd a kizárólag érvénytelen ajánlatok benyújtása miatt, vagy az ajánlatkérő rendelkezésre álló anyagi fedezet mértékére tekintettel nem voltak megfelelőek, ezért az eljárás eredménytelen volt. A tárgyalásra a nyílt, a meghívásos eljárás vagy a versenypárbeszéd ajánlat érvénytelenségében nem érintett – összes ajánlattevőt meg kell hívni.

Az ajánlatkérő hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást alkalmazhat, ha:

a) a nyílt vagy a meghívásos eljárásban nem nyújtottak be ajánlatot, illetve a meghívásos vagy hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárásban nem nyújtottak be részvételi jelentkezést, ezért az eljárás eredménytelen volt, feltéve, hogy a felhívásnak és a dokumentációnak a feltételei időközben lényegesen nem változtak meg, és minderről az ajánlatkérő köteles az Európai Bizottság kérésére – a Közbeszerzések Tanácsán keresztül – tájékoztatást adni;

b) a szerződést műszaki-technikai sajátosságok, művészeti szempontok vagy kizárólagos jogok védelme miatt kizárólag egy meghatározott szervezet, személy képes teljesíteni;

c) az feltétlenül szükséges, mivel az ajánlatkérő által előre nem látható okból előállt rendkívüli sürgősség miatt a nyílt, a meghívásos vagy a hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárásra előírt határidők nem lennének betarthatóak; a rendkívüli sürgősséget indokoló körülmények azonban nem eredhetnek az ajánlatkérő mulasztásából.

Az ajánlatkérő hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást alkalmazhat továbbá építési beruházás vagy szolgáltatás megrendelése esetében, ha:

a) a korábban megkötött szerződésben nem szereplő, de előre nem látható körülmények miatt kiegészítő építési beruházás, illetőleg szolgáltatás megrendelése szükséges az építési beruházás, illetőleg a szolgáltatás teljesítéséhez, feltéve, hogy a kiegészítő építési beruházást, illetőleg szolgáltatást műszaki vagy gazdasági okok miatt az ajánlatkérőt érintő jelentős nehézség nélkül nem lehet elválasztani a korábbi szerződéstől vagy ha a kiegészítő építési beruházás, illetőleg szolgáltatás elválasztható, de feltétlenül szükséges az építési beruházás, illetőleg a szolgáltatásteljesítéshez, az ilyen kiegészítő építési beruházásra, illetőleg szolgáltatásra irányuló – a korábbi nyertes ajánlattevővel kötött – szerződés, illetőleg szerződések becsült összértéke azonban nem haladhatja meg az eredeti építési beruházás, illetőleg szolgáltatás értékének felét;

b) olyan új építési beruházásra, illetőleg szolgáltatás megrendelésére kerül sor, amelyet a korábbi nyertes ajánlattevővel köt meg ugyanazon ajánlatkérő azonos vagy hasonló építési beruházás, illetőleg szolgáltatás teljesítésére, feltéve, hogy az új építési beruházás, illetőleg szolgáltatás összhangban van azzal az alapprojekttel, amelyre a korábbi szerződést nyílt vagy meghívásos eljárásban megkötötték, és a korábbi eljárást megindító hirdetményben az ajánlatkérő jelezte, hogy tárgyalásos eljárást alkalmazhat, valamint a korábbi eljárásban az építési beruházás, illetőleg a szolgáltatás becsült értékének meghatározásakor figyelembe vette az újabb építési beruházás, illetőleg szolgáltatás becsült értékét is (a közösségi értékhatár elérésének meghatározása szempontjából); ilyen tárgyalásos eljárást azonban csak a korábbi első szerződés megkötésétől számított három éven belül lehet indítani.

Az ajánlatkérő hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást alkalmazhat továbbá árubeszerzés esetében, ha:

a) az érintett dolgot kizárólag kutatási, kísérleti, tanulmányi vagy fejlesztési célból állítják elő; ez az eset azonban nem alkalmazható olyan mennyiség esetén, amely megalapozza a piacképességet, illetőleg a kutatásfejlesztés költségeit fedezi;

b) a korábban beszerzett dolog részbeni kicserélése vagy bővítése során a korábbi nyertes ajánlattevőnek másikkal történő helyettesítése azzal a következménnyel járna, hogy műszaki-technikai szempontból eltérő és nem illeszkedő dolgokat kellene beszerezni, vagy az

ilyen beszerzés aránytalan műszaki-technikai nehézséget eredményezne a működtetésben és a fenntartásban; az ilyen – a korábbi nyertes ajánlattevővel kötött – szerződés, illetőleg szerződések együttes időtartama azonban nem haladhatja meg a három évet;

c) az áru árutőzsdén jegyzett és beszerzett;

d) az árut kivételesen kedvező feltételekkel, felszámolási eljárás, végelszámolás vagy bírósági végrehajtás, illetőleg az érintett szervezet személyes joga szerinti hasonló eljárás során történő értékesítés keretében szerzi be.

Az ajánlatkérő hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást alkalmazhat, továbbá szolgáltatás megrendelése esetében, ha arra tervpályázati eljárást követően kerül sor, és a nyertessel vagy – a bírálóbizottság ajánlása alapján – nyertesek (díjazottak) valamelyikével kell szerződést kötni; ez utóbbi esetben a tervpályázati eljárásban a bírálóbizottság által ajánlott összes pályázót (ajánlattevőt) meg kell hívni a tárgyalásra.

Az ajánlatkérők keretmegállapodásos eljárást is alkalmazhatnak, amely két részből áll. Az első részben az ajánlatkérő (ajánlatkérők) nyílt vagy meghívásos eljárást köteles(ek) alkalmazni keretmegállapodás megkötése céljából. Az ajánlatkérő tárgyalásos eljárást is alkalmazhat keretmegállapodás megkötése céljából, ha a tárgyalásos eljárás alkalmazásának feltételei fennállnak. Az első rész szerinti eljárásban az építési beruházás dokumentációjának nem kell árazatlan költségvetést és terveket tartalmaznia. A második részben az ajánlatkérő a keretmegállapodásban meghatározott közbeszerzési tárgyra kér ajánlato(ka)t és köt szerződést az adott közbeszerzés(ek) megvalósítására. Ha az első rész szerinti eljárásban a dokumentáció nem tartalmazta az árazatlan költségvetést és a terveket, akkor azokat a második részben beszerzett közbeszerzési tárgyra vonatkozóan a konzultációra szóló felhívással vagy az ajánlattételi felhívással egyidejűleg kell megküldeni. Keretmegállapodás egy ajánlattevővel, illetve több ajánlattevővel köthető.

Gyorsított eljárás

Az ajánlatkérő a meghívásos vagy a hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárás esetében gyorsított eljárást alkalmazhat, ha sürgősség miatt az ilyen eljárásokra előírt határidők [Kbt. 107. § (1) bekezdése, 122. §] nem lennének betarthatóak, a részvételi határidő min. 30 nap, az ajánlattételi határidő min. 40 nap esetében.

Az ajánlatkérőnek a gyorsított eljárás alkalmazásának indokát az eljárást megindító hirdetményben meg kell adnia. A gyorsított eljárásban az ajánlatkérő a részvételi határidőt nem határozhatja meg a részvételi felhívást tartalmazó hirdetmény feladásának napjától számított tíz napnál rövidebb időtartamban. A gyorsított eljárásban az ajánlatkérő meghívásos eljárás esetén az ajánlattételi határidőt nem határozhatja meg az ajánlattételi felhívás megküldésének napjától számított tíz napnál rövidebb időtartamban.

Az ajánlatkérő köteles gondoskodni arról, hogy a dokumentáció az ajánlattételi felhívás megküldésétől kezdve az ajánlattételi határidő lejártáig rendelkezésre álljon. Ha a dokumentáció megküldését kéri, az ajánlatkérő vagy az általa meghatározott szervezet a kérelem kézhezvételétől számított két munkanapon belül köteles ennek eleget tenni, feltéve, hogy észszerű időben kérték, illetőleg annak ellenértékét megfizették.

Az ajánlattevő kiegészítő (értelmező) tájékoztatást kérhet az ajánlatkérőtől vagy az általa meghatározott szervezettől az ajánlattételi határidő lejárta előtt észszerű időben. A kiegészítő tájékoztatást az ajánlattételi határidő lejárta előtt legkésőbb négy nappal kell megadni.

Az ajánlatkérő dinamikus beszerzési rendszert hozhat létre és működtethet, amelynek célja, hogy meghatározott közbeszerzések megvalósítása érdekében lefolytatandó eljárásokban a részvételre jogosultakat előre kiválassza. A dinamikus beszerzési rendszerre vonatkozó részletes szabályokat külön jogszabály határozza meg [Kbt. 41. § (4) bekezdés, 180. § (5) bekezdés].

A dinamikus beszerzési rendszer olyan, gyakori közbeszerzések lebonyolítására szolgáló, teljes mértékben elektronikus folyamat, amelynek jellemzői megfelelnek az ajánlatkérő által meghatározott követelményeknek, és amelynek működése határozott idejű, érvényességi ideje alatt bármely olyan ajánlattevő kérheti a rendszerbe való felvételét, aki, illetve amely megfelel az alkalmassági követelményeknek, nem áll a kizáró okok hatálya alatt és benyújtotta a dokumentációnak megfelelő előzetes ajánlatát;

A dinamikus beszerzési rendszer alkalmazása esetén a közbeszerzés becsült értéke a rendszer alapján az adott időszakban kötendő szerződések becsült legmagasabb összértéke [Kbt. 39/A § (2) bekezdés].

A közbeszerzési eljárás során nem lehet áttérni egyik eljárási fajtáról a másikra. Ha a nyílt, a meghívásos, a tárgyalásos eljárás vagy a versenypárbeszéd eredménytelen, az ajánlatkérő – az egyes eljárási fajták alkalmazására vonatkozó szabályok szerint – új eljárás kiírásáról határoz, kivéve, ha a közbeszerzést nem kívánja megvalósítani. A meghívásos, a tárgyalásos eljárásra és a versenypárbeszédre egyébként – ha a Kbt. másként nem rendelkezik – a nyílt eljárás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Az ajánlatkérő előzetes összesített tájékoztatót készíthet a tervezett építési beruházás lényeges jellemzőiről, feltételeiről, ha az építési beruházás becsült értéke eléri vagy meghaladja az építési beruházásra irányadó közösségi értékhatárt. A tájékoztatót a tervezett építési beruházás megvalósítására vonatkozó döntést követően kell elkészíteni.

Az ajánlatkérő az előzetes összesített tájékoztatót hirdetmény útján köteles közzétenni. Az előzetes összesített tájékoztatót tartalmazó hirdetmény közzététele nem vonja maga után az abban megadott közbeszerzésre vonatkozó eljárás lefolytatásának kötelezettségét.

Az ajánlatkérő az ajánlati felhívásban köteles meghatározni az ajánlatok bírálati szempontját:

- a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás, vagy
- az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása.

Ha az ajánlatkérő az összességében legelőnyösebb ajánlatot kívánja kiválasztani, köteles meghatározni:

- az összességében legelőnyösebb ajánlat megítélésére szolgáló részszerződések pontszámait,
- részszerződések pontszámait az azok súlyát meghatározó – a részszerződés tényleges jelentőségével arányban álló – szorzószámokat (a továbbiakban: súlyszám),
- az ajánlatok részszerződések szerinti tartalmi elemeinek értékelése során adható pontszám alsó és felső határát, amely minden részszerződés esetében azonos,
- azt a módszert (módszereket), amellyel megadja a pontszámok [c] pont] közötti pontszámot.

6.2.2. Közbeszerzési eljárás hatálya alá nem tartozó építési-szerelési munkák vállalatba adása

A közbeszerzési eljárásen kívüli vállalatba adásnak is célja a megfelelő, alkalmas vállalkozó versenyeztetéssel vagy más módon történő kiválasztása és a vállalkozási szerződés létrehozása. A feleknek azonban nagyobb a szerződéskötési szabadsága és a vállalatba adás folyamatát kevesebb kööttség terheli, mint a közbeszerzési eljárásban. Ez különösen jellemző arra az esetre, amikor a vállalkozó kiválasztása a közbeszerzési eljárás mintájára történik, de az egyes eljárási cselekményeket egyszerűsítik vagy elhagyják és a folyamatban rövidebb határidőket alkalmaznak.

A közbeszerzési eljárás hatálya alá nem tartozó építési-szerelési munkák vállalatba adására, annak módjára és módszereire a polgári törvénykönyv (Ptk.) rendelkezései az irányadók. A versenyeztetéssel szemben támasztott követelmények érvényesítését meghatározza a

vállalatba adás tárgyát képező építési-szerelési munka terjedelme vagy projekt mérete, a vállalati összeg és a vállalkozót terhelő felelősség.

A legnagyobb mértékű a fővállalkozó felelőssége, nemcsak teljesítési, hanem szerződésben meghatározott eredménykötelezettsége is van. Működőképese, a Ptk. szerint is önálló feladat ellátására alkalmas, összetett műszaki-gazdasági egységet, kulcsrakész komplett létesítményt valósít meg. Az elérni kívánt eredményért és a megvalósítás időtartamáért egyetlen közreműködő viseli a teljes felelősséget és a kockázatot. A fővállalkozó magas szintű szervező és koordinációs tevékenységet végez, kivitelező szervezettel nem rendelkezik, az egyes közreműködőkről alvállalkozói szerződésekkel gondoskodik.

A fővállalkozásban megvalósított létesítmények egyediek, a magas költségigény miatt megismételhetetlenek. A generálvállalkozás irányulhat tervezési tevékenység elvégzésére illetőleg kivitelezésre, építési, vagy technológiai szerelési munkákra vagy mindkettőre. A generálvállalkozás megvalósítása több tervező illetőleg több kivitelező alvállalkozó közreműködésével történik. Generálkivitelezésben az építési műszaki ellenőr látja el a koordinációs tevékenységet.

Az építési műszaki ellenőr megbízatása a közbeszerzési eljárás hatálya alá nem tartozó vállalatba adások esetében – az építtető megbízásától függően – kiterjedhet az előkészítésben és a szerződéskötésben történő részvételre.

A Ptk. sem a fővállalkozásra, sem a generálvállalkozásra nem tartalmaz szerződés típust. A feleknek a vállalkozási, az építési, a technológiai vagy a tervezési szerződésekre vonatkozó rendelkezések felhasználásával kell megállapodni a vállalatba adás e sajátos módszereinek részletszabályairól, a jogosultságokról és kötelezettségekről, valamint arról, hogy mit tekintenek eredménynek. A vállalatba adás egyszerűbb formája a tenderezés és az ajánlatkérés.

6.3. A munkaterület átadás-átvétele

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtető az építési munkaterületet átadja a vállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a vállalkozó kivitelező adja át. A munkahely az építési-szerelési munka végzésére akkor alkalmas, ha állapota a szerződés teljesítését nem gátolja, továbbá, ha a kitűzött alappontok és azok jegyzékének átadása megtörtént [*Ptk. 404. § (1) bekezdés*].

Az építési munkaterület átadásával egyidejűleg meg kell nyitni az építési naplót és abban az átadás-átvételt – az időpont, a tevékenység és a munkaterület megjelölésével – rögzíteni kell.

A Szerződő felek a munkavégzéssel kapcsolatos minden lényeges adatot, körülményt és utasítást a munkahelyen vezetett naplóban kötelesek egymással közölni.

Az építési munkaterületen az építtető megbízásából egyidejűleg, vagy egymást követően több vállalkozó kivitelező is végezhet építési-szerelési munkát.

6.4. Az építési tevékenység megkezdése és az adatváltozás bejelentése

Előzetes bejelentés

[191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 29. §]

Az építési törvény szerint (Étv.) szerint az építőipari kivitelezési tevékenység tervezett megkezdésére, adataira és az adatok változására irányuló bejelentését az építtető:

- az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyhez kötött és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint számított, 50 millió forint számított építmény-értéket meghaladó,
- a Kbt. hatálya alá tartozó, valamint
- a továbbépítésre vonatkozóan a 50 millió forint értéket, illetőleg a Kbt. értékhatárát elérő, fennmaradási és továbbépítési engedély birtokában elvégzendő, vagy
- az építtetői fedezetkezelés hatálya alá eső
- építési tevékenység esetén a kivitelezés megkezdése előtt 15 nappal nyújtja be az építésfelügyeleti hatósághoz.

A kivitelezés megkezdésének bejelentése tartalmazza, illetve ahhoz az építtető mellékel:

- az építőipari kivitelezési tevékenységben részt vevő fővállalkozó kivitelező (több fővállalkozó vagy alvállalkozó kivitelező esetén a kezdéskor ismert összes vállalkozó kivitelező), felelős műszaki vezető (több felelős műszaki vezető esetén a kezdéskor ismert összes felelős műszaki vezető), ha jogszabály építési műszaki ellenőr alkalmazását előírja vagy építési műszaki ellenőr alkalmazására kerül sor, az építési műszaki ellenőr építési törvényben meghatározott adatait,
- a kivitelezési tervdokumentációról szóló tervezői, illetve tervellenőri nyilatkozatot,
- az építőipari kivitelezési tevékenységet végző fővállalkozó kivitelező (és a már ismert alvállalkozó kivitelező) építőipari kivitelezői nyilvántartási számát,
- közreműködése esetén az építtetői fedezetkezelő megnevezését.

A fenti adatoknak az építésfelügyeleti hatósághoz történő bejelentésével egyidejűleg az építtető az építés helye szerint illetékes APEH-nek bejelenti az építési tevékenységre vonatkozó teljes kivitelezési értéket (szerződéses érték), az építés helyszínének címét és helyrajzi számát.

Az előzetes bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen elhelyezett táblán fel kell tüntetni:

- az építtető nevét, megnevezését,
- az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját, az építési engedély számát,
- a vállalkozó kivitelező megnevezését,
- a tervező nevét, megnevezését.

Utólagos bejelentés

Az építtetőnek az előzetes bejelentés hatálya alá nem tartozó, de építésügyi hatósági engedély köteles építési tevékenység esetén a tervezett építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését és az építési napló megnyitásának napját a kivitelezés megkezdését követő nyolc napon belül 6. melléklet szerinti tartalommal be kell jelentenie az építésfelügyeleti hatóságnak.

6.5. Az építési munkák dokumentumai, építési napló, felmérési napló, építési és bontási hulladék nyilvántartó lap, szervizkönyv

6.5.1. Építési napló

Minden építésügyi hatósági engedélyhez (bejelentéshez) kötött, valamint a közbeszerzési törvény (*Kbt.*) hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenységről építési naplót kell vezetni. Az építési napló az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható, írásos dokumentáció, amely időrend-

ben tartalmazza a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység, illetve az építési-szerelési munkák adatait és a munka menetére, megfelelőségére és dokumentumaira (pl. tervrajzi kiegészítések) vonatkozó vagy az elszámláláshoz szükséges jelentős tényeket. Az építetető fedezetkezelő közreműködése esetén elektronikus adathordozón az építési napló részét képezi az építési napló lezárásakor az elektronikus alvállalkozói nyilvántartásban rögzített alvállalkozó kivitelezők adatai.

Az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői egymást az építési naplóba történő bejegyzéssel értesítik azokról a tudomásukra jutott, az építést érintő veszélyhelyzetekről, tényekről és körülményekről, amelyek az építési szerződésen alapuló kötelezettségeik szerződésszerű teljesítését befolyásolják vagy veszélyeztetik.

A vállalkozó kivitelező által vezetett építési naplót az építetető, építetető megbízása alapján az építési műszaki ellenőr vagy beruházáslebonylító; az alvállalkozó kivitelező által vezetett építési naplót a vállalkozó kivitelező – az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt – a szerződésben meghatározott időközönként, de legalább 10 naponként ellenőrzi, illetve abban észrevételeit rögzíti. Az építetető az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően az építési naplót megőrzi, illetve ha nem azonos az építetető az ingatlan tulajdonosával, az építmény használatbavételi engedélyét követően abba – az építmény jókarbantartási munkálatainak elvégzéséhez – az építmény tulajdonosának betekintést biztosít.

Az építési naplót a munkaterület átvételekor meg kell nyitni, az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően le kell zárni, és azt a munkák megkezdésekor, illetve befejezésekor az építetetőnek is alá kell írnia. Az építési naplót és mellékleteit a kivitelezőnek a munka befejezését követően tíz évig meg kell őriznie.

Az építési napló nyomtatványt a jegyzet DVD melléklete tartalmazza.

6.5.2. Az építési napló vezetésének szabályai

Az építési naplót magyar nyelven egy eredeti és egy másolati példányban kell vezetni. Az építési napló első példánya a fővállalkozó kivitelezőt, másodpéldánya az építetetőt illeti meg. Ha az alvállalkozó kivitelező vezeti az építési naplót, az építési napló első példánya az alvállalkozó kivitelezőt, másodpéldánya a fővállalkozó kivitelezőt illeti meg. A napló-példány átvételét a naplóban el kell ismerni.

Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt az építési munkaterületen hozzáférhető helyen kell őrizni, innen a napló csak hatósági, bírósági eljárásban való felhasználás céljából vihető el. A hatósági, bírósági eljárás ideje alatt a bejegyzéseket külön íven kell vezetni, majd azokat az építési naplóhoz kell mellékelni.

Ha az építési napló elvesz vagy megsemmisül, erről jegyzőkönyvet kell felvenni, és a naplót a rendelkezésre álló adatok alapján haladéktalanul újra fel kell fektetni. A vállalkozó kivitelező – ha a köztük lévő szerződésben erről állapodtak meg – az alvállalkozói építési napló vezetését átvállalhatja. Az erről szóló megállapodást mindkét fél aláírásával az építési naplóban kell rögzíteni.

Az építési naplóba és mellékleteibe bejegyzést tehet:

- az építetető, a beruházáslebonylító,
- az építési műszaki ellenőr, a tervezői művezető,
- a vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező, illetve alvállalkozó kivitelező,
- a felelős műszaki vezető, és
- a külön jogszabályban meghatározott esetekben az építésfelügyeleti hatóság, valamint az ellenőrzésre és bejegyzésre külön jogszabállyal feljogosított más hatóság,
- a külön jogszabály szerinti biztonsági és egészségvédelmi koordinátor.

Az építtető, az építtető megbízása alapján az építési műszaki ellenőr a vállalkozó kivitelezőnek vagy a felelős műszaki vezetőjének az építőipari kivitelezési tevékenység végzésével kapcsolatban az építési naplóban utasítást adhat.

Az alvállalkozó kivitelező által vezetett építési naplóban a vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező, illetve annak felelős műszaki vezetője adhat utasítást az építési-szerelési munkával kapcsolatosan. A bejegyzésre jogosult a korábbi bejegyzésekre ellenőrzésvételt tehet, és a bejegyzések tudomásulvételét aláírásával igazolja.

Az építési naplóba és mellékleteibe betekinthesz:

- az építésügyi (létesítési, műemlék esetén az örökségvédelmi) hatóság, és
- az ellenőrzésre jogszabályban feljogosított más hatóság,
- a helyszíni ellenőrzést folytató munkavédelmi, munkaügyi hatóság,
- az építés helye szerint illetékes Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal és ennek területi szervei,
- építtetői fedezetkezelő.

Az építési napló mellékletei:

- a jogerős építésügyi hatósági (műemlék esetén örökségvédelmi hatósági) engedély és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott dokumentáció,
- az ellenőrző hatóságok által készített okiratok,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat,
- a felmérési napló,
- a vállalkozó, illetve alvállalkozó kivitelező által vezetett vagy vezetett egyéb naplók,
- a tervezői művezető által átadott tervrajzok,
- a megfelelőség igazolások nyilvántartása,
- a kivitelezéssel kapcsolatos egyéb jegyzőkönyvek, tervrajzok, számítások és okiratok,
- az alvállalkozó kivitelező kötelezettsége teljesítésében közreműködő, vele szerződéses jogviszonyban álló további alvállalkozó kivitelező adatai.

Az építési napló címlapjából, sorszámozott és azonosító jellel ellátott nyilvántartási rész lapokból és folyamatosan számozott naplórészből áll. Az építési naplóba a bejegyzéseket úgy kell megtenni, hogy azon később észrevehetően ne lehessen változtatni vagy a bejegyzést eltávolítani.

Az építési napló nyilvántartási rész lapjait az építési napló megnyitásakor kell kitölteni és a nyilvántartási rész tartalomjegyzékébe sorszám és azonosító jel szerint nyilvántartásba venni. A még nem ismert adatokat azok tudomásra jutásakor kell felvezetni és a nyilvántartási részhez csatolni. A nyilvántartási rész lapjait annak kitöltésekor dátummal kell ellátni, valamint az építtetőnek és a vállalkozó kivitelezőnek – ha az építési naplót az alvállalkozó kivitelező vezeti a vállalkozó kivitelezőnek és az alvállalkozó kivitelezőnek – alá kell írnia. Az építési napló mellékleteiről az építési napló nyilvántartási részében sorszámozott jegyzéket kell vezetni.

A naplórészt naponta kell vezetni, naprakész állapotban kell tartani. A naplórész „napi jelentés” rovatának adatait akkor is minden nap ki kell tölteni, ha az építési munkahelyen bejegyzést igénylő esemény nem történt. Az egyéb bejegyzéseket az esemény bekövetkezése napján kell megtenni.

Ha egy építmény építőipari kivitelezése során több egymást követő naplórész megnyitására van szükség, mert a naplórész betelt, a naplórész köteteket folytonosan római számmal kell sorszámozni, és minden naplórész oldalon a sorszámozás előtt a kötet sorszámát is fel kell tüntetni. A betelt naplórész kötet lezárásának, valamint az új kötet megnyitásának

dátumát a nyilvántartási rész tartalomjegyzékébe be kell jegyezni. A naplórészt hézag és margó kihagyása nélkül úgy kell vezetni, hogy utólagos bejegyzésnek ne legyen helye. Az ábrák mellett üresen maradt részeket át kell húzni. A bejegyzéseket az aláírás után naponta vízszintes vonallal le kell zárni.

A naplórész napi jelentésből és eseti bejegyzésekből áll.

Az építési napló alvállalkozókról vezetett nyilvántartási része tartalmazza a vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező szerződéses kötelezettsége teljesítésében részt vevő, vele szerződéses viszonyban álló alvállalkozó kivitelező megnevezését, székhelyét, adószámát, vállalkozói engedélyének vagy cégbíróági bejegyzésének számát, nyilvántartási számát, az általuk vállalt kivitelezési tevékenység rövid meghatározását, a kivitelezési tevékenység megkezdésének és befejezésének időpontját, a fizetési határidőt, az adatok helyességének igazolásaként az alvállalkozó cégszerű aláírását. A vállalkozó (fővállalkozó) kivitelező a vele szerződött alvállalkozó kivitelezők nyilvántartását – azok tevékenysége megkezdésétől – köteles vezetni, melyből egy példányt a vállalkozó kivitelező a kivitelezési tevékenységéért ellenszolgáltatási kötelezettséget vállaló szerződő félnek köteles átadni.

Az építőipari kivitelezési tevékenységben részt vevő minden vállalkozó kivitelező építési naplója a közreműködő alvállalkozókról tartalmazza

a) a vállalkozó kivitelező által szerződésben vállalt kötelezettsége teljesítésében közreműködő, vele szerződéses viszonyban álló alvállalkozó kivitelező adatait (építési napló nyilvántartási rész), és

b) a vállalkozó kivitelezővel szerződéses viszonyban álló alvállalkozó kivitelező kötelezettsége teljesítésében közreműködő, vele szerződéses viszonyban álló további alvállalkozó kivitelező adatait (építési napló melléklete).

6.5.3. Felmérési napló

Az építési-szerelési munka mennyiségének folyamatos ellenőrzése céljából – az építési napló mellékleteként – a kivitelező a jogszabály mellékletében meghatározott tartalommal felmérési naplót vezet, ha az építetivel kötött szerződésben a felmérést tekintik az elvégzett munkák mennyiségének elszámolási alapjául.

Nem kell felmérési naplót vezetni, ha:

- az elvégzett munkák mennyisége egyszeri felméréssel vagy az építési napló bejegyzéseiből megfelelően megállapítható,
- a felmérési napló a kivitelezési dokumentáció idom- és méretjegyzékével helyettesíthető, vagy
- a felmérési adatokat a szintezési jegyzőkönyv, a keresztaszvényszámok és a tömegszámítások tartalmazzák.

A felmérési napló az elvégzett munkák mennyiségének idomonkénti, szükség esetén vázrajzzal szemléltetett rögzítésére szolgál, a költségvetési tételre, az idomterv és a méretkimutatásra, illetve a naplóbejegyzésre történő hivatkozás feltüntetésével.

A felmérési naplóban az egyes tételek mennyiségének pontos kiszámításához szükséges idomrajzokat, metszeteket, méreteket áttekinthetően kell berajzolni, és az ábrákat követően kell a naplóban a részletes számításokat elvégezni és az elvégzett mennyiségeket kimutatni. A felmérési naplót a felmérésekkel párhuzamosan kell vezetni.

Az egyes építmények felmérési adatait elkülönítve, főbb szerkezeti elemenként csoportosítva kell vezetni. Minden felmért adat bejegyzésénél külön sorban kell feltüntetni (esetleg az építményre, építményrészre hivatkozással) a munkanemet (pl. I. földmunka), majd a következő sorban a kelet és szint adatát, vonalas építkezésnél a szelvényszámot, a költségvetési (pótköltségvetési) tételszámot (naplóoldalszámot), amelyre a bejegyzendő adatok vonat-

koznak. A hivatkozási szám után címszószerűen be kell írni a felmért tétel megnevezését (pl. földkiemelés III. o.).

6.5.4. Építési és bontási hulladék nyilvántartó lap

A vállalkozó és az alvállalkozó kivitelező feladata az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának folyamatos vezetése az építési naplóban a külön jogszabályban meghatározottak szerint.

A felelős műszaki vezető feladata az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján a hulladék-nyilvántartó lap kitöltése és az építtetőnek történő átadása.

Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építőipari kivitelezési tevékenységek befejezését követően a felelős műszaki vezető arról nyilatkozik, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte a jogszabályban előírt mértéket, az előírások szerint kezelték és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről a külön jogszabályban foglaltak szerint elszállították.

Az építési és bontási hulladék nyilvántartó lapot az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

6.6. Teljesítésigazolás, műszaki átadás-átvételi eljárás, hiánypótlás és biztosítéka

A műszaki átadás-átvételi eljárás törvényi szabályozását a Ptk. 405. §-a tartalmazza.

A megrendelő (*építtető*) köteles a munkát a vállalkozó értesítésében megjelölt időpontra kitűzött átadás-átvételi eljárás során megvizsgálni és a vizsgálat alapján felfedezett hiányokat, hibákat, a hibás munkarészekre eső költségvetési összegeket, valamint az érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket jegyzőkönyvben rögzíteni. Ha a megrendelő egyes munkarészeket a teljesítés előtt ideiglenes jelleggel átvesz (előzetes átadás), ezek tekintetében a kárveszély az átvétel időpontjától a megrendelőre száll át. Határidőben teljesít a vállalkozó, ha az átadás-átvétel a szerződésben előírt határidőn belül, illetőleg határnapon megkezdődött, kivéve, ha a megrendelő a szolgáltatást nem vette át.

Nem tagadható meg az átvétel a szolgáltatás olyan jelentéktelen hibái, hiányai miatt, amelyek más hibákkal, hiányokkal összefüggésben, illetve a kijavításukkal, pótlásukkal járó munkák folytán sem akadályozzák a rendeltetésszerű használatot. Az átadás-átvételi eljárástól számított egy éven belül a munkát újból meg kell vizsgálni (utófelülvizsgálati eljárás). A megrendelő készíti elő az utófelülvizsgálati eljárást és hívja meg arra a vállalkozót.

Az átadás-átvételi eljárás célja annak megállapítása, hogy a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka, vagy a technológiai szerelés a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul megvalósult, és a teljesítés megfelel az előírt műszaki és az építési szerződésben vállalt egyéb követelményeknek, jellemzőknek.

Az építőipari kivitelezői tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az alábbiakról rendelkezik:

Teljesítésigazolásra kerül sor az építtető és a fővállalkozó kivitelező, vagy a vállalkozó kivitelező és az alvállalkozó kivitelező között létrejött szerződés alapján, ha a vállalkozó (alvállalkozó) kivitelező az általa vállalt szerződés tárgya szerinti építési tevékenységet, építési-szerelési munkát a szerződésben foglaltak és jogszabályban előírtak szerint a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul elvégezte és ezt az építtetőnek vagy a vállalkozó kivitelezőnek jelenti.

A vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője a közös helyszíni bejárás során az építési naplóban, jegyzőkönyvben rögzített mennyiségi és minőségi hibák, hiányosságok kija-

vítását követően az építési műszaki ellenőrnek, vagy a vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének átadja a szerződésben vállalt és elvégzett tevékenységet tartalmazó teljesítési összesítőt.

Az építési műszaki ellenőr vagy az építtető, vagy a vállalkozói felelős műszaki vezetője az ellenőrzést követően teljesítésigazolást állít ki az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységről, annak mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, és ez alapján javaslatot tesz a számlázható összeg mértékére. Az építtető vagy vállalkozó kivitelező a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékét fizeti ki a vállalkozó kivitelezőnek. Az alvállalkozó kivitelező a vállalkozó kivitelezőnek átad minden olyan dokumentumot, amely a vállalkozó kivitelező és a fővállalkozó kivitelező közötti teljesítésigazoláshoz és elszámoláshoz, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység dokumentálásához szükséges.

A teljesítésigazolást nulla ellenértékkel kiadottnak kell tekinteni, ha a teljesítésigazolást az előírt határidőben:

- az építési műszaki ellenőr nem küldi meg a fővállalkozó kivitelező,
- az építtető nem küldi meg a fővállalkozó kivitelező vagy
- a felelős műszaki vezető nem küldi meg az alvállalkozó kivitelező részére.

Az építési beruházás építőipari kivitelezési tevékenységének befejezésekor műszaki átadás-átvételi eljárást kell lefolytatni. A műszaki átadás-átvételi eljárás résztvevőit a fővállalkozó kivitelező kezdeményezésére az építtető hívja össze. Az építtető az eljárás megindításának időpontjáról, az építési engedély számáról és az építés helyszínéről az illetékes építésfelügyeleti hatóságot értesíti. A műszaki átadás-átvételi eljárás célja annak ellenőrzése, hogy az építtető és a fővállalkozó kivitelező közötti építési szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka vagy a technológiai szerelés a szerződésben és jogszabályban előírtak alapján, a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul megvalósult-e, és a teljesítés megfelel-e az előírt műszaki és a szerződésben vállalt egyéb követelményeknek és jellemzőknek.

Az építtető által megbízott építési műszaki ellenőr köteles a fővállalkozó kivitelező által megjelölt időpontra kitűzött műszaki átadás-átvételi eljárás során megvizsgálni az elkészült építőipari kivitelezési tevékenységet és az építési szerződésben foglaltak teljesülését.

A műszaki átadás-átvételi eljárásról három példányban jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyv egy-egy példánya az építtetőt és a fővállalkozó kivitelezőt illeti, illetve egy példány az építési napló mellékletét képezi.

A jegyzőkönyv tartalmazza mindazokat a tényeket, amelyekre jogvita esetén jelentőségek lehetnek, így különösen:

- az eljárás kezdetének és befejezésének időpontját,
- a műszaki átadás-átvételi eljárásban résztvevők nevét, megnevezését, részvételi minőségét,
- az építtető által érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket,
- az építtető észrevételeit,
- a műszaki átadás-átvételi eljárás során felfedezett mennyiségi és minőségi hibákat, hiányokat, hiányosságok megnevezését (jelentősebb tételszám esetén – az átadás-átvételi jegyzőkönyv mellékletét képező – külön hiánypótlási jegyzőkönyv vagy hibajegyzék, hiányjegyzék is készíthető),
- a hibás munkarészekre eső költségvetési összegeket,
- a jogszabályban előírt nyilatkozatokat,
- az építtető döntését arról, hogy átveszi-e az építményt,
- az építtető döntését arról, hogy igényt tart-e a hibák kijavítására vagy árendedményt kér, és
- a résztvevők aláírását.

Ha az építtető a hibák, hiányok, hiányosságok kijavítását kéri, a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a kijavítás határidejét, valamint a kijavításért és az átvételért felelős személy megnevezését. Ha hiánypótlási jegyzőkönyv vagy hibajegyzék, hiányjegyzék is készült, akkor azt a fővállalkozó kivitelezőnek alá kell írnia.

A fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője a mennyiségi és minőségi hibák, hiányosságok kijavítását követően átadja a szerződésben vállalt és elvégzett tevékenységet tartalmazó teljesítési összesítőt az építési műszaki ellenőrnek.

A műszaki átadás-átvételi eljárás során felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását követően kiállított – fővállalkozó kivitelezői teljesítéshez kapcsolódó – teljesítésigazolás alapját a műszaki igazolás képezi. Az építési műszaki ellenőr a fővállalkozó kivitelező teljesítésének ellenőrzését követően:

- teljesítésigazolást állít ki a műszaki igazolásban rögzített kivitelezési munkák meghatározásáról, az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenység mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, a teljesítés időpontjáról és a számlázható összegről, vagy
- műszaki igazolást állít ki a teljesített kivitelezési munkák meghatározásáról, az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenység mértékéről, mennyiségéről és minőségéről, a teljesítés időpontjáról és a feladat ellátására vonatkozó szerződésében meghatározottak szerint javaslatot tesz a fővállalkozói kivitelező által számlázható összeg meghatározására.

Az építtető a birtokbaadási eljárásig, de legkésőbb a használatbavételi engedély megszerzéséig a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékét fizeti ki a fővállalkozó kivitelezőnek.

Építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén a vállalkozó kivitelező köteles a teljesítéséről, részteljesítéséről kiállított számlája benyújtásának időpontjáig a teljesítésben, részteljesítésben megjelenő – vele szerződéses viszonyban álló – alvállalkozó kivitelező teljesítésének, részteljesítésnek pénzügyi elszámolását elvégezni, amely magába foglalja a teljesítésigazolás kiállítását és az alvállalkozó részéről a számla benyújtását. A vállalkozó kivitelező a számla teljes körű kiegyenlítésére – jogszabályban foglalt kivétellel – csak akkor jogosult, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelését kiegyenlítette, függetlenül azok fizetési határidejét. Az átadás-átvételi eljárás során a vállalkozó kivitelező az elkészült építmény, elvégzett építési tevékenység megvalósítási dokumentációját, kezelési és karbantartási útmutatóját köteles az építtetőnek átadni. Ezek összeállításában a kivitelezési dokumentáció tervezője, az építőipari kivitelezési tevékenységben részt vevő alvállalkozó kivitelezők és a beszállítók kötelesek együttműködni.

Ha az építtető a hibák, hiányok, hiányosságok kijavítását kéri, az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a kijavítás határidejét és a kijavításért és az átvételért felelős személy megnevezését. Ha hiánypótlási jegyzőkönyv vagy hibajegyzék is készült, akkor azt a vállalkozó kivitelezőnek alá kell írnia.

6.7. Birtokbaadás, használatbavételi engedély megkérése

A műszaki átadás-átvételi eljárás során felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, valamint az e rendeletben meghatározott esetekben az építtetői fedezetkezelői elszámolás és az építési műszaki ellenőri teljesítésigazolás, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező az építtető birtokába adja az építményt, építményrészt, továbbá átadja:

- a rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságot igazoló felelős műszaki vezetői nyilatkozatot,

- az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó hulladék-nyilvántartó lapot,
- a kivitelezési dokumentációt vagy az épület tényleges megvalósulásának megfelelő módosítást is tartalmazó megvalósítási dokumentációt,
- az építmény, építményrész kezelési és karbantartási útmutatóját,
- ha rendelkezésre áll, az energetikai tanúsítványt, és
- minden olyan egyéb dokumentumot, igazolást, nyilatkozatot, amely az építtető számára a használatbavételi engedély megkéréséhez szükséges.

A birtokbaadás során a fővállalkozó kivitelező a fentieken kívül az építtetőnek átadja az őt megillető építési naplópéldányt annak összes mellékleteivel, a megvalósítási dokumentációt és a jótállási dokumentumokat, így különösen:

- a főbb mozgatható építményszerkezetek kezelési útmutatóját, használati utasítást,
- üzemeltetés, használati és karbantartási utasítást,
- a nyomáspróba jegyzőkönyveit,
- mérési jegyzőkönyveket és az elvégzett működési próbák jegyzőkönyveit,
- a villamos berendezés első felülvizsgálatának eredményéről készített minősítő iratot,
- a beépített szerelvények, berendezések, burkolatok, egyéb tartozékok jótállási jegyét,
- a közüzemi mérőórák jótállási jegyét, hitelesítési jegyzőkönyveit,
- az építmény használatával összefüggő későbbi munkákhoz kapcsolódó külön jogszabály szerinti biztonsági és egészségvédelmi tervet.

Az építtető és a fővállalkozó kivitelező erre irányuló megállapodása szerint a birtokbaadási eljárásra a használatbavételi engedély megszerzését, használatbavételi bejelentés megtörténtét követően is sor kerülhet azzal, hogy az e rendeletben meghatározottak szerint az építtetői fedezetkezelői elszámolás és az építési műszaki ellenőri teljesítésigazolás, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező az építtető részére átadja a jogszabályban meghatározott, a fentiekben felsorolt dokumentumokat.

6.8. Szervizkönyv

Az épület szervizkönyve igazolja:

- az épület rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságára,
- a tűzbiztonság, a higiénia, egészség- és környezetvédelem, a használati biztonság, a zaj és rezgés elleni védelem, az energiatakarékosság és hővédelem, az életvédelem és katasztrófavédelem követelmények teljesülése érdekében végzett építési-szerelési munkákra,
- az épület állapotára vonatkozó, tényeket, megállapításokat és szakértői véleményeket.

Szervizkönyvet kell vezetni a tömegtartózkodásra szolgáló építményre, a tömegtartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó építményre, a megbecsülhetően legalább 300 főt meghaladó személy életét, egészségét veszélyeztető, súlyos káreseményt, katasztrófát váratlan tönkremeneteléből fakadóan előidéző építményre, vagy a honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozóan. Egyéb esetben a szervizkönyv vezetéséről az ingatlan tulajdonosa dönt.

Az építmény tulajdonosa vagy az általa megbízott személy az építmény szervizkönyvét az építési napló lezárásának, illetve legkésőbb a használatbavételi engedély megszerzésének, vagy a használatbavételi bejelentés megtételének a napján nyitja meg. Több tulajdonos esetén a szervizkönyv tartalmáért a tulajdonostársak egyetemlegesen felelnek. A külön jog-

szabályban meghatározott esetekben elkészített energiatanúsítvány a szervizkönyv mellékletét képezi.

Az építmény tulajdonosa jókarbantartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az építmény jó műszaki állapotához szükséges munkálatokat elvégeztetni, és rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani. Ennek teljesítése érdekében az építmény tulajdonosa köteles az építmény állapotát szükség szerint – arra külön jogszabály szerint jogosultsággal rendelkező szakértővel – felülvizsgáltatni:

A felülvizsgálatot a mechanikai ellenállás és stabilitás (állékonyság) követelményeire vonatkozóan a tömegtartózkodásra szolgáló építmények esetében legalább 20 évenként el kell végezni. Egyéb építmények vonatkozásában a felülvizsgálatot az építmény állapotát figyelembe véve kell lefolytatni.

Az építmény felülvizsgálatát igazoló szakértői vélemények, javaslatok, megállapítások és az építmény fennállása alatt az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatát befolyásoló, vagy a tartószerkezetét érintő építési-szerelési munkák elvégzésének igazolása, leírása a szervizkönyv részét képezik, ennek hiányában ezeket az ingatlan tulajdonosa köteles megőrizni.

A szervizkönyv valamint a biztonsági és egészségvédelmi terv az építmény tartozéka, tulajdonosváltáskor az új tulajdonos részére át kell adni [191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 34.§].

7. Fogyasztóvédelmi szabályok

7.1. A fogyasztók életének, egészségének és biztonságának védelme

Csak biztonságos termék forgalmazható. A gyártó köteles gondoskodni a termék biztonságosságáról. A forgalmazó nem hozhat forgalomba olyan terméket, amelyről tudta vagy a rendelkezésére álló tájékoztatás vagy szakmai ismeret alapján tudnia kellene, hogy nem biztonságos.

A termék biztonságosságát elsősorban a következők alapján kell megítélni:

- a termék (összetétele, csomagolása, valamint összeszerelésére, beszerelésére és karbantartására, felhasználására vonatkozó előírások) alapvető ismérvei,
- a terméknek más termékre gyakorolt – az együttes használat során ésszerűen várható – hatásai,
- a termék külső megjelenítése, címkézése, használati és kezelési útmutatója, hulladékkezelési vagy más tájékoztatója,
- a termék használatának hatása a fokozott veszélynek kitett – különösen a gyermek- és az időskorú – fogyasztókra.

A termék akkor biztonságos, ha a fogyasztó életét, egészségét, testi épségét a rendeltetésszerű vagy az ésszerűen várható használat mellett – ideértve a használhatóság időtartamát, valamint az üzembe helyezési, beszerelési, karbantartási előírások betartását – nem, vagy csak a rendeltetésszerű vagy ésszerűen várható használatával járó legkisebb mértékben veszélyezteti.

Ha jogszabály vagy közvetlenül alkalmazandó európai uniós jogi aktus a termék meghatározott tulajdonságai tekintetében biztonságossági követelményeket határoz meg, az e követelményeknek megfelelő terméket az ilyen tulajdonságok tekintetében biztonságosnak kell tekinteni. A honosított harmonizált szabványban meghatározott biztonságossági követelményeknek megfelelő termék biztonságosságát a szabványban meghatározott tulajdonságok tekintetében vélelmezni kell. A termék biztonságosságának megítélését nem befolyásolja önmagában az a tény, hogy később nagyobb biztonságot nyújtó termék kerül forgalomba.

Ha a kockázat figyelmeztetés nélkül nem észlelhető azonnal, a gyártó köteles a fogyasztót írásban figyelmeztetni olyan módon, hogy a fogyasztó felmérhesse a termék rendeltetésszerű vagy ésszerűen várható használatával járó veszélyt, illetve megtehesse a veszély elleni óvintézkedéseket. A figyelmeztetés nem mentesíti a gyártót és a forgalmazót a termék biztonságosságával kapcsolatos kötelezettségei alól.

7.2. Megfelelőség tanúsítása, használati és kezelési útmutató, csomagolás

Azok a termékek, amelyekre vonatkozóan jogszabály megfelelőség-tanúsítási kötelezettséget ír elő, csak az előírt mód szerinti megfelelőségi tanúsítvánnyal, megfelelőségi nyilatkozattal illetve megfelelőségi jelöléssel együtt hozhatók forgalomba.

Külön jogszabályban meghatározott termék csak használati és kezelési útmutatóval hozható forgalomba. A használati és kezelési útmutatóban a fogyasztókat magyar nyelven, közérthetően és egyértelműen tájékoztatni kell a termék rendeltetésszerű használatának, felhasználásának, eltarthatóságának és kezelésének módjáról, így különösen az áru rendeltetésszerű használatára vonatkozó utasításokról és feltételekről, minőségének megtartásához szük-

séges különleges tárolási, kezelési feltételekről, amennyiben azok az áru minőség megőrzési időtartamát, illetve felhasználhatóságát nagymértékben befolyásolják.

A termékhez csatolt magyar nyelvű használati és kezelési útmutatónak tartalmaznia kell mindazt az információt, amelyet a gyártó által csatolt idegen nyelvű használati és kezelési útmutató tartalmaz.

A terméket úgy kell csomagolni, hogy a csomagolás óvja meg a termék minőségét, könnyítse meg szállítását, ne befolyásolja hátrányosan a termék minőségét vagy mennyiségét. A termék csomagolására jogszabály további előírásokat határozhat meg.

7.3. Ár feltüntetése

A fogyasztót a külön jogszabályban meghatározottak szerint írásban tájékoztatni kell a fogyasztóknak megvételre kínált termék eladási áráról és egységáráról, illetve a szolgáltatás díjáról. Az eladási árat, az egységárat, illetve a szolgáltatás díját egyértelműen, könnyen azonosíthatóan és tisztán olvashatóan kell feltüntetni.

Az eladási árat és az egységárat, illetve a szolgáltatás díját a törvényes fizetőeszközben kifejezve fel kell tüntetni. A termék eladási áráként és egységáraként, illetve a szolgáltatás díjaként a fogyasztó által ténylegesen fizetendő, az általános forgalmi adót és egyéb kötelező terheket is tartalmazó árat kell feltüntetni. Ha a termékre vonatkozó kereskedelmi kommunikáció megjelöli a termék eladási árát, az egységárat is meg kell adni a külön jogszabályban foglaltak szerint.

Több eladási ár vagy szolgáltatási díj egyidejű feltüntetése esetén a vállalkozás köteles a feltüntetett legalacsonyabb eladási ár vagy szolgáltatási díj felszámítására.

7.4. Felelősségi szabályok

A használati és kezelési útmutatóra, a megfelelőség értékelésére, valamint a csomagolásra vonatkozó rendelkezések megtartására a gyártó, az ár feltüntetésére vonatkozó rendelkezések megtartására a forgalmazó, illetve a szolgáltatást értékesítő vállalkozás köteles. Ha a gyártó nem tesz eleget a fent említett kötelezettségeinek, a forgalmazó köteles azt pótolni.

Az eljáró hatóság felhívására a vállalkozás köteles igazolni, hogy a használati és kezelési útmutatóra, a megfelelőség értékelésére, a csomagolásra, illetve az árfeltüntetésre vonatkozó kötelezettségeinek eleget tett.

A fogyasztó, ha nem kapta meg a jogszabályban előírt használati és kezelési útmutatót, illetve megfelelőségi tanúsítványt vagy megfelelőségi nyilatkozatot, annak pótlását a forgalmazótól is kérheti, függetlenül attól, hogy az megnevezte-e a gyártót. Ez a rendelkezés nem érinti a forgalmazónak a gyártóval szemben érvényesíthető igényeit.

7.5. A fogyasztói jogok érvényesítése, békéltető testület

A békéltető testület eljárásának célja a fogyasztó és a gazdálkodó szervezet közötti vitás ügy (fogyasztói jogvita) egyezségeen alapuló rendezésének megkísérlése, ennek eredménytelensége esetén pedig az ügy eldöntése a fogyasztói jogok gyors, hatékony és egyszerű érvényesítésének biztosítása érdekében. A békéltető testület a területi gazdasági kamarák mellett működő független testület.

A békéltető testület hatáskörébe az áruk és szolgáltatások minőségével, biztonságosságával és a termékfelelősségi szabályok alkalmazásával, valamint a szerződések megkötésével és teljesítésével kapcsolatos fogyasztói jogviták bírósági eljáráson kívüli rendezése tartozik. Az eljárásra az a békéltető testület illetékes, amelynek területén a fogyasztó lakóhelye

vagy tartózkodási helye található. A fogyasztó a kérelmet a szerződés teljesítésének helye szerint illetékes testületnél is benyújthatja. A békéltető testület illetékességi területe a testület működtető területi gazdasági kamarák illetékességi területéhez igazodik.

A békéltető testület elnökből, elnökhelyettesből és tagokból (*együtt: békéltető testületi tagok*) áll. A békéltető testület tagjainak függetlennek és pártatlannak kell lenniük, nem lehetnek képviselői a feleknek, eljárásuk során utasítást nem fogadhatnak el. Teljes titoktartásra kötelezettek a békéltető testület működése során tudomásukra jutott tények és adatok tekintetében, az eljárás megszűnése után is.

A békéltető testület háromtagú tanácsban jár el. Az eljáró tanács egyik tagját az eljárást megindító fogyasztó, egy másik tagját pedig az eljárással érintett vállalkozás jelöli ki a testületi tagok listájáról. Az eljáró tanács elnökét, vagy a tanács hiányzó tagját a testület elnöke jelöli ki. Ha a testület elnöke szerint a fogyasztói jogvita egyszerű megítélésű, az eljárás lefolytatására egyedül eljáró testületi tagot jelöl ki. Ha azonban mindkét fél – az általa jelölhető testületi tag megnevezésével – kéri, a békéltető testület ebben az esetben is háromtagú tanácsban jár el.

A békéltető testület eljárása megindításának feltétele, hogy a fogyasztó az érintett vállalkozással közvetlenül megkísérelje a panaszügy rendezését.

Egyezség hiányában a tanács az ügy érdemében:

- kötelezést tartalmazó határozatot hoz, ha a kérelem megalapozott, és a vállalkozás – a békéltető testületnél vagy a kamaránál nyilvántartott, illetve kereskedelmi kommunikációjában közölt – általános alávetési nyilatkozatában, az eljárás kezdetekor vagy legkésőbb a döntés meghozataláig nyilatkozatában a békéltető testület döntését magára nézve kötelezőként elismerte, vagy
- ajánlást tesz, ha a kérelem megalapozott, azonban a vállalkozás az eljárás kezdetekor úgy nyilatkozott, hogy a tanács döntését kötelezőként nem ismeri el, illetve ha a tanács döntésének elismeréséről egyáltalán nem nyilatkozott.

Az eljárás költségét az a fél viseli, akinek terhére a tanács az ügyet eldöntötte. A határozatban megállapított kötelezettség teljesítésére rendszerint – a határozat kihirdetését követő naptól számított – tizenöt napos határidőt kell szabni. A tanács határozatát a határozathozatal napján hirdeti ki. A kihirdetett határozat, illetve ajánlás írásba foglalt egy-egy példányát legkésőbb tizenöt napon belül meg kell küldeni a feleknek.

A tanács határozata nem érinti a fogyasztónak azt a jogát, hogy igényét bírósági eljárás keretében érvényesítse.

A tanács kötelezést tartalmazó határozata, illetve ajánlása ellen fellebbezésnek nincs helye, annak hatályon kívül helyezése azonban kérhető a bíróságtól.

A fél a kötelezést tartalmazó határozat, illetve az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül keresettel annak hatályon kívül helyezését kérheti a békéltető testület székhelye szerint illetékes megyei bíróságtól, ha a tanács összetétele vagy eljárása nem felelt meg a fogyasztóvédelmi törvény rendelkezéseinek, a békéltető testületnek nem volt hatásköre az eljárásra, vagy a kérelem meghallgatás nélküli elutasításának lett volna helye.

A vállalkozás az ajánlás hatályon kívül helyezését az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül akkor is kérheti a békéltető testület székhelye szerint illetékes megyei bíróságtól, ha az ajánlás tartalma nem felel meg a jogszabályoknak.

Keresetindítás

Az ellen, akinek jogszabályba ütköző tevékenysége a fogyasztók széles körét érinti vagy jelentős nagyságú hátrányt okoz, a fogyasztóvédelmi hatóság, a fogyasztói érdekek képviselőjét ellátó társadalmi szervezet vagy az ügyész pert indíthat. Ilyen per akkor is indítható, ha a sérelmet szenvedett fogyasztók személye nem állapítható meg. A kereset a jogsértés bekövetke-

zését követő egy éven belül nyújtható be. A bíróság az ítéletben feljogosíthatja az igény érvényesítőjét, hogy a jogsértő költségére az ítéletet országos napilapban közzétegye. A jogsértő köteles a sérelmet szenvedett fogyasztó igényét az ítéletnek megfelelően teljesíteni.

A keresetindítási jog megilleti azokat az Európai Gazdasági Térség bármely államának joga alapján létrejött feljogosított egységeket az általuk védett fogyasztói érdekek védelme körében, feltéve, hogy a keresetben érvényesített igény a közösségi jogi rendelkezéseket átültető jogszabályi rendelkezések megsértésén alapul.

7.6. A fogyasztóvédelem állami, önkormányzati és érdekképviselői intézményrendszere

A fogyasztóvédelemért felelős miniszter dolgozza ki és jóváhagyásra a Kormány elé terjeszti a fogyasztóvédelmi politika koncepcióját, javaslatot tesz a megvalósítás szervezeti és intézményi feltételeire, továbbá intézkedéseket tesz, illetve kezdeményez a fogyasztói jogok védelme és érvényesítése érdekében. A koncepcióban foglaltakat a gazdaságpolitikai döntések kialakítása, továbbá a nemzetgazdaság bármely ágában megvalósuló végrehajtási tevékenység során érvényre kell juttatni.

Az Európai Gazdasági Térség államainak fogyasztóvédelmi hatóságaival való együttműködés a fogyasztóvédelmi hatóság közreműködésével valósul meg. A fogyasztóvédelmi hatóság látja el a 2006/2004/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet végrehajtását az irányelveket átültető tagállami jogszabályokba ütköző Európai Közösségen belüli jogsértések tekintetében.

A helyi önkormányzatok képviselő-testületei segíthetik a fogyasztók önszerveződéseit, támogathatják a fogyasztóvédelmi társadalmi szervezetek helyi érdekérvényesítő tevékenységét, a lakosság igényeitől függően fogyasztóvédelmi tanácsadó irodát működtetnek.

Az állam és a helyi önkormányzatok előmozdítják és támogatják a fogyasztói érdekek képviselőit ellátó társadalmi szervezetek fogyasztóvédelemmel kapcsolatos tevékenységét.

Fogyasztói érdekek képviselőit ellátó társadalmi szervezetnek minősül magánszemélyek által az egyesülési jogról szóló 1989. évi II. törvény alapján létrehozott társadalmi szervezet, illetve ezek szövetsége, ha az alapszabályban meghatározott célja a fogyasztók érdekeinek védelme, e célnak megfelelően legalább két éve működik és magánszemély tagjainak száma legalább ötven fő.

A fogyasztóvédelmi hatóság eljárásában a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (*Ket.*) rendelkezéseit a fogyasztóvédelmi törvényben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

Ha az eljáró hatóság eljárása során megállapította a fogyasztóvédelmi törvényben és más jogszabályokban foglalt rendelkezések megsértését, jogszabály eltérő rendelkezése hiányában:

- elrendelheti a jogsértő állapot megszüntetését,
- megtilthatja a jogsértő magatartás további folytatását,
- határidő tűzésével a feltárt hibák, hiányosságok megszüntetésére kötelezheti a vállalkozást azzal, hogy az a hibák, hiányosságok megszüntetése érdekében tett intézkedéséről köteles értesíteni a fogyasztóvédelmi hatóságot,
- a jogszerű állapot helyreállításáig feltételhez kötheti vagy megtilthatja az áru forgalmazását, illetve értékesítését,
- elrendelheti a fogyasztó életére, egészségére, testi épségére veszélyes termék forgalomból való kivonását vagy visszahívását,
- elrendelheti a fogyasztó életére, egészségére, testi épségére veszélyes termék megsemmisítését a környezetvédelmi szempontok figyelembevételével,

- a jogszerű állapot helyreállításáig terjedő időtartamra elrendelheti a jogsértéssel érintett üzlet ideiglenes bezárását, ha az a fogyasztók életének, testi épségének, egészségének védelme vagy a fogyasztók széles körét érintő kárral fenyegető veszély elhárítása érdekében szükséges,
- a gyermek- és fiatalkorúak védelmét szolgáló rendelkezések megsértése esetén a jogsértés megállapításától számított legfeljebb egy évig megtilthatja az alkoholtartalmú ital, a dohánytermék, illetve a szexuális termék forgalmazását, e rendelkezések ismételt megsértése esetén pedig elrendelheti a jogsértéssel érintett üzlet legfeljebb harminc nap időtartamra történő ideiglenes bezárását, illetve
- fogyasztóvédelmi bírságot szabhat ki.

8. Tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalma

Az 1996. évi LVII. törvény (*Tpvt.*) hatálya kiterjed a vállalkozásoknak a Magyar Köztársaság területén tanúsított piaci magatartására, kivéve, ha törvény eltérően rendelkezik. E törvény hatálya alá tartozik továbbá a tisztességtelen verseny tilalmáról és a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolásának tilalmáról szóló fejezetekben szabályozott magatartások kivételével – a vállalkozás külföldön tanúsított piaci magatartása is, ha annak hatása a Magyar Köztársaság területén érvényesülhet.

Az Európai Közösséget létrehozó szerződésben meghatározott piaci magatartásra is e törvény eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni akkor, ha a versenyszabályok végrehajtásáról szóló 1/2003/EK tanácsi rendelet alapján a Gazdasági Versenyhivatal vagy magyar bíróság eljárásának van helye.

8.1. Tisztességtelen verseny tilalma

Tilos gazdasági tevékenységet tisztességtelenül – különösen a versenytársak, a fogyasztók törvényes érdekeit sértő vagy veszélyeztető módon vagy az üzleti tisztesség követelményeibe ütközően – folytatni. Tilos valótlan tény állításával vagy híresztelésével, valamint valós tény hamis színben való feltüntetésével, úgyszintén egyéb magatartással a versenytárs jó hírét vagy hitelképességét sérteni, illetőleg veszélyeztetni.

Tilos üzleti titkot tisztességtelen módon megszerezni vagy felhasználni, valamint jogszolgáltatás nélkül mással közölni vagy nyilvánosságra hozni. Üzleti titok tisztességtelen módon való megszerzésének minősül az is, ha az üzleti titkot a jogosult hozzájárulása nélkül, a vele – a titok megszerzése idején vagy azt megelőzően – bizalmi viszonyban (*munkaviszony, a munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony és a tagsági viszony*) vagy üzleti kapcsolatban álló személy közreműködésével szerezték meg. Üzleti kapcsolatnak minősül az üzletkötést megelőző tájékoztatás, tárgyalás, ajánlattétel akkor is, ha azt nem követi szerződéskötés. Tilos a versenyeztetés (versenytárgyalás, pályáztatás), az árverés, a tőzsdei ügylet tisztaságát bármilyen módon megsérteni.

Tilos máshoz olyan tisztességtelen felhívást intézni, amely harmadik személlyel fennálló gazdasági kapcsolat felbontását vagy ilyen kapcsolat létrejöttének megakadályozását célozza. Tilos az árut, szolgáltatást a versenytárs hozzájárulása nélkül olyan jellegzetes külsővel, csomagolással, megjelöléssel – ideértve az eredetmegjelölést is – vagy elnevezéssel előállítani vagy forgalomba hozni, reklámozni, továbbá olyan nevet, megjelölést vagy árujelzőt használni, amelyről a versenytársat, illetőleg annak áruját szokták felismerni.

Tilos a versenytárgyalás, a pályáztatás tisztaságát bármilyen módon megsérteni. E tilalmat csak azokra a magatartásokra kell alkalmazni, amelyeket a versenytörvény más rendelkezése vagy külön törvény nem szabályoz.

8.2. Az üzleti döntések tisztességtelen befolyásolásának tilalma

Tilos a gazdasági versenyben az üzletfeleket megtéveszteni. Az üzletfelek megtévesztésének minősül, ha:

- az áru ára, lényeges tulajdonsága – így különösen összetétele, használata, az egészségre és a környezetre gyakorolt hatása, valamint kezelése, továbbá az áru eredete, származási helye, beszerzési forrása vagy módja – tekintetében valótlan tény vagy valós tény megtévesztésre alkalmas módon állítanak, az árut megtévesztésre alkal-

mas árujelzővel látják el, vagy az áru lényeges tulajdonságairól bármilyen más, megtévesztésre alkalmas tájékoztatást adnak;

- elhallgatják azt, hogy az áru nem felel meg a jogszabályi előírásoknak vagy az áruval szemben támasztott szokásos követelményeknek, továbbá, hogy annak felhasználása a szokásostól lényegesen eltérő feltételek megvalósítását igényli;
- az áru értékesítésével, forgalmazásával összefüggő, az üzletfél döntését befolyásoló körülményekről – így különösen a forgalmazási módról, a fizetési feltételekről, a kapcsolódó ajándékokról, az engedményekről, a nyerési esélyről – megtévesztésre alkalmas tájékoztatást adnak;
- különösen előnyös vásárlás hamis látszatát keltik.

A használt kifejezéseknek az üzleti életben elfogadott általános jelentése az irányadó annak megállapításánál, hogy a tájékoztatás megtévesztésre alkalmas-e. Tilos az üzletfél választási szabadságát indokolatlanul korlátozó üzleti módszerek alkalmazása. Ilyen módszernek minősül különösen, ha olyan körülményeket teremtenek, amelyek jelentősen megnehezítik az áru, illetve az ajánlat valós megítélését, más áruval vagy más ajánlattal történő tárgyszerű összehasonlítását.

8.3. Gazdasági versenyt korlátozó megállapodás tilalma

Tilos a vállalkozások közötti megállapodás és összehangolt magatartás, valamint a vállalkozások társadalmi szervezetének, a köztestületnek, az egyesülésnek és más hasonló szervezetnek a döntése, amely a gazdasági verseny megakadályozását, korlátozását vagy torzítását célozza, vagy ilyen hatást fejthet, illetve fejt ki. Nem minősül ilyennek a megállapodás, ha egymástól nem független vállalkozások között jön létre.

Azokat a jogkövetkezményeket, amelyeket a Tptv. törvény a tilalom megszegéséhez fűz, együttesen kell alkalmazni a polgári törvénykönyvben a jogszabályba ütköző szerződésre előírt jogkövetkezményekkel.

Ez a tilalom vonatkozik különösen:

- a vételi vagy az eladási árak, valamint az egyéb üzleti feltételek közvetlen vagy közvetett meghatározására;
- az előállítás, a forgalmazás, a műszaki fejlesztés vagy a befektetés korlátozására vagy ellenőrzés alatt tartására;
- a beszerzési források felosztására, illetve a közülük való választás lehetőségének korlátozására, valamint a fogyasztók, üzletfelek meghatározott körének valamely áru beszerzéséből történő kizárására;
- a piac felosztására, az értékesítésből történő kizárásra, az értékesítési lehetőségek közötti választás korlátozására;
- a piacra lépés akadályozására;
- arra az esetre, ha azonos értékű vagy jellegű ügyletek tekintetében az üzletfeleket megkülönböztetik, ideértve olyan árak, fizetési határidők, megkülönböztető eladási vagy vételi feltételek vagy módszerek alkalmazását, amelyek egyes üzletfeleknek hátrányt okoznak a versenyben;
- a szerződéskötés olyan kötelezettségek vállalásától történő függővé tételére, amelyek természetüknél fogva, illetve a szokásos szerződési gyakorlatra figyelemmel nem tartoznak a szerződés tárgyához.

Nem esik a tilalom alá a csekély jelentőségű megállapodás, ha a megállapodást kötő feleknek és az azoktól nem független vállalkozásoknak az együttes részesedése az érintett piacon a tíz százalékot nem haladja meg, kivéve, ha az a vételi vagy az eladási árak verseny-

társak közötti közvetlen vagy közvetett meghatározására, vagy a piac versenytársak által történő felosztására vonatkozik.

8.3. Gazdasági erőfölénnyel való visszaélés tilalma

Tilos a gazdasági erőfölénnyel visszaélni, így különösen:

- az üzleti kapcsolatokban – ideértve az általános szerződési feltételek alkalmazásának esetét is – tisztességtelenül vételi vagy eladási árakat megállapítani, vagy más módon indokolatlan előnyt kikötni, vagy hátrányos feltételek elfogadását kikényszeríteni;
- a termelést, a forgalmazást vagy a műszaki fejlődést a fogyasztók, üzletfelek kárára korlátozni;
- indokolatlanul elzárkózni az ügylet jellegének megfelelő üzleti kapcsolat létrehozásától, illetve fenntartásától;
- a másik fél gazdasági döntéseit indokolatlan előny szerzése céljából befolyásolni;
- az árut az ár emelését megelőzően vagy az ár emelkedésének előidézése céljából, vagy egyébként indokolatlan előny szerzésére, illetve versenyhátrány okozására alkalmas módon a forgalomból indokolatlanul kivonni, illetőleg visszatartani;
- az áru szolgáltatását, átvételét más áru szolgáltatásától, átvételétől, továbbá a szerződéskötést olyan kötelezettségek vállalásától függővé tenni, amelyek természetük-nél fogva, illetve a szokásos szerződési gyakorlatra figyelemmel nem tartoznak a szerződés tárgyához;
- azonos értékű vagy jellegű ügyletek esetén az üzletfeleket indokolatlanul megkülönböztetni, ideértve olyan árak, fizetési határidők, megkülönböztető eladási vagy vételi feltételek vagy módszerek alkalmazását, amelyek egyes üzletfeleknek hátrányt okoznak a versenyben;
- a versenytársaknak az érintett piacról való kizorítására vagy a piacra lépésük akadályozására alkalmas, nem a versenytársakéhoz viszonyított nagyobb hatékonyságon alapuló, túlzottan alacsony árakat alkalmazni;
- a piacra lépést más módon indokolatlanul akadályozni; vagy
- a versenytárs számára indokolatlanul hátrányos piaci helyzetet teremteni, vagy gazdasági döntéseit indokolatlan előny szerzése céljából befolyásolni.

Gazdasági erőfölényben van az érintett piacon, aki gazdasági tevékenységét a piac többi résztvevőjétől nagymértékben függetlenül folytathatja, anélkül, hogy piaci magatartásának meghatározásakor érdemben tekintettel kellene lennie versenytársainak, szállítóinak és üzletfeleinek vele kapcsolatos piaci magatartására.

8.5. Versenyfelügyeleti eljárás

A tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról, valamint az árak megállapításáról szóló törvényben meghatározott versenyfelügyeleti feladatokat központi költségvetési szerv, a Gazdasági Versenyhivatal látja el, kivéve, ha törvény másképpen rendelkezik. A Gazdasági Versenyhivatal számára feladatot csak törvény írhat elő. A Gazdasági Versenyhivatal ellátja mindazokat a feladatokat, amelyeket az európai közösségi versenyszabályok a tagállami versenyhatóság hatáskörébe utalnak.

A versenyfelügyeleti eljárás szakaszai:

- a) a vizsgáló eljárása,
- b) a versenytanács eljárása,

- c) az utóvizsgálat,
- d) a végrehajtás.

Az eljárás folyamán a vizsgáló, illetve az eljáró versenytanács végzést hozhat, az ügy érdemében azonban csak az eljáró versenytanács hozhat határozatot.

A **tényállás tisztázása** során a vizsgáló, illetve az eljáró versenytanács a Ket. tényállás tisztázására és hatósági ellenőrzésre vonatkozó szabályait alkalmazza.

A vizsgáló, illetve az eljáró versenytanács felhívására az ügyfél köteles közölni az érdemi döntéshez szükséges adatokat, ideértve a személyes adatokat is. Az ügyfél jogsértést beismerő nyilatkozatot nem köteles tenni, azonban az egyéb, rá nézve terhelő bizonyíték rendelkezésre bocsátását nem tagadhatja meg.

Vizsgálati cselekmény bármely olyan helyen fogantatosítható, ahol a tényállás tisztázásához szükséges bizonyíték lelhető fel. A tényállás tisztázása érdekében bármely személy vagy szervezet köteles a szükséges felvilágosítást írásban is megadni, illetve a vizsgálat tárgyával összefüggő iratokat a Gazdasági Versenyhivatalnak megküldeni.

A vizsgáló felhívására az ügyfél, illetve az irat birtokosa köteles az adathordozón tárolt információ olvasható és másolható formában való megjelenítésére. A vizsgáló és az eljáró versenytanács az iratokról másolatot készíthet. Hivatalból folytatott eljárásban a vizsgáló jogosult az adathordozóról fizikai tükörmásolatot készíteni, és a tükörmásolat felhasználásával az adathordozón tárolt adatokat átvizsgálni, ha valószínűsíthető, hogy az adathordozón a jogsértéshez kapcsolódó adatok találhatók.

A vizsgáló az iratokat jegyzőkönyv készítése nélkül úgy is lefoglalhatja, hogy az iratokat megőrzésre alkalmas tárolóban, vagy külön helyiségben helyezi el, azt lezárja és lepecsételi.

A Gazdasági Versenyhivatal – a vizsgált gazdasági tevékenységgel összefüggésben – jogosult megismerni és kezelni az ügyfél és az eljárás más résztvevőjének személyes adatait, illetve az ilyen adatot tartalmazó nyilvántartás vagy adatbázis lefoglalható. Ha a bizonyítási eszköz az eljárás tárgyával össze nem függő személyes adatot is tartalmaz, és az adatok elkülönítése a bizonyítási eszköz bizonyító erejének sérelme nélkül nem lehetséges, a bizonyítási eszközzel érintett minden személyes adat kezelésére jogosult a Gazdasági Versenyhivatal, azonban a vizsgálat tárgyát képező jogsértéssel össze nem függő személyes adatok megvizsgálására csak addig a mértékig jogosult, ameddig meggyőződik arról, hogy az adat nem függ össze a vizsgálat tárgyát képező jogsértéssel.

A Gazdasági Versenyhivatal az eljárásaiban jogszerűen megszerzett iratot, adatot, dokumentumot, más információt vagy egyéb bizonyítási eszközt más versenyfelügyeleti eljárásaiban is felhasználhatja. A tanú meghallgatható az ügyfél üzleti titkáról akkor is, ha nem kapott felmentést az ügyféltől a titoktartás alól.

A vizsgáló a hivatalból indult eljárásban bármely helyszínt átkutathat, oda önhatalmúlag, a tulajdonos (birtokos), illetve az ott tartózkodó személyek akarata ellenére beléphet, e célból lezárt területet, épületet, helyiséget felnyithat. A kutatás során a vizsgáló az ügyfelet, az ügyfél megbízottját (volt megbízottját), alkalmazottját (volt alkalmazottját) szóban vagy írásban felvilágosítás és magyarázat adására kötelezheti, illetve a helyszínen más módon tájékozódhat.

Magáncélú, illetve magánhasználatú helyiségben, ideértve a járműveket és más területet is, vizsgálati cselekményt folytatni csak akkor lehet, ha az az ügyfél bármely jelenlegi vagy volt vezető tisztségviselője, alkalmazottja, megbízottja, valamint a ténylegesen az irányítást gyakorló, vagy korábban irányítást gyakorolt más személy használatában van. E vizsgálati cselekményre előzetes bírói engedéllyel kerülhet sor. A Gazdasági Versenyhivatal engedély iránti írásbeli kérelmét a Fővárosi Bíróság bírálja el, a kérelem beérkezésétől számított hetvenkét órán belül, nemperes eljárásban. A bíróság végzése ellen fellebbezésnek és felülvizsgálatnak nincs helye. A bíróság a kérelmezett vizsgálati cselekményt részben is engedé-

lyezheti, meghatározva, hogy kivel szemben, illetve milyen vizsgálati cselekmény tehető. A bíróság határozata alapján a kibocsátásától számított három hónapig foganatosítható vizsgálati cselekmény. A vizsgálati cselekményhez a Gazdasági Versenyhivatal a rendőrség közreműködését igényelheti.

Az eljáró versenytanács bírságot szabhat ki azzal szemben, aki a törvény rendelkezéseit megsérti. A bírság összege legfeljebb a vállalkozás előző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet. A vállalkozások társadalmi szervezetével, a köztestülettel, az egyesüléssel és más hasonló szervezettel szemben kiszabott bírság összege legfeljebb a tag vállalkozások előző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka.

A bírság összegét az eset összes körülményeire – így különösen a jogsérelem súlyára, a jogsértő állapot időtartamára, a jogsértéssel elért előnyre, a jogsértő felek piaci helyzetére, a magatartás felróhatóságára, az eljárást segítő együttműködő magatartására, a törvénybe ütköző magatartás ismételt tanúsítására – tekintettel kell meghatározni. A jogsérelem súlyát különösen a gazdasági verseny veszélyeztetettségének foka, a fogyasztói érdekek sérelmének köre, kiterjedtsége alapozhatja meg.

8.6. Jogorvoslat a Gazdasági Versenyhivatal versenyfelügyeleti eljárásában

8.6.1. Vizsgálati kifogás

Az ügyfél a vizsgálati eljárás szabálytalanságát a szabálytalannak tartott intézkedéstől számított három napon belül írásban kifogásolhatja. A kifogás figyelmen kívül hagyását a vizsgáló a jelentésben, az eljáró versenytanács az eljárást befejező határozatában köteles megindokolni.

8.6.2. Az eljárás során hozott végzések elleni jogorvoslat

A vizsgálónak, illetve az eljáró versenytanácsnak az eljárás során hozott végzése ellen külön jogorvoslatnak csak akkor van helye, ha azt a Tpv. megengedi. A jogorvoslati kérelem előterjesztésének a végzésben foglaltak foganatosítására, az eljárás folytatására – a törvény eltérő rendelkezése hiányában – halasztó hatálya nincs. A jogorvoslati kérelmet az ügyfél, illetve akire nézve a végzés rendelkezést tartalmaz, továbbá az, akivel a végzést a Tpv. alapján közölni kell, a végzés közlésétől számított nyolc napon belül terjesztheti elő.

Az eljáró versenytanács végzése elleni jogorvoslati kérelmet a Fővárosi Bíróság közigazgatási hatósági eljárásban hozott végzés elleni bírósági felülvizsgálatra vonatkozó szabályok szerint bírálja el.

8.6.3. Közigazgatási per

A versenyfelügyeleti eljárásban hozott határozat bírósági felülvizsgálata céljából való keresetindítás esetében a keresetlevelet a határozat közlésétől számított harminc napon belül a versenytanácsnál kell benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni. Az eljáró versenytanács a keresetlevelet az ügy irataival, valamint a keresetlevélben foglaltakra vonatkozó nyilatkozatával együtt a keresetlevél beérkezésétől számított harminc napon belül továbbítja a bíróságnak. Ha a keresetlevél a végrehajtás felfüggesztésére irányuló kérelmet is tartalmaz, a keresetlevelet és az ügy iratait a keresetlevél beérkezésétől számított tizenöt napon belül kell továbbítani a bíróságnak.

A közigazgatási perben a Versenytanács elnökének megbízása alapján a Gazdasági Versenyhivatal képviselőjében az eljáró versenytanács tagja is eljárhat.

A bíróság a versenytanács határozatát megváltoztathatja. Ha az eljáró versenytanács határozata jogszabályt sértett és ennek következtében az ügyfélnek igénye keletkezik a bírság visszatérítésére, a visszatérítendő összeg után a mindenkorin jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő kamatot is meg kell téríteni.

8.7. A Gazdasági Versenyhivatal döntéseinek végrehajtása

A versenyfelügyeleti eljárás során hozott döntés jogerős, ha a döntés ellen határidőn belül jogorvoslatot nem terjesztettek elő, arról lemondtak, vagy a jogorvoslat kizárt. Az eljáró versenytanács döntése a közléssel válik jogerőssé. A jogerős döntés végrehajtható, ha a döntésben a teljesítésre megállapított határidő vagy határnap eredménytelenül telt el. A nem jogerős döntés akkor hajtható végre, ha a jogorvoslatnak a végrehajtásra nincs halasztó hatálya.

Az eljáró versenytanács és a vizsgáló a versenyfelügyeleti eljárás során hozott döntésének végrehajtását a teljesítési határidő eredménytelen eltelte után haladéktalanul, külön végzéssel, hivatalból rendeli el.

Ha az eljáró versenytanács döntésében az ügyfelet meghatározott cselekmény elvégzésére, vagy meghatározott magatartás tanúsítására kötelezte, az eljáró versenytanács a végrehajtás elrendelésével egyidejűleg végrehajtási bírságot szab ki. A végrehajtási bírság napi összege ötvenezer forintig terjedhet. Az eljáró versenytanács a kötelezett indokolt kérelmére egy alkalommal, a végrehajtási bírság napi összegének felemelésével egyidejűleg az önkéntes teljesítésre póthatáridőt biztosíthat. A felemelt bírság összege napi százezer forintig terjedhet.

A kötelezett a végrehajtási bírságot a végrehajtás elrendelésétől, a megemelt összegű végrehajtási bírságot pedig a teljesítési póthatáridő lejártától a határozatban foglaltak teljesítésének igazolásáig eltelt időszakra köteles megfizetni. A végrehajtási bírságot mind a vállalkozással, mind a vállalkozás vezetőjével szemben egyidejűleg is ki lehet szabni.

A versenyfelügyeleti eljárás során kiszabott bírság, ha azt a kötelezett a teljesítésre nyitvaálló határidőn belül sem fizette meg, adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül, amelyet a Gazdasági Versenyhivatal megkeresésére az állami adóhatóság szed be.

A meghatározott cselekmény elvégzésére, vagy meghatározott magatartás tanúsítására kötelező döntések végrehajtását a Gazdasági Versenyhivatal foganatosítja.

Akinek a jogát vagy jogos érdekét a végrehajtás elrendelése, illetve a végrehajtási bírság kiszabása sérti, a sérelemről szerzett értesüléstől számított három nap alatt végrehajtási kifogást terjeszthet elő a Versenytanács elnökénél. A Versenytanács elnöke a végrehajtási kifogásról nyolc napon belül dönt. A végzéssel szemben jogorvoslatnak helye nincs.

9. Közbizalom elleni bűncselekmények

9.1. Közokirat-hamisítás

Aki hamis közokiratot készít vagy közokirat tartalmát meghamisítja, hamis vagy hamisított, illetőleg más nevére szóló valódi közokiratot felhasznál, közreműködik abban, hogy jog vagy kötelezettség létezésére, megváltozására vagy megszűnésére vonatkozó valótlan adatot, tényt vagy nyilatkozatot foglaljanak közokiratba, büntettet követ el, és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

Aki közokirat-hamisításra irányuló előkészületet követ el – hamis közokirat készítésére vagy közokirat tartalmának meghamisítására, hamis vagy hamisított, illetőleg más nevére szóló valódi közokirat felhasználására – vétség miatt egy évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. Aki a közokirat-hamisítást gondatlanságból követi el – közreműködik abban, hogy jog vagy kötelezettség létezésére, megváltozására vagy megszűnésére vonatkozó valótlan adatot, tényt vagy nyilatkozatot foglaljanak közokiratba – vétség miatt pénzbüntetéssel büntetendő.

Az a hivatalos személy, aki hivatali hatáskörével visszaélve:

- hamis közokiratot készít vagy közokirat tartalmát meghamisítja,
- lényeges tényt hamisan foglal közokiratba, büntettet követ el és öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

9.2. Magánokirat-hamisítás

Aki jog vagy kötelezettség létezésének, megváltozásának vagy megszűnésének bizonyítására hamis, hamisított vagy valótlan tartalmú magánokiratot használ, vétséget követ el és egy évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

9.3. Visszaélés okirattal

Aki olyan közokiratot, amely nem vagy nem kizárólag a sajátja, mástól, ennek beleegyezése nélkül, jogtalanul megszerez, vagy azt megsemmisíti, megrongálja vagy eltitkolja, vétséget követ el és két évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. Aki ezt a cselekményt magánokiratra azért követi el, hogy jogtalan előnyt szerezzen vagy jogtalan hátrányt okozzon, vétség miatt egy évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

9.4. Egyedi azonosító jel meghamisítása

Aki egyedi azonosító jelet eltávolít, vagy egyéb módon meghamisít, olyan dolgot szerez meg, vagy használ fel, amelynek egyedi azonosító jele hamis, hamisított, illetőleg amelynek egyedi azonosító jelét eltávolították, büntettet követ el, és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. A büntetés öt évig terjedő szabadságvesztés, ha a fenti bűncselekményt üzletszerűen, bűnszövetségben követik el.

9.5. Hamis statisztikai adatszolgáltatás

Aki a valóságnak meg nem felelő statisztikai adatot szolgáltat, avagy az adatszolgáltatással kapcsolatban a valóságnak meg nem felelő felvilágosítást ad, vétséget követ el és egy évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

10. Közegészség elleni bűncselekmények

10.1. Környezetkárosítás

Aki a földet, a levegőt, a vizet, az élővilágot, valamint azok összetevőit jelentős mértékű szennyezéssel vagy más módon veszélyezteti vagy olyan mértékben károsítja, hogy annak természetes vagy korábbi állapota csak beavatkozással állítható helyre, vagy nem állítható helyre büntettet követ el és a károsítás mértékétől függően három évig, öt évig, illetőleg két évtől nyolc évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

Aki ózonréteget lebontó anyagot vagy ilyen anyagot tartalmazó terméket gyárt, felhasznál, az ország területére behoz, onnan kivisz, vagy azt forgalomba hozza, büntettet követ el, és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

Aki a környezetkárosítást gondatlanságból követi el, annak mértékétől függően vétség miatt három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. Enyhítő körülménynek minősül, ha az elkövető az első fokú ítélet meghozataláig a cselekménye által bekövetkezett veszélyt, illetve környezetkárosodást megszünteti, a károsodott környezetet helyreállítja.

10.2. Hulladékgazdálkodás rendjének megsértése

Aki hatóság által nem engedélyezett helyen hulladékot elhelyez, engedély nélkül vagy az engedély kereteit túllépve hulladékkezelési tevékenységet, illetve hulladékkal más jogellenes tevékenységet végez, büntettet követ el, és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. A büntetés büntett miatt öt évig terjedő szabadságvesztés, ha a bűncselekményt a hulladékgazdálkodásról szóló törvény szerinti veszélyes hulladéokra követik el.

Aki a bűncselekményt gondatlanságból követi el, vétség miatt a hulladék esetén egy évig terjedő szabadságvesztéssel, a veszélyes hulladék esetén két évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

A hulladék fogalmát a hulladékgazdálkodásról szóló törvény határozza meg. Eszerint hulladéknak minősül mindaz, ami alkalmas az emberi élet, testi épség, egészség, a föld, a víz, a levegő, vagy azok összetevői, illetve élő szervezet egyedének veszélyeztetésére.

Hulladékkezelési tevékenységnek minősül a hulladéknak a hulladékgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott gyűjtése, begyűjtése, szállítása – ideértve az országba történő behozatalt, kivitelt, valamint az ország területén történő átvitelt -, előkezelése, tárolása, hasznosítása, ártalmatlanítása (2000. évi XLIII. tv.).

11. Gazdasági bűncselekmények

11.1. Jogosulatlan gazdasági előny megszerzése

Aki a központi költségvetésből, a helyi önkormányzati költségvetésből vagy az elkülönített állami pénzalapokból jogszabály alapján, külföldi állam vagy nemzetközi szervezet által céljelleggel nyújtott pénzügyi támogatást vagy más gazdasági előnyt úgy szerez meg, hogy évégett valótlan tartalmú nyilatkozatot tesz, avagy valótlan tartalmú, hamis vagy hamisított okiratot használ fel, bűntettet követ el, és öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

Az előzőek szerint büntetendő, aki a céljelleggel nyújtott támogatást a jogcímétől eltérően használ fel, és az ebből eredő visszafizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgyszintén az, aki a pénzügyi támogatás felhasználásával kapcsolatban előírt elszámolási vagy számadási kötelezettség teljesítésekor valótlan tartalmú nyilatkozatot tesz, illetőleg valótlan tartalmú, hamis vagy hamisított okiratot használ fel.

11.2. A számvitel rendjének megsértése

Aki a számvitelről szóló törvényben vagy a felhatalmazásán alapuló jogszabályokban előírt beszámoló készítési, könyvvizetési, könyvvizsgálati kötelezettségét megszegi, bizonylati rendet megsérti, és ezzel a vagyoni helyzetének áttekintését, illetőleg ellenőrzését megnehezíti, vétséget követ el, és két évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

A büntetés büntett miatt három évig terjedő szabadságvesztés, ha a cselekmény az adott üzleti évet érintően a számvitelről szóló törvény szerinti megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibát idéz elő, vagy az adott üzleti évet érintően a vagyoni helyzet áttekintését, illetőleg ellenőrzését megghiúsítja.

Eszerint büntetendő az egyéni vállalkozó, valamint a számvitelről szóló törvény hatálya alá nem tartozó más gazdálkodó is, aki jogszabályban meghatározott nyilvántartási, bizonylatolási kötelezettségét megszegi, és ezzel vagyoni helyzetének áttekintését, illetve ellenőrzését megnehezíti.

Aki a felszámolás elrendelését követően a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvényben előírt beszámoló-készítési, könyvvizetési vagy egyéb tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget, és ezzel a felszámolási eljárás eredményes lefolytatását részben vagy egészben megghiúsítja, vétséget követ el, és két évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

11.3. Csődbűncselekmény

Aki a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény hatálya alá tartozó gazdálkodó szervezet fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzete esetén

- a tartozása fedezetéül szolgáló vagyont elrejtésével, eltitkolásával, megrongálásával, megsemmisítésével használhatatlanná tételével,
- színlelt ügylet kötésével, vagy kétes követelés elismerésével,
- az ésszerű gazdálkodás követelményeivel ellentétes módon veszteséges üzletbe kezdéssel, illetve annak továbbfolytatásával, vagy
- az ésszerű gazdálkodás követelményeivel ellentétes más módon vagyonát ténylegesen vagy színleg csökkenti,

és ezzel a hitelezőinek kielégítését részben vagy egészben megghiúsítja, büntettet követ el, és öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

A fentiek szerint büntetendő az is, aki a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény hatálya alá tartozó gazdálkodó szervezet fizetéseképtelenné válását vagy annak látszatát idézi elő és ezzel, illetőleg a már bekövetkezett fizetéseképtelensége esetén a hitelezőjének kielégítését részben vagy egészben megghiúsítja.

A büntetés két évtől nyolc évig terjedő szabadságvesztés, ha a fentiekben meghatározott cselekmény a gazdasági életben súlyos következményekkel jár. Aki a hitelezői kielégítését részben vagy egészben áltál hiúsítja meg, hogy a fizetéseképtelenné válást vagy annak látszatát a bevezetésben leírt magatartások valamelyikével idézi elő, büntettet követ el, és öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. A büntetés két évtől nyolc évig terjedő szabadságvesztés, ha ezek a bevezetésben leírt cselekmények (*magatartások*) a gazdasági életben súlyos következményekkel járnak.

Aki a felszámolás elrendelését követően a jogszabályban előírt beszámolási, leltárkészítési vagy egyéb tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget, és ezzel a felszámolás eredményét részben vagy egészben megghiúsítja, büntettet követ el, és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

A felsorolt cselekmények akkor büntethetőek, ha a csődeljárást megindították vagy a felszámolást elrendelték, illetve a felszámolási eljárás megindítása törvény kötelező rendelkezése ellenére nem történt meg.

11.4. Versenyt korlátozó megállapodás közbeszerzési és koncessziós eljárásban

Aki a közbeszerzési eljárás, illetve a koncesszióköteles tevékenységre vonatkozóan kiírt nyílt vagy zártkörű pályázat eredményének befolyásolása érdekében az árak (díjak), illetőleg egyéb szerződési feltételek rögzítésére, illetve a piac felosztására irányuló megállapodást köt, vagy más összehangolt magatartást tanúsít, és ezzel a versenyt korlátozza, büntettet követ el, és öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

E rendelkezés szerint büntetendő az is, aki a közbeszerzési eljárás, illetve a koncesszióköteles tevékenységre vonatkozóan kiírt nyílt vagy zártkörű pályázat eredményének befolyásolása érdekében a vállalkozások társadalmi szervezete, a köztestület, az egyesülés és más hasonló szervezet olyan döntésének a meghozatalában vesz részt, amely a versenyt korlátozza.

A büntetés vétség miatt két évig terjedő szabadságvesztés, ha a meghatározott cselekményt jelentős értéket meg nem haladó közbeszerzési értékre követik el.

Nem büntethető a bűncselekmény elkövetője, ha a cselekményt, mielőtt az a hatóság tudomására jutott volna, a hatóságnak bejelenti, és az elkövetés körülményeit feltárja. Hatóság alatt a verseny- vagy pénzügyi felügyeletet ellátó szerveket és a közbeszerzésekkel kapcsolatos jogorvoslati eljárást lefolytató szervet is érteni kell.

11.5. Tartozás fedezetének elvonása

Aki a gazdasági tevékenységből származó tartozás fedezetéül szolgáló vagyont elvonja, és ezzel a tartozás kiegyenlítését részben vagy egészben megghiúsítja, büntettet követ el, és öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. Az elkövető nem büntethető, ha a tartozást a vádirat benyújtásáig kiegyenlíti.

11.6. Gazdálkodó szervezet vezető állású személyének visszaélése

A gazdálkodó szervezet vezető állású személye, aki:

- a gazdálkodó szervezet vagyoni helyzetéről vagy vezető állású személyéről e tevékenységével összefüggésben, illetve a gazdálkodó szervezetre vonatkozóan pénzügyi eszközről valótlan adat közlésével vagy híresztelésével, illetve adat elhallgatásával,
- pénzügyi eszközre vonatkozó színlelt ügylet kötésével

a gazdálkodó szervezet tagját vagy tagjait megtéveszti, vétséget követ el, és két évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

11.7. Gazdasági adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása

A gazdálkodó szervezet vezető állású személye, aki közreműködik abban, hogy:

- a gazdálkodó szervezet a székhelyén (telephelyén, fióktelepén) ne legyen fellelhető, vagy
- közhitelű nyilvántartásba olyan személy kerüljön a gazdálkodó szervezet képviselőtére jogosult személyként bejegyzésre, akinek lakóhelye (tartózkodási helye) ismeretlen, vagy ismeretlennek minősül,

büntettet követ el, és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

Aki közhitelű nyilvántartásba bejegyzendő, gazdasági tevékenységhez kapcsolódó adat, jog vagy tény bejelentését, illetve ilyen adat, jog vagy tény változásának bejelentését elmulasztja, ha a bejelentési kötelezettségét jogszabály írja elő, vétséget követ el, és két évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

12. Pénzügyi bűncselekmények

12.1. Adócsalás

Aki az adókötelezettség megállapítása szempontjából jelentős tényre (*adatra*) vonatkozóan valótlan tartalmú nyilatkozatot tesz, vagy ilyen tény (adat) a hatóság elől elhallgat, és ezzel vagy más megtévesztő magatartással az adóbevételt csökkenti, vétséget követ el, és két évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. A bűncselekmény elkövetője nem büntethető, ha a vádirat benyújtásáig az adótartozását kiegyenlíti.

A büntetés büntett miatt három évig terjedő szabadságvesztés, ha a bűncselekmény folytán az adóbevétel nagyobb mértékben csökken. A büntetés egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztés, ha a bűncselekmény folytán az adóbevétel jelentős mértékben csökken. A büntetés két évtől nyolc évig terjedő szabadságvesztés, ha a bűncselekmény folytán az adóbevétel különösen nagy, vagy ezt meghaladó mértékben csökken.

A fentiek szerint büntetendő, aki a megállapított adó meg nem fizetése céljából téveszti meg a hatóságot, ha ezzel az adó behajtását jelentősen késlelteti, vagy megakadályozza.

12.2. Munkáltatással összefüggésben elkövetett adócsalás

Az a munkáltató, aki munkaszerződés nélkül, színlelt szerződéssel alkalmazott munkavállalója részére járó személyi jellegű juttatáshoz kapcsolódó, a kifizetőt terhelő, az államháztartás valamely alrendszerébe kötelezően előírt közteher-fizetési kötelezettség teljesítését elmulasztja, és ezzel az adóbevételt csökkenti, vétséget követ el, és két évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. A bűncselekmény elkövetője nem büntethető, ha a vádirat benyújtásáig az adótartozását kiegyenlíti.

A büntetés büntett miatt három évig terjedő szabadságvesztés, ha a bűncselekmény folytán az adóbevétel nagyobb mértékben csökken. A büntetés egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztés, ha a bűncselekmény folytán az adóbevétel jelentős mértékben csökken. A büntetés két évtől nyolc évig terjedő szabadságvesztés, ha a bűncselekmény folytán az adóbevétel különösen nagy, vagy ezt meghaladó mértékben csökken. A fentiek szerint büntetendő, aki a megállapított adó meg nem fizetése céljából téveszti meg a hatóságot, ha ezzel az adó behajtását jelentősen késlelteti vagy megakadályozza. Az adóbevétel csökkenésének meghatározásakor az elvont adók összegét egybe kell számítani.

13. Vagyon elleni bűncselekmények

13.1. Hűtlen kezelés

Akit idegen vagyon kezelésével bíztak meg, és ebből folyó kötelességének megszegésével vagyoni hátrányt okoz, hűtlen kezelést követ el. A büntetés vétség miatt egy évig terjedő szabadságvesztés, ha a hűtlen kezelés kisebb vagyoni hátrányt okoz.

A büntetés büntett miatt:

- három évig terjedő szabadságvesztés, ha a hűtlen kezelés nagyobb vagyoni hátrányt,
- egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztés, ha a hűtlen kezelés jelentős vagyoni hátrányt,
- két évtől nyolc évig terjedő szabadságvesztés, ha a hűtlen kezelés különösen nagy vagyoni hátrányt,
- öt évtől tíz évig terjedő szabadságvesztés, ha a hűtlen kezelés különösen jelentős vagyoni hátrányt okoz.

13.2. Hanyag kezelés

Akit olyan idegen vagyon kezelésével vagy felügyeletével bíztak meg, amelynek kezelése vagy felügyelete törvényen alapul, és az ebből folyó kötelességének megszegésével vagy elhanyagolásával gondatlanságból vagyoni hátrányt okoz, vétséget követ el, és két évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. A büntetés három évig terjedő szabadságvesztés, ha a hanyag kezelés különösen nagy, vagy ezt meghaladó vagyoni hátrányt okoz.

13.3. Vásárlók megkárosítása

Aki árunak közvetlenül a fogyasztók részére forgalomba hozatala során hamis méréssel vagy számolással, az áru minőségének megrontásával a vásárlókat megkárosító tevékenységet folytat, ha súlyosabb bűncselekmény nem valósul meg, továbbá felsorolt cselekményeket gazdasági jellegű szolgáltatás során a megrendelők sérelmére követi el, vétséget követ el, és egy évig terjedő szabadságvesztéssel, közérdekű munkával vagy pénzbüntetéssel büntetendő.

Büntettet követ el és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő, aki a vásárlók megkárosítását üzletszerűen követi el.

Rövidítések jegyzéke

az Építési műszaki ellenőr I. szakképesítés szakmai követelményeinek megfelelő, 2011-ben kiadott JOGI ISMERETEK c. jegyzethez

Btk. a büntető törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény

Ctv. a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény

Cstv. a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény

Engr. az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet

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

Fgytv. a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény

Flt. a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény

Get. a földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény

Gt. a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény

Inyvtv. az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény

Kbt. a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény

Ket. a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény

Kjt. közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény

Kötv. a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény

Ktv. köztisztviselők jogállásáról szóló 1992. évi XXIII. törvény

Mt. a munka törvénykönyvéről szóló 1992. évi XXII. törvény

Ngvtv. a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény

Ptk. polgári törvénykönyv

Tpvt. a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény

Épbír. az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet

OTÉK az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

II. Munkavédelem

Szerző: Bonifert György

1. A munkavédelem jogi ismeretei

1.1. A munkavédelemre vonatkozó szabályok

A munkavédelem alapvető szabályait a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény, a részletes szabályait alacsonyabb szintű jogszabályok: kormányrendeletek, miniszteri rendeletek, a miniszteri rendelettel kiadott Biztonsági Szabályzatok, mértékadó nemzeti szabványok és a munkáltató rendelkezései (munkáltatói szabályozási szint) tartalmazzák. Munkavédelemre vonatkozó szabálynak minősül a nemzeti szabványosításról szóló jogszabály figyelembevételével a munkavédelmi tartalmú nemzeti szabvány annyiban, hogy a magyar nyelvű nemzeti szabványtól különböző megoldás alkalmazása esetén a munkáltató köteles – vitás esetben – annak bizonyítására, hogy az általa alkalmazott megoldás munkavédelmi szempontból legalább egyenértékű a vonatkozó szabványban foglalt követelménnyel, megoldással. Munkavédelemre vonatkozó szabálynak minősül a munkáltatónak jogszabályi kötelezés vagy saját belátása alapján végzett munkavédelmi tartalmú szabályozása (munkavédelmi szabályzat, egyéni védőeszköz juttatásának szabályozása, mentési terv, technológiai utasítás stb.) is

1.1.1. Fontosabb általános és az építési munkahelyekre vonatkozó munkavédelmi jogszabályok

Törvényi szint

1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről
 1992. évi XXII. törvény a Munka Törvénykönyvéről
 2000. évi XXV. törvény a kémiai biztonságról

Kormányrendeleti szint

314/2010. (XII.27.) Korm. rendelet az Országos Munkavédelmi Főfelügyelőségről, valamint a munkavédelmi és munkaügyi hatóságok kijelöléséről
 354/2009. (XII.30.) Korm. rendelet a munkabiztonsági szakértői tevékenységről
 89/1995. (VII.14.) Korm. rendelet a foglalkozás-egészségügyi szolgáltatásról
 18/2006. (I.26.) Korm. rendelet a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről
 358/2008. (XII.31.) Korm. rendelet a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól
 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

Miniszteri rendeleti szint

5/1993. (XII.26.) MüM rendelet a munkavédelmi törvény végrehajtásáról
 27/1995. (VII.25.) a foglalkozás-egészségügyi szolgáltatásról
 27/1996. (VIII. 28.) NM rendelet a foglalkozási betegségek és fokozott expozíciós esetek bejelentéséről és kivizsgálásáról

- 33/1998. (VI.24.) NM rendelet a munkaköri, szakmai, illetve higiénés alkalmasság orvosi vizsgálatáról
- 13/1992. (VI.26.) NM rendelet a közúti járművezetők egészségi alkalmasságának megállapításáról
- 14/2004. (IV.19.) FMM rendelet a munkaeszközök és használatuk biztonsági és egészségügyi követelményeinek minimális szintjéről
- 16/2008. (VIII.30.) NFGM rendelet a gépek biztonsági követelményeiről és megfelelőségének tanúsításáról
- 2/1998. (I.16.) MüM rendelet a munkahelyen alkalmazandó biztonsági és egészségvédelmi jelzésekről
- 50/1999. (XI.3.) EüM rendelet a képernyő előtti munkavégzés minimális egészségügyi követelményeiről
- 61/1999. (XII.1.) EüM rendelet a biológiai tényezők hatásának kitett munkavállalók egészségének védelméről
- 25/2000. (IX.30.) EüM-SZCSM együttes rendelet a munkahelyek kémiai biztonságáról
- 26/2000. (IX.30.) EüM rendelet a foglalkozás eredetű rákkeltő anyagok elleni védekezésről és az általuk okozott egészségkárosodások megelőzéséről
- 25/1998. ((XII.27.) EüM rendelet az elsősorban hátsérülések kockázatával járó kézi tehermozgatás minimális egészségi és biztonsági követelményeiről
- 3/2002. (II.8.) SzCsM-EüM együttes rendelet a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről
- 4/2002. (II.20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről
- 3/2003. (III.11.) FMM-ESzCsM együttes rendelet a potenciálisan robbanásveszélyes környezetben lévő munkahelyek minimális munkavédelmi követelményeiről
- 22/2005. (VI.24.) EüM rendelet a rezgésexpozíciónak kitett munkavállalókra vonatkozó minimális egészségi és biztonsági követelményekről
- 66/2005. (XII. 22.) EüM rendelet a munkavállalókat érő zajexpozícióra vonatkozó minimális egészségi és biztonsági követelményekről
- 12/2006. (III.23.) EüM rendelet az azbeszttel kapcsolatos kockázatoknak kitett munkavállalók védelméről
- 65/1999. (XII.22.) EüM rendelet a munkavállalók munkahelyen történő egyéni védőeszköz használatának minimális egészségi és biztonsági követelményeiről
- 17/2008. (XII.3.) SZMM rendelet az egyéni védőeszközök megfelelőségét tanúsító, ellenőrző szervezetek kijelölésének és bejelentésének részletes szabályairól
- 18/2008. (XII.3.) SZMM rendelet az egyéni védőeszközök követelményeiről és megfelelőségének tanúsításáról
- 8/1981. (XII. 27.) IpM rendelet a kommunális és lakóépületek érintésvédelmi szabályzatáról

Biztonsági Szabályzatok

- 11/2003. (IX.12.) FMM rendelet: az ipari alpin technikai tevékenység Biztonsági Szabályzata
- 17/1993. (VII.1.) KHVM rendelet: a vasútépítési és fenntartási munkák Biztonsági Szabályzata
- 17/1993. (VII.1.) KHVM rendelet: a gépjárműjavítás Biztonsági Szabályzata
- 31/1995. (VII.25.) IKM rendelet: Vas- és Fémipari szerelési Biztonsági szabályzat
- 47/1999. (VIII.4.) GM rendelet: Emelőgép Biztonsági Szabályzat
- 72/2003. (X.29.) GKM rendelet: Feszültség Alatti Munkavégzés Biztonsági Szabályzata
- 143/2004. (XII.22.) GKM rendelet: Hegesztés Biztonsági Szabályzata

1.2. A munkavédelmi törvény alapelvei

A munkavédelmi törvény meghatározza azokat az alapelveket amelyek alapján a részletszabályok megfogalmazásra kerültek. Az alapelvek a törvény egyes rendelkezéseinek megfelelő értelmezéséhez nyújtanak segítséget.

A védelem elve

A védelem elve kifejezi a munkavállalók jogát a biztonságos és egészséges munkafeltételekhez. Az munkavédelmi törvény már az alapelveket megelőző 1. §-ban deklarálja, hogy minden munkavállalónak, aki Magyarország területén munkát végez, joga van a biztonságos és egészséges munkafeltételekhez. E jogot a törvény állampolgárságtól függetlenül biztosítja és kizárólag csak egy feltételt határoz meg: a Magyarország területén történő munkavégzést. Minthogy az alapelvek a törvénnyel és a törvény végrehajtásával szemben támasztott igényeket és követelményeket tartalmazzák, a munkavédelmi törvény által deklarált, előzőekben kifejtett jogot tekinthetjük az alapelvek kiinduló pontjának.

A tripartizmus elve

A tripartizmus elve azt fejezi ki, hogy a munkavédelem három alapon, az állam, a munkáltató és a munkavállaló feladatain és felelősségén nyugszik.

Az állam határozza meg

- a munkavédelem alapvető követelményeit;
- a munkavédelem irányítási és ellenőrzési intézményeit;
- a munkavédelem országos programját (amelynek érvényesülését időszakonként felülvizsgálja).

Az állam nem önkényesen, hanem a munkáltatók és munkavállalók érdekképviselői szerveivel egyeztetve határoz a hatáskörébe tartozó kérdésekben. Ez az egyeztetés hivatott biztosítani a végrehajthatóságot és segíteni a végrehajtást. A végrehajtást az állam rendszeresen ellenőrizteti az arra létrehozott szerveivel.

A munkáltató köteles az állam által meghatározott követelményeket teljesíteni. A megvalósítás módját a munkáltató határozza meg, annak azonban két korlátja van:

- a munkáltató a jogi- és szabványkeretet nem lépheti át és
- a megvalósítás módja összhangban kell, hogy legyen a munkavállalók ez irányú felelősségével.

A munkáltató felelősségét a munkavállalók munkavédelmi kötelezettségei nem érintik és nem háríthatja át a munkavállalókra a munkavédelmi költségeket és egyéb terheket.

A munkavállaló is felelősséggel tartozik az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés követelményeinek megvalósításáért, saját és mások egészségének és testi épségének megóvásáért, ez azonban a munkáltató felelősségét nem csökkenti.

A munkavállaló által értett nyelv használatának elve

A munkavédelmi törvény arra kötelezi a munkáltatót, hogy a munkavállalót az általa értett nyelven tájékoztassa a feladatokról, a feladatok végrehajtásának módjáról és követelményeiről, oktassa ki a munkavédelmi előírásokról. Nem követeli meg a törvény az anyanyelven történő oktatást, csak azt, hogy a munkavállaló pontosan megértse feladatát, a munkavédelmi követelményeket úgy, hogy képes legyen gyakorolni a munkavédelemmel kapcsolatos jogait és teljesíteni kötelességeit.

A védelem kiterjesztésének elve

A védelem kiterjesztésének elve azt jelenti, hogy a munkavédelmi szabályokat úgy kell megalkotni, hogy végrehajtásuk megfelelő védelmet nyújtson

- a munkavállalónak,
- a munkavégzés hatókörében tartózkodónak és
- a munkáltató szolgáltatását igénybevevőnek egyaránt.

A munkavédelmi törvény tehát a védelmet kiterjeszti a munkavállalói körön kívül, és védeni kívánja mindazokat, akik a veszélyforrás hatókörébe kerülhetnek. (Veszélyforrás minden olyan tényező, amely a munkát végzőre vagy a munkavégzés hatókörében tartózkodóra veszélyt vagy ártalmat jelent, így különösen a fizikai és biológiai veszélyforrás, a veszélyes anyag, a fiziológiai, idegrendszeri és pszichés igénybevétel.)

A munkavédelmi érdekvédelemhez való jog elve

Ez az elv a munkavédelemmel kapcsolatos érdekegyeztetést és érdekvédelmet biztosítja. Az munkavédelmi törvény az alapelvekkel összhangban, külön fejezetben, részletesen szabályozza a munkavédelmi érdekegyeztetést és érdekképviseletet.

Az együttműködés elve

A munkavédelmi törvény konkrét rendelkezése alapján együttműködési kötelezettség terheli egyrészt az államot, munkáltatót és munkavállalót a munkavédelmi jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során, valamint a munkavédelem irányításában és hatósági tevékenységben jogkörrel rendelkező állami szerveket és felügyeletet egymással, másrészt a létesítésben közreműködőket a munkahely létesítése során.

Az adatok védelmének elve

Az Mvt. – az adatvédelmi törvénnyel összhangban – tiltja a munkavédelmi adatok szabad, ellenőrizhetetlen felhasználását. A törvény a személy, a közérdek és az állami, szolgálati, üzleti titok védelme érdekében a munkavédelmi eljárások során nyert adatokat csak statisztikai célra és csak úgy engedi felhasználni, hogy azok személyazonosításra alkalmatlanok legyenek.

A szaktevékenység elve

A szaktevékenység elve alapján a törvény meghatározott munkavédelmi tevékenységeket munkabiztonsági, másokat munkaegészségügyi, megint másokat munkabiztonsági és munkaegészségügyi szaktevékenységnek minősít és felhatalmazza a Biztonsági Szabályzatokat is arra, hogy adott tevékenységet hasonlóképpen minősítsenek. Munkabiztonsági szaktevékenységnek minősülő tevékenységet csak munkavédelmi, munkaegészségügyi szaktevékenységet pedig csak munkaegészségügyi (foglalkozás-orvostan /üzemorvostan/, munkahigiéne, közegészség-tan-járványtan, megelőző orvostan és népegészség-tan) szakképesítéssel rendelkező személy végezhet.

1.3. A munkavédelmi törvény hatálya

Tárgyi hatály

Az munkavédelmi törvény tárgyi hatálya kiterjed minden szervezett munkavégzésre függetlenül annak szervezeti vagy tulajdoni formájától. Az a lényeg, hogy a munkavégzés milyen jogviszonyban történik. Amennyiben a munkavégzés a szervezett munkavégzés fogalmkörébe tartozó jogviszony alapján történik, nincs jelentősége annak, hogy a munkáltató vállalati,

szövetkezeti, társasági vagy egyéni vállalkozási formában működik, illetőleg állami, társasági, szövetkezeti vagy magántulajdonban van.

Szervezett munkavégzésnek azt a foglalkoztatási viszonyt tekinti a törvény, amikor a munkavállaló a munkavédelmi törvényben taxatív meghatározott jogviszony keretében végzi munkáját. Ennek megfelelően az alábbi jogviszonyok minősülnek szervezett munkavégzésnek:

- munkaviszonyban;
- közszolgálati jogviszonyban;
- közalkalmazotti jogviszonyban;
- a bíró szolgálati viszonyában;
- az igazságügyi alkalmazottak szolgálati viszonyában;
- az ügyészségi szolgálati viszonyban;
- szövetkezeti tagság esetén a munkaviszony jellegű jogviszonyban;
- a szakképző iskolákban a tanulói jogviszony keretében a szakmai képzési követelmények teljesülése során, továbbá a tanulói szerződés alapján;
- a hallgatói jogviszonyban a gyakorlati képzés során;
- büntetés-végrehajtási jogviszonyban (előzetes letartóztatásban, elítéltként);
- közigazgatási határozat alapján;
- a Magyar Honvédség;
- a rendvédelmi szervek;
- a polgári nemzetbiztonsági szolgálatok;
- a katasztrófavédelem szerveinek tagjai által szolgálati viszonyukban;
- az önkéntes jogviszonyban végzett munka, valamint
- a munkáltató által kezdeményezett (irányított vagy jóváhagyott) társadalmi munka;
- az olyan munkahelyen, ahol különböző munkáltatók alkalmazásában álló munkavállalókat egyidejűleg foglalkoztatnak, a munkavállalót nem foglalkoztató gazdasági társaság természetes személy tagjának személyes közreműködésével végzett munka.

Személyi hatály

A munkavédelmi törvény személyi hatálya kiterjed az államra, a munkáltatóra, a munkavállalóra, a munkavédelmi érdekképviselői szervekre és személyekre, valamint meghatározott esetekben a munkavégzés hatókörében tartózkodóra (járókelő, látogató, ellenőr, stb.) és a szolgáltatást igénybevevőre.

Területi hatály

A munkavédelmi törvény területi hatálya a magyarországi munkavégzésre terjed ki, a külföldi munkavégzésre csak akkor (azzal a feltétellel), ha azt törvény, nemzetközi szerződés, annak hiányában a nemzetközi magánjog elrendeli. A törvény a vámszabadterületet is a területi hatálya alá vonja a magyarországi munkavégzés vonatkozásában.

Időbeni hatály

A munkavédelmi törvény időbeni hatálya határozatlan idejű: a hatálybalépés időpontja: 1994. január 1. Az időközben bekövetkezett módosítások az Mvt. hatályát annyiban érintik, hogy a módosított rendelkezéseket a módosító jogszabály hatálybalépésének időpontjától kell alkalmazni, azaz a módosított rendelkezés a módosító jogszabály hatályba lépésének időpontjától hatályos.

1.4. A munkáltatóval szemben támasztott általános követelmények

A munkáltatóval szemben a következő általános követelményeket támasztanak:

- a veszélyek elkerülése;
- a nem elkerülhető veszélyek értékelése;
- a veszélyek keletkezési helyükön történő leküzdése;
- az emberi tényezők figyelembevétele
 - a munkahely kialakításánál
 - a munkaeszközök és munkafolyamat megválasztásánál;
- a műszaki fejlődés eredményeinek alkalmazása;
- a veszélyes helyettesítése veszélytelennel vagy kevésbé veszélyessel;
- a munkafolyamatra, a technológiára, a munkaszervezésre, a munkafeltételekre, a szociális kapcsolatokra és a munkakörnyezeti tényezők hatására egyaránt kiterjedő egységes és átfogó stratégia kialakítása;
- a kollektív műszaki védelem elsőbbsége az egyéni védelemhez képest;
- a munkavállalók megfelelő utasításokkal történő ellátása.

A munkáltató kockázatértékelési kötelezettsége

A munkáltató köteles minőségileg, szükség esetén mennyiségileg értékelni a munkavállalók egészségét és biztonságát veszélyeztető kockázatokat, és annak alapján megelőző intézkedéseket hozni a munkakörülmények javítására. Ezeket az intézkedéseket be kell építeni az irányítás minden szintjébe. A kockázat-értékelésnek ki kell terjedni különösen

- az alkalmazott munkaeszközökre;
- a veszélyes anyagokra és készítményekre;
- a munkavállalókat érő terhelésekre;
- a munkahelyek kialakítására.

Kockázat: a veszélyhelyzetben a sérülés vagy az egészségkárosodás valószínűségének és súlyosságának együttes hatása.

A munkáltató kötelezettsége az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés érdekében

A munkáltató köteles a veszélyességi osztály és a munkavállalói létszám függvényében meghatározott időtartamra és képesítési feltételekkel rendelkező munkavédelmi szakképesítéssel rendelkező személyt (munkavédelmi szakembert) foglalkoztatni a munkabiztonsági és munkaegészségügyi szaktevékenység ellátására. (Azt, hogy mely tevékenység minősül munkabiztonsági és munkaegészségügyi szaktevékenységnek a munkavédelmi törvény, és annak felhatalmazása alapján, azt a biztonsági szabályzatok határozzák meg.)

Azt, hogy milyen jogviszonyban foglalkoztatja a munkáltató a munkavédelmi szakembert, a két fél megállapodása dönti el, arra a törvény nem ad direktívát. A foglalkoztatás történhet munkaviszony, megbízási jogviszony és vállalkozási jogviszony keretében egyaránt. Lényeges az is, hogy a munkavédelmi szakember foglalkoztatása nem szünteti meg a munkáltató felelősségét és nem is csökkenti azt. A munkavédelmi törvény úgy rendelkezik, hogy a munkavédelmi szakember foglalkoztatása nem mentesíti a munkáltatót az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés körülményeinek megvalósításáért meghatározott felelősség alól. Természetesen a munkavédelmi szakember is felelősséggel tartozik vállalt tevékenységéért, de elsősorban a munkáltatója, illetőleg a megbízója felé.

A munkáltató köteles:

- a veszélyességi osztályhoz és a munkavállalói létszámhoz igazodóan foglalkoztatott munkavédelmi szakember részére az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés munkáltatói feladatainak teljesítése érdekében valamennyi munkavédelemmel összefüggő információt megadni és a szükséges tárgyi feltételeket biztosítani;
- a munkabiztonsági szaktevékenységet ellátó személyt, a munkáltató munkavédelmi feladatait ellátó személyt, valamint a munkavédelmi képviselőt, ahol működik munkavédelmi bizottság, ott a munkavédelmi bizottságot tájékoztatni
 - a kockázateértékelés és a munkavédelmi intézkedések tapasztalatairól;
 - a munkabalesetek és foglalkozási megbetegedések nyilvántartásáról és bejelentéséről;
 - a munkavédelmi hatósági ellenőrzésének megállapításairól;
- a munkavállaló részére a munka biztonságos és a munkavállaló egészségét nem veszélyeztető végzéséhez a szükséges utasításokat kellő időben megadni (mikor, mit, hol, hogyan és mivel illetőleg kivel /kikkel/ kell elvégezni);
- rendszeresen meggyőződni a munkakörülmények megfelelőségéről, valamint arról, hogy a munkavállalók ismerik-e, illetve betartják-e a munkavédelmi szabályokat;
- a munkavállaló részére a szükséges és a munkavédelmi előírásokat kielégítő (a munkakörülményekhez igazodó, illetőleg a veszélyeknek megfelelő) munkaeszközöket biztosítani;
- új technológia bevezetése előtt a bevezetendő technológia egészségre és biztonságra kiható következményeit a munkavállalókkal, illetve a munkavédelmi képviselőikkel megtárgyalni;
- a munkavédelemmel kapcsolatos bejelentést, rendellenességet haladéktalanul kivizsgálni, a szükséges intézkedéseket megtenni és az érintetteket értesíteni;
- közvetlen veszély esetén a munkavégzést leállítani;

Veszély áll fenn, ha a munkavállaló egészsége, testi épsége – megfelelő védelem hiányában – súlyos károsító hatásnak van, vagy lehet kitéve. Közvetlen veszély a munkavédelem gyakorlatában kialakult általános felfogás szerint akkor áll fenn, amikor a baleset vagy más egészségkárosodás bekövetkezésének feltételei adódnak, csak a véletlenül múlik annak bekövetkezése.

- a munkabaleseteket és foglalkozási megbetegedéseket bejelenteni, kivizsgálni és nyilvántartani a hatályos rendelkezések szerint
- az egyéni védőeszközök juttatásának belső rendjét írásban meghatározni, a védőeszközök rendeltetésszerű használhatóságát, védőképességét, kielégítő higiénés állapotát és a védőeszközök rendeltetésszerű használatát biztosítani, a szükséges javítást, karbantartást elvégeztetni, a nem megfelelő védőeszközt lecserélni, illetőleg a hiányzó védőeszközt pótolni
- a változó körülményekhez igazodva megtenni a szükséges intézkedéseket a munkakörülmények javítására
- a munkavállalót munkavédelmi oktatásban részesíteni
- valamennyi munkavállalóra kiterjedően a foglalkozás-egészségügyi szolgálatot biztosítani
- tájékoztatni a munkavállalókat és munkavédelmi képviselőit egyrészt a foglalkozás-egészségügyi szolgálatról és gondoskodni, hogy a foglalkozás-egészségügyi szolgálattól a szükséges felvilágosítást megkapják, másrészt arról, hogy a munkavédelmi feladatokat ki látja el.

1.5. A munkavállalóval szemben támasztott általános követelmények:

A munkavállaló köteles:

- biztonságos munkavégzésre alkalmas állapotban és a munkavédelmi előírások betartásával munkát végezni;

Munkavégzésre alkalmas állapot: ha a munkavállaló rendelkezik a tőle elvárható helyzetfelismerő képességgel és reflexe nem tompult (nem áll szeszes ital, hasonló hatású gyógyszer és drogok hatása alatt), továbbá ismeri és alkalmazni tudja a szakmai és munkavédelmi előírásokat.

- tőle elvárható módon meggyőződni a rendelkezésére bocsátott munkaeszköz állapotának megfelelőségéről, köteles továbbá a munkaeszközt rendeltetésszerűen és a munkáltató utasítása szerint használni, valamint a számára előírt karbantartási feladatokat elvégezni;
- az egyéni védőeszközt rendeltetésszerűen használni és tőle elvárható módon tisztítani;
- a munkavégzés során olyan ruházatot viselni, amely egészségét, testi épségét nem veszélyezteti;
- munkaterületén fegyelmet, rendet és tisztaságot tartani;
- a biztonságos munkavégzéshez szükséges ismereteket elsajátítani és azokat a munkavégzés során alkalmazni;
- az előírt orvosi, illetőleg pályaalkalmassági vizsgálaton részt venni;
- a veszélyt jelentő rendellenességet, üzemzavart tőle elvárható módon megszüntetni vagy erre intézkedést kérni a felettesétől;
- balesetét, sérülését, rosszullétét munkáját irányító, továbbá a más személyt ért balesetet a sérült munkáját irányító személynek haladéktalanul jelenteni;
- a munkavégzést megtagadni, ha azzal, illetőleg a munkáltató utasításának teljesítésével más személyt vagy személyeket közvetlenül és súlyosan veszélyeztetne.

A munkavállaló jogosult megkövetelni munkáltatójától:

- az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés feltételeinek biztosítását;
- veszélyes tevékenységhez a munkavédelmi szabályok szerinti védőintézkedések megvalósítását;
- a szükséges munkavédelmi ismeretek rendelkezésére bocsátását és a betanulás feltételeinek biztosítását;
- a munkavégzéshez munkavédelmi szempontból szükséges felszerelések, munka- és védőeszközök biztosítását.
- megtagadni a munkavégzést, ha azzal életét, egészségét vagy testi épségét közvetlenül és súlyosan veszélyeztetné;

Az Mvt nem határozza meg pontosan a közvetlen a munkamegtagadás kötelezettségének vagy jogának esetkörét, de a védőberendezések és egyéni védőfelszerelések vagy azok működőképességének hiányát közvetlen és súlyos veszélyeztető tényezőnek minősíti.

- fellépni a munkavédelmi követelmények megvalósítása érdekében, illetőleg a munkáltató ez irányú mulasztása miatt bejelentést tenni (A munkavállaló munkajogi védelmét szolgáló garanciális szabály, hogy a munkavállalót nem érheti hátrány e jogkörének gyakorlásáért).

A munkavállaló önkényesen nem kapcsolhatja ki, nem távolíthatja el és nem alakíthatja át a biztonsági berendezéseket.

1.6. A munkavállaló alkalmazásának és foglalkoztatásának jogi feltételei

1.6.1. Alkalmazási feltételek: egészségi alkalmasság, szakmai alkalmasság és meghatározott munkakörökben pályalkalmasság

Egészségi alkalmasság

Az egészségi alkalmasság feltételei:

- a munkavállaló rendelkezzen az adott munkavégzéshez szükséges élettani adottságokkal;
- a munkavégzés ne károsítsa a munkavállaló egészségét, testi épségét;
- a munkavégzés a fiatalok munkavállaló egészségét, testi épségét ne károsítsa, fejlődését károsan ne befolyásolja;
- a női munkavállaló foglalkoztatása utódaira veszélyt ne jelentsen;
- a munkavállaló foglalkoztatása, munkavégzése más személyek egészségét, testi épségét ne veszélyeztesse;
- a munkavállalót az adott munkavégzésre az alkalmasság orvosi vizsgálata alapján alkalmasnak minősítsék.

A munkavállaló csak akkor foglalkoztatható, ha a foglalkoztatni kívánt munkakörben történő munkavégzésre az orvosi vizsgálat során alkalmasnak minősítették. A munkaköri alkalmassági vizsgálat annak megállapítása, hogy egy meghatározott munkakörben és munkahelyen végzett tevékenység által okozott megterhelés a vizsgált személy számára milyen igénybevételt jelent és annak képes-e megfelelni.

A munkaköri, szakmai, illetve személyi higiénés alkalmasság vizsgálata nem terjed ki a munkaképesség változás mértékének, a rokkantság fokának meghatározására, valamint a szellemi képesség és az elmeállapot véleményezésére.

A munkaköri egészségi alkalmasság véleményezése a munkaköri alkalmasság esetében a munkáltató által megjelölt munkakörre történik. A munkaköri alkalmasság orvosi vizsgálata lehet előzetes, időszakos és soron kívüli, továbbá a munkaköri alkalmasság vizsgálata és véleményezése meghatározott esetekben záróvizsgálattal egészül ki.

Előzetes munkaköri alkalmassági vizsgálatot kell végezni:

- a munkáltató által foglalkoztatni kívánt személynél a munkavégzés megkezdését megelőzően;
- a munkáltató által foglalkoztatott személynél a munkakör (munkahely) megváltoztatása előtt, ha
 - fizikai munkát végez,
 - fiatalok,
 - nem fizikai munkakörben foglalkoztatott munkavállaló az új munkakörben, vagy munkahelyen a korábnál nagyobb vagy eltérő jellegű megterhelésnek lesz kitéve;
- a kétéves időtartamot meghaladó külföldi munkavégzés esetén a kiutazás előtt minden munkavállalónál, ha
 - közepesen nehéz vagy nehéz fizikai megterheléssel járó munkát végez,
 - a külföldi munkavégzés és a munkakörnyezete a hazánál nagyobb megterhelést ró a munkavállalóra,
 - a foglalkozás-egészségügyi szolgáltatás nyújtója a munkavállaló egészségügyi állapotára tekintettel szükségesnek tartja;
- kirendelés esetén, az új munkahely foglalkozás-egészségügyi orvosának.

Azon munkavállaló esetében, akit azonos munkakörben, ismételten foglalkoztatnak és munkakörénél fogva időszakos munkaköri alkalmassági vizsgálatra nem kötelezett, az előzetes munkaköri alkalmassági vélemény a munkaviszony megszűnését követő 6 hónapig érvényes, amennyiben egészségi állapotában ezalatt változás nem történt.

Időszakos munkaköri alkalmassági vizsgálatot kell végezni:

- a 18. életévét be nem töltött (fiatalkorú) munkavállalónál évente;
- az idősödő munkavállalónál évente;
- a fizikai, kémiai kóroki tényezők hatásának kitett munkavállaló esetében a jogszabályban meghatározott gyakorisággal;
- a fokozottan baleseti veszéllyel járó munkakörben foglalkoztatott ilyen tevékenységet végző munkavállalónál a jogszabályban meghatározott gyakorisággal;
- a fokozott pszichés terhelésnek kitett munkavállalónál kétfévente;
- a pszichoszociális kóroki tényezők hatásának kitett munkavállalónál évente;
- a külön jogszabály szerinti korkedvezményre jogosító munkakörben foglalkoztatott olyan munkavállalónál évente;
- külföldi munkavégzés esetén, amennyiben az időszakos munkaalkalmassági vizsgálatok elvégzése külföldön nem biztosított, átmeneti itthon tartózkodása alkalmával, illetve hazalátogatásakor, legfeljebb évente;
- a külön jogszabály szerinti biológiai tényezők hatásának kitett munkavállalónál évente;
- idült vagy késői hatású veszélyes anyagok esetében, a munkáltatótól megkapott biztonsági adatlapon szereplő információk alapján évenként.

Soron kívüli munkaköri alkalmassági vizsgálatot kell végezni:

- ha a munkavállaló egészségi állapotában olyan változás következett be, amely feltehetően alkalmatlanná teszi az adott munkakör egészséget nem veszélyeztető és biztonságos ellátására;
- heveny foglalkozási megbetegedés, fokozott expozíció, eszméletvesztéssel járó vagy ismétlődő munkabaleset előfordulását követően;
- a heveny foglalkozási megbetegedésen kívül a munkavállaló olyan rosszulléte, betegsége esetén, amely feltehetően munkahelyi okokra vezethető vissza, illetve 30 napos keresőképtelenséget követően, valamint a külön jogszabály szerinti biológiai tényezők hatásának kitett munkavállaló esetén a 10 napot meghaladó keresőképtelenséget követően;
- ha a munkavállaló előre nem várt esemény során expozíciót szenved;
- ha a munkavállaló munkavégzése – nem egészségi ok miatt – 6 hónapot meghaladóan szünetel.

Soron kívüli alkalmassági vizsgálatot kezdeményezhet:

- a foglalkozás-egészségügyi orvos;
- a háziorvos, illetve a kezelőorvos minden olyan heveny vagy idült betegség után, amely a munkavállaló, illetve a munkát végző személy munkaalkalmasságát befolyásolhatja;
- a területileg illetékes munkavédelmi felügyelő;
- a munkáltató;
- munkaügyi központ;
- a munkavállaló.

Zárávizsgálatot kell végezni:

- a külön jogszabályban szereplő emberi rákkeltő hatású anyagok tízéves, benzol, illetve ionizáló sugárzás négyéves expozícióját követően a tevékenység, illetve a munkaviszony megszűnésekor;
- idült foglalkozási betegség veszélyével járó munkavégzés, munkakörnyezet esetén, illetve akkor, ha a foglalkoztatott a kordedvezményre jogosító munkakörben legalább négy évet dolgozott, a foglalkoztatás megszűnésekor;
- külföldi munkavégzés esetén a munkavállaló végleges hazatérését követően.

A munkaköri alkalmasság vizsgálatát és véleményezését első fokon – külön jogszabályban meghatározott kivételekkel – a foglalkozás-egészségügyi alapszolgáltatás nyújtására jogosult orvos végzi.

Ha a munkavállaló vagy a munkáltató a munkaköri alkalmasság első fokú véleményével nem ért egyet, az orvosi vélemény kézhezvételétől számított 15 napon belül a kérheti a munkaköri alkalmasság másodfokon történő orvosi elbírálását az első fokon eljáró szervnél. A munkaköri alkalmasság másodfokú vizsgálatát és véleményezését a munkáltató telephelye szerint illetékes foglalkozás-egészségügyi szakellátó hely végzi. Amennyiben a munkavállaló munkaköri alkalmassági vizsgálatára az első fokon eljáró szakellátó-hely lenne illetékes, a munkaköri alkalmasság másodfokú vizsgálatát a telephely szerinti megyében (fővárosban) működő erre kijelölt szakellátó hely végzi. A másodfokú egészségügyi szerv döntéséig az első fokú egészségügyi szerv véleménye szerint kell eljárni.

A munkaköri alkalmassági véleményben meg kell határozni, hogy a vizsgált személy az adott munkakörre, alkalmas, ideiglenesen nem alkalmas vagy nem alkalmas.

A munkáltató feladatai az egészségügyi alkalmasság megállapításánál:

- írásban köteles meghatározni a munkaköri alkalmassági vizsgálatok rendjét, valamint a vizsgálatokkal kapcsolatos feladatait,
- köteles a munkavállalót a munkába lépés, a munkahely, a munkakör megváltoztatása előtt előzetes, az időszakos-, soron kívüli-, záróvizsgálatra kötelezett munkavállalót a vizsgálatra küldeni
- köteles az alkalmasságot vizsgáló és véleményező szerv kérésére mindazokat a munkaköri és munkahelyi adatokat közölni, amelyeket a véleményezéshez szükségesnek tart, illetve amit a véleményező kér. Az egészségügyi szerv a tudomására jutott nem egészségügyi adatokat nem hozhatja nyilvánosságra,
- köteles a munkaköri alkalmasságot elbíráló szerv részére biztosítani a helyszínen történő tájékozódást a munkahelyi körülményekről,

Az a munkavállaló, aki az előzetes, időszakos vagy soron kívüli munkaköri, alkalmassági vizsgálaton nem vett részt, vagy alkalmatlan minősítést kapott, az adott munkakörben nem foglalkoztatható, a munkaterületen nem foglalkoztatható, tevékenységet nem folytathat.

Szakmai alkalmasság

A szakmai alkalmasság feltételei:

- szakmai képzettség, ill. szakmai ismeret,
- munkavédelmi ismeret,
- jártasság és a szakmai fogások megfelelő alkalmazási készsége.

A szakmai képzettség igazolása mellett a munkáltatónak vizsgálni kell a szakmai gyakorlatot és a munkavégzéshez szükséges speciális ismeretek meglétét is.

A munkavállalót a munkavédelmi ismeretekből köteles a munkáltató munkavédelmi oktatással is segíteni. A munkavédelmi oktatás célja és feladata, hogy a munkavállaló elsajátítsa és alkalmazni tudja azokat az elméleti és gyakorlati ismereteket, amelyek lehetővé teszik, hogy munkáját egészségét nem veszélyeztető módon, biztonságosan végezze. Feladata továbbá megismertetni a munkavállalót a munkavédelemmel kapcsolatos jogaival és kötelezettsé-

geivel. A munkáltató mindezek érdekében köteles a munkavállalót munkavédelmi oktatásban részesíteni:

- a munkábaálláskor,
- a munkahely vagy munkakör magváltoztatásakor,
- a munkavédelmi követelmények megváltozásakor,
- a munkaeszköz átalakítása után,
- új munkaeszköz üzembe helyezésekor,
- új technológia bevezetése előtt.

A munkavédelmi oktatásnak tartalmaznia kell az elméleti és gyakorlati ismereteket egyaránt. Az elméleti oktatás a munkavállaló munkavégzéséhez szükséges általános munkavédelmi előírásokat és a munkavállaló munkavédelemmel összefüggő jogait és kötelezettségeit fogja át, a gyakorlati oktatás pedig a munkahelyen történő biztonságos eligazodást, a munkaeszközök és védőberendezések gyakorlati alkalmazását, használatát biztosítja. Meg kell ismertetni a munkavállalót a veszélyforrásokkal és a védekezés módozataival, az egyéni védőeszközök használatával, a jelző-és riasztórendszerek működésével, a katasztrófa esetén szükséges meneküléssel, valamint a veszélyhelyzetből való mentéssel. A menekülést és mentést időszakonként gyakorolni kell. Fontos rendelkezése az Mvt-nek, hogy az előírt munkavédelmi ismeretek megszerzéséig a munkavállaló önállóan nem foglalkoztatható.

Pályaalkalmasság

Meghatározott munkakörökben a munka egészséges és biztonságos elvégzéséhez nem elég az egészségi és szakmai alkalmasság, pályaalkalmassági vizsgálat is szükséges. A pályaalkalmassági vizsgálatot a tevékenység szerinti miniszter rendeli el. Jelenleg a tömegszállítás körében, valamint a FAM szabályok szerint munkát végzők részére kötelező a pályaalkalmassági vizsgálat.

1.6.2. Foglalkoztatási feltételek

A munka biztonságos elvégzéséhez szükséges létszám

A munkáltató feladata meghatározni, hogy az adott munka elvégzéséhez mennyi és milyen szakképzettségű munkaerő szükséges, és köteles azt biztosítani.

Egy személy munkavégzési tilalma

A munkavédelmi törvény megtiltja, hogy ott, ahol veszély fenyegeti a munkavállalót, a munkavállaló egyedül munkát végezzen. A törvény általános tilalmi rendelkezésén túl egyes jogszabályok tételesen meghatározzák azokat a tevékenységeket, amelyeknél az egyedüli munkavégzés tilos (pl. FAM munkák, tartály belsejében ún. beszállással végzett munkák stb.), de e rendelkezéseken túl a törvényi tilalmat a munkáltatónak is megfelelően alkalmazni kell.

Munkairányító kötelező kijelölése

A biztonságos munkavégzés lényeges eleme a munka irányítása ott, ahol a munkát egyidejűleg két vagy több munkavállaló végzi – a törvény rendelkezése szerint meg kell bízni az egyik munkavállalót a munka irányításával. Az irányítás magában foglalja:

- az elvégzendő munka összehangolását;
- a szükséges munkavégzési elemek és a kapcsolódó vezényszavak és jelzések meghatározását és ismertetését a feladatban részt vevő munkavállalókkal;
- a vezényszavak és jelzések pontos alkalmazását;
- a fegyelem megkövetelését az irányított személyektől.

A biztonságos életvitelre nevelés és szakmai képzés

Az munkavédelmi törvény elrendeli a munkavédelem iskolarendszerű oktatás keretében történő tanítását. Ennek célja, hogy a tanulókat, hallgatókat megismertessék a biztonságos életvitel és az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés alapvető szabályaival. Elrendeli a törvény a munkavédelmi ismeretek szakmai képzés keretében történő oktatását is. A munkavédelmi szakképesítés feltételeinek szabályozását a törvény külön jogszabály hatáskörébe utalja.

1.7. A munkavégzés tárgyi feltételei

A munkáltató köteles a munkavállalók részére biztosítani:

- megfelelő mennyiségű és minőségű ivóvizet;
- a munka jellegének megfelelő öltözködési, tisztálkodási, egészségügyi, étkezési, pihenési és melegedési lehetőséget;
- a munkavállalók létszámának megfelelő jelző és riasztóberendezéseket;
- a szükséges mozgásteret;
- a beesés, leesés, valamint a leeső tárgyak elleni védelmet elkerítéssel, lefedéssel vagy más alkalmas módon, és azt a munkavégzés hatókörében tartózkodókra is kiterjeszteni;
- a munkavégzés jellegéhez igazodó és a várható igénybevételnek megfelelő munkaállást (állványt, pódiumot, kezelőjárdát) kiépíteni úgy, hogy az biztosítsa:
 - a biztonságos munkavégzést,
 - a munkavégzéshez szükséges anyagok és eszközök biztonságos tárolását,
 - a biztonságos fel- és lejutást valamint a biztonságos közlekedést;
- a tárolóhelyeket oly módon kialakítani, hogy az zárja ki:
 - a tárolt anyagok fizikai, biológiai és kémiai tulajdonságainak egymásra hatását,
 - a káros környezeti hatásokat,
 - az anyag emberi egészségre és a környezetre gyakorolt hatását és tegye lehetővé a biztonságos rakodást, tárolást és szállítást;
- a munkavállalók létszámának, a tevékenység jellegének és a veszélyforrások figyelembevételével elegendő mennyiségű és megfelelő minőségű tiszta
- levegőt;
- szabadtéri munkahelyen az időjárás elleni védelmet, melegedési lehetőséget;
- az ablakok, tetővilágítások és szellőzőberendezések biztonságos nyithatóságát, zárhatóságát és rögzíthetőségét;
- munkahely céljára megfelelő szerkezetű és szilárdságú, tisztítható határfelületű, megfelelő belmagasságú és légtérfogató, valamint megfelelő mozgástérrel és közlekedési útvonallal rendelkező építményt;
- magyar nyelvű – ha a munkahelyen idegen nyelvű munkavállaló is dolgozik,
- az általa értett nyelven szövegezett – üzemeltetési dokumentációt, jelző-, tiltó és tájékoztató feliratokat.

A munkáltató köteles gondoskodni:

- a szennyező anyagok, szennyvíz és hulladék kezeléséről, az ártalom és veszély kizárásáról, a munkahelyi rendről és tisztaságról;
- az energia-, cső- és közműhálózat üzemeltethetőségéről, kezelhetőségéről, karbantarthatóságáról;
- a villamos szerelvények biztonsági (érintésvédelmi, robbanásbiztonsági stb.) megfelelőségéről;
- a megfelelő természetes és mesterséges világításról;

- a zajhatások, rezgések, por, vegyi anyagok és sugárzások, valamint az alacsonyabb és magasabb légköri nyomás károsító hatásának a munkahelyről való kizárásáról úgy, hogy a kizárás a munkavégzés hatókörében tartózkodókra is védelmet biztosítson;
- a munkahelyen lévő átlátszó felületű ajtók, kapuk, falak kitörés elleni védelméről és a veszély megfelelő jelzéséről, valamint a lengőajtók és lengőkapuk átlátszó anyagból történő készítéséről vagy szemmagasságban átlátszó betéttel való ellátásáról;
- a biztonsági és egészségvédelmi jelzések alkalmazásáról – a munkavállalók és a munkavégzés hatókörében tartózkodók védelme érdekében – azokon a
- munkahelyeken, ahol a veszély indokolja;
- a gyalogosok számára külön ajtó biztosításáról az elsődlegesen gépjárműforgalom számára szolgáló kapu közvetlen közelében, ha a gyalogosok számára nem biztonságos az áthaladás;
- a kijáratok és vészkijáratok, valamint a kijelölt menekülési utak megfelelő
- kialakításáról és szabadon tartásáról;
- a közlekedési, anyagmozgatási útvonalak megjelöléséről.

1.8. A munkavédelmi követelmények érvényesülése és a munkavédelmi követelmények érvényesülését biztosító előírások

1.8.1. Munkaeszköz, védőeszköz

A jogszabályokban, illetőleg a munkavédelmi szabályokban meghatározott követelmények teljesítése mellett szabad csak munkahelyet, létesítményt, technológiát tervezni, kivitelezni, használatba venni és üzemeltetni, továbbá munkaeszközt, anyagot, energiát és egyéni védőeszközt előállítani, gyártani, tárolni, mozgatni, szállítani, felhasználni, forgalmazni, importálni és üzemeltetni.

Amennyiben munkavédelemre vonatkozó szabály az adott munkahelyre, létesítményre, technológiára, illetőleg munkaeszközre, anyagra, energiára, egyéni védőeszközre nem rendelkezik, a tervezés, kivitelezés, használatba vétel, üzemeltetés, valamint az előállítás, gyártás, tárolás, mozgatás, szállítás, felhasználás, forgalmazás, importálás és üzemeltetés során a tudományos technikai színvonal mellett elvárható követelményeket kell meghatározni és érvényesíteni. E követelmények meghatározására a szabványok, műszaki előírások, valamint az általánosan ismert és elfogadott műszaki megoldások adnak eligazítást.

Munkaeszközt üzembe helyezni, valamint használatba venni csak abban az esetben szabad, ha az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés követelményeit kielégíti, és rendelkezik az adott munkaeszközre, mint termékre, külön jogszabályban meghatározott gyártói megfelelőségi nyilatkozattal, illetve a megfelelőséget tanúsító egyéb dokumentummal (tanúsítvány, lásd: a gépek biztonsági követelményeiről és megfelelőségének tanúsításáról szóló 21/1998. (IV. 17.) IKIM, illetőleg a 2009. december 29-től hatályos 16/2008. (VIII. 30.) NFGM rendeletet).

Az egészséget nem veszélyeztető és a biztonságos munkavégzés követelményeit a munkáltató pénzben vagy egyéb módon nem válthatja meg, a biztonsági intézkedés helyett pénzt vagy más juttatást a munkavállalónak nem adhat. Ez a rendelkezés generálisan kizárja azt a jogot, hogy a munkáltató a munkavállaló egészségét, testi épségét áruba bocsássa, és kizárja azt a lehetőséget, hogy a munkáltató az egyéni védőeszköz beszerzése és biztosítása helyett – akár egyéni védőeszköz beszerzése címen is – pénzt fizessen. A munkáltató köteles a munkavállalók részére egyéni védőeszközt biztosítani.

Egyéni védőeszköz minden olyan eszköz, amelyet a munkavállaló azért visel vagy tart magánál, hogy az a munkavégzésből, a munkafolyamatból, illetve a technológiából eredő kockázatokat az egészséget nem veszélyeztető mértékűre csökkentse, továbbá az eszköz bármely kiegészítése vagy egyéb segédeszköz, amelynek a feladata a munkavállaló egészségének, testi épségének védelme.

Nem minősül munkavédelmi célú védőeszköznek a közönséges munkaruha és az olyan egyenruha, illetve formaruha, amelyet nem a munkavállaló biztonságának és egészségének védelmére terveztek, illetve vizsgáltak. Nem minősül munkavédelmi célú védőeszköznek a mentést és betegszállítást végző mentőszolgálatok által használt felszerelések, a fegyveres erők és egyéb rendvédelmi szervek által viselt vagy használt védőeszköz, a közúti közlekedési eszközökön alkalmazott védőeszköz és védőfelszerelés, a sportfelszerelés és sporteszköz, az önvédelem vagy elrettentés célját szolgáló felszerelés és eszköz, valamint a veszélyek és ártalmak felderítésére és jelzésére szolgáló hordozható készülékek.

Amennyiben megelőző műszaki, illetve szervezési intézkedésekkel az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés nem valósítható meg, a kockázatok egészséget nem veszélyeztető mértékűre csökkentése érdekében a munkáltató köteles a munkavállalókat a kockázatokkal szemben védelmet nyújtó védőeszközzel ellátni és ellenőrizni azok rendeltetésszerű használatát. A kockázatbecsléshez, valamint a hatékony védelmet nyújtó védőeszköz kiválasztásához, a védőeszköz-használat szabályainak megállapításához a munkáltató munkabiztonsági és munkaegészségügyi szakembert köteles igénybe venni. A kockázatbecslésre, a védőeszköz kiválasztására vonatkozó adatokat, a mérési eredményeket, a szakértői véleményeket és ajánlásokat, továbbá a védőeszköz juttatásával kapcsolatos egyéb dokumentumokat a munkáltató naprakészen köteles nyilvántartani, és azokat az ellenőrzést végző hatóság kérelmére bemutatni.

A munkáltató köteles gondoskodni arról, hogy a védőeszköz:

- úgy nyújtson védelmet a munkakörnyezeti kockázatokkal szemben, hogy önmaga ne idézzon elő további veszélyt;
- feleljen meg a munkavégzés körülményeinek;
- az ergonómiai követelményeknek és a munkavállaló egészségi állapotának megfelelően;
- igazítás elvégzése után illeszkedjen viselőjére.

Amennyiben egyszerre több kockázat fennállása szükségessé teszi, hogy a munkavállaló egy időben több védőeszközt használjon, ezeknek a védőeszközöknek összeillőknek és hatékonyaknak kell lenniük a fennálló kockázatokkal szemben. A védőeszköz használatának feltételeit – különösen viselhetőségének időtartamát – a kockázat súlyossága, a kockázatnak való kitettség gyakorisága, az egyes munkavállalók munkavégzési helyének jellemzői, a védőeszköz teljesítménye és hatásfoka, valamint a védőeszköz viselése által okozott többletterhelés mértékének figyelembevétele alapján kell meghatározni. A védőeszköz személyes használatra szolgál, kihordási ideje nincs. Amennyiben a munkavégzés körülményei megkívánják, hogy valamely védőeszközt ne csak egy személy, hanem többen is használjanak, megfelelő intézkedéseket kell tenni annak biztosítására, hogy az ilyen használat ne jelentsen egészségügyi vagy higiénés kockázatot a használók számára. A védőeszközt a munkáltató köteles térítésmentesen biztosítani és – karbantartás, tisztítás, javítás vagy csere útján – gondoskodni arról, hogy a védőeszköz használható, valamint megfelelő higiénés állapotban legyen.

A munkáltató köteles előzetesen tájékoztatni a munkavállalót azoknak a kockázatoknak a jellegéről és mértékéről, amelyekkel szemben a védőeszköz használata őt megvédi, továbbá gondoskodni arról – szükség esetén gyakorlati képzéssel –, hogy a munkavállaló megtanulja a védőeszköz használatának módját. A munkáltató a védőeszköz rendelkezésre bocsátásával egyidejűleg köteles magyar nyelvű tájékoztatót és használati utasítást a munkavállaló

rendelkezésére bocsátani. A tájékoztatás és a gyakorlati képzés megtörténtét a munkáltató írásban dokumentálja és azt a munkavállalóval alá kell íratnia, továbbá – kérelemre – az ellenőrzést végző hatóság részére a dokumentumot bemutatja.

A munkáltató munkahelyenként és munkakörönként írásban meghatározza azokat a munkafolyamatokat, technológiákat – ideértve a munkaeszközöket és anyagokat, valamint a kockázatot is – amelyek védőeszköz használatát indokolják. Meghatározza a juttatott védőeszköz típusát és a védőeszköz használatával járó egyéb előírásokat is, mint a védőeszköz ellenőrzése, tárolása, cseréje, karbantartása, az elhasználódott védőeszköz veszélyes hulladékként történő kezelése (a továbbiakban: a védőeszköz juttatásának rendje), továbbá a védőeszköz használatának feltételeit, beleértve a használat időtartamát.

A munkáltató a védőeszköz juttatásának rendje kialakítása során köteles meghatározni a kockázatok jellegét és mértékét, és köteles biztosítani a kockázatok jellegének és mértékének megfelelő védelmi képességgel rendelkező, továbbá a munkavállaló által végzett fizikai munka mértékének és a klimatikus környezetnek megfelelő védőeszközt, amelyet a védőeszközre meghatározott felhasználási határok (védelmi képesség, fokozat vagy osztály) figyelembevételével választ ki. A munkáltató figyelembe veszi a védőeszköz használatának egészségi (egyéni) alkalmassági feltételeit, illetve annak egészségi korlátait. A védelmi képességét veszített védőeszköz tovább nem használható. Az elhasználódott védőeszközt hulladékként, a külön jogszabályban meghatározott esetekben veszélyes hulladékként kell kezelni.

A munkavállaló haladéktalanul köteles tájékoztatni a munkáltatót, ha megítélése szerint a védőeszköz elvesztette védelmi képességét. A munkavállaló a védőeszköz használatáról érvényesen nem mondhat le, a védőeszközt nem viheti el a munkahelyéről, kivéve, ha a munkáltató engedélyezte annak elvitelét.

A munkáltató a védőeszköz juttatásának rendje meghatározásába a munkavédelmi képviselőt, valamint a foglalkozás-egészségügyi szolgálatot köteles bevonni, akik jogosultak a védőeszköz kiválasztására javaslatot tenni. A munkavédelmi képviselő jogosult a védőeszköz biztosításáról és használatáról tájékoztatást kapni, az egyéni védőeszköz biztosításával és használatával kapcsolatos rendelkezések megsértése esetén megfelelő intézkedéseket kezdeményezni. Egyéni védőeszközt forgalomba hozni, használatba venni csak akkor szabad, ha rendelkezik EK – megfelelőségi nyilatkozattal, illetve EK – típustanúsítvánnyal.

A munkáltató – magánszemély munkáltató kivételével – a működése megkezdését követő két hónapon belül köteles az OMMF területileg illetékes felügyelőségének bejelenteni

- székhelyének és telephelyének címét;
- tevékenységeit;
- a számára foglalkozás-egészségügyi szolgáltatást nyújtó szolgáltató nevét és címét;
- a foglalkoztatott, foglalkozás-egészségügyi szolgáltatásban részesülő munkavállalók számát és foglalkozás-egészségügyi osztályba sorolását.

1.8.2. Foglalkozás-egészségügyi szolgálat

A foglalkozás-egészségügyi szolgálat feladata:

- a külön jogszabályban meghatározott munkaköri alkalmassági vizsgálatok elvégzése és az ehhez szükséges szakorvosi vizsgálatok kezdeményezése;
- külön jogszabályban meghatározottak szerint a foglalkozási megbetegedések, fokozott expozíciós esetek kivizsgálása;
- a munkavégzés egészségkárosító hatásainak vizsgálata;
- az egyéni védőeszközökkel kapcsolatos tanácsadás;
- a munkavállalók munkakörülményeivel kapcsolatos felvilágosítás;
- a munkahelyek kémiai biztonságát érintő feladatok.

A foglalkozás-egészségügyi szolgálat közreműködik:

- a munkahelyi veszélyforrások feltárásában;
- a foglalkozás-egészségügyi, -fiziológiai, -ergonómiai, -higiénés feladatok megoldásában;
- az elsősegélynyújtás és a sürgős orvosi ellátás megszervezésében, az elsősegélynyújtók szakmai felkészítésében;
- a munkáltató katasztrófa-megelőző, – elhárító, – felszámoló és az előidézett károsodások rehabilitációs tervének kidolgozásában.

A foglalkozás-egészségügyi szolgálat tevékenysége nem érinti a munkáltatónak az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés megvalósításáért a törvényben meghatározott felelősségét.

1.8.3. Létesítés, üzembe helyezés, használatba vétel

A tervezőt és a kivitelezőt a létesítés során együttműködési kötelezettség terheli. Az együttműködési kötelezettség magában foglalja a kölcsönös és rendszeres tájékoztatást, a kivitelezés során fellépő szakmai problémák megvitatását és a helyes megoldás kiválasztását, ugyanakkor egyik közreműködőt sem mentesíti a felelősség alól. A törvény mind a tervezőtől, mind a kivitelezőtől megköveteli, hogy írásban nyilatkozzon arról, hogy a munkavédelmi követelményeket feladatának teljesítése során érvényesítette.

A munkavédelmi törvény rendelkezik arról is, hogy a munkahelyek, munkaeszközök kialakítása, telepítése, illetőleg a munka megszervezése során az ergonómiai szempontokat is figyelembe kell venni. Nem határozza meg a szempontrendszert, de – mint különösen fontos társadalmi érdeket – a mozgáskorlátozott és testi fogyatékos munkavállalók esetkörét kiemeli és úgy rendelkezik, hogy a fizikai környezetnek illeszkedni kell az emberi test megváltozott tulajdonságaihoz.

Munkavédelmi üzembe helyezés: amikor az üzemeltető munkáltató a veszélyes létesítmény, munkahely, munkaeszköz, technológia üzemeltetését írásban elrendeli. Az üzembe helyezés feltétele:

- munkavédelmi szempontú előzetes vizsgálat, amely munkabiztonsági és munkaegészségügyi szaktevékenységnek minősül;
- a munkaeszköz megfeleléségi tanúsítványa;
- hatósági engedély, ha a létesítmény, munkahely vagy munkaeszköz hatósági felügyelet alá tartozik.

A munkavédelmi szempontú előzetes vizsgálatok keretében létesítmény, munkahely, technológia esetében a munkáltató munkaegészségügyi szempontból köteles felmérni a veszély jellegét, a veszélyeztetettség mértékét, a veszélyeztetettek körét, és meg kell határoznia a védekezés leghatékonyabb módozatát, ezen belül részletesen ki kell térnie a műszaki és egyéni védelemre, a szervezési és az egészségügyi megelőzési intézkedésekre.

Újraindítás során is az üzembe helyezés feltételeit kell biztosítani. Az üzembe helyezés akkor minősül újraindításnak, ha a munkavédelmi szempontból korábban üzembe helyezett munkaeszközt, technológiát műszaki okból, egybefüggően legalább harminc napig nem használták vagy azon teljes szétszereléssel járó nagyjavítást végeztek.

Ideiglenes üzembe helyezést is enged a törvény, ha a veszélyes munkaeszköz, technológia próbavagy kísérleti jellegű üzemeltetése szükséges. Az ideiglenes üzembe helyezés maximális időtartama száznyolcvan nap és nem hosszabbítható.

Az üzembe helyezés időpontjában hatályos munkavédelmi követelményeknek kell az üzembe helyezés során megfelelni.

1.8.4. Munkafolyamatra, technológiára, anyagra vonatkozó követelmények

A munkafolyamatot, technológiát, munkaeszközt és anyagot úgy kell megválasztani, hogy ne veszélyeztesse sem a munkavállalók, sem a munkavégzés hatókörében tartózkodók egészségét és biztonságát.

Azokon a munkahelyeken, ahol különböző munkáltatók alkalmazásában álló munkavállalókat egyidejűleg foglalkoztatnak, a munkát össze kell hangolni. A koordinációval szemben támasztott követelmény, hogy a munkavégzés ne jelentsen veszélyt sem a munkát végzőkre, sem a munkavégzés hatókörében tartózkodókra.

Tájékoztatni kell az érintett munkavállalókat és munkavédelmi képviselőiket, valamint a munkavégzés hatókörében tartózkodókat az egészséget és biztonságot veszélyeztető kockázatokról és a megelőzési intézkedésekről.

A koordinációért felel:

- a vállalkozói (alvállalkozói) szerződésben megjelölt munkáltató,
- annak hiányában a fővállalkozó,
- szerződés és fővállalkozó hiányában a tényleges irányító vagy aki a munkahelyért a fő felelősséget viseli,
- ha ilyen sincs az a munkáltató, amely területén a munkavégzés folyik.

1.8.5. Munkavédelmi ellenőrzés, időszakos biztonsági felülvizsgálat, soron kívüli vizsgálat

A munkavédelmi törvény kötelezi a munkáltatót arra, hogy a munkakörülmények megfelelő kialakításáról, a munkavédelmi követelmények biztosításáról, valamint a munkavállalók munkavédelmi ismereteiről rendszeresen meggyőződjön. A törvény nem határozza meg az ellenőrzés formáját, módját és gyakoriságát. A munkáltatóra bízva annak eldöntését, hogy az ellenőrzés melyik formáját (helyszíni szemle, beszámoltatás, adatkérés stb.) választja, hogy az ellenőrzés megállapításait miként dolgozza fel, miként értékeli és milyen intézkedéseket tesz a munkavédelmi előírások érvényre juttatása érdekében. A törvény az ezzel kapcsolatos teljes felelősséget a munkáltatóra hárítja. A munkáltató nem hivatkozhat arra, hogy nem tudott a munkavédelmi hiányosságokról vagy a munkavállalók munkavédelmi ismereteinek hiányáról.

A munkáltató abban érdekelt, hogy az Mvt 2. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján meghatározza a munkavédelmi ellenőrzés módját, gyakoriságát, az ellenőrzés tapasztalatainak értékelését.

Indokolt kiterjeszteni az ellenőrzést:

- a munkahelyek, munkafolyamatok, technológiák és munkaeszközök megfelelőségére;
- a védőberendezések és egyéni védőeszközök meglétére, használhatóságára és használatára;
- a munkakörülmények színvonalára;
- a munkavédelmi oktatás tartalmára, színvonalára és gyakoriságára;
- a munkavégzés összehangolására.

A munkáltató részéről nem nélkülözhető a munkavédelmi előírások betartásának időközönkénti vezetői ellenőrzése (szemle és beszámoltatás egyaránt) ahhoz,

hogy a törvényben előírt munkáltatói kötelezettségek teljesüljenek, a munkavédelmi követelmények érvényesüljenek.

Az időszakos biztonsági felülvizsgálat a munkavédelmi ellenőrzés speciális formája, amelynek kereteit a munkavédelmi törvény meghatározza. A műszaki berendezések elhasználódása, kopása az elhasználódás, kopás mértékével arányosan csökkenti a biztonságot. Fontos

érdek fűződik a védelmi megoldásokba vetett bizalomhoz, a védelmi rendszer garantált működéséhez. A törvény annak érdekében, hogy biztosítsa a munkaeszköz megbízhatóan biztonságos működését, előírja a veszélyes technológiák és veszélyes munkaeszközök időszakos biztonsági felülvizsgálatát. Az időszakos biztonsági felülvizsgálat feladata az elváltozások pontos és korrekt feltárása a műszaki biztonság érdekében.

Időszakos biztonsági felülvizsgálat alá kell vonni:

- a veszélyes technológiát (amelynél a munkavállaló egészsége, testi épsége megfelelő védelem hiányában súlyos károsító hatásnak lehet kitéve);
- a veszélyes munkaeszközt (a veszélyes munkaeszközöket az 5/1993. (XII. 26.) MüM rendelet tételesen felsorolja);
- azt a munkaeszközt, amelynek felülvizsgálatát jogszabály, szabvány vagy üzemeltetési dokumentáció előírja.

Időszakos biztonsági felülvizsgálatot végezhet a veszélyes technológia esetét kivéve:

- szakirányú képzettséggel és munkavédelmi szakképzettséggel rendelkező személy,
- külön jogszabályban erre feljogosított személy,
- erre akkreditált intézmény.

A veszélyes technológia vizsgálatát szakirányú munkavédelmi szakértői engedéllyel rendelkező személy végezheti.

Soron kívüli ellenőrzést kell végezni, ha a munkahely, technológia, munkaeszköz, illetve egyéni védőeszköz rendeltetésszerű alkalmazása során közvetlenül veszélyeztette a munkavállalók egészségét vagy biztonságát vagy munkabalesetet okozott. A soron kívüli vizsgálat elvégzéséig a munkahely, munkaeszköz működését fel kell függeszteni, illetőleg a technológia alkalmazását, az egyéni védőeszköz használatát meg kell tiltani.

1.9. A baleset fogalma és a balesetek csoportosítása, munkabalesetek bejelentése, kivizsgálása, nyilvántartása

1.9.1. A baleset fogalma és a balesetek csoportosítása

A baleset az emberi szervezetet ért olyan egyszeri külső hatás, amely a sérült akaratától függetlenül, hirtelen vagy aránylag rövid idő alatt következik be és sérülést, mérgezést vagy más (testi, lelki) egészségkárosodást, illetőleg halált okoz.

A munkabaleset az a baleset, amely a munkavállalót a szervezett munkavégzés során vagy azzal összefüggésben éri, annak helyétől és időpontjától és a munkavállaló (sérült) közrehatásának mértékétől függetlenül. A munkavégzéssel összefüggésben következik be a baleset, ha a munkavállalót a foglalkozás körében végzett munkához kapcsolódó közlekedés, anyagvételezés, anyagmozgatás, tisztálkodás, szervezett üzemi étkeztetés, foglalkozás-egészségügyi szolgáltatás és a munkáltató által nyújtott egyéb szolgáltatás stb. igénybevétele során éri. Nem tekinthető munkavégzéssel összefüggésben bekövetkező balesetnek (munkabalesetnek) az a baleset, amely a sérültet a lakásáról (szállásáról) a munkahelyére, illetve a munkahelyéről a lakására (szállására) menet közben éri, kivéve, ha a baleset a munkáltató saját vagy bérelt járművével történt.

Súlyos munkabaleset az a baleset, amely:

- a sérült halálát (halálos munkabaleset az a baleset is, amelynek bekövetkezésétől számított egy éven belül a sérült orvosi szakvélemény szerint a balesettel összefüggésben életét veszítette), magzata vagy újszülöttjének halálát, önálló életvezetését gátló maradandó károsodását;

- valamely érzékszerv (vagy érzékelő-képesség) és a reprodukciós képesség elvesztését, illetve jelentős mértékű károsodását okozta;
- orvosi vélemény szerint életveszélyes sérülést, egészségkárosodást;
- súlyos csonkulást, hüvelykujj vagy kéz, láb két vagy több ujjja nagyobb részének elvesztését (továbbá ennél súlyosabb esetek);
- beszélőképesség elvesztését vagy feltűnő eltorzulást, bénulást, illetőleg elmezavart okozott.

Üzemi baleset az a baleset, amely a biztosítottat:

- foglalkozása körében végzett munka közben vagy azzal összefüggésben;
- lakásáról (szállásáról) munkába, illetőleg munkából lakására (szállására) menet közben;
- közcélú munkavégzése,
- vagy egyes társadalombiztosítási ellátások során éri.

Nem minősül üzemi balesetnek az a baleset, amely:

- kizárólag a sérült ittassága miatt,
- munkahelyi feladatokhoz nem tartozó engedély nélkül végzett munka,
- engedély nélküli járműhasználat,
- lakásról (szállásról) munkába, illetőleg munkából lakásra (szállásra) menet közben, indokolatlanul nem a legrövidebb útvonalon közlekedve vagy az utazás indokolatlan megszakítása során történt.

Nem jogosult baleseti ellátásra, aki:

- sérülését szándékosan okozta,
- orvosi segítség igénybevételével szándékosan késlekedett,
- balesetét szándékosan késve jelentette.

Baleseti ellátás:

baleseti táppénz;

baleseti járadék;

baleseti rokkantsági nyugdíj.

1.9.2. A munkabalesetek bejelentése, kivizsgálása, nyilvántartása

A munkabaleset jelentése

A sérült, illetőleg a balesetet észlelő személy köteles a balesetet a munkát közvetlenül irányító személynek haladéktalanul jelenteni. A törvény nem köti a jelentési kötelezettséget semmiféle jogviszonyhoz vagy kapcsolathoz. Aki a balesetet észlelte, az köteles jelenteni (pl. építési területen az egyik alvállalkozó munkavállalóját éri baleset és a másik alvállalkozó munkavállalója észleli, köteles megkeresni a sérült munkáját irányító személyt és jelenteni neki a balesetet). A jelentés fogadására a munkát irányító kötelezett.

A jogszabályok nem rendelkeznek arra vonatkozóan, hogy a munkát irányító kinek, mennyi időn belül és mi módon köteles a baleseti eseményt továbbjelenteni. Ennek rendezését a munkáltatóra bízta. A munkáltató ugyanakkor nem kerülheti meg a kérdés rendezését, mert a munkabaleset kivizsgálásával és nyilvántartásával kapcsolatos kötelezettségének csak akkor tud eleget tenni, ha a baleset bekövetkezéséről kellő időben tudomást szerez.

A munkáltató felelőssége, hogy minden alkalmazottja cselekményét, mulasztását ismerje. Ha tehát a munkát irányító nem jelenti a munkáltató felé a neki bejelentett vagy az olyan balesetet amelyről tudomással bír, a munkát irányító személyes felelőssége mellett a munkáltatót is felelősség terheli. Különösen akkor felelős a munkáltató, ha nem tett semmiféle intézkedést arra, hogy a munkát irányító jelentési kötelezettségének eleget tegyen, vagyis nem szabályozta a jelentési kötelezettség teljesítésének módját.

A munkáltatónak minden bejelentett, ill. tudomására jutott balesetről meg kell állapítania, hogy munkabaleset, vagy nem minősül annak. Ha a munkáltató a balesetet munkabalesetnek minősíti, köteles a nyilvántartási, kivizsgálási és bejelentési kötelezettségének eleget tenni. Ha a balesetet nem minősíti munkabalesetnek, köteles arról – a jogorvoslat lehetőségének megjelölésével – a sérült személyt, ha pedig a baleset halálos kimenetelű volt, az elhalt hozzátartozóját írásban tájékoztatni.

A sérült (hozzátartozó) jogorvoslati kérelmével a területileg illetékes munkavédelmi felügyelőséghez fordulhat, amennyiben a munkáltató minősítését sérelmezi. A területileg illetékes munkavédelmi felügyelő megvizsgálja a jogorvoslati kérelmet, és ha a munkáltató a kivizsgálást elmulasztotta vagy nem a jogszabályban foglaltak szerint végezte, a baleset kivizsgálását vagy újbóli kivizsgálását elrendeli, illetve jogosult a balesetet munkabalesetnek minősíteni.

A munkabaleset kivizsgálásának elévülési ideje három év. Ez azt jelenti, hogy ha a baleset annak bekövetkezésétől számított három év elmúltával jut a munkáltató tudomására, nem köteles a balesetet nyilvántartásba venni, kivizsgálni és bejelenteni.

A munkáltató a munkabaleset kivizsgálását követően, de legkésőbb a tárgyhót követő hónap 8. napjáig köteles a munkabaleseti jegyzőkönyvet megküldeni:

- a sérültnek, halála esetén közvetlen hozzátartozójának;
- a halált, illetve a három napot meghaladó keresőképtelenséget okozó munkabalesetekről a területileg illetékes munkavédelmi felügyelőségnek;
- külföldi kiküldetés, külszolgálat során bekövetkezett halált, illetve három napot meghaladó keresőképtelenséget okozó munkabalesetekről a munkáltató székhelye szerinti munkavédelmi felügyelőségnek;
- a társadalombiztosítási kifizetőhelynek, ennek hiányában az illetékes egészségbiztosítási pénztárnak.

A munkabalesetek bejelentése szempontjából a területi munkavédelmi felügyelőség illetékességét – az általános illetékességtől eltérően nem a munkahely székhelye, hanem – a baleset helyszíne alapítja meg.

A külföldön bekövetkezett munkabalesetknél csak a magyarországi székhelyű munkáltató magyar munkavállalójával történt balesetet kell bejelenteni. Ennél az esetkörnél az illetékesség az általános szabályok szerint alakul, vagyis a munkáltató székhelye szerinti munkavédelmi felügyelőség az illetékes.

Súlyos munkabaleset esetén a munkáltató telefonon, telefaxon, táviratilag vagy személyesen (kézbesítő útján) köteles azonnal bejelenteni a munkabalesetet a rendelkezésére álló adatok közlésével a baleset helyszíne szerint illetékes munkavédelmi felügyelőségnek. A bejelentett súlyos munkabalesetet – a munkáltató felelősségét nem érintve – a munkavédelmi felügyelő kivizsgálja. A bejelentés elmulasztása szankciót von maga után.

A munkabaleset kivizsgálása

Minden munkaképtelenséget okozó balesetet köteles a munkáltató haladéktalanul kivizsgálni és a vizsgálat megállapításait olyan részletesen rögzíteni, hogy alkalmas legyen a baleset okainak feltárására, vita esetén a tényállás tisztázására. A jogszabály nem határozza meg a tényés adatrögzítés módját, de példálódzva (pl. tanúk meghallgatásáról készült jegyzőkönyv, helyszínrajz, fénykép stb.) jelzi, hogy melyek azok a vizsgálati cselekmények és módszerek, amelyek alkalmasak a baleset pontos rekonstrukciójára. A baleset okainak feltárása és a tényállás tisztázása a munkáltató feladata, és azt haladéktalanul köteles megtenni.

A munkabalesetet az a munkáltató köteles kivizsgálni, nyilvántartani és bejelenteni, amely a sérültet a baleset időpontjában, szervezett munkavégzés keretében foglalkoztatta. Ha a foglalkoztatás kirendelés alapján történt, a foglalkoztató munkáltató köteles a kivizsgálással

egyidejűleg a kirendelő munkáltatót értesíteni a balesetről. Munkaerő-kölcsönzés esetén a munkavédelmi szempontból, tehát a munkabaleset kivizsgálása szempontjából is a kölcsönvevő minősül munkáltatónak, tehát a kivizsgálással kapcsolatos munkáltatói kötelezettség a kölcsönvevőt terheli.

Ha a tanulót, hallgatót a szakképesítés megszerzéséhez szükséges gyakorlati foglalkoztatás során éri munkabaleset, az őt foglalkoztató munkáltató köteles a balesetet kivizsgálni (nyilvántartani és bejelenteni), köteles továbbá a nevelési, oktatási intézményt értesíteni és lehetővé tenni az intézmény részvételét a baleset kivizsgálásában. A jogszabály felhatalmazza az oktatási intézményt és a foglalkoztató munkáltatót arra, hogy a baleset kivizsgálásának kötelezettségét, egymás közötti kétoldalú szerződésben, a jogszabályi rendelkezéstől eltérően határozzák meg. Ez azt jelenti, hogy szerződési kötelezettség alapján a nevelési, oktatási intézmény vizsgálja ki a tanulót, hallgatót ért munkabalesetet.

A jogszabály eltérően az általános rendelkezéstől, a *súlyos munkabalesetek kivizsgálását* munkabiztonsági szaktevékenységnek minősíti és külön szabályozza. Ennek az a lényege, hogy a kivizsgálást csak munkavédelmi szakember végezheti. A kivizsgálást a munkáltató végeztetheti saját alkalmazottjával vagy külső vállalkozóval, ill. vállalkozó szervezettel, ennek csak az a feltétele hogy a kivizsgálást végző munkavédelmi szakképesítéssel rendelkezzen. Ugyanez a feltétele a kivizsgálásnak, ha a balesetet munkaeszköz vagy technológia okozta, és egyszerre, egy időben és azonos helyen kettőnél több személy sérült meg vagy szenvedett egészségkárosodást. Az ilyen balesetek kivizsgálását is munkabiztonsági szaktevékenységnek minősíti és munkavédelmi szakképesítéshez köti a törvény.

A munkabaleset vizsgálatakor az esemény térbeni és időbeni környezetében fel kell tárni a veszélyes körülményeket és veszélyes cselekedeteket, valamint azokat a tényezőket, melyeknek szerepük lehetett a sérülést eredményező mozzanat vagy folyamat beindulásában.

A munkabaleset kivizsgálása során helyszíni szemlét kell tartani. A helyszíni szemle eredményét szükség szerint jegyzőkönyvben, rajzon, fényképen, videofelvételen rögzíteni kell.

A munkabalesetről információval rendelkező személyeket – ha szükséges jegyzőkönyvileg – meg kell hallgatni. Ezek lehetnek:

- a sérült;
- a balesetet okozó személy;
- a szemtanúk;
- a sérült munkatársa;
- a sérült közvetlen vezetője.

A munkabaleset kivizsgálása során meg kell állapítani:

- a létesítmények, gépek, berendezések, szerszámok, eszközök, a munka tárgya (anyaga) biztonságtechnikai állapotát, ennek keretében a munkavédelmi minőségre, üzembe helyezésre, műszaki felülvizsgálatra, technológiára, kezelésre, karbantartásra vonatkozó előírások meglétét, megfelelőségét, érvényesülését, előre nem látható esemény (pl. üzemzavar, műszaki hiba) fellépését;
- az egyéni és kollektív védőeszközök, a sérült öltözete, védőberendezések, jelzőberendezések, védőburkolatok meglétét, megfelelőségét, alkalmazásukra és használatukra vonatkozó előírások érvényesülését;
- a környezeti tényezőket, ezek jelenlétét, mértékét, hatását (szükség esetén műszeres méréssel):
 1. mechanikai tényezők,
 2. kémiai tényezők (ezen belül: gázok, gőzök, por),
 3. elektromos tényezők,
 4. zaj és rezgés,
 5. sugárzás (ezen belül: világítási tényezők),
 6. meteorológiai tényezők,

7. klímátényezők,
8. hőmérséklet hatásai,
9. élőlény hatásai,
10. egyéb ártalmas és/vagy veszélyes hatások;

- a munkaszervezés, a belső ellenőrzés, irányítás rendszerét, a munkavégzés ütemét, a munkatér nagyságát, munkakörnyezetben az ergonómia érvényesülését, utasítást, jelzést, figyelmeztetést adó táblák, feliratok létét, minőségét, figyelemelterelő jelenségek, tevékenységek jelenlétét, az üzemi rend és tisztaság, az anyagtárolás, szállítás, közlekedés szabályainak érvényesülését, a munkáltatás egyéb körülményeit;
- a balesetet szenvedett munkavállaló (balesetet okozó személy) és társak baleset bekövetkezése előtti feladatát, szándékát és cselekedeteit, a környezeti tényezők baleset előtti állapotát;
- az érintett termelő berendezésekre, munkaeszközökre, munkafolyamatra, sérülti (okozói) és társi cselekedetre vonatkozó előírások érvényesülését, az előírástól való eltérés mértékét;
- a balesetet kiváltó okot, okokat, az eddig felsorolt minden tényező hatásának tételes vizsgálatával, a közrehatás valószínűsíthető arányának megállapításával;
- hogyan lett volna elkerülhető a munkabaleset;
- az összes lehetséges javító intézkedést, és ezek függvényében azt, hogy mit kell tenni hasonló baleset megelőzése érdekében.

A munkabaleset vizsgálatának megállapításait olyan részletességgel kell rögzíteni, hogy az így készült dokumentumok alkalmasak legyenek a baleset okainak megállapítására és a megállapított összefüggések, körülmények tényszerű alátámasztására.

A munkabaleset nyilvántartása

A munkabaleset nyilvántartásának módját és formáját jogszabály nem határozza meg, arról a munkáltató saját hatáskörében rendelkezik, ugyanakkor jogszabály írja elő, hogy a munkabalesettel kapcsolatban milyen adatokat kell a munkáltatónak nyilvántartani. Ezek

- a sérült személyes adatai;
- a sérült munkaköre;
- a sérülés időpontja, helyszíne, jellege;
- az esemény leírása;
- a sérült ellátására tett intézkedések;
- folytatta-e munkáját a sérült;
- a tanúk neve, lakcíme;
- a bejegyzést tevő (nyilvántartó) neve, munkaköre.

A munkáltató a munkabaleset súlyosságától és a sérült munkavégző képességének változásától függetlenül köteles a fenti adatokat nyilvántartani. A munkabaleset nyilvántartásának alapja a munkabaleseti jegyzőkönyv. Tulajdonképpen ez is egyfajta nyilvántartás, mivel köteles a munkáltató az irattárban öt évig megőrizni. A munkabaleset kivizsgálása során nyert adatokat köteles a munkáltató a „Munkabaleseti jegyzőkönyvben” (az 5/1993. (XII.26.) MüM rendelet mellékletében meghatározott formanyomtatvány) rögzíteni. A jegyzőkönyvet minden sérültről külön-külön ki kell állítani még akkor is, ha egyidejűleg több személy sérült meg.

A munkabaleseti jegyzőkönyv tartalmazza:

- a területi kódot;
- a munkáltató nevét, címét, telefonszámát, irányítószámát és statisztikai számjelét;
- a sérült nevét és adatait, lakhelyének címét, irányítószámát és munkakörét;
- a baleset időpontját, előzményeit és részletes leírását;

- a sérülés jellegét;
- a sérült testrész megjelölését;
- a baleset súlyosságát (1-3 napos munkakieséssel járó, 3 napon túl gyógyuló, csonkúlásos, halálos);
- a védő- és jelzőberendezések, valamint az egyéni védőeszközök alkalmasságára és rendeltetésszerű használatára vonatkozó megállapítást;
- a hasonló balesetek megelőzése érdekében tett munkáltatói intézkedést;
- a munkavédelmi képviselő részvételét a kivizsgálásban és észrevételét;
- az adatszolgáltatás jellegét (új, módosítás, törlés);
- a jegyzőkönyv kiállításának keltét;
- a munkáltató nevét, aláírását, bélyegzőlenyomatát.

1.9.3. A foglalkozási megbetegedések bejelentése, kivizsgálása és nyilvántartása

A *foglalkozási megbetegedés* a munkavégzés, a foglalkozás gyakorlása közben bekövetkezett olyan heveny és idült, valamint a foglalkozás gyakorlását követően megjelenő vagy kialakuló idült egészségkárosodás:

- amely a munkavégzéssel, a foglalkozással kapcsolatos, a munkavégzés, a munkafolyamat során előforduló fizikai-, kémiai-, biológiai-, pszichoszociális és ergonómiai kóroki tényezőkre vezethető vissza, illetve
- amely a munkavállalónak az optimálisnál nagyobb vagy kisebb igénybevételének a következménye.

Fokozott expozíció:

A munkavállaló szervezetében a munkavégzés során a foglalkozás gyakorlása közben vagy azzal összefüggésben a biológiai hatás meghatározott határértékeket meghaladó koncentrációja vagy mértéke, illetve zaj esetében 4000 Hz-en a 30 dB halláscsökkenés bármely fülön.

A foglalkozási megbetegedés bejelentése

Az orvosi tevékenység körében észlelt foglalkozási betegséget, foglalkozási eredetű heveny és idült mérgezést, valamint a vegyi anyagok, továbbá a zaj okozta fokozott expozíciós esetet a munkáltató székhelye szerinti illetékes munkavédelmi felügyelőségéhez be kell jelenteni, ki kell vizsgálni és elfogadásuk esetén nyilvántartásba kell venni.

A munkáltató munkavállalójának külföldi munkavégzése során foglalkozási megbetegedés észlelésekor köteles értesíteni az OMMF munkáltató székhelye szerinti illetékes felügyelőségét.

A foglalkozási megbetegedés és fokozott expozíciós eset keletkezésének körülményeit a munkavédelmi felügyelőség vizsgálja ki. A foglalkozási megbetegedés, illetve fokozott expozíciós eset körülményeinek kivizsgálásába a foglalkozás-egészségügyi szolgálat orvosát, a munkáltatót és a munkavállalók érdekképviselőjét (munkavédelmi képviselőt) is be kell vonni, valamint a vizsgálat során a megbetegedés és az expozíció okainak feltárása érdekében más hatóság, illetve intézmény is megkereshető.

A munkáltató köteles:

- a munkavállaló megbetegedésével, fokozott expozíciós esetével összefüggő munkahelyre, munkakörülményekre vonatkozó információkat, adatokat a vizsgálat vezetőjének a rendelkezésére bocsátani;

- a kivizsgálást elősegíteni, a kórisme felállításához szükséges orvosi és higiénés vizsgálatok elvégztetéséről, az ÁNTSZ által tett intézkedések végrehajtásáról gondoskodni;
- a foglalkozási betegségek bejelentésével és kivizsgálásával kapcsolatos munkáltatói feladatokat meghatározni ill. szabályozni;
- halálos, tömeges foglalkozási betegség, tömeges fokozott expozíció, illetve ugyanazon kóroki tényezőre visszavezethető, ugyanazon tevékenységgel kapcsolatosan ismételt előforduló fokozott expozíciók esetén soron kívüli ellenőrzést lefolytatni és a soron kívüli kockázatértékelést elvégezni.

1.10. A munkavédelmi érdekvédelem, érdekképviselet

A munkáltató az egészséges és biztonságos munkavégzés érdekében köteles közvetlenül a munkavállalókkal, illetve a munkavédelmi képviselőkkel tanácskozni, az egészséges és biztonságos munkavégzésre irányuló munkáltatói intézkedést előzetesen, kellő időben megvitatni. Köteles a munkáltató arra is, hogy a tanácskozás során biztosítsa a kiegyensúlyozott részvételt, illetőleg a munkavállalók, munkavédelmi képviselők javaslattételi jogát. A munkáltató a tanácskozáson döntésre jogosult személlyel köteles képviseltetni magát.

1.10.1. A munkavédelmi képviselő választása

A munkavállalók érdekvédelmét, érdekképviselését és részvételét a munkavédelmi követelmények érvényesítésében a törvény úgy oldja meg, hogy biztosítja számukra a munkavédelmi képviselőválasztás jogát. A munkavédelmi képviselőt a munkavállalók maguk közül választják meg. Annál a munkáltatónál kell munkavédelmi képviselő választást tartani, amelyik:

- az Mt. hatálya alá tartozik és
- a munkavállalók létszáma az 50 főt eléri
- a szakszervezet, az üzemi tanács vagy a munkavállalók többsége kezdeményezi, függetlenül a munkavállalók létszámától.

A munkavédelmi képviselők létszámára, megválasztásuk és visszahívásuk rendjére, működési területére a munka törvénykönyve üzemi tanács tagjaira, illetve az üzemi megbízottakra vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

A munkavédelmi képviselőt egyenlő, titkos és közvetlen szavazással négy évre választják. A megválasztott képviselő személyéről a munkavállalókat és a munkáltatót tájékoztatni kell. A munkavédelmi képviselő működési területe az a munkahely, amelynek munkavállalói munkavédelmi képviselőnek választották.

Munkavédelmi képviselővé választás feltételei

A munkavédelmi képviselőjelölt:

- cselekvőképes;
- legalább 6 hónapos szervezett munkaviszonya van a munkáltatóval.

A választhatóságnak nincs szakmai képzéshez kötve. Munkavédelmi képviselőválasztáson az szavazhat (az választhat), aki a munkáltatóval a szervezett munkavégzés foglalkozási körébe tartozó jogviszonyban áll: a munkavállaló.

A munkavédelmi képviselő választása a munkavállalók alanyi joga, amelyet a munkáltató köteles tiszteletben tartani és biztosítani a választással kapcsolatos joggyakorlás feltételeit.

1.10.2. A munkavédelmi képviselő jogai és feladatai

A munkavédelmi képviselő feladata a munkáltató és munkavállalók közötti érdekegyeztetés és a munkavállalók érdekképviselése. A törvény az alapelvi szinten megfogalmazott együttműködési kötelezettségen túl tételes rendelkezéssel kötelezi a munkáltatót és a munkavédelmi képviselőt az együttműködésre. A törvényi rendelkezés szerint a munkavédelmi képviselő (munkavédelmi bizottság) és a munkáltató az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés érdekében, a jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során együttműködni köteles.

A munkavédelmi képviselő jogosult meggyőződni a munkahelyen az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés követelményeinek érvényesüléséről, így különösen

- a munkahelyek, munkaeszközök és egyéni védőeszközök megfelelő állapotáról;
- az egészség megóvására és a munkabalesetek megelőzésére tett intézkedések végrehajtásáról;
- a munkavállalók egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzésre történő felkészítéséről, és felkészültségéről.

Ennek keretében jogosult:

- működési területén a munkahelyekre munkaidőben belépni, az ott munkát végző személyektől tájékozódni;
- olyan munkáltatói döntések előkészítésében részt venni, amelyek hatással lehetnek a munkavállalók egészségére és biztonságára, ide értve az új munkahelyek létesítésére vonatkozó döntéseket is;
- minden munkavédelmet érintő kérdésben tájékoztatást kérni a munkáltatótól, véleményt nyilvánítani;
- munkáltatói intézkedést kezdeményezni;
- a munkabalesetek kivizsgálásában részt venni;
- a foglalkozási megbetegedés körülményeinek feltárásában részt venni, ha azt az arra jogosult kezdeményezi;
- indokolt esetben a hatáskörrel rendelkező munkavédelmi felügyelethez fordulni, jogosult továbbá munkavédelmi kérdésekben;
- a munkáltatóval történő előzetes megbeszélés alapján szakértőt igénybe venni;
- a felügyelettel megbeszélést folytatni.

Amennyiben a munkáltató munkavédelmi rendelkezési kötelezettségeit munkavédelmi szabályzat kiadásával teljesíti, a munkavédelmi képviselő a szabályzat kiadásánál egyetértési joggal rendelkezik. A munkavédelmi program elkészítéséhez a munkavédelmi képviselő javaslatot tehet, és ha a munkáltató javaslatával nem ért egyet kollektív vitát kezdeményezhet.

A munkavédelmi képviselő a hatósági ellenőrzés során az ellenőrzést végző személylél közölheti észrevételeit.

A munkavédelmi képviselő köteles:

- jogait rendeltetésszerűen gyakorolni;
- a tudomására jutott adatokat és tényeket a titoktartás szabályai szerint megőrizni, azokat csak akkor hozhatja nyilvánosságra, ha azzal a munkáltató jogos gazdasági érdekeit nem veszélyezteti és a munkavállalók személyiségi jogait nem sérti.

1.10.3. Munkahelyi munkavédelmi bizottság, paritásos testület

Munkavédelmi bizottság

A munkavédelmi képviselők munkahelyi munkavédelmi bizottságot hozhatnak létre, ha számuk a hármat eléri. Amennyiben bizottság működik, a munkavállalók összességét érintő kér-

désekben a munkavédelmi képviselő jogait a bizottság gyakorolja, de a képviselő a működési területén továbbra is teljes joggal tevékenykedik.

A munkavédelmi bizottság előzetes egyetértési joggal rendelkezik a munkavédelmi képviselőt érintő munkáltatói intézkedés vonatkozásában

Paritásos testület

A paritásos testületet annál a munkáltatónál kötelező létrehozni amelynél a foglalkoztatottak létszáma eléri az ötven főt és munkavédelmi képviselők működnek. A paritásos testület lényege, hogy a testület munkájában egyenlő számban vesznek a munkáltató és a munkavállalók képviselői. A munkáltató köteles a testületbe döntésre jogosult képviselőt delegálni.

A paritásos testület:

- rendszeresen, de legalább évente egy alkalommal értékeli a munkahelyi munkavédelmi helyzetet és az ezzel összefüggő intézkedési szükségletet, illetve lehetőségeket;
- megvitatja a munkahelyi munkavédelmi programot és figyelemmel kíséri annak megvalósítását;
- állást foglal a munkavédelmet érintő belső szabályok tervezetéről.

A munkavédelmi képviselő jogvédelme

A munkavédelmi képviselőt a szakszervezeti tisztségviselőt megillető munkajogi védelem illeti meg. A munkajogi védelmen túl a szabálysértési jog is kiterjeszti oltalmát a munkavédelmi képviselő működése felett. Aki szándékosan akadályozza a munkavédelmi képviselő jogainak gyakorlásában, úgyszintén az a munkáltató, aki a képviselővel szemben jogai gyakorlása miatt hátrányos intézkedést tesz, szabálysértési cselekményt követ el és szabálysértési büntetéssel sújtható.

A munkavédelmi képviselő munkajogi védelme kiterjed:

- a 15 munkanapot meghaladó kiküldetésre
- a más munkahelyre történő átirányításra
- a rendes felmondásra
- a rendkívüli felmondásra
- a joghátrány alkalmazására

A munkajogi védelem a munkavédelmi bizottság előzetes egyetértési, előzetes véleményezési, valamint a munkáltató előzetes értesítési kötelezettsége alapján valósul meg.

A munkáltató feladata a munkavédelmi képviselő működésének biztosításában

A munkáltató köteles megtenni a szükséges intézkedéseket a munkavédelmi képviselő kezdeményezésére vagy a képviselőnek nyolc napon belül válaszolni. Amennyiben a munkavédelmi képviselő kezdeményezésével nem ért egyet a munkáltató, köteles álláspontját és indokait – kivéve az azonnali intézkedést igénylő eseteket – írásban közölni a képviselővel. A képviselő azonnali intézkedést igénylő kezdeményezésére köteles intézkedést tenni.

A munkáltató köteles biztosítani a feltételeket ahhoz, hogy a munkavédelmi képviselő ez irányú jogait gyakorolni tudja. Így köteles biztosítani:

- feladatai elvégzéséhez szükséges, átlagkeresettel fizetett munkaidő-kedvezményt, amely a munkavédelmi képviselő havi munkaidejének legalább tíz százaléka;
- feladatai elvégzéséhez szükséges eszközöket (működési, technikai, anyagi feltételek, illetőleg a feladata elvégzéséhez szüksége szakanyag)
- munkavédelmi képzésben való részvételét (egy választási ciklusban, a megválasztását követő egy éven belül legalább 16 órás, ezt követően évi legalább 8 órás képzés lehetőségét);

- működéséhez szükséges költséget.

Országos érdekegyeztetés, Munkavédelmi Bizottság

A Munkavédelmi Bizottság a munkavédelem országos szintű egyeztetési fóruma, amely a Kormány, a munkaadók és munkavállalók, képviselőiből áll. A törvényben megfogalmazott tripartizmus és együttműködés alapelve a legteljesebb mértékben itt érvényesül. A Munkavédelmi Bizottság működését ügyrendje szabályozza.

A Munkavédelmi Bizottság munkavédelmi érdekegyeztető tevékenysége keretében jogosult

- tárgyalni, állást foglalni és előzetes véleményt alkotni
 - valamennyi, a tagjai által előterjesztett kérdésről,
 - a munkavédelem alapvető szabályairól (törvény, miniszteri rendelet, szabályzat),
 - munkavédelmi intézkedések tervezeteiről,
 - munkavédelmi jelentésekről és beszámolókról,
 - a munkavédelem időszakos programjairól;
- részt venni a munkavédelem országos programjának kialakításában, annak végrehajtását szolgáló éves intézkedési és ütemtervek kialakításában, értékelésében és felülvizsgálatában;
- ajánlásokat elfogadni a munkavédelmi szabályokban rögzített követelményeket meghaladó munkavédelmi követelményekről;
- javaslatot tenni a felügyelet által kiszabott pénzbírságok pályázat útján történő felhasználására.

1.11. A munkavédelem hatósági felügyelete

A Kormány a munkavédelemmel kapcsolatos közigazgatási feladatok ellátására munkavédelmi hatóságként az Országos Munkavédelmi és Munkaügyi Főfelügyelőséget (OMMF), továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalok munkavédelmi és munkaügyi szakigazgatási szervének munkavédelmi felügyelőségét jelölte ki. Az OMMF központi hivatal, amelynek irányítását a foglalkoztatáspolitikáért felelős miniszter látja el. A munkavédelmi felügyelőségek a fővárosi és megyei kormányhivatalok munkavédelmi szakigazgatási szervének önálló feladat és hatáskörrel rendelkező szervezeti egységei. A munkavédelmi felügyelőség a fővárosi és megyei kormányhivatal székhelyén működik, és illetékességi területe megegyezik a fővárosi és megyei kormányhivatal illetékességi területével. A munkavédelmi felügyelőségek keretében a hatósági feladatok ellátására munkavédelmi felügyelők működnek. A munkavédelmi feladatok ellátása kiterjed a munkabiztonság és a munkaegészségügy hatósági feladataira. A munkavédelmi felügyelő a munkavédelmi felügyelőség illetékességi területén valamennyi munkahelyen ellenőrzést tarthat, függetlenül a foglalkoztató székhelyétől és telephelyétől.

A munkavédelmi felügyelő elsőfokú munkavédelmi hatósági jogkörében ellátja a munkavédelmi törvényben meghatározott munkavédelmi hatósági feladatokat:

- a munkahelyek tekintetében a munkáltatót határozatban kötelezni, hogy írásban nyújtson tájékoztatást a megjelölt munkavédelmi követelmények teljesítéséről;
- valamennyi munkahelyen – külön engedély nélkül, ellenőrzési jogosultságát az erre jogosító igazolványával igazolva – ellenőrzést tartani;
- a munkabaleseteket, kivéve a közúti és légi közlekedéssel kapcsolatosakat – a munkáltató ez irányú felelősségét nem érintve – kivizsgálni;

- a munkáltatót felhívni az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés követelményeinek teljesítésére;
- a munkáltatót a feltárt hiányosságok meghatározott határidőn belül történő megszüntetésére kötelezni;
- az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzésre vonatkozó előírások súlyos megszegésével foglalkoztatott munkavállalót a kifogásolt munkavégzéstől eltiltani;
- a munkavállaló egészségét, testi épségét közvetlenül fenyegető veszély esetén – annak elhárításáig – továbbá a nem megfelelő védelmet nyújtó védőeszköz használatakor a veszélyes tevékenység, illetőleg üzem, üzemrész, munkaeszköz működésének, használatának felfüggesztését elrendelni;
- elrendelni a munkahely, egyéni védőeszköz, munkaeszköz, technológia soron kívül vizsgálatát, ha az a rendeltetésszerű alkalmazás során közvetlenül veszélyeztette a munkavállaló egészségét és biztonságát, vagy ezzel összefüggésben munkabaleset következett be;
- a balesetet munkabalesetnek minősíteni, továbbá a munkabaleset bejelentését vagy kivizsgálását elrendelni, ha a bejelentést vagy a kivizsgálást elmulasztották, vagy nem a jogszabályban foglaltaknak megfelelően végezték, illetőleg ha a munkáltató a balesetet jogszabályba ütköző módon nem tekinti munkabalesetnek;
- munkaeszköz és egyéni védőeszköz működését, használatát felfüggeszteni, ha nem rendelkeznek a jogszabályban előírt okirattal;
- a munkáltatót arra kötelezni, hogy az éjszakai munkavégzés keretében foglalkoztatott munkavállalói átlagos statisztikai létszámát, munkarendjét, az éjszakai munkavégzés körülményeire vonatkozó – a határozatban megjelölt egyéb – információkat, valamint a közölt adatokban, tényekben bekövetkező változást időszakonként bejelentse;
- a szabálysértésre vonatkozó külön jogszabályok szerint eljárni;
- a munkahelyen tartózkodó személyektől az ellenőrzéshez szükséges felvilágosítást kérni, valamint az ilyen személyt személyi azonossága igazolására felhívni;
- az ellenőrzés lefolytatásának akadályozása esetén a rendőrség igénybe vételére;
- a munkahigiénés vizsgálatok elvégzését elrendelni;
- a tényállás alapján a munkáltató és a munkahelyen munkát végző személy közötti munkavégzésre irányuló – az ellenőrzés megkezdésekor, illetőleg súlyos baleset bekövetkezése esetén a baleset időpontjában fennálló – jogviszonyt szervezett munkavégzésnek minősíteni;
- munkavállalót a munkavégzéstől eltiltó, a veszélyes tevékenység, üzem, üzemrész, munkaeszköz, egyéni védőeszköz működésének, használatának felfüggesztését elrendelő határozatának azonnali végrehajtását elrendelni.

A munkavédelmi felügyelő elsőfokú hatóságként köteles a bejelentett súlyos munkabalesetet, valamint a foglalkozási megbetegedést, a fokozott expozíciós esetet – a munkáltató ez irányú felelősségét nem érintve – kivizsgálni.

A munkavédelmi felügyelő hatósági jogköre nem terjed ki:

- a külön jogszabályban meghatározott munkaés sugár-egészségügyi, az atomenergia alkalmazásával kapcsolatos sugárvédelmi feladatok ellenőrzésére;
- a bányafelügyelet hatáskörébe tartozó hatósági ügyekre;
- a fegyveres erőkre és rendvédelmi szervekre.

2. Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelmények

Építési munkahelynek minősülnek azok a területek, és ahol szervezett munkavégzés keretében külön jogszabály szerinti építmény létesül, vagy építési tevékenység valósul meg. Ideiglenes vagy változó építési munkahely az építőipari kivitelezési munkavégzés helye. A munkavégzés helyének minősül a munkaszervezéssel összefüggő felvonulási, előkészítési, valamint a munka elvégzéséhez szükséges építési anyagok, gépek, szerkezetek, szerelvények és felvonulási épületek elhelyezésére, valamint az előkészítő technológiai munkafolyamatok elvégzésére szolgáló terület. Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló 4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet biztonsági és egészségvédelmi koordinátor foglalkoztatását írja elő a kivitelezési tervdokumentáció készítése és a kivitelezési munkák alatt. A biztonsági és egészségvédelmi koordinátor munkaviszony keretében és polgári jogi jogviszonyban (megbízási szerződéssel) egyaránt foglalkoztatható, de annak ellenére, hogy igénybevétele kötelező, nem mentesíti a munkáltatót (megbízót) és a felelős műszaki vezetőt a munkavédelmi szabályokban megállapított felelőssége alól. Amennyiben a tervező, kivitelező rendelkezik a munkabiztonsági szaktevékenység ellátásához előírt képesítéssel, nincs szükség külön koordinátor megbízására vagy alkalmazására.

A kivitelező az építési munkahely kialakítását csak akkor kezddheti meg, ha a kivitelezési tervdokumentáció részét képezi biztonsági és egészségvédelmi terv.

2.1. A kivitelező bejelentési kötelezettsége

A kivitelező az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt előzetes bejelentést köteles megküldeni az építési munkahely szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségéhez, abban az esetben, ha

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát;
- b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embernapot.

Az előzetes bejelentés tartalma:

1. Az értesítés elküldésének kelte,
2. Az építkezési helyszín pontos címe,
3. Az építettő(k) neve és címe,
4. Az építmény rendeltetése,
5. A felelős tervező(k) neve és címe,
6. A kivitelező(k) neve és címe,
7. Az építési munka irányításáért felelős személy(ek) neve és címe,
8. A kivitelezési munkák megkezdésének tervezett időpontja,
9. A kivitelezési munkák tervezett időtartama,
10. Az építési helyszínen dolgozó személyek becsült maximális száma,
11. A biztonsági és egészségvédelmi koordinátor neve, elérhetősége.

Az előzetes bejelentés időszerű adatait az építési munkahelyen jól láthatóan kell elhelyezni. Ha más jogszabály szintén előír ilyen kötelezettséget, akkor az azonos adatokat csak egyszer kell feltüntetni.

2.2. A kivitelezési tervdokumentációk készítése

A kivitelezési tervdokumentációk készítésénél, az építőipari kivitelezési tevékenység előkészítésénél és végzésénél a tervezőnek, illetve a kivitelezőnek – ezek hiányában az építtetőnek – figyelembe kell vennie a munkavédelemre vonatkozó szabályokban meghatározott előírásokat.

A kivitelezési tervdokumentáció készítőjének, illetve a kivitelezőnek figyelembe kell vennie azokat a különböző munkafolyamatokat, illetve munkaszakaszokat, amelyeket egyidejűleg, illetve egymást követően végeznek, és meg kell határozni ezek előrelátható időtartamát.

2.3. Biztonsági és egészségvédelmi terv

A biztonsági és egészségvédelmi tervben a kivitelezési tervdokumentáció része, amelyben meg kell határozni az adott építési munkahely sajátosságainak a figyelembevételével a munkahelyre, a munkavégzésre vonatkozó egészségvédelmi és biztonsági követelményeket. A tervnek tartalmaznia kell azokat a különleges intézkedéseket, amelyek az építési munkahelyen dolgozók biztonságára és egészségére fokozott veszélyt jelentő munkák és munkakörülmények veszélyeinek kiküszöbölését szolgálják.

Az építési munkahelyen dolgozók biztonságára és egészségére fokozott veszélyt jelentő munkák és munkakörülmények:

- amelyek talajmegcsúszás következtében betemetéssel, mocsaras területen való elmerüléssel vagy magas helyről történő leeséssel veszélyeztetik a munkavállalót;
- egyéb jogszabályokban meghatározott veszélyes anyagokkal, készítményekkel vagy biológiai tényezők expozíciójával járó munkavégzés, illetve munkakörnyezet vagy egyéb jogszabály alapján meghatározott gyakoriságban időszakos alkalmassági vizsgálatokhoz, biológiai monitorozáshoz kötött munkavégzés;
- egyéb jogszabályokban meghatározott, foglalkozási sugárterhelés veszélyével járó munkaterületen történő munkavégzés, illetve foglalkozási sugárterhelés veszélyével járó munka;
- magas feszültségű vezetékek közelében végzett munka;
- vezeték nélküli távközlési építmény által kibocsátott elektromágneses sugárzás kockázatával járó munkaterületen történő munkavégzés;
- olyan munkakörülmények, amelyek vízbefúlás veszélyével járnak;
- árokban, alagútban végzett munka, földalatti munka;
- légvezetékeket szállító járművek kezelői által végzett munka;
- keszonban, túlnyomásban végzett munka;
- robbanóanyagok használatával kapcsolatos munka;
- nehéz, előre gyártott elemek összeszerelésével vagy szétbontásával kapcsolatos munka.

2.4. A biztonsági és egészségvédelmi koordinátor feladatai

A biztonsági és egészségvédelmi koordinátor feladatai a kiviteli terv készítésével összefüggésben:

- koordinálja a munkavédelmi követelmények megvalósítását,
- szakmailag ellenőrzi a biztonsági és egészségvédelmi tervet,

- összeállítja azt a dokumentációt, amelyben az építmény és az építési technológia jellemzői alapján az egészség és biztonság célszerű követelményeit rögzítik az esetleges későbbi munkák biztonsága érdekében,
- összehangolja a megelőzés és a biztonság általános alapelveinek megvalósítását, különösen:
 - a kivitelezési tervek elkészítése során az egyszerre, vagy a csak egymás után végezhető munkafázisok, illetve munkaszakaszok meghatározását,
 - a különböző munkafázisok, illetve munkaszakaszok előrelátható kivitelezési időtartamának meghatározását.

A biztonsági és egészségvédelmi koordinátor feladatai az építőipari kivitelezési tevékenységgel összefüggésben:

- a meghatározott követelmények megvalósulásának összehangolása annak érdekében, hogy a munkáltató és – amennyiben a munkavállalók érdekében ez szükséges – a munkát személyesen végző önálló vállalkozók a biztonsági és egészségvédelmi tervben meghatározottakat megvalósítsák;
- indokolt esetben kiegészítés készítése a biztonsági és egészségvédelmi tervhez annak érdekében, hogy azok folyamatosan tartalmazzák a munkák előrehaladásából, illetve a körülmények változásából adódóan az egészséges és biztonságos munkavégzés követelményeit;
- közreműködés az építési munkahelyen egyidejűleg tevékenykedő, illetve egymást követően felvonuló munkáltatók között a tevékenységek összehangolására, figyelemmel a vonatkozó felelősségi szabályokra;
- a munkafolyamatok ellenőrzésének összehangolása;
- a szükséges intézkedések megtétele annak érdekében, hogy az építési munkahelyre kizárólag csak az arra jogosultak léphessenek be.

2.5. Az építési munkahelyeken biztosítandó minimális munkavédelmi követelmények

A következőket kell biztosítani:

- az építési munkahelyen rendet és tisztaságot kell tartani,
- a munkavégzés helyének meghatározásakor figyelembe kell venni annak elérhetőségét, meg kell határozni a közlekedési utakat vagy a közlekedési zónákat,
- meg kell határozni a munkahelyek kémiai biztonságával összefüggő szabályokat, ideértve a veszélyes anyagok és készítmények, a foglalkozási eredetű rákkeltők egészségkárosító hatásának megelőzésére vonatkozó előírásokat is,
- gondoskodni kell a karbantartásról, az üzemeltetést megelőző ellenőrzésről, az eszközök és berendezések rendszeres ellenőrzéséről, a meghibásodások elhárításáról,
- az anyagok tárolási területeit el kell határolni, el kell választani, biztosítani kell szabályos tárolásukat, különös tekintettel a veszélyes anyagokra és készítményekre;
- meg kell határozni a veszélyes anyagok, készítmények és veszélyes hulladékok kezelési és eltávolítási szabályait;
- meg kell állapítani az ipari és kommunális hulladékok, valamint az építési törmelék tárolásának, elszállításának a szabályait;
- rendszeresen át kell tekinteni a munkafolyamatok, illetve munkaszakaszok tervezett elvégzési idejét és módját, az organizációs tervet szükség szerint módosítani kell a munkák előrehaladásához, illetve a körülmények változásához igazodva;

- biztosítani kell az együttműködést a munkáltatók és az önálló vállalkozók között az építési munkahely és a környezetében lévő ipari tevékenységek kölcsönhatásainak figyelembevételével.

3. Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális egészségvédelmi és biztonsági követelmények részletezése

3.1. Általános követelmények

3.1.1. Stabilitás és szilárdság

Az építési munkahelyeket úgy kell kialakítani, illetve berendezni, hogy az építési munka sajátosságainak, a változó építési körülményeknek és állapotoknak, az időjárási követelményeknek és a mindenkori építőipari kivitelezési tevékenység szakmai elvárásainak megfelelően folyamatosan megvalósuljanak az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés követelményei. Azokat az anyagokat, berendezéseket és általában minden olyan elemet, amelyek – bármilyen módon mozogva vagy elmozdulva – hátrányosan befolyásolhatják a munkavállalók biztonságát, illetve egészségét, megfelelő és biztonságos módon stabilizálni kell. Az építményeket és azok részeit, a segédszerkezeteket, az állványokat, a feljárókat, a munkaeszközöket és más berendezéseket úgy kell méretezni, felállítani, megtámasztani, aládúcolni, lehorgonyozni, kialakítani, hogy a fellépő terhelés elviselésére, illetve átadására alkalmasak legyenek. Az építményeket és azok részeit csak megszilárdulásuk, a szükséges kötések kialakulása és mindezek vizsgálata után szabad megterhelni, munkahely céljára vagy segédszerkezet elhelyezésére felhasználni. Építési munkagödrök, árkok falait – a talajállékonyságot figyelembe véve – úgy kell kitámasztani, rézsűzni vagy más megoldással biztosítani, hogy azok az építkezés valamennyi szakaszában biztosan megőrizzék állékonyságukat. A segédszerkezetek, állványok, illetve munkagödrök és árkok állékonyságát és teherbíró képességét rendszeresen ellenőrizni kell. A nem kellően ellenálló anyagból kialakított felület megközelítése csak akkor megengedett, ha megfelelő felszerelések vagy eszközök lehetővé teszik a munka biztonságos elvégzését.

3.1.2. Energiaelosztó berendezések

A szerelvényeket úgy kell tervezni, elkészíteni és alkalmazni, hogy azok ne jelentsenek tűz- vagy robbanásveszélyt. A munkavállalókat és a munkavégzés hatókörében tartózkodókat megfelelően védeni kell a közvetett vagy közvetlen érintésből eredő villamos áramütéssel szemben.

A berendezések és védőkészülékek tervezésénél, elkészítésénél és megválasztásánál figyelembe kell venni az elosztásra kerülő energia típusát és teljesítményét, a külső körülményeket és a szerelvények kezelését végzők szakmai ismeretét, illetve a megközelítés szükségességét.

3.1.3. Menekülési utak és vészkijáratok

A menekülési utakat és vészkijáratokat szabadon kell hagyni, azoknak a lehető legrövidebb úton a szabadba vagy más biztonságos területre kell vezetniük. Veszély esetére a munkát végzőknek lehetőséget kell biztosítani valamennyi munkahely lehető leggyorsabb és legbiztonságosabb elhagyására. A menekülési utak és vészkijáratok számát, méretét, elosztását, illetve kialakításukat az építési munkahelyek és a helyiségek méretétől, jellegétől, a használat módjától függően, az ott tartózkodó munkavállalók legnagyobb létszámából kiindulva kell a külön jogszabályokban meghatározottak szerint megtervezni és kialakítani. A vészkijáratok útvonalaikat és kijáratokat a vonatkozó jogszabályban meghatározott módon kell jelzésekkel ellátni, a

jelzéseket elhelyezni és rögzíteni. A menekülési utaknál és vészkijáratoknál, valamint az ezekhez hozzáférést biztosító közlekedési utakon és ajtóknál nem helyezhetők el tárgyak, hogy az utakat mindenkor, akadályoztatás nélkül használni lehessen. Azokat a menekülési utakat és vészkijáratokat, ahol azok biztonságos igénybevételéhez világítás szükséges, a világítás megszűnése esetére működő, megfelelő erősségű szükségvilágítással kell ellátni.

3.1.4. Tűz jelzése és leküzdése

Az építési munkahely jellegétől, a helyiségek méretétől és használatától, az alkalmazott berendezésektől, felszerelésektől, az ott lévő anyagok fizikai és vegyi tulajdonságaitól, valamint az ott tartózkodó munkavállalók lehetséges legnagyobb létszámától függően, a munkahelyeket megfelelő számú, a tűz oltására alkalmas készülékekkel, illetve külön jogszabályok szerint tűzérzékelő, jelző és riasztóberendezéssel kell ellátni. Gondoskodni kell a tűzoltó készülékek, a tűzérzékelők és a riasztó rendszerek rendszeres ellenőrzéséről és karbantartásáról. Rendszeres időközönként azokkal megfelelő próbákat kell végezni, és használatukat gyakoroltatni kell. A nem automatikus tűzoltó berendezéseknek könnyen elérhetőeknek és egyszerűen kezelhetőeknek kell lenniük. A berendezések tárolási helyét a külön jogszabályban meghatározottak szerint kell jelölni. E jelöléseket tartósan és az alkalmazási hely jellegének megfelelő módon kell rögzíteni.

3.1.5. Szellőztetés

Biztosítani kell a szükséges mennyiségű friss levegőt, figyelembe véve az alkalmazott munkamódszereket és a munkavállalókkal szembeni fizikai megterhelést. Zárt munkahelyeken biztosítani kell az elegendő mennyiségű, minőségű, egészséget nem károsító levegőt, figyelembe véve az alkalmazott munkamódszereket és a munkavállalók fizikai megterhelését. Ahol a munkahelyek légtérét gázok, gőzök, aeroszolok, porok (rostok) szennyezhetik, ott a vonatkozó jogszabályok előírásait és a nemzeti szabványokban rögzítetteket is figyelembe kell venni. A nemzeti szabványokban meghatározottak a megoldások kialakításához iránymutatóként szolgálnak. Ahol a levegő szennyezettsége, illetve elhasználódása kizárólag emberi ott-tartózkodásból ered, munkavállalónként legalább az alábbi friss levegő-térfogat áramot kell a helyiségbe betáplálni, vagy annak bejutását biztosítani.

A munka jellege	Legkisebb térfogat/fő, m ³ /s	Legkisebb térfogat/fő, m ³ /h
Szellemi munka	0,008	30
Könnyű fizikai munka	0,008	30
Közepesen nehéz fizikai munka	0,011	40
Nehéz fizikai munka	0,014	50

Mesterséges szellőztetés esetén, a szellőztetés módjának, jellegének, mértékének meghatározásakor figyelembe kell venni a munkatérben, illetve helyiségben munkát végzők számát, a munkavállalók fizikai megterhelését, a tevékenység, a technológia jellegét, a légszennyezettség mértékét, illetve az időegység alatt felszabaduló szennyezőanyag tömegét és a munkatér vagy helyiség légtérfogatát. A szellőzés céljára szolgáló rendszerek esetén biztosítani kell:

- állandó, hatékony működőképességüket;
- meghibásodásuk esetére, ellenőrző rendszer útján a hiba jelzését, ha a meghibásodás a munkavállaló egészségére veszélyes vagy ártalmas lehet;
- rendszeres tisztántartásukat, a lerakódott szennyeződések késedelem nélküli eltávolítását;
- működésük során a szennyező anyag felkavarodásának elkerülését;

- az egészségre káros légmozgás kialakulásának megelőzését, és ennek érdekében a légsebesség alábbi értékeinek betartását
 - ülve végzett szellemi és könnyű fizikai munkánál: 0,1 m/s,
 - helyváltoztatással járó könnyű fizikai munkánál: 0,2 m/s.

A szellőztetési rendszerek üzembe helyezése során mérésekkel kell meggyőződni az elegendő mennyiségű és minőségű levegő meglétéről. Az ezt tanúsító mérési dokumentumok megőrzéséről a munkáltató gondoskodik. A munkáltató jogutód nélküli megszűnése esetén a mérési dokumentumokat át kell adni a fővárosi és megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségének.

3.1.6. Munkavégzés veszélyes körülmények között

Fizikai (zaj, egésztest és kéz-, karrezgés, megvilágítás, ionizáló és nem ionizáló sugárzás, elektromágneses tér, magas légköri nyomás) és kémiai (gázok, gőzök, porok, aeroszolok okozta légszennyezés) kóroki tényezők előfordulásával járó munkavégzés során biztosítani kell az egészséget nem veszélyeztető biztonságos munkafeltételeket. Amennyiben a munkavállalónak olyan helyre kell belépnie, illetve munkavégzés céljából vagy azzal összefüggésben tartózkodnia, ahol a légtér egészségre ártalmas mérgező anyagokat (gázok, gőzök, porok aeroszolok) tartalmazhat, oxigénhiányos, robbanásveszélyes vagy gyúlékony lehet, a munkaterület sajátosságait figyelembe véve a belépés előtt, vagy az ott-tartózkodás alatt kell meggyőződni a megfelelő mennyiségű, minőségű (összetételű) levegő meglétéről, az egészséges és biztonságos légállapotokról. Egyéb jogszabályban előírtakat is figyelembe véve meg kell tenni a szükséges intézkedéseket az egészségkárosodás és munkabaleset megelőzése érdekében. A munkavállaló nem végezhet egyedül munkát olyan munkaterületen, ahol a levegő összetételéből adódóan bármilyen veszély fennállhat. Az ilyen körülmények közötti munkavégzésnél a munkavállalót folyamatosan kívülről figyelemmel kell kísérni, és meg kell tenni minden szükséges intézkedést annak biztosítására, hogy amennyiben szükséges, azonnali hatékony segítséget kaphasson.

3.1.7. Hőmérséklet

A munkavégzés teljes időtartalma alatt az alkalmazott munkamódszereket, a munka jellegét és az ott dolgozó munkavállalók megterhelését figyelembe véve az emberi szervezet számára megfelelő hőmérsékletet kell biztosítani. A klímakörnyezet kedvezőtlen hatásainak megelőzése céljából munkaszervezési intézkedéseket kell tenni. Óránként legalább 5, de legfeljebb 10 perces pihenőidőt kell közbeiktatni, ha a munkahelyen a munkahelyi klíma a 24 °C (K) EH értéket meghaladja, valamint a hidegnek minősülő munkahelyen. A munkahely hidegnek minősül, ha a hőmérséklet a munkaidő 50%-ánál hosszabb időtartamban, szabadtéri munkahelyen a +4 °C-ot, illetve zárttéri munkahelyen a +10 °C-ot nem éri el. Ha a munkahelyi klíma zárttéri vagy szabadtéri munkahelyen a 24 °C (K) EH értéket meghaladja, a munkavállalók részére igény szerint, de legalább félóránként védőitalt kell biztosítani. A folyadékvesztéséget általában 14–16 °C hőmérsékletű ivóvízzel kell pótolni. E célra alkalmas azonos hőmérsékletű ízesített, alkoholmentes ital is, amelynek cukortartalma az ital 4 súlyszázalékát nem haladja meg, vagy az mesterséges édesítőszerrel ízesített. A hidegnek minősülő munkahelyen a munkavállaló részére +50 °C hőmérsékletű teát kell kiszolgáltatni. A tea ízesítéséhez cukrot, illetve édesítőszert kell biztosítani. A védőital és a tea elfogyasztásához legalább a munkavállalók létszámát elérő mennyiségben, személyenként és egyéni használatra kiadott ivópoharakról kell gondoskodni. A védőital, valamint a tea készítése, tárolása, kiszolgálása a közegészségügyi követelmények megtartásával történhet.

3.1.8. Az építési munkahelyek, helyiségek és közlekedési utak természetes és mesterséges megvilágítása

A munkahelyeknek, helyiségeknek és közlekedési utaknak, amennyire az lehetséges, természetes megvilágítással kell rendelkezniük. Éjszaka megfelelő és elégséges mesterséges megvilágítást kell biztosítani, valamint akkor is, ha a nappali természetes fény nem elegendő. Ahol szükséges, ütéssel szemben védett, hordozható fényforrásokról kell gondoskodni. Az alkalmazott, mesterséges fény színhőmérséklete nem befolyásolhatja, illetve nem változtathatja meg a biztonsági és egészségvédelmi jelzések észlelhetőségét. Az építési munkahelyeken és az építési munkahelyek közlekedési útjain az alábbi közepes megvilágítási erősségeket kell biztosítani:

Építési munkahely és közlekedési út	Közepes megvilágítási erősség
Magasépítés	20 lux
Mélyépítés	20 lux
Acélés fémszerkezetek szerelése	30 lux
Vágányépítés	30 lux
Alagútépítés	30 lux
Tartózkodó és szociális helyiségek	100–200 lux
Irodahelyiségek	50 lux

Szabadban végzett egyes építési tevékenységeknél az alábbi közepes megvilágítási erősségeket kell biztosítani:

Tevékenység	Közepes megvilágítási erősség
Famegmunkáló gépeken végzett munka	500 lux
Szerelési munka:	
durva	200 lux
közepes	300 lux
finom	500 lux
Felületmegmunkálás – felületfestés	500 lux

A helyiségek, munkahelyek és közlekedési utak világítási szerelvényeit úgy kell elhelyezni, felszerelni, hogy a szerelvények balesetet ne okozhassanak. Az olyan helyiségeket, munkahelyeket és közlekedési utakat, ahol a munkavállalók a mesterséges világítás kimaradása esetén veszélynek vannak kitéve, megfelelő erősségű szükség-megvilágítással kell ellátni. E világítás olyan legyen, hogy a munkavállalók a kijelölt menekülési utak használatával a munkahelyet biztonságosan el tudják hagyni.

3.1.9. Ajtók és kapuk

A tolóajtókat biztosítószerkezettel kell ellátni, amely megakadályozza a sínről való lefutásokat és leesésüket. A felfelé nyíló ajtókat és kapukat olyan szerkezettel kell ellátni, amely a visszacsapódás ellen kitámasztást biztosít. A vészkijáratú útvonalakban elhelyezkedő ajtókat a külön jogszabály szerinti jelölésekkel kell ellátni. Biztosítani kell, hogy ezek az ajtók belülről, külön segítség nélkül nyithatóak legyenek, amikor a munkahelyen munkavállalók, illetve a munkavégzés hatókörében lévő más személyek tartózkodnak. A járműforgalom számára szolgáló kapuk közvetlen közelében megfelelő ajtót kell kialakítani a gyalog közlekedők részére, kivéve, ha a járműforgalmat szolgáló kapukon biztonságos az áthaladás. Ezeket az ajtókat feltűnő jelzéssel kell ellátni, állandóan szabadon kell hagyni és biztosítani kell, hogy azok ne legyenek eltorlaszolhatóak. A gépi működtetésű ajtók és kapuk mozgása nem jelenthet veszélyt a munkavállalókra. Az ajtókat és kapukat jól felismerhető és könnyen elérhető vészki-

kapcsoló berendezéssel kell ellátni. Az ajtók és kapuk legyenek kézzel nyithatóak, ha áramkimaradás esetén automatikusan nem nyílnak.

3.1.10. Közlekedőutak, veszélyes területek

A munkahelyekhez vezető utakat, a járműforgalom számára megnyitott közlekedési utakat úgy kell kialakítani, hogy azok megfelelő teherbírásúak, a rajtuk lebonyolódó közlekedési és szállítási feladatok szempontjából elegendő szélességűek, lyukaktól, gödröktől mentesek legyenek, és feleljenek meg a külön jogszabályokban meghatározott egyéb követelményeknek. A munkavégzés helyszínének megközelítését úgy kell megoldani – amennyiben ez csak szintkülönbség áthidalásával biztosítható –, hogy az a biztonságos közlekedés követelményeit kielégítse. A munkahelyeknek és a közlekedési utaknak a szeméttől, törmeléktől és építési anyagmaradéktól mentesnek kell lenniük. A munkahelyeket és a közlekedési utakat úgy kell kialakítani, hogy azok a lehulló tárgyaktól védettek legyenek.

Anyagot a munkahelyen csak olyan mennyiségben szabad tárolni, hogy az a munkát és a biztonságos közlekedést ne zavarja, a segédszerkezet állóképességét ne veszélyeztesse. A közlekedő utakat – beleértve a lépcsőket, rögzített létrákat és a rakodókat – úgy kell méretezni, elhelyezni, illetve kialakítani, hogy azok a rendeltetésüknek megfelelően könnyen, biztonságosan használhatóak legyenek, és a környezetükben foglalkoztatottak veszélyeztetése nélkül megfelelő hozzájutást biztosítsanak. A gyalogos-, illetve az áruforgalom céljára használt utakat – beleértve azokat is, amelyek felés lerakodásra szolgálnak – az igénybe vevők számára és a tevékenység típusának megfelelően kell méretezni. Ha a közlekedő utakon szállítóeszközt használnak, a gyalog közlekedők részére megfelelő biztonsági távolságot kell kialakítani, vagy védőszerkezetet kell felszerelni. Az utakat egyértelműen ki kell jelölni, azok állapotát rendszeresen kell ellenőrizni, illetve azokat megfelelően karban kell tartani. Megfelelő távolságot kell hagyni a járműforgalomra szolgáló utak, az ajtók, a kapuk és a gyalog közlekedők részére szolgáló átjárók, folyosók és lépcsőházak között. A beépített erőgéppel rendelkező járművek és szállítóeszközök közlekedési útjait úgy kell kialakítani, hogy azok az ajtóktól, kapuktól, átjáróktól, lépcsőkilépőktől legalább 1,00 méterre vezessenek el.

Ha az építési munkahely egyes területeire a belépés korlátozott, azokat el kell keríteni a belépési engedéllyel nem rendelkezők belépésének megakadályozására. Megfelelő intézkedéseket kell tenni a veszélyes területekre való belépésre feljogosított munkavállalók védelmére.

A veszélyes területeket jól láthatóan kell megjelölni.

3.1.11. Rakodók (rámpák)

A rakodóknak meg kell felelniük a rajtuk mozgatandó teher méreteinek. A rakodókat legalább egy kijárat ponttal kell ellátni. A rakodókat úgy kell kialakítani, hogy megakadályozzák a munkavállaló arról történő leesését.

3.1.12. A munkavégzés helyén a mozgáshoz biztosítandó szabad tér

A munkavégzés területét olyan méretűre kell kialakítani, hogy az megfelelő mozgási szabadságot adjon a munkavállalóknak munkájuk elvégzéséhez, figyelembe véve az ott lévő szükséges berendezéseket és tartozékokat is.

A minimálisan biztosítandó szabad felület $1,5 \text{ m}^2$, amelyből a szélességi méret értéke 1,0 m. Ha építéstechnikai okokból a ezt nem lehet betartani, akkor a munkavállalók részére a munkahelyükhöz a lehető legközelebb azonos méretű mozgásterületet kell biztosítani.

3.1.13. Elsősegély

A munkáltatónak biztosítani kell az elsősegély-nyújtási lehetőséget, és azt, hogy a munkavállalók közül külön előírások szerint kiképzett és vizsgázott, elsősegélynyújtásra kijelölt személy mindig rendelkezésre álljon. Intézkedéseket kell tenni annak érdekében, hogy a balesetet szenvedett vagy hirtelen rosszul lett munkavállalókat orvosi kezelésre bármikor el lehessen szállítani. Ha az építési munkahely mérete vagy a tevékenység fajtája szükségessé teszi, egy vagy szükség esetén több elsősegélynyújtó helyiséget kell kialakítani. Elsősegélynyújtó helyiség létesítési kötelezettsége akkor áll fenn, ha az építési munkahelyen egyidejűleg több mint 50 munkavállalót foglalkoztatnak. E helyiséget a vonatkozó külön jogszabályban meghatározottak szerint jelölni kell. E helyiséget úgy kell kialakítani, hogy oda hordágy – a rajta fekvő sérülttel – könnyen bevihető legyen.

Az elsősegélynyújtó helyiségeket el kell látni megfelelő elsősegélynyújtó felszerelésekkel és berendezésekkel. Elsősegélynyújtó felszerelésnek kell rendelkezésre állni minden olyan helyen, ahol a munkakörülmények ezt megkívánják. Az elsősegélynyújtó felszerelések őrzési helyeit a külön jogszabály szerint kell jelölni, és azokhoz könnyű hozzáférést kell biztosítani.

Jól látható helyen és jelöléssel fel kell tüntetni a legközelebbi mentőszolgálat címét és telefonszámát.

3.1.14. Tisztálkodó- és mellékhelyiségek

A munkavállalók részére megfelelő öltözőt kell biztosítani, ha a munkavégzéshez külön munkaruhát vagy védőruhát kell viselniük és – egészségügyi okok miatt vagy a munkavállalók korára, nemére tekintettel – nem várható el tőlük, hogy máshol öltözzenek át. Az öltözőknek könnyen megközelíthetőnek és megfelelő méretűnek kell lenniük, azokat ülőhelyekkel kell ellátni. Az öltözőnek megfelelő méretűnek és berendezésűnek kell lennie, amely biztosítja, hogy valamennyi munkavállaló a munkaruháját, egyéni védőeszközöket megszáráshoz, valamint a saját ruházatát és személyes tárgyait a munkavégzés időtartama alatt elzárva tarthassa. Az öltöző alapterületét úgy kell kialakítani, hogy az ott öltöző munkavállalók egymást ne akadályozzák.

Öltözőszekrényenként legalább 0,50 m² szabad alapterületet kell biztosítani. Az öltözhöz székot vagy padot kell biztosítani. Az öltöző minimális alapterülete 6 m².

Amennyiben a körülmények (pl. veszélyes anyagok, nedvesség, szennyeződés) azt megkívánják, lehetővé kell tenni a munkaruhának és az egyéni védőeszközöknek a munkavállaló saját ruhájától és ingóságaitól elkülönített helyen való őrzését.

Az öltözőket nők és férfiak részére el kell választani, illetve elkülönített használatukat biztosítani kell. 10 fő munkavállaló alatt – megfelelő szervezési intézkedések kialakításával és megtartásával – női-férfi közös, de nem egy időben használható öltözőt lehet kialakítani.

Amennyiben az előzőekben meghatározott feltételekre figyelemmel öltözőhelyiségekre nincs szükség, minden munkavállaló részére gondoskodni kell olyan helyről, ahová saját ruháját és személyes tárgyait el tudja zárni.

Amennyiben 10 vagy több munkavállaló két hétnél hosszabb ideig végez egyidejűleg munkát, akkor a munkáltatónak mosdóhelyiséget kell biztosítani a részükre. E kötelezettségnek nem kell eleget tenni akkor, ha a munkáltató a munka befejezése után a munkavállalókat olyan központi telephelyre viszi, ahol a megfelelő tisztálkodási lehetőségek fennállnak. A mosdóhelyiségben 5 fő munkavállalónként falimosdót, 20 munkavállalónként 1 zuhanyozót kell hideg, illetve meleg folyó vízzel kialakítani. A mosdóhelyiséget szellőztetni, világítani és fűteni kell. A biztosítandó hőmérséklet 21 °C. A munkavállalók részére megfelelő számú, alkalmas zuhanyozóról kell gondoskodni, ha a munka természete vagy egészségi okok azt megkövetelik. A nők és férfiak részére külön zuhanyozókat vagy a zuhanyozók elkülönített

használatát kell biztosítani. A zuhanyozó megfelelő méretű legyen ahhoz, hogy valamennyi munkavállaló számára lehetővé tegye a higiéniai követelményeknek megfelelő tisztálkodást. Amennyiben az előzőekben meghatározott feltételekre figyelemmel zuhanyozókra nincs szükség, ott megfelelő számú (szükség esetén meleg) folyó vizes mosdókat kell biztosítani közvetlenül a munkahelyek és az öltözők mellett. Intézkedéseket kell tenni a nők és férfiak számára külön mosdók vagy ezek külön használatának biztosítására, ha személyi-ingósági okok azt szükségessé teszik. Ahol a zuhanyozók vagy mosdók elkülönítettek az öltözőhelyiségektől, közöttük kényelmes összeköttetést kell biztosítani.

A munkahelyek, pihenők, öltözők és zuhanyozók vagy mosdók szomszédságában a munkavállalók részére elkülönített helyiségben, szükséges számban kézmosóval ellátott illemhelyet kell létesíteni. Intézkedéseket kell tenni a nők és a férfiak részére külön illemhelyek vagy ezek külön használatának biztosítására. Valamennyi építési munkahelyen, illetve annak közvetlen közelében legalább egy belülről zárható illemhelyet kell biztosítani. Ha a munkáltató az építési munkahelyen 15 fő feletti létszámot folyamatosan foglalkoztat, elegendő számban illemhelyet, vizeldét és kézmosási lehetőséget kell biztosítani. Abban a helyiségben, ahol ezeket elhelyezték szellőztetést, világítást, rendszeres takarítást, illetve az október 15. és április 15. közötti időszakban fűtést kell biztosítani.

3.1.15. Pihenők, illetve tartózkodók

Ahol a munkavállalók biztonsága vagy egészsége – különösen az elvégzett tevékenység típusa, a munkavállalók száma, valamint a hely távoli jellege – azt megkívánja, gondoskodni kell a munkavállalók számára könnyen elérhető pihenőhelyiségekről, illetve tartózkodóról. A pihenőknek, illetve tartózkodóknak megfelelő nagyságúaknak kell lenniük, és azokat fel kell szerelni a munkavállalók számának megfelelő könnyen tisztítható asztallal és székekkel. Amennyiben ilyen nem áll rendelkezésre, gondoskodni kell olyan helyiségről (létesítményről), amelyben a munkavállalók a munkaszünetekben tartózkodhatnak.

A pihenő, illetve tartózkodó legalább 2,2 m belmagasságú legyen, azt nyitható ablakkal kell ellátni.

Minden év október 15-e és április 15-e között biztosítani kell:

- a pihenőben, illetve tartózkodóban a +21 °C hőmérsékletet. A fűtést úgy kell kialakítani, hogy az ott tartózkodó munkavállalók mérgezés, fulladás, tűz és robbanás veszélye ellen védve legyenek;
- ha a pihenő, illetve tartózkodó kijárata közvetlenül a szabadba vezet akkor a kijáraton szélfogót kell elhelyezni.

Az állandó jellegű szállásnak – kivéve, ha csak kivételes alkalmakkor használják azt – rendelkeznie kell megfelelő egészségügyi létesítménnyel, egy pihenő és egy étkezőhelyiséggel. E helyiségeket el kell látni a munkavállalók létszámának megfelelően ágyakkal, szekrényekkel, asztalokkal. A helyiségek elosztásánál figyelembe kell venni a férfiak és a nők jelenlétét.

A pihenőkben, a tartózkodókban, illetve a szálláson intézkedéseket kell tenni a nemdohányzók védelmére, a dohányfüst okozta ártalom elleni védekezésre.

A terhes nőknek és a szoptató anyáknak megfelelő fekvőhelyet és pihenési lehetőséget kell biztosítani.

A munkahelyek kialakításánál figyelemmel kell lenni a megváltozott munkaképességű munkavállalók adottságaira. E követelmény különösen a megváltozott munkaképességű (fogyatékos) munkavállalók által igénybe vett ajtókra, átjárókra, lépcsőházakra, zuhanyozókra, mosdókra, illemhelyekre és munkahelyekre vonatkozik, továbbá azokra a munkahelyekre, ahol e munkavállalók közvetlenül tevékenykednek.

3.1.16. Egyéni védőeszközök biztosítása

Építési munkahelyen fejjvédő sisak viselése kötelező. Kivételt képeznek a tárgyak leesésétől nem veszélyeztetett, belső munkahelyen végzett szakipari és irodai munkák. Amennyiben a leesés elleni védelmet nem lehet kielégítően biztosítani, akkor a munkavállaló a munkát csak munkaöv, biztonsági hevederzet, illetve zuhanásgátló használatával végezheti. Ilyen esetben

előzetesen ki kell alakítani vagy jelölni azokat a teherhordó szerkezeteket, ahová a munkavállaló a védőeszközt megfelelő biztonsággal rögzíteni tudja. A zuhanás elleni védelem céljára használt egyéni védőeszközt – a gyártó előírásainak megfelelően – a vonatkozó szabványra figyelemmel a meghatározott vizsgálatoknak kell alávetni, ha azzal a munkavállaló már zuhant. Azoknál a munkáknál, amelyeknél vízbe vagy egyéb folyadékba esés veszélye fennáll, a munkavállalót automatikusan felfújódó mentőmellénnyel is el kell látni.

3.1.17. Egyéb rendelkezések

Az építési hely környezetét és határát ki kell jelölni és jelzőtáblákkal kell ellátni, azért hogy az világosan látható és azonosítható legyen.

Az építési munkahelyen dolgozókat el kell látni elegendő mennyiségű ivóvízzel, ennek hiányában más, alkalmas, alkoholmentes itallal. Az ivóvízvételi helyeket a munkavégzési helyek közelében kell kialakítani. A munkáltató köteles gondoskodni ivóvízcsap, illetve ivókút felszereléséről, valamint az ivóvizet szolgáltató berendezés tisztán tartásáról és megfelelő karbantartásáról. Ha a munkahelyen ipari vízszolgáltatás is van, a csapokat „ivóvíz”, illetve „nem ivóvíz” felirattal és a külön jogszabály szerinti jelöléssel kell ellátni. Vívezeték ivóvíz hiányában az ivóvízről egyéb módon kell gondoskodni. Az ivóvíztartály kifolyóját olyan módon kell elhelyezni, hogy a tartályból közvetlenül ne lehessen inni. A munkáltató köteles gondoskodni az ivóvíztartályok rendszeres fertőtlenítéséről, valamint arról, hogy azok feltöltése csak ivóvíz minőségű vízzel történhessen.

A munkavállalók számára:

- gondoskodni kell olyan megfelelően kialakított zárt térről (pl. lakókonténerről), amelyben a munkavállalók az időjárás hatásaitól védetten, higiénikus körülmények között étkezhetnek,
- biztosítani kell a munkavállalók részére olyan főző-, illetve étel melegítésére alkalmas felszereléseket, amelyek a higiéniai követelmények megtartása mellett lehetővé teszik ételeik elkészítését.

3.2. Építési munkahelyekkel szembeni különleges minimális követelmények

3.2.1. Stabilitás és szilárdság

Az épületeknek a használat jellegének megfelelő szerkezettel és stabilitással kell rendelkezniük.

3.2.2. Vészkijáratok

A vészkijáratok ajtóknak kifelé kell nyílniuk. A vészkijáratok ajtókat nem szabad úgy zárni vagy rögzíteni, hogy azokat ne tudja könnyen és azonnal nyitni az, aki azokat sürgősségi helyzetben használni akarja. Vészkijárat céljára toló- vagy forgóajtók alkalmazása nem megengedett.

3.2.3. Szellőztetés

Légkondicionálás vagy mechanikus szellőztetés alkalmazásakor, annak úgy kell működnie, hogy a munkavállalók ne legyenek kitéve az egészséget károsító vagy veszélyeztető légáramnak. Minden lerakódást vagy szennyeződést, ami a légtér szennyezésével közvetlen veszélyt jelenthet a munkavállalók egészségére, azonnal el kell távolítani.

3.2.4. Hőmérséklet

A pihenőkben, a szolgálatot ellátó munkavállalók helyiségeiben, az egészségügyi létesítményekben, a büfékben és az elsősegélynyújtó helyiségekben az ilyen helyiségek rendeltetésének megfelelő hőmérsékletet kell biztosítani. Az ablakokat, a tetőablakokat és az üveg válaszfalakat hatékony védelemmel kell ellátni a túlzott napfénnel szemben, figyelembe véve a munka természetét és a helyiség használatát.

3.2.5. Természetes és mesterséges világítás

Amennyiben lehetséges a munkahelyeknek megfelelő, természetes világítással kell rendelkezniük, illetve fel kell szerelni olyan mesterséges megvilágítást biztosító eszközöket, amelyek a munkavállalók biztonságának és egészségének megvédését biztosítják.

3.2.6. Helyiségek padlóí, falai, mennyezetei és tetői

A munkahelyek padlóinak nem szabad veszélyes kiemelkedéseket, üregeket vagy lejtéseket tartalmazniuk, azoknak rögzítettnek, stabilnak és csúszásmentesnek kell lenniük. A padlók, falak és mennyezetek felületének olyannak kell lennie, hogy azt a higiéniai követelményeknek megfelelően lehessen megtisztítani, vagy szükség esetén helyreállítani (felújítani). A helyiségekben vagy a munkahelyek és közlekedési utak közelében az áttetsző vagy átlátszó falakat, különösen a teleüveg válaszfalakat egyértelműen jelezni kell. Azokat biztonságos anyagból kell elkészíteni, és meg kell akadályozni, hogy a munkavállalók érintkezésbe kerüljenek e falakkal vagy megsérüljenek, ha a falak összetörnek.

3.2.7. Ablakok és tetőablakok

Megfelelő módon biztosítani kell, hogy a munkavállalók az ablakokat, a tetőablakokat és a szellőzőket nyitni, zárni, beszabályozni, vagy biztonságosan rögzíteni tudják. Az ablakokat és tetőablakokat a berendezéssel összhangban úgy kell megtervezni, vagy egyéb szerkezetekkel ellátni, hogy lehetőség legyen az ezen munkát végző vagy a helyiségben tartózkodó munkavállalók veszélyeztetése nélküli megtisztításukra.

3.2.8. Ajtók és kapuk

Az ajtók és kapuk lehelyezését, számát és méreteit, valamint az építésüknél felhasznált anyagokat a helyiségek vagy felületek természete és használata határozza meg. Az áttetsző ajtókat feltűnő módon jelölni kell. A lengőajtóknak vagy kapuknak áttetszőnek kell lenniük, vagy átlátszó paneleket kell tartalmazniuk. Amennyiben az ajtóknak vagy a kapukban lévő áttetsző vagy átlátszó felületek nincsenek biztonságos anyagból készítve, és fennáll annak a veszélye, hogy a munkavállalók megsérülhetnek, ha az ajtó vagy a kapu összetörik, akkor e felületeket a töréssel szemben védeni kell.

3.2.9. Közlekedési utak

Ha a munkavállalók védelme szempontjából a helyiségek berendezése és használata azt szükségessé teszi, a közlekedési utakat jól láthatóan ki kell jelölni.

A mozgólépcsőknek és mozgójárdáknak biztonságosan kell működniük, és azokat minden szükséges biztonsági készülékkel fel kell szerelni. A mozgólépcsőket és mozgójárdákat fel kell szerelni könnyen azonosítható és elérhető vészleállító készülékekkel is.

3.2.10. Helyiségméretek és a helyiség légtere

A munkatereknek elegendő felülettel és magassággal kell rendelkezniük ahhoz, hogy a munkavállalók biztonságuk, egészségük vagy jó közérzetük veszélyeztetése nélkül végezhesék tevékenységüket.

3.2.11. Munkavégzés szűk munkatérben

Az aknában, a csatornában és az árkokban munkát végezni csak akkor lehet, ha a munkavégzés megkezdése előtt a munkavégzés irányítója meggyőződött arról, hogy ott gázok vagy egyéb veszélyes anyagok nem képződtek; vagy képződnek, de ezek a munka során felhasznált anyagokkal vagy eszközökkel reakcióba lépve nem veszélyeztetik a munkavállalók egészségét.

A csatornában és az aknában végzendő munka esetén a munkavégzés irányítójának meg kell határoznia, és a munkát végzőkkel ismertetnie kell a helyi adottságoktól függő, szükséges biztonsági előírásokat. A csatorna, illetve akna lejárataánál biztosítani kell figyelő személyek jelentését, akik a bent tartózkodókkal kapcsolatot tartanak. A kapcsolattartás történhet rádió, vagy erre alkalmas egyéb elektronikai berendezés útján. A kapcsolattartás történhet közvetlen beszéddel is abban az esetben, ha a munkát végzők nem távolodnak el olyan távolságra a figyelő személytől, hogy a kommunikáció lehetetlenné válna beszéd, illetve fényjelzések útján. A figyelő személy nem hagyhatja el azt a helyet, amelyet számára kijelöltek. Biztosítani kell, hogy veszély esetén a figyelő személy a szükséges segítség igénybevétele érdekében a legrövidebb időn belül intézkedni tudjon.

Biztosítani kell, hogy megfelelő nagyságú és számú bebúvó nyílás álljon rendelkezésre a munkavégzés idején, hogy veszély és/vagy baleset esetén a szűk teret mindenkor gyorsan el lehessen hagyni, és a balesetet szenvedettet ki lehessen menteni. A bebúvó nyílások környékét eltorlaszolni tilos!

A szükséges búbónyílások száma és mérete

	A szükséges nyílások száma	A nyílás legkisebb mérete
Általános zárt tér	legalább 2, lehetőleg mindkét végén	legalább 0,30 m ² egy szélesség legalább 400 mm
3 m-nél kisebb belmagasságú helyiség	legalább 1	0,50 m ² , egy szélesség legalább 500 mm
Zárt tároló vagy bunker	legalább 1	0,50 m ² , egy szélesség legalább 600 mm
Zárt tároló vagy bunker, ha a térfogata kisebb mint 10 m ³	legalább 1 és legalább 1 szellőztető nyílás	legalább 400 és 500 mm legalább 100 és 200 mm

Azokban a munkaterekben, ahol ismeretlen gáz jelenlétével kell számolni, a helyiségeket át kell szellőztetni, vagy levegő befúvással a gázkoncentrációt a megengedett érték alá kell csökkenteni.

A helyiséget méretétől és az ott-tartózkodók számától függően szellőztetni kell. Ennek keretében biztosítani kell, hogy a helyiségben folyamatosan legalább 17 térfogat % oxigén rendelkezésre álljon. A gázkoncentráció értékét ismert gázok esetében mérni kell. Tiszta oxigént befújni tilos!

Amennyiben a szellőztetés, illetve az átlegegőztetés nem biztosítható, akkor izolációs (zárt rendszerű) légzésvédő készüléket kell használni.

A munka elvégzésére gyakorlattal rendelkező munkavállalókat kell kiválasztani, akikkel ismertetni szükséges az őket fenyegető veszélyeket. A munkavállalókat a szükség esetén

megteendő védelmi és mentési intézkedésekre ki kell oktatni. Amennyiben több csoport végzi egyidejűleg a munkát, előre kijelölt személyek felelősek annak koordinálásáért. A munkavégzés irányítója a szűk térbe történő beszállás előtt köteles meggyőződni arról, hogy a munkavállalók a szükséges egyéni védőeszközökkel fel vannak szerelve. A biztonsági intézkedések megvalósításáért a munkavégzés teljes időszaka alatt a munkavégzés irányítója a felelős.

3.3. Építési munkákkal kapcsolatos minimális követelmények

3.3.1. Kőművesmunkák

Meglévő alapfal aláfalazása során a meglévő fallal érintkező felső falazóelemeket szorosan befeszítve kell elhelyezni. A falazóállás padozatának szintjéről mérve legfeljebb 1,4 m magasságig (falazómagasság) végezhető falazómunka. A párkányokat a végleges lehorgonyzás vagy a leterhelés elkészültéig kidőlés ellen biztosítani kell. Meglévő falak kiváltása esetén a kiváltószerkezet elkészültéig a kiváltott falrész feletti szerkezetből áthatódó terheket ideiglenes szerkezettel (pl. dúcolással) kell az építmény teherbíró részeire vagy a talajra átadni. A legfelső földem feletti kémények, szellőzők, pillérek, oromfalak és tűzfalak építésénél az állványzatot a szerkezettől függetlenül, önmagában állékonyan kell megépíteni. A 15°-ot meghaladó hajlásszögű tetőnél falazáshoz, valamint kéményfedkő és kéménytoldalék elhelyezéséhez állványt kell készíteni.

A nyílászáró szerkezet tokját elhelyezés közben a végleges rögzítésig ki kell támasztani. Homlokzati kőburkolat, kőkeret, illetve fedkő elhelyezéséhez a felhasználni kívánt építési elemek elhelyezésére méretezett állványt kell biztosítani.

Konzolos szerkezet (lebegő lépcsők, erkély, függőfolyosó-lemezek, párkányelemek) szabad végét mindaddig alá kell támasztani, amíg annak leterhelése nincs biztosítva. A konzol alátámasztását csak akkor szabad eltávolítani, ha a konzol erőtanilag megfelelően le van terhelve (pl. ha a leterhelő fal a konzol felett legalább egy emelet magasságban elkészült).

A gerendák közötti boltozatok készítésénél a gerendák elfordulását meg kell akadályozni. A boltozatot csak a szerkezet megszilárdulása és a teherelosztó részleg felhordása után szabad megterhelni.

Előre gyártott földemgerendák elhelyezéséhez e célra kialakított fogadó állást kell biztosítani. A földemgerendák közötti földemelemek, béléstestek elhelyezéséhez legalább 1,0 m széles pallóterítésről kell gondoskodni. A földemen – a munkavégzés teljes területén – botlásmentes, szilárd felületet kell létesíteni. A béléstestes földemmel a teherelosztó réteg elkészültéig a béléstesteket nem szabad megterhelni.

Préslég üzemeltetésű szerszámmal végzett vésés esetében a várható dinamikus igénybevételnek is megfelelően kialakított munkaterületet kell biztosítani. E munkát támasztó vagy kétágú létráról végezni nem szabad!

Lakott területen végzett munkánál a lakók részére közlekedési útvonalakat kell kijelölni, ahol biztosítani kell a veszélymentes közlekedést, illetve tartózkodást. A lakott területen végzett munkánál, a lépcsőházban, a függőfolyosón és egyéb, le nem zárható közlekedési útvonalon az építési munka sajátosságától függően meghatározott szélességű, tisztán tartott területet kell hagyni a közlekedés céljára. E sávnak minimum 60 cm-nek kell lennie. Ha az építés és/vagy felújítás alatt lévő épület közeléből a forgalom nem terelhető el, az épület köré védőtetőt kell készíteni. A védőtető szélessége a fal síkjától számítva legalább 2,5 méter, de szükség szerint az épület magasságának 1/6-a.

Az utólag beépített vízszintes falszigetelésnél az egyszerre kibontott szakasz élhossza legfeljebb 1,0 m lehet. A pilléreket minden esetben ki kell váltani.

Tégla- vagy vasbeton pillér javítása, illetve megerősítése esetén a tehermentesítést méretezett dúcolással kell biztosítani a munkavégzés megkezdése előtt. A hibás, laza részeket le kell vésni, és csak ezt követően szabad a javítási munkát megkezdeni!

Alapszélesítésnél a meglévő alaptest egyik oldalán kell először elvégezni a földmunkát és az új alaptest elkészítését. Csak ezt követően szabad a másik oldalon az alapgödör kiemelését megkezdeni. Az egyszerre munkába vett szakasz legfeljebb 3,0 m lehet.

A sajtolt cölöpökkel történő alap megerősítése esetén a munkát az épülő épület pincéjében dúcolt munkagödörből kell végezni. A munkagödörnek a fallal párhuzamos szélességi mérete 1,5 méternél több nem lehet. A cölöpsajtolás sorrendjét úgy kell megállapítani, hogy két cölöpözési hely között legalább két érintetlen vagy már beépített cölöphely legyen.

A próbaterhelésre kijelölt vízszintes teherhordó szerkezet alá biztonsági állványt kell építeni.

A födémcsere megkezdése előtt a padlóburkolatot és a feltöltést el kell távolítani. Az egymás fölötti födémszakaszokat csak egymás után szakaszokban szabad kibontani. A kiváltott szerkezet alátámasztó állványát úgy kell kialakítani, hogy az lehetővé tegye az új nyílást kiváltó áthidaló szerkezet egyszerű és biztonságos beépítését. A nyílást kiváltó gerendák vagy egyéb szerkezetek felfekvése alatti falszakasz állékonyságát és terhelhetőségét meg kell vizsgálni. A kiváltó gerenda vagy egyéb szerkezet felfekvésének függőlegesébe eső falszakaszain lévő üregeket, hornyokat vagy egyéb mélyedéseket meg kell szüntetni, azokat a teher viselésére alkalmassá kell tenni. A középfőfalban történő acélgerendás kiváltás esetén a kétoldali födém terhet megfelelően méretezett dúcszerkezettel át kell vinni az altalajra. Gerendás födém szerkezetek esetén a talpés fejgerenda közé elhelyezett függőleges dúcok mindenütt a födémgerendák alá kerüljenek. Az egymás fölötti szinteken alkalmazott dúcok egymás alatt legyenek. A dúcokat keményfa ékekkel kell felszorítani a fejgerendához.

A lépcsőfokok cseréje esetén a kibontásra kerülő lépcsőfok feletti szakaszt megcsúszás ellen biztosítani kell.

Meghibásodott kéménypillér vagy kéményfal felújításakor a meglazult elemeket leesés ellen biztosítani kell.

Olyan épületnél, ahol a párkány fedélszélekkel van leterhelve, a fedélszék megbontása esetén a párkány állékonyságáról gondoskodni kell.

Ha a tűzfal vagy az oromfal a tetőszerkezethez tűzfal kapsokkal van rögzítve, a tetőszerkezet megbontása esetén a végleges merevítésig gondoskodni kell a fal ideiglenes megtámasztásáról.

Tárgyakat és anyagot az építményről ledobni csak biztonságosan kialakított ledobó helyről, és csak akkor szabad, ha a veszélyeztetett területet figyelő személy biztosítja, továbbá a megközelítést elkerítéssel vagy elzárással lehetetlenné tették. A munkát csak akkor szabad megkezdeni, ha az anyagledobást végző munkavállaló maga is meggyőződött arról, hogy a figyelő személy jól látható és a ledobás megkezdésére jelzéssel engedélyt adott. A figyelő személyt e munka végzése alatt más feladattal megbízni nem szabad. Olyan helyen kell a figyelési helyet kijelölni, ahol az érintett személy nincs veszélynek kitéve. Az anyagsúszdákat úgy kell kialakítani és használni, hogy az a munkavállalókat ne veszélyeztesse. Az anyagokat csak megfelelő szerszám alkalmazásával szabad a csúszdáról eltávolítani, illetve az összetorlódott anyag szétválasztását elvégezni. A környezetet terhelő mértékű por keletkezését meg kell akadályozni.

3.3.2. Szak- és szerelőipari munkák

Tetőjavítási és szigetelőmunkák

A tetőszerkezet, illetve tetőcserepek javítása előtt a tetőszerkezet lécezését felül kell vizsgálni, a csomós, veszélyesnek minősülő elkorhadt, hibás léceket ki kell cserélni. A szükséges

javításokat csak ezután szabad megkezdeni. A munka megkezdése előtt a tetőn áthaladó vagy a munkavégzés közelében lévő csupasz villamos vezetéket a feszültségtől mentesíteni kell.

Vízszigetelő munkák

A forró ragasztóanyagok szállításához csak csőrös, zárható fedelű edényt szabad használni, amelynek mérete lehetővé teszi a biztonságos szállítást anélkül, hogy a munkavállaló az edény oldalfalával közvetlenül érintkezésbe kerülne. Forró ragasztóanyaggal teli edényeket emelni és szállítani csak védőkesztyűben szabad. Az edényt legfeljebb a 3/4 részéig szabad megtölteni. Olvasztási munkákhoz az olvasztóüstöt legfeljebb a 3/4 részéig szabad megtölteni. Az olvasztandó anyag szennyeződést ne tartalmazzon és biztosítani kell, hogy idegen anyag az olvasztás időtartama alatt az olvasztóedénybe ne kerülhessen. Forró bitumennek vízzel vagy vizes felülettel való közvetlen érintkezését meg kell akadályozni. Az olvasztóüstöt jól zárható üstfedővel kell ellátni. Az olvasztóüst mellett tűzoltási céllal megfelelő mennyiségű homokot és lapátokat kell készenlétben tartani. Az olvasztóüstből a forró anyag kiszedéséhez legalább 1,5 m hosszú mérőedényt kell alkalmazni. Az üstre a szétfröccsenést megakadályozó csatornát kell szerelni. A forró bitumenbe az olvasztani kívánt anyagot az edény fala mentén kell becsúsztatni. Forró bitumennel végzett bármilyen munkát csak a testet fedő zárt munkaruhában lehet végezni.

Épületfestő és mázoló munkák

Kétágú létrán csak egy dolgozó tartózkodhat. A létrát legfeljebb 10 kg súlyú anyaggal szabad terhelni. A festéktároló edényt biztonságosan kell felerősíteni. Ha a kétágú létrák alkalmazásánál (lépcsőházban vagy lejtős padozatú helyiségekben) a stabilitás nem biztosítható, a munkát csak állványról szabad végezni. Zárt térben a falfelületek száraz lekaparásánál, leseprésénél, átcsiszolásánál, festésénél csiszológéppel, gépi drótkéfével történő rozsdamentesítésnél hatásos szellőztetésről kell gondoskodni. Ha a vonatkozó jogszabályokban meghatározott határértékek nem tarthatók be, a munkavállalót egyéni légzésvédő eszközzel kell ellátni.

3.4. Építési munkahelyek helyiségeken kívül

3.4.1. Stabilitás és szilárdság

A magasban kialakított, mozgó vagy rögzített munkahelyek szilárdak és stabilak legyenek, figyelembe véve:

- az azokon dolgozók számát,
- maximális teherbírásukat és a teher eloszlását,
- azokat a külső hatásokat, amelyeknek ki lehetnek téve.

Amennyiben ezeknek a munkaállásoknak az alátámasztása vagy más eleme nem megfelelően stabil, ezek stabilitását megfelelő és biztonságos rögzítési módokkal biztosítani kell, elkerülve minden esetben a váratlan vagy akaratlan elmozdulást. Ez a szabály egyaránt vonatkozik a munkaállás egészére vagy annak egyes részeire.

A stabilitást és a szilárdságot megfelelően ellenőrizni kell különös tekintettel azokra az esetekre, amikor az állás magasságát vagy mélységét megváltoztatják.

3.4.2. Energiaelosztó szerelvények

A helyszíni energiaelosztó szerelvényeket, különösen azokat, amelyek külső hatásoknak vannak kitéve, rendszeresen kell ellenőrizni és karbantartani. Azokat a szerelvényeket, amelyek

már az építési hely létesítése előtt rendelkezésre álltak, azonosítani, ellenőrizni és egyértelmű jelzőtáblákkal kell ellátni.

A villamos légvezetékeket úgy kell vezetni, hogy azok az építési munkahelyeket elkerüljék. Ha ez nem lehetséges, akkor azokat feszültségmentesíteni kell.

Ha a feszültségmentesítés nem megoldható, a személyek és járművek távoltartására elkorlátozást vagy figyelmeztető jelzéseket kell alkalmazni.

Ott, ahol a vezetékek alatt járműveknek kell elhaladni, a szükséges figyelmeztető jelzések mellett, függesztett védőszerkezetek elhelyezéséről is gondoskodni kell.

3.4.3. Léggöri befolyások

A munkavállalókat védeni kell olyan léggöri hatásokkal szemben, amelyek egészségüket és biztonságukat kedvezőtlenül befolyásolhatják.

3.4.4. Leeső tárgyak

A munkavállalókat és a munkavégzés hatókörében tartózkodókat a leeső tárgyakkal szemben kollektív műszaki védelemmel kell megvédeni ott, ahol ez műszakilag megoldható. Az anyagokat és a berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy összedőlésük vagy felborulásuk elkerülhető legyen. Ahol szükséges, az építési helyen fedett átjárókat kell kialakítani, vagy lehetlenné kell tenni a veszélyes helyekhez való hozzáférést.

Magasból leesés

A magasból leesést alkalmas berendezéssel, így különösen megfelelő védelemmel kialakított állványszerkezet alkalmazásával kell megakadályozni. Az állványoknak szilárdnak, elegendően magasnak kell lenniük, és legalább egy lábdeszkával, egy középdeszkával és egy korláttal vagy azzal egyenértékű megoldással kell rendelkezniük.

Magasban munkát csak megfelelő és alkalmas berendezéssel, illetve kollektív műszaki védelem biztosításával (pl. emelőplató, védőháló, védőrács, mobil szerelőállvány) szabad végezni. Amennyiben a munka természete miatt ilyen berendezések alkalmazása nem lehetséges, megfelelő hozzáférési megoldásról kell gondoskodni, és a munkát végző részére a magasból való lezuhanás megelőzésére kialakított egyéni védőeszközt kell biztosítani.

A munkavállalók lezuhanása és a felhasznált anyagok leesése ellen elsődlegesen biztonságot nyújtó berendezésekkel kell a védelmet kialakítani. Amennyiben erre nincs mód, akkor egyéni védőeszközt kell alkalmazni.

A leesés elleni védelem méretezett és megfelelően rögzített lefedéssel, vagy 1 méter magas, háromsoros, 0,3 m-nél nem nagyobb osztásközű, lábdeszkával, középdeszkával, valamint korláttal, illetve ezekkel egyenértékű védelmet nyújtó megoldással biztosítható. Védőháló, illetve védőrács alkalmazása esetén annak lyukmérete a 10×10 cm-t nem haladhatja meg.

Földmunkák végzésekor munkagödör esetén 0,25–1,25 m mélység között jelzőkorlátot, 1,25 m-t meghaladó mélységnél védőkorlátot, vonalas létesítmény esetén, lakott területen belül 0,25–1,25 m mélység között jelzőkorlátot, 1,25 m-t meghaladó mélységnél védőkorlátot, lakott területen kívül 0,25 m mélység alatt jelzőkorlátot kell létesíteni.

Leesés elleni védelmet kell biztosítani azokban az esetekben, amikor a munkavégzés magassága meghaladja a 2 m-t, ha a munkahely vagy a közlekedési út víz vagy más olyan anyag fölött vagy mellett oly módon helyezkedik el, hogy a belefulladás lehetősége fennáll, födémek, tetők, mennyezetek, felülvilágítók, aknák megnyitásakor vagy építéskor, a 2 m magasságot meghaladó tetőn végzendő munkáknál és a hozzá vezető utakon, valamint a földmunkák végzése során kivéve, ha jelzőkorlát is alkalmazható. Jelzőkorlát is alkalmazható munkagödör esetén 0,25–1,25 m mélység között illetőleg vonalas létesítmény esetén lakott területen kívül 0,25 m mélység alatt. Jelzőkorlát is elegendő a lapos és alacsony hajlású (20°

alatti) tetők esetében, amennyiben a munkavégzés helyszíne a szintkülönbség szélétől 2 m-nél távolabb van, a kétméteres határvonalra.

A 20°-ot meghaladó hajlásszögű tetőn végzett munkák esetén – ha védőkorlátot alkalmaznak – a védőkorlátot úgy kell méretezni és kialakítani, hogy az megakadályozza a ráeső tárgyak és személyek lezuhanását.

Meglévő építményen a munka megkezdése előtt meg kell győződni arról, hogy az építmény állékonysága megfelelő, a munka elvégzéséhez szükséges teher viselésére alkalmas. Ha ez nem biztosított, a munkát megkezdeni csak akkor szabad, ha a szükséges megerősítéseket és/vagy alátámasztásokat méretezés alapján elvégezték.

3.4.5. Állványok és létrák

Az állványokat úgy kell tervezni, összeállítani és karbantartani, hogy azok ne dőljenek össze, vagy ne mozduljanak el. A munkaállványokat, a pallókat és az állványlétrákat úgy kell összeállítani, hogy azok megakadályozzák a munkavállalók és a munkavégzés hatókörében tartózkodók lezuhanását, illetve, hogy a leeső tárgyakkal szemben védelmet nyújtsanak.

Az állványt az arra felhatalmazott személynek át kell vizsgálni

- használatba helyezés előtt,
- rendszeresen, meghatározott időközökben,
- módosítás, vagy használaton kívül helyezés, kedvezőtlen, viharos időjárást követően, földrengés okozta rázkódás esetén, vagy minden olyan esetben, amely a szilárdságát vagy a stabilitását befolyásolhatta.

Létrák

A magasban végzett munkákhoz a létrák használatát úgy kell korlátozni, hogy a kialakítási sajátosságok figyelembevételével, minimális használati idő mellett minimális kockázat álljon fenn. Csak szilárd és megfelelően karbantartott, tiszta állapotú létra használható. A létrákat céljuknak megfelelően, rendeltetésszerűen kell alkalmazni. A létrákat úgy kell felállítani, hogy használatuk alatt azok biztonságosan álló helyzetben maradjanak. A mozgatható létrák lábait stabil, erős, méretüknek megfelelő szilárd alapra kell helyezni, úgy, hogy annak fokai horizontális állásban maradjanak. A függőlétrákat biztonságosan és – kivéve a kötélletrákat – úgy kell felerősíteni, hogy azok ne csúszhassanak el, illetve ne tudjanak kilengeni. A mozgatható létrák lábainak szétcsúszás elleni biztosítását a használat teljes időtartama alatt a lábak alsó részeinek rögzítésével, vagy szétcsúszást megakadályozó berendezéssel, illetve más azonos értékű megoldással kell biztosítani. A több részből, illetve egymásba tolható elemekből álló létrát vagy a tolólétrát csak olyan módon szabad használni, hogy a létraelemek egymáshoz képest elmozdulásmentesen álljanak.

A kerek létrákat használatuk előtt elmozdulás ellen biztosítani kell. A létrát úgy kell használni, hogy a munkavállaló azon mindig biztonságosan tudjon állni és megfelelően kapaszkodni. Ha a létrára valamilyen terhet kézben kell felvinni, ez nem befolyásolhatja hátrányosan a kapaszkodás lehetőségét.

A mobilállványt az akaratlan elmozdulásokkal szemben biztosítani kell.

Az építési állványok tervezését, kivitelezését, felülvizsgálatát, munkavédelmi üzembe helyezését e rendelet előírásai, valamint a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint kell elvégezni, figyelemmel a kapcsolódó, mértékadó nemzeti szabványokban foglaltakra is.

Állványok tervezése

Az állványok készítéséhez – a termékszabványokban meghatározott elemekből készített bakállványok, a 20,0 m-nél nem magasabb létraállványok, valamint a 2000 N/m² terhelésnél nem nagyobb igénybevételű fémállványok kivételével – állványtervet kell készíteni.

Szerkezeti vázlat alapján építhetők a termékszabványban meghatározott elemekből készített bakállványok, a 6 m-nél nem magasabb létraállványok, valamint a 2000 N/m^2 terhelésnél nem nagyobb igénybevételű, 6 m-nél nem magasabb fémállványok, a csak szabványos elemekből készült állványok.

Általános szerkezeti dokumentáció alapján általánosan ismert szerkezeti kialakítású, olyan állványokat kell építeni, melyek építéséhez szerkezeti vázlat nem elegendő (pl. a tervezett igénybevételek nagyobbak a szabványban előírtnál, vagy különleges csomóponti kialakításokra, megerősítésekre van szükség).

Az általános szerkezeti dokumentációknak az állvány általános tervét, műszaki leírását és a statikai vizsgálat anyagát kell tartalmazniuk. A dokumentációknak tartalmazniuk kell a felhasználandó anyagok minőségét és megdolgozási módját is.

Az állványok általános tervében az állványszerkezetet az alapozással együtt olyan tartalommal kell – alaprajzi, nézetes metszetábrákkal – feltüntetni, hogy annak alapján az állványszerkezet és a szerkezeti elemek helyzete, méretei egyértelműen számítható, és a helyszíni lekötés (összeállítás) előkészíthető legyen. Az általános tervben nemcsak a csomópontok térbeli távolságát, hanem a faelemek túlnyúlását is meg kell adni. Az általános állványtervben meg kell határozni a merevítés, leeresztés előírásait, valamint az építési és bontási munka sorrendjét is.

Az alapozás méreteit (leeresztő szerkezet, alátétpalló vagy gerenda, esetleg lerögzítés és alaptest) meg kell adni. Talajmechanikai vizsgálatra csak olyan nagy terhelésű vagy gyenge talajon építendő állványoknál van szükség, amelyek süllyedésekre érzékenyek és különleges teherelosztást igényelnek.

Lekötést igénylő alátámasztó állványoknál, ha azok a végleges építmény méreteit befolyásolhatják, az állványszerkezeti elemek tengelyvonalának (hálózatának) méreteit olyan részletességgel kell megadni, hogy a lekötés után a végleges szerkezet a megkívánt – általában legalább 1 cm, kényes szerkezeteknél legalább 0,5 cm – pontossággal megépíthető legyen. Szükség esetén az állvány kivitelezési mérettűréseit is közölni kell. Túlemelés szükségessége esetén a hálózatot túlemelt állapotban kell megadni. A lehorgonyozást az alapozással együtt kell megtervezni, és az állékonyságot igazolni kell.

A szerkezeti elemek keresztmetszeti méreteit az előírásoknak megfelelően kell feltüntetni (rúdfa és állványfa esetén a fa középméretőjét kell megadni). A felhasználásra kerülő anyagok minőségét feltűnően meg kell jelölni, valamint az anyagminőségen kívül a megdolgozás és felületvédelem módját is közölni kell. Az állvány megengedett hasznos terhelését azon fel kell tüntetni. Amennyiben az állvány állékonyságát leterheléssel kell biztosítani, akkor a teher nagyságát és helyét, valamint a lehorgonyozás módját is meg kell adni.

Az állvány teherbírását, állékonyságát és alakváltozásait általában statikai vizsgálattal kell igazolni. A statikai vizsgálat – számítási és szerkesztési eljárások helyett – kísérlettel is végezhető, az építés, használat és bontás minden olyan szakaszát illetően, amikor a terhek, illetve az állékonyság feltételei megváltoznak. A kísérletek lefolyásáról felvett jegyzőkönyveket az állványterv részeként kell kezelni. A statikai vizsgálat, számítás, szerkesztés, kísérlet írásos anyagát (a továbbiakban: statikai számítás) a tervműveletekhez csatolni kell. A statikai számításban – áttekinthető és ellenőrizhető összeállításban – fel kell tüntetni a számítás alapjául szolgáló terheket és hatásokat, részletezve az alkalmazott módosító (biztonsági, dinamikus stb.) tényezőket is. Fel kell tüntetni a tervezett szerkezet méretadatait, anyagának minőségét, beleértve a faanyagok fajtáját (pl. lucfenyő, tölgy stb.), szilárdsági kategóriáját és kezelési módját (pl. korrózió elleni védelem, tartósítás stb.), szükség esetén a számításba vett nedveségtartalmat, illetve a szerkezeti anyagok alkalmazási helyét. Fel kell tüntetni a számítás alapját képező esetleges egyéb adatokat is. A számításához olyan vázlatokat kell csatolni, amelyek a számításban szereplő szerkezeti elemeknek a tervvel való azonosítását egyértelműen lehetővé teszik. A számítást olyan módszerekkel kell végrehajtani, hogy a mértékadó igénybevéte-

lek értéke 5% pontossággal meghatározható legyen. Ezt a tűrési határértéket az előzetes és végleges adatok közötti eltérés akkor sem haladhatja meg, ha a számítás előzetes becsléssel felvett adatok vagy méretek alapján készült.

A teljes szerkezeti dokumentáció az előzőekben felsoroltakon kívül a szerkezeti kialakítás részleteit – a részletes állványtervet is – tartalmazza. Ennek keretében meg kell határozni minden olyan adatot, amely az állvány megvalósításához, szereléséhez és bontásához szükséges. A részletes állványtervben nem kell felsorolni az általános tervben már szereplő csomóponti anyagokat. Az általános állványtervben előírt merevítési, leeresztési, építési és bontási munkához a részletes állványtervben rajzokat is kell közölni. A csomópontok szerkezeti megoldását annyi metszettel és vetülettel kell feltüntetni, hogy a csomópont kialakítása és készítési módja is egyértelműen eldönthető legyen. Meg kell adni a csomópontban felhasznált anyagok minőségét, az alkalmazott kapcsolóelemek (csavarok, állványkapcsok, szegek) darabszámát, méreteit, kiosztási adatait; nyomott fabetétek esetén azok rostirányát. Előírást kell közölni a beépítendő új és használt anyagok alkalmazására, valamint vízbe vagy talajba kerülő faanyagok esetén azok tartósításának módjára (olyan anyagot, mely a fa felületét elfedi, tehát a fahibákat is eltakarja, ilyen célra felhasználni nem szabad). Fel kell tüntetni az állvány merevítési és leeresztő rendszerének (pl. a végleges létesítményhez való kikötésének) részletes megoldását, elhelyezését, kapcsolatát a többi szerkezeti elemmel. Az állvány tehermentesítésének és leeresztésének sorrendjét is meg kell adni, ha az az állvány vagy a szerkezet körülményeire befolyással lehet. Meg kell adni az állvány építési és bontási technológiáját, beleértve az esetleg felhasználandó munkagépek ismertetését, valamint a túlemelések, a várható összenyomódások és süllyedések mértékét.

A dokumentációnak tartalmaznia kell a tűzbiztonsági berendezések elhelyezését, a felerősítési részleteiket, hegesztés, illetve elektromos világítás szükségessége esetén az ezekkel kapcsolatos tűzbiztonsági előírásokat. Közölni kell a munkavédelmi berendezések (korlátok, lábdeszkák, védőtetők, védőhálók stb.) részleteit és felerősítésük módját, valamint tételes felsorolásban a betartandó biztonságtechnikai előírásokat. Olyan anyagkivonatot kell csatolni, amely az állványnak és tartozékainak terv szerinti megvalósításához szükséges minden fő- és segédanyagot részletes összeállításban tartalmaz.

Az elkészült állványokat használatbavétel előtt, valamint hosszú megszakítás vagy viharos időjárás után minden alkalommal át kell vizsgálni. A vizsgálat pontos idejét és eredményeit írásban rögzíteni kell. Az állványt használatba venni csak a vizsgálat kedvező eredménye után, megfelelő engedély alapján szabad. Az időszakos vizsgálat során az esetleg károsodott állvány állagának védelmét pótmerevítésekkel, kikötésekkel, illetve a csavarok utánhúzásával kell biztosítani. Csak ezek végrehajtása után lehet az állványt újra használatba venni. A vizsgálatnak ki kell terjednie:

- az állványnak a tervekkel való azonossága, továbbá a vonatkozó előírásoknak (szabványoknak, típus-részletterveknek) való megfelelés ellenőrzésére (elsősorban az anyagminőségek keresztmetszeti méretek, csomópontok kialakítása tekintetében);
- az állékonyság szempontjából fontos szerkezeti elemek (alapozás, toldások, merevítések, kikötések) helyszíni ellenőrzésére;
- a biztonsági berendezések (korlát, középdeszka, lábdeszka, feljárók, terelhetőségi és egyéb feliratok, tűzvédelem, villámvédelem, világítás stb.) szakszerű voltának ellenőrzésére.

A használatban lévő állványok időszakos vizsgálata során ellenőrizni kell az állvány anyagának állapotát (korhadás, esetleges sérülések stb.), továbbá a kapcsolatok teherbírását és merevségét (kötőelemek lazulása, egyenlőtlen süllyedés) is. Az állvány bármilyen átalakítása, a tervezettől eltérő használat, egyes elemeinek eltávolítása (pl. keresztmerevítők áthelyezése) esetén a vizsgálatokat újra el kell végezni.

Építési állványok általános követelményei

Az építési állványterveknek részletes utasítást kell tartalmazniuk az építés, a bontás és az esetleges mozgatás munkabiztonságára, valamint az állvány-összeszerelés műveleti szakaszaira is. Az állványok összeszerelésük közben, valamint az építés minden szakaszában két-két egymásra merőleges síkban legyenek kimerevítve. Az állványok felállításakor és bontásakor az állványok összeszerelési körzetét el kell keríteni, hogy oda a szerelési munkálatokban részt nem vevők ne juthassanak be.

Amennyiben az állványt a meglévő építményhez tervezik kimerevíteni, akkor előzetesen meg kell győződni arról, hogy a meglévő épület a várható igénybevétel felvételére alkalmas-e.

Az állvány alapozásánál az állványzat egyenletes teherátadását alátétpallóval vagy ezzel egyenértékű módon biztosítani kell. Az állvány alapjait az állékonyságot veszélyeztető víz behatolása ellen meg kell védeni.

A téli időszakban épülő vagy télen is használatban tartott nehézállványok alapjait a fagyhatárig le kell vinni. Az állványszintek megközelítésére, szintkülönbségek áthidalására, biztonságos közlekedést lehetővé tévő fel-, le-, kijárót kell létesíteni.

Az állványpadozatot 48 mm vastag állványpallóból, szabványos deszkatáblából, vagy terhelhetőség és állékonyság szempontjából ezekkel egyenértékű fából vagy fémből kell készíteni. Az állványpadozatul szolgáló 48 mm vastag pallókat, illetve a deszkatáblákat úgy kell alátámasztásra helyezni, hogy a pallók a felfekvés külső szélén legalább 150 mm-rel, de legfeljebb 300 mm-rel nyúlhatnak túl. Amennyiben konzolos terhelésre van igénybe véve, ez esetben a túlnyúlás legfeljebb 300 mm lehet.

A járópallók alátámasztását szilárdan, billegésmentesen kell kialakítani. A járópallók egymáshoz való illeszkedését küszöbök és szintkülönbségek nélkül kell biztosítani.

Az állványpadozat szélességi méretei:

- falétra állványvakolás, tatarozás céljára legalább 0,5 m;
- csőállvány vakolás, tatarozás céljára legalább 0,6 m;
- anyaglerakás, falazás céljára legalább 1,0 m;
- keretes fémállványok esetében legalább az adott típusú állványkeret térítési szélességét kell biztosítani.

Az állványpadozatot úgy kell kialakítani, hogy a tárolt és mozgatott anyagtömegén kívül – külön előírás hiányában – legalább 2000 N/m² hasznos terhelésnél a biztonságos munkavégzést lehetővé tegye. Az állványpadozaton szállítható, illetve tárolható anyag legnagyobb mennyiségét, a tárolás módját és a tárolási terület határát az állványzaton jól szemrevételezhető módon (pl. táblán) fel kell tüntetni.

Állványpallókat csak alátámasztás felett, legalább 0,5 m-es átfedéssel szabad toldani. Konzolosan túlnyúló pallót állványpadozatnál, feljáróknál, közlekedési utaknál alkalmazni nem szabad. Az állványpallóknak az alátámasztásra fel kell feküdniük. Az állványpadozat alátámasztására ereszcsoportot, erkélypárkányt, villámhárítót, illetve kellő szilárdsággal, terhebíró képességgel nem rendelkező épületszerkezeti elemet igénybe venni nem szabad.

Az állványpadozat anyaga teljesen egészséges, kifogástalan minőségű, legalább II. minőségi osztályú, a végein vasalattal ellátott fűrészelt fenyőáru legyen.

Az állványpadozat széle és az építmény síkja között legfeljebb 30 milliméter lehet. Amennyiben a munka jellege vagy az építmény homlokzati alakja ezt nem teszi lehetővé, akkor vagy a belső oldalt is el kell látni védőkorlattal, vagy egyéni védőeszközzel kell biztosítani a védelmet.

Az állványpadozatokat úgy kell egymás fölött megépíteni, hogy alattuk 190 cm szabad magasság legyen a közlekedésre.

A korlátdeszkát, középdeszkát és a lábdeszkát állványelemből kell készíteni, a felerősítésre szolgáló támaszoszlopok távolsága egymástól 3,0 m-nél nagyobb nem lehet. A 2,0 m-nél magasabb munkaszinteken, hídszerűen kiképzett átjárókat, feljárókat, lépcsőket védőkorláttal kell ellátni. A feljárók korlátait 1,0 m feljárómagasságtól, a lépcsőket pedig az induló foktól kezdve kell felszerelni.

Hibás, toldott elemeket beépíteni nem lehet. Külön előírás hiányában az állványok csomópontjait, függőleges oszlopait, dúcait rögzítés céljából mindkét irányban átlósan ki kell merevíteni, többszintű elrendezés esetén a dúcokat egymás fölé kell állítani.

Andráskötésnek legalább 48 mm vastag állványpallót vagy azzal szerkezetileg egyenértékű, fémanyagú keresztmerevítőt lehet alkalmazni. A keresztmerevítőket csavaros kapcsolással kell az oszlopokra, elemekre felerősíteni. A csavarok legalább olyan távolságra legyenek a keresztmerevítők szélétől, amely egyenlő a fa átmérőjének két és félszeresével.

Az oszlopok állékonyságát állítás közben ideiglenesen biztosítani kell (például dúcolással vagy kihorgonyzással).

Az állványépítési munkát végzőket a szükséges speciális ismeretekről, a munkavégzésből eredő kockázatokról és a megelőzésükről ki kell oktatni. Az oktatásnak ki kell terjednie:

- az érintett állványépítési, bontási, illetve átépítési terv megértésére és ismeretére,
- az érintett állványépítési, bontási, illetve átépítési munkák biztonságos elvégzésére,
- a szükséges megelőző intézkedésekre a munkavállalók lezuhanásának, a tárgyak leesésének megelőzése és kiküszöbölése érdekében,
- azokra az ismeretekre, amelyeket kedvezőtlen, viharos időjárási körülmények között be kell tartani és azon kockázatokra, amelyek az állványzatot veszélyeztethetnek,
- a megengedett terhelhetőségre,
- minden további az építéshez, a bontáshoz, illetve az átalakításhoz kapcsolódó veszélyre.

A munka irányítását végzőnek és az érintett munkavállalóknak az állványépítési, bontási tervet és a szükséges utasításokat ismerniük kell.

Építési feljárók, átjárók, lépcsők

A feljárók szélességi mérete a következő legyen:

- egyirányú közlekedés esetén legalább 0,6 m;
- egyirányú közlekedés és anyagszállítás esetén a szállított anyag terjedelmétől függően, de legalább 1,0 m;
- kétirányú közlekedés és anyagszállítás esetén a szállított anyag terjedelmétől függően, de legalább 1,5 m.

A feljárók lejtése legfeljebb 40%-os lehet. A feljárókon a megcsúszást a padozaton legfeljebb 0,4 méterenként felerősített lécekkel vagy egyéb módon kell megakadályozni.

A feljárók pihenőjét úgy kell kialakítani, hogy annak hosszúsága legalább 1,25 m, szélessége pedig a feljáró szélességével azonos méretű legyen. A feljáró padozatának elemeit, valamint a járópallókat billenés és elmozdulásmentesen kell rögzíteni.

A közlekedésre és anyagszállításra szolgáló, támaszokra felfekvő járópallók alátámasztásait a várható igénybevételnek megfelelő, de egymástól legfeljebb 2,0 méter távolságban szabad elhelyezni.

Építési átjárók

A hídszerűen kialakított személyi átjárók:

- egyirányú közlekedés esetén legalább 0,60 m,
- kétirányú közlekedés esetén pedig legalább 1,0 m szélesek legyenek.

Ha az átjáró szintje alatt 1 méternél nagyobb mélység van, akkor az átjárót lábdeszkával ellátott 1,0 m magas kétsoros korláttal kell ellátni.

Építési lépcső

Az ideiglenes lépcső egyirányú közlekedés esetén legalább 0,6 m széles legyen. A lépcsőt 1,0 m magas, kétsoros korláttal és lábdeszkával kell ellátni.

A kivitelezés tartalma alatti személyi közlekedésre és anyagszállításra megbotlás, megcsúszás ellen biztosított lépcsőt kell létesíteni, 5,0 méternél nem nagyobb szintkülönbség esetén lépcső helyett pihenővel ellátott palló vagy létrafeljáró is alkalmazható.

Mobil szerelő-, gurulóállványok

A mobil szerelő-, gurulóállványok padozatát teljes állványszélességben egymás felett úgy kell elhelyezni, hogy az azok közötti távolság a 2 m-t nem haladhatja meg. A felhajtható ajtók egymás fölé nem eshetnek. A munkaszintek megközelítése csak belülről történhet, kívülről felmászva a munkaszintek megközelítése tilos.

Az állványok összeállítását a szerelési utasításnak megfelelően csak az arra kioktatott személyek végezhetik.

3.4.6. Emelőberendezések

Valamennyi emelőszerkezetet és tartozékát, beleértve azok alkotórészeit, rögzítéseit, leköteseit, támaszeit:

- megfelelően kell tervezni és kivitelezni, valamint megfelelő szilárdságúnak kell lenni ahhoz az igénybevételhez, amelynek ki van téve,
- megfelelően kell felszerelni és használni,
- jól karbantartott és jó állapotban kell tartani,
- az érvényes előírásoknak megfelelően kell ellenőrizni, időszakos próbáknak és átvizsgálásoknak kell alávetni,
- csak olyan képzett munkavállaló üzemeltetheti, aki megfelelő gyakorlattal rendelkezik.

Minden emelőszerkezeten és tartozékon világosan jelezni kell a maximális teherbírási értéket. Emelőberendezéseket és tartozékokat a rendeltetési céljuktól eltérően használni nem szabad.

3.4.7. Anyagkitermelő és anyagkezelő járművek és gépi berendezéseik

Valamennyi anyagkitermelő és anyagmozgató járművet és gépi berendezést:

- megfelelően kell megtervezni és kivitelezni, különös tekintettel az ergonómiai követelmények megvalósulására,
- jó üzemállapotban kell tartani,
- megfelelően kell használni.

A gépi berendezések kezelőjére vonatkozó előírások

Az anyagkitermelő és anyagkezelő járművek vezetőinek és gépi berendezések kezelőinek az érvényes jogszabályok szerinti képzettséggel kell rendelkezniük. Megelőző intézkedéseket kell tenni annak biztosítására, hogy az anyagkitermelő és anyagmozgató járművek és gépi berendezések ne essenek a kitermelési helybe vagy a vízbe. Az anyagkitermelő és anyagmozgató gépi berendezést el kell látni olyan védőszerkezettel, amely a vezetőt borulás esetén, valamint a leeső tárgyakkal szemben védi.

Az irányító kötelessége, hogy kialakítsa az építési munkahelyen a munkagépek, járművek közlekedési rendjét, és ezt a megfelelő jelzések elhelyezésével az érintettek tudomásá-

ra hozza. Az építési munkahelyeken üzemeltetett valamennyi gépi meghajtású munkaeszközt annak kezelője minden munkavégzés előtt köteles megvizsgálni és meggyőződni arról, hogy a működtető és biztonsági berendezések megfelelőek. Amennyiben a gép kezelője a gép bármilyen hibáját észlelte és azt elhárítani nem tudta, köteles a szükséges intézkedéseket a legrövidebb időn belül megtenni, a munka irányítójának a műszaki hibát jelenteni, a gépnaplóba ezt bejegyezni, és a műszakváltás alkalmával a gépet átvevő személlyel ezt közölni. A hiba elhárításáig a géppel munkát végezni tilos.

Gépet, berendezést csak az e célra kialakított vezetővagy kezelőállásból, illetve kezelőüléssből szabad vezetni és működtetni. A gépre fel-, illetve leszállni csak az e célra kialakított fellépő vagy lépcső igénybevételével szabad, a kapaszkodó egyidejű használata mellett. Keréktárcsára, köpenyre, láncra vagy egyéb részre fellépni nem szabad. Járművet, munkagépet csak akkor szabad megindítani, ha az azon tartózkodók elfoglalták a részükre kijelölt helyet.

Menetirányváltásnál a jármű vezetője, illetve a munkagép kezelője, köteles meggyőződni arról, hogy emiatt senki nem kerülhet veszélyhelyzetbe. Veszély esetén a vezető, illetve a kezelő veszélyre figyelmeztető hangjelzést köteles adni és azonnali intézkedéseket tenni a berendezés leállítására.

Ködben, illetve nem kielégítő látási körülmények mellett a munkagép világító berendezését működtetni kell.

Hátramenetben a jármű vezetője, illetve a munkagép kezelője köteles a haladási irányba tekintve meggyőződni arról, hogy nem okoz veszélyhelyzetet. Amennyiben a kilátás a legkisebb mértékben is akadályozva van, irányító személyt kell kijelölni. Az irányító személy feladata a közlekedő jármű vagy munkagép környezetéből az ott tartózkodókat eltávolítani, illetve jelzéseivel a járműmozgást irányítani. Az irányító személy úgy köteles elhelyezkedni, hogy jól látható legyen és a mozgó gép, illetve a környezetben álló létesítményektől távol haladjon a jármű előtt.

Építési munkahelyeken a jármű vezetője, illetve a munkagép kezelője csak akkor hagyhatja el a vezetőállást, ha biztosította, hogy illetéktelen azt nem indíthatja el, és egyidejűleg megtette a szükséges intézkedéseket a jármű, illetve munkagép elgurulásának megakadályozására. A járműveket összekapcsolni csak az e célra kialakított berendezéssel lehet.

A gépekre vonatkozó előírások

Az építési munkahelyeken csak olyan gépet szabad használni, amely megfelel a gépekkel szemben támasztott megfelelőségi követelményeknek, ezt a vonatkozó jogszabályok szerint tanúsították, és a gép úgy van kialakítva, hogy a munkavégzés folyamán védelmet biztosít annak kezelője, illetve kisegítő személyzete részére.

Az építőipari gépeken jól látható helyen elhelyezett táblával meg kell tiltani a gép hatókörében való tartózkodást.

Biztosítani kell, hogy a motoros kéziszerszámok és kisgépek kivételével belső égésű motor meghajtású építőipari gépet csak biztonsági indítókulccsal lehessen elindítani.

A munkahidakon történő közlekedés, illetve földemekre, boltozatokra történő felállítás előtt a munkavégzés irányítójának meg kell győződnie arról, hogy az adott szerkezet a munkagép tömegének biztonságos elviselésére alkalmas.

Az aluljárókba, az alagutakba vagy az egyéb korlátozott űrszelvényű létesítményekbe történő behajtás előtt meg kell győződni arról, hogy a munkagép méretének megfelelő szabad nyílás rendelkezésre áll-e.

A gépek telepítése

Az építési munkahelyen üzemeltetett gépet úgy kell telepíteni, hogy az ne veszélyeztesse a munkahelyet, az emberi tartózkodásra szolgáló épületet, illetve a közforgalmú utat. Ha ez

nem valósítható meg, akkor egyéb, ezzel egyenértékű védelemről kell gondoskodni (pl. védőfal, dúcolás stb.). Építési munkahelyen nem telepíthető gép feszültség alatt lévő erősáramú, kis- vagy nagyfeszültségű lég-, illetve kábelvezeték veszélyes közelségében. A gép nem veszélyeztethet nyomástartó edényt, csővezeték, tűzés robbanásveszélyes, illetve egyéb veszélyes anyagot tároló helyiséget. Belső égésű motorral vagy nyílt lánggal üzemelő gépet a tűzés robbanásveszélyes anyagot tároló helyiség veszélyes övezetén kívül kell elhelyezni. Ha a gép telepítési helye nagy mennyiségű csapadék vagy egyéb ok miatt víz alá kerülhet, úgy biztosítani kell a gép veszélymentes megközelíthetőségét, illetve kimenthetőségét.

Építési munkahelyen gép nem telepíthető építmény 0,6 méteres biztonsági távolságán belül, kivéve, ha a gépet erre tervezték, vagy a veszélyes térbe a belépést elkerítéssel akadályozták meg.

A helyhez kötött üzemmódú gépeket méretezett teherbírású és elmozdulás ellen biztosított alaptestre, vagy teherbíró szerkezetre, illetve felületre kell rögzítetten elhelyezni. Figyelembe kell venni a gép üzemeltetési dokumentációjában foglaltakat.

A helyváltoztató szabadpályán közlekedő gépek útvonalát megfelelő mértékben teherbíró felületen kell kijelölni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy megfelelő közlekedési pálya kiépítése szükséges. A pálya kialakításánál figyelembe kell venni a pálya mellett biztosítandó szabad területet is, amelyet a gép mérete, illetve szerkezeti elemeinek túlnyúlása, vagy elmozdulása tesz szükségessé. A helyzetváltoztató, kötött pályán közlekedő gépek pályáját a várható hatások biztonságos elviselésére méretezetten kell kialakítani a tervezési és egyéb előírásokban foglaltak szerint.

Az épületszerkezetekhez, illetve az állványzatokhoz csatlakozó vagy rögzített gép esetében a tartószerkezet megfelelőségét előzetes vizsgálat alapján a munka irányítója nyilatkozzal igazolja.

A szabadban telepített gép esetén a vonatkozó előírások szerint gondoskodni kell:

- a gép villámvédelméről,
- széllel szembeni állékonyságáról és akaratlan elmozdulás elleni védelméről.

Az építőipari gépeket úgy kell elhelyezni, hogy azok egymás hatósugarába ne kerülhessenek, biztosítsák a megfelelő védőtávolságokat, ne legyenek veszélyforrás okozói, illetve elegendő hely álljon rendelkezésre a gépek közötti biztonságos közlekedési út kijelölésére. Amennyiben nem biztosítható az, hogy egymás hatósugarába ne kerüljenek gépek, ebben az esetben a munkáltató köteles a helyi körülményeknek és gyakorlatnak megfelelően írásban meghatározni az adott berendezések közötti kapcsolattartás és együttműködés rendjét, az ennek irányításáért felelős személyt.

A kezelőhelyet úgy kell kialakítani, hogy onnan jól látható legyen az a terület, ahol a gép működik. Ha ez nem valósítható meg, akkor műszaki jelzőrendszerrel, vagy jelzést adó személy alkalmazásával kell biztosítani a gépkezelő veszélytelen munkavégzését. A kezelőhely védje meg a gép kezelőjét az esetleg lehulló tárgytól, építési törmeléktől, a kedvezőtlen időjárási hatástól. A kezelőhelyet úgy kell kialakítani, hogy az a leeső tárgyak biztonságos felfogására alkalmas legyen.

A földmunkagépek

Talajmegmunkálási munkagéppel tilos:

- földmunkagépeken munkaeszközt vagy egyéb berendezést személyekkel együtt szállítani,
- lejtőn lefelé kiiktatott erőátviteli szerkezettel közlekedni.

Az olyan földmunkagéppel, amelynek kezelő-, illetve kísézőülése biztonsági övvel van kialakítva, közlekedni, illetve munkát végezni csak akkor lehet, ha az öv be van kapcsolva.

Földmunkagéppel a munkavégzés során csak annyira szabad megközelíteni a munkárkot, szakadékot, bevágást, mélyedést, hogy a talaj megcsúszása és a gép lezuhanása ne következhesen be. A felügyeletet ellátó személy ilyen esetben köteles kijelölni azt a távolságot, amelyen belül a földmunkagép vezetője nem közelítheti meg az adott veszélyes helyet.

A leeső tárgyak ellen a földmunkagépeket védőpalánk kialakításával kell védeni.

A földmunkagép elhagyásakor annak valamennyi működtető elemét ki kell kapcsolni, és akaratlagos megmozdulás ellen biztosítani kell. A földmunkagép kezelője köteles a főmeghajtó művet úgy biztosítani, hogy azt illetéktelen személy ne tudja elindítani. A földmunkagépet a munkaszünet idejére a gép kezelőjének megfelelő teherbírású talajon kell leállítania, és az elgurulás, illetve megcsúszás ellen biztosítani.

A földmunkagép kezelője köteles a gép üzemeltetésénél, karbantartásánál, szerelésénél, illetve az azzal történt szállításkor a gyártó által készített kezelési utasításban foglaltakat betartani. A munkáltató a kezelési utasításban foglaltakat a helyi körülmények figyelembevételével – ha szükségesnek tartja – köteles kiegészíteni. A munkáltató a földmunkagép kezelője részére a helyi körülményekre vonatkozó ismeretek megszerzését a munka megkezdése előtt biztosítani köteles. A kezelési, illetve az egyéb, munkavégzéshez szükséges utasításnak és dokumentumnak a gép kezelőjénél állandó rendelkezésre kell állni, és azt a munkavégzés teljes ideje alatt meg kell őrizni.

A közforgalom számára megnyitott területen csak akkor szabad közlekedni, ha a földmunkagép kielégíti a forgalomba helyezés és a forgalomban tartás műszaki feltételeit. Földmunkagépet közúton csak az vezethet, aki a közúti közlekedés szabályaiban meghatározottaknak megfelelő jogosítvánnyal rendelkezik.

A közforgalom számára meg nem nyitott építési munkahelyen a földmunkagép vezetőjének az ott meghatározott közlekedési szabályokat be kell tartani.

A földmunkagépek veszélyes körzetében személyek nem tartózkodhatnak. Erre a földmunkagép két oldalán elhelyezett: „A gép veszélyes körzetében tartózkodni tilos!” táblával kell felhívni a figyelmet. A földmunkagép vezetője a munkát csak akkor kezdheti meg, ha a gép működési körzetében, illetve hatósugarában személyek nem tartózkodnak. Amennyiben a földmunkagép kezelőüléséből a kilátás nem kellően biztosított, és emiatt holttér keletkezik, az illetéktelen személyek bejutását e veszélyes területre elkerítéssel kell megakadályozni. Az elkerítéstől el lehet tekinteni akkor, ha a földmunkagépen ultrahangos vagy egyéb mozgásérzékelő berendezés van elhelyezve, amely önműködően biztosítja a gép leállítását.

Az építményektől, az állványoktól vagy más munkagépektől és berendezésektől legalább 0,80 méterre szabad csak megállni.

A földmunkagép vezetője személyt csak akkor szállíthat a gépen, ha az a gyártó által kialakított ülésen van felszerelve. Az ülésnek jól rögzítettnek kell lennie és az itt ülő személy leesés elleni védelmét biztosítani kell.

A földmunkagépekkel munkát, illetve mozgást végezni csak akkor szabad, ha a gép felborulásának veszélye nem áll fenn. A földmunkagép vezetője a közlekedés sebességét úgy köteles megválasztani, hogy bármikor meg tudjon állni. Az emelt vagy szállított terhet a talaj közelében kell tartania. A földmunkagéppel a bevágás szélétől, munkaárok, szakadéktól olyan távolságra kell maradni, hogy a bezuhanás ne következhesen be. A munka irányítója köteles azt a szükséges távolságot meghatározni, amelynél jobban a földmunkagép nem közelítheti meg az árok szélét.

Az építési árkok, a bevágások, a szakadékok és a csatornák széleinél végzett munkánál a gépeket megcsúszás vagy megbillenés ellen biztosítani kell.

A szállító járműveket úgy kell megrakni, hogy azok ne legyenek túlterhelve, és közlekedésük alatt a szállított anyagot ne hullajtsák el. A kivagy lerakodási helyeket úgy kell kialakítani, hogy azok megközelítéséhez a hosszabb tolatási művelet nélkülözhető legyen. Anyagot kiönteni csak akkor szabad, ha az a leomlástól védett.

Ha a földmunkagépek munkavégzési területén a látás korlátozott, vagy egyéb biztonsági követelmények ezt indokolják, a munkaterületet, különösen a kiürítés helyét, ki kell világítani.

A munkagép kezelőjét az irányító kezének vagy karjának meghatározott mozgásával (kézjelek adásával) irányítja. E jelzéseket csak a gép vezetője, illetve az irányítója adhatja. A gép vezetője mások által adott jelzést csak vészjelzés tekintetében vehet figyelembe. Az irányító az irányítási munka idejére más feladattal nem bízható meg.

Nehéz tárgyak (sziklák, kövek, nagyobb tömegű föld stb.) szállítása vagy emelése esetén csak olyan földmunkagép alkalmazható, amelynek kezelőhelye védőtetővel van kialakítva.

A talajés a sziklafejtésnél a földmunkagépet úgy kell felállítani és üzemeltetni, hogy az anyag akaratlan megomlása esetén a gép kezelőfülkéjét el lehessen hagyni.

A földmunkagéppel végzett földkiemelési munkák megkezdése előtt a munkáltató köteles meggyőződni arról, hogy a tervezett munkaterületen földkábelek nincsenek elhelyezve. Amennyiben földvezeték található a tervezett munkavégzési területen, a munkáltató a helyi körülményeknek megfelelően köteles meghatározni a munkavégzés biztonsági követelményeit és a szükséges biztonsági intézkedéseket megtenni. Az előre nem ismert földvezeték felfedezése vagy megsértése esetén a földmunkagép vezetője a munkát köteles azonnal abbahagyni, és a munka irányítóját értesíteni.

Elektromos szabadvezetékek közelében végzett munkák esetén a földmunkagép, illetve annak alkatrészei és a szabadvezetékek között a feszültségnek megfelelő biztonsági távolságot kell hagyni.

A biztonsági távolságok a következők:

Névleges feszültség	Biztonsági távolság
1000 V-ig	1,0 m
1 kV-tól 110 kV-ig	3,0 m
110 kV-tól 220 kV-ig	4,0 m
220 kV-tól 380 kV-ig	5,0 m
Ismeretlen feszültség	5,0 m

Ha a biztonsági távolságot nem lehet betartani, akkor a munkáltató köteles intézkedéseket tenni az áramütés veszélyének elkerülésére. Az intézkedések lehetnek:

- feszültségmentesítés,
- a vezetékek áthelyezése,
- a vezetékek elkerítése,
- a földmunkagép munkaterületének lehatárolása.

Ha a földmunkagép annyira megközelíti az elektromos szabadvezetéket a gép valamely elemével, hogy átütés (áthúzás) következik be, akkor a gép vezetőjének vagy kezelőjének:

- tilos elhagynia a vezérlő és/vagy kezelőállást,
- kiáltással fel kell hívnia a környezetben tartózkodók figyelmét a gép megérintésének tilalmára;
- intézkednie kell az áramtalanításra.

A földmunkagépet alagútban, egyéb föld alatti munkahelyen, illetve zárt térben csak akkor szabad üzemeltetni, ha a munkatér szellőztetése megfelelően biztosított. A szükséges légcsere mértékét szabványok rögzítik.

A földmunkagép elhagyása előtt a gép kezelőjének valamennyi kezelőelemet semleges állásba kell állítania, és a gépet be kell fékeznie. A gép elhagyásakor a meghajtó motort le kell állítani, és biztosítani kell, hogy illetéktelen személy azt ne tudja működésbe hozni.

A mozgó gépalkatrészek védőelemeit eltávolítani csak a működés teljes leállítása után, az akaratlan indítást meggátló biztosítás alkalmazása után lehet. Bármilyen jellegű beavatkozás után valamennyi védőberendezést a gyári előírásoknak megfelelően ismét vissza kell helyezni és rögzíteni.

Földmunkagépet szállítani csak az akaratlan megmozdulás ellen biztosító segédberendezés alkalmazásával lehet. A földmunkagép láncát és köpenyeit a rámpára való felhajtás előtt az iszaptól, sártól, jégtől meg kell tisztítani a megcsúszás megelőzése érdekében. A földmunkagép szállítása előtt meg kell győződni arról, hogy a szállítási útvonal megfelelő méretű, a szükséges úrszelvény biztosított, a szállítási útvonal teherbírása megfelel a földmunkagép tömegéből adódó terhelésnek.

Kotrógéppel történő teheremelés megkezdése előtt a kotrógép kezelője köteles meggyőződni a biztonsági berendezések, különösen a fékek, végálláskapcsolók és vészberendezések működéséről. Terhet a kotró emelő részébe elhelyezni csak a kotrókezelő engedélyével, a kotró teljesen leállított állapotában szabad. A teher elhelyezését végző személynek és – ha szükséges – a kijelölt irányítónak úgy kell elhelyezkednie, hogy őket a kotrógép kezelője jól láthassa. A terhet úgy kell elhelyezni, illetve rögzíteni, hogy az ne csúszhasson meg, és ne eshessen ki. A kotrógép kezelője köteles figyelemmel kísérni, hogy a teher mindig vízszintesen álljon. A terhet személyek felett átemelni nem szabad, azt a talaj közelében kell mozgatni, és a rezgést el kell kerülni.

Egyéb rendelkezések

Az épületszerkezeteket, az anyagokat, a készülékeket és a munkaeszközöket, rakodni, szállítani és raktározni csak akkor szabad, ha azok leborulás, feldőlés, elcsúszás, leesés ellen megfelelően biztosítva vannak. Az anyagokat csak olyan mennyiségben szabad egymásra helyezni, hogy a rakat állékonyasága megfelelő legyen. A körkeresztmetszetű oszlopokat, a csöveket és a hasonló formájú anyagokat elgördülés ellen rögzíteni kell. A lemezeket, a lapokat és a hasonló anyagokat függőleges raktározás esetén eldőlés ellen megfelelően biztosítani kell.

Ömlesztett anyagokat úgy kell elhelyezni, hogy azokról ne kerülhessen anyag a közlekedési utakra. Rézsű kialakításánál figyelembe kell venni a belső súrlódási tényezőt. Az ilyen halmazokat aláásni tilos.

A csomagolt és rakodólapokon elhelyezett anyagok – különösen a zsugorfóliával vagy kötőszalaggal rögzítettek – esetében azok mozgatása, szállítása előtt a csomagolás biztonságáról, megfelelő állapotáról meg kell győződni. Amennyiben a csomagolás nem megfelelő, intézkedéseket kell tenni a munkavállalók veszélyeztetésének elkerülésére.

A szállító jármű ki-, illetve berakodása csak a jármű teljes megállása után kezdődhet meg.

Felfüggesztett teher alatt és a gép mozgáskörzetében, továbbá a rakodórampa és a gépjármű között tartózkodni tilos.

A létesítményeket, a gépeket, berendezéseket (beleértve a kéziszerszámokat) akár gépi hajtásúak, akár nem:

- megfelelően kell megtervezni és kivitelezni, különös tekintettel az ergonómiai követelmények megvalósulására,
- jó üzemállapotban kell tartani, és megfelelően kell karbantartani,
- kizárólag ahhoz a munkához szabad alkalmazni, amire tervezték,
- csak olyan munkavállalók üzemeltethetik, akik erre megfelelő képzést kaptak.

A túlnyomás alatt álló szerelvényeket és berendezéseket az érvényes előírásoknak megfelelően kell ellenőrizni, valamint rendszeres próbáknak és vizsgálatoknak kell alávetni.

3.4.8. Anyagkitermelés, aknaépítés, föld alatti munka, alagútépítés és földmunka

Anyagkitermelésnél, aknában, föld alatt vagy alagútban végzett munka esetén a következők szerint kell a megfelelő biztonsági intézkedéseket megtenni:

- alkalmas dúcolások vagy megtámasztások használatával,
- a személyek leesésével, anyagok vagy tárgyak lezuhanásával vagy a víz betörésével járó veszélyek megelőzésével,
- valamennyi munkahelyen a megfelelő szellőztetési rendszer kialakításával és ezáltal olyan belélegezhető levegő biztosításával, amely nem káros vagy veszélyes az egészségre,
- annak lehetővé tételével, hogy a munkavállaló tűz kialakulásakor vagy vízbe, illetve más anyagba történő beesésekor biztonságos helyre kimenthető legyen.

A földmunkák biztonságtechnikai és egészségvédelmi követelményeit a geológiai, hidrológiai és talajmechanikai vizsgálati adatok és erőtani számítások alapján kell megtervezni. Nem kell talajmechanikai vizsgálatot végezni abban az esetben, ha a legkedvezőtlenebb (laza, szemcsés) talaj figyelembevételével történő dúcolást, illetve rézsűhajlásokat alkalmaznak. A munkagödör (munkaárok) szélét a szakadólapon belül csak abban az esetben szabad megterhelni, ha a dúcolás a terhelésből származó többletterhelés felvételére van méretezve.

Kézi földmunka esetében a munkaárok szélén 0,50 m széles padkát kell kialakítani. A talajt alávágással kiemelni nem szabad. Meg kell akadályozni a föld visszapergését a munkaárókba.

A dúcolatlan munkagödör (munkaárok) megengedett mélysége terheletlen térszint, különböző talajok és rézsűhajlások esetében a következő:

A talaj		Függőleges fal esetén	Földkitermelés megengedett mélysége (m)					
Megnevezése	Kitermelésének módja		2/4	3/4	4/4	5/4	6/4	7/4
Laza, szemcsés	Szárazon	0,8	1,0	1,2	1,5	3,0	3,0	
	Nyíltvíztartás mellett	0,8	1,0	1,5	2,5			
Tömör, szemcsés talaj és sodorható iszap	Szárazon	0,8	1,0	1,2	1,5	2,0	2,5	3,5
	Nyíltvíztartás mellett	0,8	1,0	1,5	2,0	3,0		
Kemény iszap és sodorható sovány anyag	Szárazon	1,0	1,2	1,5	2,0	2,5	3,3	4,0
	Nyíltvíztartás mellett	0,5	0,8	1,0	1,2	1,5	2,0	3,0
Sodorható kövér anyag	Szárazon	1,5	2,0	2,5	3,5	5,0	7,0	7,0
	Nyíltvíztartás mellett	1,0	1,5	2,0	3,0	4,0	4,0	4,0
Kemény anyag	Szárazon	1,7	3,0	4,0	5,0	7,0	7,0	7,0
	Nyíltvíztartás mellett	1,0	1,5	2,0	3,0	4,0	4,0	4,0

Kézi munkával a rézsűket az anyag minőségének és rétegződésének megfelelően, lépcsőzetesen haladva kell kitermelni. Lépcsőzött kiképzés esetén azok padkamagassága legfeljebb 1,0 m lehet; padkák (lépcsők) szélessége nem lehet kisebb azok magasságánál. Az 1,0 méternél mélyebb munkagödörbe (munkaárókba) való biztonságos közlekedést 5,0 m mély-

ségig mozdulás ellen rögzített támasztó létrával lehet, ezt meghaladó méret esetén lépcsővel kell megoldani. Rézsűs kiemelésnél feljártot kell készíteni.

A dúcolás olyan legyen, hogy a kidúcolt földtömeg vagy építmény állékonyságát és a munkahelyeken dolgozók testi épségét védje, valamint a munkaterületről a kitermelt anyag eltávolítható, és a kidúcolt munkatérben a munka elvégezhető legyen. A dúcolást a talaj állékonysága és a munkaszint mélysége, továbbá a fellépő igénybevételnek megfelelően kell kialakítani. Amennyiben a munkagödör 5 méternél mélyebb, vagy ha a munkagödör mellett – a szakadó lapon belül – statikus és dinamikus terhelés is várható, ebben az esetben a dúcolás biztonságát számítással kell igazolni. A dúckeretek felett átvezető hidak szerkezetei a dúckerettel nem köthetők össze. A dúcokon átjárni, azokat munkaállásként és anyagtárolásra használni nem szabad. A dúcolás mögött képződött üregeket vagy kagylósodást kitöltéssel meg kell szüntetni. A dúcolt munkagödör (munkaárok) mélyítését a talaj minőségétől függően, de tömör talajban legalább 1,0 méterenként, nem állékony talajban legalább 0,5 méterenként a dúcolással követni kell.

A kidúcolt munkagödör (munkaárok) fenékszélessége 0,8 méternél kisebb nem lehet. Ettől eltérni abban az esetben szabad, ha a munkaárokban emberi munkavégzés nem történik és a tervező az alkalmazott technológia és csőátmérő figyelembevételével a tervekben írja elő a biztonságos munkavégzés feltételeit.

A meglévő építmények mellé kerülő falak alapozásánál – amennyiben az új létesítmény földmunkájának, illetve alapozásának legalsó szintje mélyebb, mint a meglévő fal alapozási szintje – a meglévő falat és a hozzá csatlakozó födémeket méretezett dúcolással alá kell támasztani az alapozás tervezett kiegészítéséig. Az alapozásnál alkalmazott szakaszos földkiemeléssel egyidejűleg a kiemelés ütemének megfelelően, a fellépő erőhatásokhoz méretezett dúcolást kell készíteni. Az anyagkitermelés megkezdése előtt, intézkedéseket kell tenni azoknak a veszélyeknek a meghatározására és minimalizálására, amelyek a föld alatti kábelekből és más elosztó rendszerekből erednek. A földmunkák területén lévő vezetékek nyomvonalát, a berendezések helyét és a szükséges védelmi körzetet a kiviteli terveken fel kell tüntetni.

A térszint alatti földmunkák megkezdése előtt az építési területen az ismeretlen vagy rejtett nyomvonalú vezetékeket fel kell kutatni, és a munkák során fellelt vezetékeket, tárgyakat azonosítani kell. Ezt műszeres vizsgálattal vagy kutatóárok, illetve kutatóakna alkalmazásával kell elvégezni. A kutatóakna legalább 1,80 x 0,80 m-es legyen. A kutatóárkot vagy aknát kézi erővel, lépcsősen haladva kell kiemelni. Ha az építési területen nem azonosítható anyagot (veszélyes hulladékot, lőszert stb.), vezetéket tárnak fel, a munkát csak akkor lehet folytatni, ha annak veszélytelenségéről – szükség esetén szakértő bevonásával – meggyőződtek.

Gondoskodni kell az anyagkitermeléshez vezető, illetve az abból kivezető, biztonságos utakról. A munkagödörnél (munkaároknál) legalább 200 méterenként, illetve az épületek és egyéb ingatlanok bejáratai előtt építési átjárókat kell létesíteni. Az átjárók szélességi mérete egyirányú gyalogos közlekedés esetén legalább 0,60 m, kétirányú gyalogos közlekedés esetén legalább 1,00 m. Ha az átjáró szintje alatt 1 méternél nagyobb mélység van, akkor az átjárót korláttal kell kialakítani.

A járműközlekedés céljára ideiglenesen épített hidakon és átjárókon a terhelhetőséget fel kell tüntetni.

A földhalmokat és egyéb anyagokat az anyagkitermelő helyektől távol kell elhelyezni, és a mozgó járművek útját messzebb kell kijelölni. Szükség esetén megfelelő korlátokat kell felállítani.

3.4.9. Bontási munka

Ott, ahol az épület vagy szerkezet bontása veszélyt jelenthet:

- megfelelő óvintézkedésekről, módszerekről és eljárásokról kell gondoskodni,
- a munkát csak erre feljogosított személy felügyelete alatt szabad megtervezni és elvégezni.

A bontási munkákhoz tervet kell készíteni, melynek tartalmaznia kell a bontás sorrendjét, technológiáját, a szükséges eszközöket és az alkalmazandó segédszerkezetet.

A bontási munkát csak az érvényes jogszabályok szerinti szakképesítéssel, tapasztalattal és megfelelő gyakorlattal rendelkező személy irányításával szabad végezni. A bontást végző munkavállalókkal az alkalmazott technológiát, műveletet meg kell ismertetni. A bontási munkák megkezdése előtt meg kell vizsgálni, hogy az építmény milyen anyagból készült, illetve található-e azbeszttartalmú anyag az épületen. Ez utóbbi esetben a vonatkozó jogszabály szerint kell eljárni. A bontási munkák megkezdése előtt, a bontandó épület állapotát meg kell vizsgálni, és a vizsgálat eredményét a bontási sorrend kialakításánál figyelembe kell venni. Meg kell állapítani a becsatlakozó vezetékek állapotát, fajtáját és helyzetét, majd meg kell győződni arról, hogy a vezetékeket leválasztották, és tartalmukat leürítették.

A munka megszakítása esetén a bontás alatt lévő, valamint a megmaradó épületszerkezetek állékonyságát biztosítani kell. A bontási munkaterületet kerítéssel kell körülvenni, és az idegen, illetéktelen személyek bontási területre történő bejutását meg kell akadályozni.

Épületek összefüggő szerkezeti részeit több szinten egyszerre bontani nem szabad. Meglazult vagy bizonytalan teherbírású épületszerkezetekre, födémekre állványt vagy dúcolást helyezni nem szabad. A bontás során használt aládúcolásokat, kitámasztásokat, kiváltásokat méretezni kell.

Az építményt vagy annak részét aláásással vagy egyéb stabilitást veszélyeztető módszerrel dönteni tilos!

A közlekedési és menekülési utakat a törmeléktől tisztán kell tartani.

Amennyiben nem akadályozható meg, hogy az arra fel nem jogosított személyek a bontás közelében tartózkodjanak, a veszélyes tér határán figyelő személyt kell felállítani, akinek a feladata e személyeknek a bontás körzetébe történő bejutásának megakadályozása.

A kibontott anyagot úgy kell eltávolítani, hogy az se porhatást, se egyéb olyan hatást ne okozzon, amely a környezetre, illetve az építési munkahelyen vagy annak közelében tartózkodókra káros vagy kellemetlen lehet.

A döntéssel történő épületbontás esetén annak időpontjáról az érintett terület lakóit értesíteni kell. A döntés irányába eső területet szabaddá kell tenni, és el kell keríteni.

Bontásnál a falmagasság kétszeresének megfelelő sávot kell veszélyes zónának tekinteni.

Fallehúzáshoz csak sodronykötél alkalmazható. Kötélvisszacsapás ellen a munkavállalókat védőállással kell megvédeni.

Bedöntött falrészeket csak az állva maradt falszakaszok stabilitásának ellenőrzése után szabad megközelíteni.

Markolóval történő bontás esetén a felemelt markoló és a bontandó építmény felső szintje között 0,5 méter szabad távolságnak kell lennie.

Súllyal történő döntés esetén a munkagép géállását úgy kell megválasztani, hogy a gép csúcsa és a bontandó épületrész legmagasabb szintje között legalább 1,5 méter szabad távolság legyen.

3.4.10. Fém- vagy betonszerkezetek, zsaluzatok és nehéz, előregyártott szerkezetek

A fém- és betonszerkezeteket és azok részeit, a zsaluzatokat, az előre gyártott szerkezeteket vagy időleges támaszokat, valamint a támfalakat felállítani és szétszedni csak az arra feljogosított személy felügyelete mellett szabad. Megfelelő óvintézkedéseket kell tenni a munkavállalók védelmére a szerkezet esetleges törékenységből vagy stabilitásából eredő veszélyekkel szemben. A zsaluzatokat, az időleges támaszokat és az alátámasztásokat úgy kell megtervezni, méretezni, valamint felszerelni és karbantartani, hogy biztonságosan ellenálljanak minden olyan erőnek és igénybevételnek, aminek ki lehetnek téve. A zsaluzatokat és az alátámasztó állványzatot úgy kell megtervezni, hogy a fellépő terheléseket és igénybevételeket a kivitelezés teljes időtartama alatt biztosan viselni tudja, illetve a talajnak és az alatta elhelyezkedő épületrésznek megfelelően átadja. Valamennyi zsaluzatot úgy kell kialakítani, hogy azok állékonysága megfelelő legyen. A zsaluzatokat és az alátámasztó állványokat úgy kell kialakítani és megtervezni, hogy építésük, illetve a szükséges betonozási munkák közben a munkát végzők részére elegendő méretű munkahely álljon rendelkezésre, a munkavégzés ne igényeljen különleges testhelyzetet, és az esetlegesen használt emelő- vagy süllyesztő-berendezések könnyen kezelhetők legyenek.

Ha a talaj nem alkalmas a várható teher viselésére, akkor teherelosztásról kell gondoskodni gerendából vagy egyéb olyan anyagból, amely alkalmas a teher viselésére, átadására.

Az alátámasztó dúcokat lehetőleg fémből kell készíteni. Amennyiben ezek állíthatók, úgy a teherbíró képességüket fel kell rajtuk tüntetni és megfelelőségüket, alkalmasságukat rendszeresen vizsgálni kell.

Táblás, nagy felületű zsaluelemeket csak a gyártó által készített kezelési utasításban rögzítettek szerint szabad használni. Az elemeket úgy kell kialakítani, hogy azok egymással, illetve az egyéb szerkezeti elemekkel megfelelően rögzíthetők legyenek. Az emelés, mozgatás közbeni stabilitásukat biztosítani kell. A zsalutáblák, zsaluelemek emelése közben közvetlenül az emelt elem környezetében senki sem tartózkodhat. Szükség esetén a táblákat kötéllel kell irányítani. A nagy méretű zsaluelemeket, táblákat csak olyan helyen szabad tárolni, ahol a talaj teherbíró képessége megfelelő. A táblákat álló helyzetben, egymással összerögzítve kell elhelyezni. Valamennyi táblát meg kell támasztani súlypontja felett. Csak akkor emelhető le és távolítható el a rögzítő elem, ha a táblát eldőlés ellen biztosították.

Kizsaluzásnál az elemek támaszait csak akkor lehet elvenni, ha a zsaluelem megfelelő kötőeszközzel az emelőberendezés-re rögzített állapotban van. A zsalutáblákra és a zsaluelemekre felmenni csak akkor szabad, ha azok eldőlés ellen megfelelően biztosítottak. Az ezekre való feljutás csak biztonságos létra használatával történhet. A zsaluelemek összeépítéséhez, szétbontásához legalább 50 cm széles munkaállványt, munkaterületet kell biztosítani.

Speciális zsaluzási technológiák (pl. alagútzsaluzat, csúszózsaluzat) esetében a munkát csak írásban rögzített szerelési utasítás birtokában lehet végezni, miután a munkáltató vagy gyártó a munkavállalókat ennek használatáról kioktatta. Különleges (egyedi), nem szokványos zsaluzási tevékenységet csak megfelelő statikai számítások eredményének ismeretében lehet végezni.

Az építményeket, illetve ezek elemeit csak akkor szabad kizsaluzni, illetve a támasztó állványokat eltávolítani, ha a beton, illetve az építmény már megfelelő szilárdságú és erről a munka irányítását végző meggyőződött, a kizsaluzásra engedélyt adott. A beton vagy az építmény megfelelő szilárdságának elérése érdekében az építményt fagytól, illetve az idő előtti kiszáradástól védeni kell. A kötési idő alatt rázkódás vagy egyéb terhelés nem érheti az építményt.

Ha a kizsaluzandó szerkezet fesztávolsága 7 méter, vagy annál nagyobb, a munka irányítójának a kizsaluzásnál állandóan jelen kell lennie.

Ha a kizsaluzást a beton teljes megszilárdulása előtt kell elvégezni, akkor ennek szükségességét, továbbá a megfelelő szilárdság meglétét a munka irányítója az építési naplóban köteles rögzíteni. Egyúttal rögzíteni kell az építmény további terhelhetőségi lehetőségeit is.

A zsaluzatot úgy kell elkészíteni, hogy a kizsaluzás biztonságosan elvégezhető legyen. Alátámasztással készült vasbeton szerkezetek (födémszerkezetek, áthidalók) kizsaluzásánál a munkát két ütemben kell elvégezni:

1. segédszerkezet kilazítása, kismértékű leengedése,
2. állékonyság ellenőrzése után a zsaluzat elbontása.

A kizsaluzást megfelelő szerszámmal szabad elvégezni. A zsalutáblákat daru vagy más emelő-berendezés igénybevételével csak akkor szabad megmozdítani, ha azokat előzetesen megfelelően fellazították. A zsalutáblát emelő-berendezéssel vagy egyéb gépi szerkezettel elszakítani nem szabad. A kizsaluzásnál az állványok stabilitását és biztonságát a zsalutáblák nem veszélyeztethetik. A kizsaluzásnál a rázkódásokat kerülni kell. A kizsaluzási munkáknál a munkát végzőkön kívül más személy nem tartózkodhat.

A kizsaluzást a megépítés fordított sorrendjének megfelelően kell végrehajtani. A zsalutáblákat vagy mezőket egyszerre tilos leengedni. A kibontást elemenként kell végezni. A lebontott zsalutáblákat, zsaluelemeket közvetlen a kizsaluzás alatt, illetve utána a munkahelyről el kell távolítani és tisztításuk, kezelésük után szakszerű és biztonságos tárolásukról gondoskodni kell. A zsaluanyagokból, táblákból kiálló szögeket, éles, hegyes tárgyakat el kell távolítani, vagy be kell burkolni.

A kizsaluzás megkezdése előtt a szerkezeteket meg kell vizsgálni, hogy azokon nincs-e túlterhelés vagy egyéb olyan hiányosság, amely a kizsaluzás befejezése után vagy közben veszélyeztetné az ott munkát végzőket. Próbatelhelésnél a munkateret körbe kell keríteni és az oda való bejutást figyelőörök felállításával – a szükséges elkerítés, illetve elkorlátozás mellett – biztosítani kell. Próbatelhelés alatt munkát végezni, ott tartózkodni tilos. Próbatelhelés során a szerkezet esetleges leszakadása ellen méretezett állvány elhelyezésével kell védekezni. A próbatelheléseknél használt állványt a várható teljes terheléshez képest 1,5 biztonsági tényezővel kell méretezni.

3.4.11. Előregyártott elemek készítése és összeszerelése

Az előre gyártott elemekből történő építési munka során mind az építmény, mind az elemek stabilitását a szerelés valamennyi fázisában biztosítani kell. Az elemeket úgy kell kialakítani, hogy biztonságos szállításuk és szerelésük megvalósítható legyen. Az elemek mozgatására kialakított kötözőelemeket úgy kell megtervezni, méretezni és kialakítani, hogy azok lehetővé tegyék a biztonságos emelést és a szerelési helyre történő behelyezést.

Elemeket csak erre a célra alkalmas szállító-, emelő és kötözőeszközökkel szabad szállítani és mozgatni. Az elemek beemelését csak abban az esetben szabad végezni, ha a szél sebessége nem haladja meg a 36 km/órát. Elemekből készülő épületek szerelési munkáit csak külön ezzel a feladattal megbízott, szakképzett és a munka elvégzésére kiképzett szerelésvezető irányíthatja.

A szerelési munkát csak a szerelési utasításban foglaltak szerint szabad végezni. A szerelési utasításnak tartalmaznia kell:

- az elemek tömegét,
- az elemek tárolási módját,
- az elemek kötözőelemre történő rögzítésének módját,
- a szállítási követelményeket, a szállítás alatt az elemek rögzítését,
- az elemek szereléséhez és beépítéséhez szükséges segédeszközöket,
- a szerelés sorrendjét és az elemek egymáshoz rögzítésének módját,

- azokat a szükséges intézkedéseket, amelyekkel az építmény teherbíró képességét, továbbá az elemek eldőlés elleni biztosítását az egyes szerelési fázisokban biztosítani lehet,
- a szerelési munkahelyek biztonságos, a helyi körülményeknek megfelelő kialakítását,
- a szerelési tevékenység során a munkát végzők lezuhanása elleni védelem biztosítását,
- a leeső tárgyak elleni védelem módját,
- az elemeken látható sérülések, alakváltozások, illetve szakadások esetén a biztonság érdekében teendő intézkedéseket.

Az elemeket úgy kell tárolni, szállítani, illetve beépíteni, hogy helyzetük akaratlan elmozdulás ellen rögzített legyen. Az elemek szállítását, emelését (mozgatását) csak az elemet gyártó által megadott statikai szempontok szerint szabad végezni. Az előre gyártott oszlopokat, a paneleket, a felülvilágító kereteket és az egyéb elemeket elhelyezésük után minden esetben ki kell rögzíteni vagy egyéb módon elbillenés ellen merevíteni kell.

3.4.12. Szádfalak, süllyesztett szekrények és keszonok

Minden süllyesztett szekrényt vagy keszont, illetve szádfalat arra alkalmas, megfelelő szilárdságú anyagból a szükséges teherbírás figyelembevételével kell megépíteni. Megfelelő eszközöket kell biztosítani annak érdekében, hogy a munkavállalók vízbehatolás vagy más anyag bezúdulása esetén kimenthetőek legyenek. Süllyesztett szekrény vagy keszon felépítése, telepítése, átalakítása vagy szétszerelése csak felelős személy felügyelete alatt történhet. A süllyesztett szekrényt vagy keszont felelős személynek kell rendszeresen ellenőriznie.

3.4.13. Munkavégzés tetőszerkezeteken

Ahol a veszély elhárítása miatt szükséges, vagy ahol a magasság vagy a lejtés meghaladja a jogszabályban meghatározott értéket, ott együttes, megelőző intézkedéseket kell tenni a munkavállalók lezuhanásának, valamint a szerszámok vagy más tárgyak és anyagok leesésének megakadályozására. Ahol a munkavállalóknak tetőn vagy tető közelében, vagy bármilyen más törékeny anyagokból készített felületen kell dolgozni, ott megelőző intézkedéseket kell tenni annak biztosítására, hogy a munkavállalók ne léphessenek a törékeny anyagokból készült felületre vagy ne zuhanjanak le.

Azokon a tetőszerkezeteken, amelyeknek dőlésszöge a 20 fokot meghaladja, de 45 foknál nem nagyobb és magassága a talajszinthez képest eléri a 2 métert, munkát csak akkor szabad végezni, ha az e rendeletben meghatározottak szerinti védőberendezést és a munkát végzők zuhanás elleni védelmét kialakították. A vizes, a csúszós vagy a töredezett tetőborítás esetén a 20 fok dőlésszög alatt is szükséges a munkavállalók lezuhanása és a tárgyak leesése elleni védelem biztosítása.

A tetőre felfekvő létrát minden esetben rögzíteni kell. Amennyiben a tetőszerkezet dőlésszöge meghaladja a 45 fokot, a munka elvégzéséhez rögzített munkaülést kell alkalmazni. Szalma- és nádtető készítésénél a tetőre felfekvő létrát megfelelő teherbírású és 40 cm hosszúságú kapaszkodó horoggal kell kialakítani. Tetőfedő felvonó (mozgó munkaülés) tetősíkban történő alkalmazása esetén a rendeletben meghatározott leesés elleni védelmet nyújtó felszereléseket nem kell kialakítani.

A biztonsági kötélzetet olyan helyre kell rögzíteni, ahol az megfelelően el tudja viselni az esetleges lezuhanásból adódó terhelést. A kikötési pontokat előzetesen meg kell határozni, és szükség esetén méretezni kell.

A tetőn végzett munka esetében, ha a munkavállaló különös veszélyeknek van kitéve, legalább két személy együttesen végezheti a munkát. Ilyen tevékenységnek kell tekinteni a 45 fokos hajlásszögnél nagyobb, valamint a havas-jeges tetőn végzett munkát.

A hullámpala elhelyezési munkálatokat legalább 30 mm vastagságú és 50 cm széles, legalább II. osztályú deszkaanyagból készített, hosszanti és keresztirányban elhelyezett, csúszásmentesen kialakított és rögzített padozatról szabad végezni.

Tetőfedés előtt a tetőszerkezet lécezését felül kell vizsgálni, a csomós, veszélyesnek minősülő, elkorhadt, hibás léceket ki kell cserélni és a munkát csak ezek után szabad megkezdni.

A munkakezdés előtt a tetőn áthaladó vagy a munkavégzés közelében lévő csupasz villamos vezetéket feszültségmentesíteni kell.

Üzemek fedési vagy javítási munkálatainál a munkavégzés ideje alatt a munkatérre kiáramló gázok és gőzök ellen a munkavállalókat védeni kell a gázok, gőzök elvezetésével, a kiáramlást okozó tevékenység megszüntetésével, illetve egyéni védőeszközök alkalmazásával.

Ha a tetőn munkát végeznek „Vigyázz, a tetőn dolgoznak!” feliratú táblával a munkavégzést a közlekedés szintjén jelezni kell. Szükség esetén elkerítéssel biztosítani kell, hogy senki ne kerülhessen olyan közelségbe, hogy az esetleg lehulló cserép vagy szerszám neki sérülést okozzon. A tetőn munkát végezni csak csúszásmentes lábbeliben szabad. A munka befejeztével a tetőt, a csatornákat naponként meg kell tisztítani a törmelékektől, hulladékoktól. Anyag és szerszám a munka befejezése után a tetőn nem maradhat.

A fából készült tetőszerkezetek átalakításának megkezdése előtt az egész tetőszerkezetet, illetve az abban lévő elemeket teljes mértékben tehermentesíteni kell. Ha a tehermentesítés dúcolással nem oldható meg, akkor a kicserélésre kerülő szerkezet mellé segédszerkezetet kell építeni.

Az acélszerkezetek és teherhordó faszerkezetek, továbbá az acélszerkezetek és a teherhordó faszerkezetek kapcsolatainak kialakítására szolgáló csavarok és kapcsolóelemek feleljenek meg a vonatkozó szabványok előírásainak.

3.4.14. Beton-, vasbeton munkák

Acélbetétek egyengetéséhez legalább 4 m hosszú munkapadot kell használni. A munkapad elhelyezésénél biztosítani kell az olyan szél- és oldaltávolságot, amelyek mellett a munka biztonságosan elvégezhető. Motorikusan hajtott gépi egyengetőberendezés használata esetén az egyengetőberendezést úgy kell elhelyezni, hogy az egyengetési terület a leghosszabb huzalnál 5 m-rel hosszabb legyen, és mindkét oldalról biztosítani kell a jó megközelítést.

A kihúzással dolgozó gépek mellett a szál hossza mentén a megfeszítési művelet idején tartózkodni tilos.

A felhasznált egyengető-, vágóés hajlítógépet a gépkönyvben foglaltaknak megfelelően kell felállítani, illetőleg működtetésüket biztosítani. A vágógépet vízszintes alapra kell helyezni, és elmozdulás ellen ki kell ékelni. A gép előtt a kés oldalán tartózkodni tilos! A hajlítótárcsába acélszárakat csak a tárcsa nyugalmi állapotában szabad behelyezni. A hajlítandó szálat a hajlító tüskéktől, görgős tárcsáktól legalább 40 cm távolságra szabad kézzel megfogni.

A váz szerelését csak akkor szabad megkezdni, ha a munkahelytől 5 méteres körzetben elektromos vezetékek nincsenek, vagy azt feszültségmentesítették és ennek elvégzését a munkavégzés irányítója ellenőrizte.

A betonkeverő gépet úgy kell elhelyezni, hogy az biztonságosan megközelíthető legyen, a keverendő, illetve a kész anyag oda-, illetve elszállítására megfelelő méretű és biztonságosan kialakított szállítási út álljon rendelkezésre. Ha a betonkeverő gép emelvényen, áll-

ványon áll, az ürítéshez csúszdát kell építeni. A folyamatos működtetésű betonkeverő gép vagy gépek anyagellátását gépesíteni kell. Az etetőputtony hatósugarában tartózkodni tilos! A puttony alatti terület megközelítését kényszerkapcsolatban működő korláttal kell megakadályozni. A gép puttonyának akaratlan lezuhanásából eredő veszélyt biztonsági berendezés alkalmazásával meg kell akadályozni.

A betonkeverőt úgy kell elhelyezni, hogy a gép vészleállítását biztosító „ki” kapcsoló a kezelőállásból elérhető legyen.

A felül nyitott kényszerkeverő gépeket el kell keríteni, vagy a beesést, akaratlan benyúlást kizáró felső rácsozattal kell ellátni.

A betonkeverő gép keverőtartályának tisztítását csak úgy szabad végezni, hogy a gép leválasztása megtörtént az energiahálózatról, az indító-berendezést „A gépet elindítani tilos!” táblával ellátták, továbbá a gép kezelője meggyőződött arról, hogy nem áll fenn olyan veszély, mely a keverődob akaratlan elmozdulása, vagy egyéb okok miatt a tisztítást végző munkavállalót veszélyeztetné.

Zártrendszerű keverés esetén a zárófedelek kinyitása automatikusan le kell, hogy állítsa a gépet.

A betonozási munka elvégzéséhez leesés és megcsúszás ellen kialakított munkaterületeket kell létesíteni. Biztosítani kell, hogy a munkát végző részére megfelelő mozgási tér álljon rendelkezésre. Ennek minimális szélessége 80 cm. A betonozási munkák céljára kialakított betonozó állvány készítésére az állványokra meghatározott előírások vonatkoznak.

A betonozás megkezdése előtt a vasszerelést, az állványokat, és a zsaluzatot a munka irányítójának meg kell vizsgálnia és csak ennek megtörténte után adhat engedélyt a betonozás megkezdésére.

A beton szivattyúval történő bedolgozása esetén a szivattyút és a szállító járművet a betonozás helyétől olyan távolságra kell leállítani, hogy a rézsű vagy az ideiglenes építmény ne legyen túlterhelve. A betonszivattyús járművet az üzemeltetés ideje alatt ki kell támasztani úgy, hogy a támbak megfelelő nagyságú felületen tudjon felfeküdni. A stacionárius betonvezetékét rögzíteni kell. A csöveknek jól kell záródniuk. A betonszivattyú flexibilis kiömlő csővét nem szabad megtörni, és úgy kell megtartani, hogy a nyomásból adódó erőhatások ne eredményezhessenek ellenőrizhetetlen mozgást. A csőrendszerben bekövetkezett dugulást tilos nyomásnöveléssel megszüntetni, a nyomás alatti vezetékét megbontani. A betonszivattyú és a csővezetéknek a munka befejezése utáni átfűtésakor, illetve tisztításakor senki sem tartózkodhat a cső kiömlő végénél. Ekkor a cső végét rögzíteni kell.

III. Építési tűzvédelem

Szerző: Dr. Bánky Tamás

1. A tűzbiztonság

Az építmények (épületek és műtárgyak) megvalósulásának teljes folyamatában – a tervezéstől a létesítés valamennyi technológiai fázisán keresztül az üzembe helyezésig – a **tűzbiztonság**-nak kitüntetett szerepe van.

A létesítéssel és a használattal kapcsolatos tűzvédelmi előírások betartása, illetve érvényre juttatása egyrészt az életés vagyonvédelem biztosítása, másrészt az *építésminőség* és egyúttal az *életminőség* egyik fontos eleme.

A tűzbiztonság:

- nemcsak *műszaki* kérdés, hanem
- komoly *gazdasági* megfontolásokat, nevezetesen „*biztonság-kockázat-gazdaságosság*” optimalizálási mátrixban való elemzést igényel, és ezen keresztül
- fejlesztése *társadalmi* érdekek szem előtt tartását is szükségessé teszi.

Ezt a megállapítást nemcsak a hazai tűzvédelmi jogszabályok, rendeletek és szabványok tükrözik, hanem az Európai Unió vonatkozó szabályozási dokumentumai is, kiemelten az *építési termékekre* vonatkozó *irányelv*.

E dokumentum a tagállamok építési termékekre vonatkozó törvényeinek, rendeleteinek és államigazgatási határozatainak összehangolásáról szóló 89/106. EGK Irányelv, amit az Európai Közösség Tanácsa 1988. december 21-én fogadott el, s melynek egyes cikkelyeit módosította, illetve kiegészítette az 1993-ban megjelent 93/68. EGK Irányelv. Angol nyelven: Construction Products Directive; rövidítése: CPD. 2011 februárjában a jogszabály átdolgozott, rendeletként (CPR) való elfogadása az Európai Bizottság és az Európa Parlament által megtörtént, amely 2013. július 1-jén történő hatálybalépésekor automatikusan, a nemzeti parlamentek megerősítése nélkül kötelező lesz minden tagállam számára. (Szerzői megjegyzés.)

Az irányelv a tűzbiztonságot, mint az építmények létesítésével kapcsolatos hat lényeges követelmény egyikét definiálja.

Ezek a következők:

- *állékonyság, mechanikai stabilitás;*
- *tűzbiztonság;*
- *higiénia, egészség- és környezetvédelem;*
- *használat biztonsága;*
- *zajés rezgésvédelem;*
- *energiatakarékosság és hővédelem.*

Az *európai rendezőelvek* által megalapozottan, azok ismeretében került kidolgozásra a jelenleg érvényben levő építési és tűzvédelmi előírásokat tartalmazó *öt alapvető hazai jogszabály*:

- az 1997. évi LXXVIII. tv. (*Építési törvény*);
- az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK);
- a 3/2003. (I. 25.) BM–GKM–KvVM együttes rendelet az építési termékek műszaki követelményeinek, megfelelőség-igazolásának, valamint forgalomba-hozatalának és felhasználásának részletes szabályairól;
- a 2006. évi XCIV. tv. (*Tűzvédelmi törvény*) a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. tv. módosításáról;
- a 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ).

Az OTSZ megjelenését követően, még 2008-ban megindult az átdolgozását célzó szakmai munka, ugyanis számos részletében pontosítások és javítások váltak szükségessé. Az új, módosított OTSZ hatályba lépése 2011. második félévben várható. Ezért e könyv használói figyelmébe ajánljuk a jogszabály megjelenésének figyelemmel követését. (Szerzői megjegyzés.)

Az építési termékek alkalmazásával kapcsolatban a legfontosabb szabály, hogy forgalomba hozni, továbbforgalmazni vagy beépíteni csak *megfelelőségigazolással* rendelkező, építési célra alkalmas építési terméket (építőanyagot, épületszerkezetet, elemkészletet, illetve berendezést) szabad.

Építési terméket betervezni akkor szabad, ha arra jóváhagyott *műszaki specifikáció* van.

A megfelelőségigazolási eljárás alapját a következő műszaki specifikációk képezik:

- *honosított, harmonizált európai szabvány* (MSZ EN, hEN);
- *európai műszaki engedély* (ETA);
- *építőipari műszaki engedély* (ÉME) vagy *nemzeti szabvány* (MSZ).

A megfelelőségigazolási eljárás lefolytatása elsősorban a *gyártó* feladata. A termékre előírt megfelelőségigazolási eljárás eredményeként kiállított megfelelőségigazolás dokumentumának – amely *megfelelőségi tanúsítvány* vagy *szállítói megfelelőségi nyilatkozat* – a termékhez való csatolása a szállító feladata.

Tűzvédelmi megfelelőségi igazolást (TMI-t), az építési termékek vonatkozásában, *tűzvédelmi megfelelőségi tanúsítványt* (TMT-t) az aktív tűzvédelmi eszközök döntő többségének vonatkozásában az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft. bocsátja ki.

Ez utóbbi dokumentumoknak is minden esetben egy érvényben lévő műszaki specifikáció az alapja. A TMI-kben, illetve TMT-kben kerülnek összevetésre – elsősorban az alkalmazási feltételek meghatározására – a műszaki specifikációkban rögzített adatok a nemzeti szakterületi, kiemelten a tűzvédelmi követelményekkel.

Építési termékre *CE megfelelőségi jelölés* akkor helyezhető el, ha a megfelelőség igazolása harmonizált európai szabvány (hEN) vagy európai műszaki engedély (ETA) alapján történt, és a termék megfelel valamennyi rá vonatkozó jogszabályban meghatározott követelménynek. Ez esetben a terméket a megfelelőség igazolása mellett a szállítónak megfelelőségi jelöléssel kell ellátnia. A CE megfelelőségi jelöléssel jogszerűen ellátott termékek – az Unión belül – korlátozás nélkül hozhatók forgalomba.

Az OTSZ-ben – többek között – megtalálhatók az építmények (épületek, műtárgyak) létesítésére, használatára és a különböző technológiák alkalmazására vonatkozó tűzvédelmi előírások.

A szabályzat öt *fő részre* tagolódik, ezek témakörei:

- *tűzoltó technikai eszközök, felszerelések;*
- *beépített tűzvédelmi berendezések;*
- *villamos és villámvédelmi berendezések;*
- *tűzvédelmi műszaki követelmények éghető folyadékok és gázok tárolására;*
- *építmények tűzvédelmi követelményei, építmények tűzvédelme.*

E jogszabályon kívül további általános érvényű követelményeket, illetve speciális előírásokat más nemzeti szabványok is tartalmaznak.

2. A tervezés

A tűzbiztonsági előírások érvényre juttatásánál alapvető fontosságú folyamat a *tervezés*.

Az építészeti tervdokumentációk tartalmi követelményeit a következő dokumentumok szabályozzák:

- 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról;
- a 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési dokumentációk tartalmáról.

A tervek tűzvédelmi szempontból leglényegesebb részleteit e jogszabályok előírásai szerinti részletességgel *tűzvédelmi műszaki leírásban* vagy *önálló tűzvédelmi dokumentációban* kell bemutatni. Ennek adatai, rajzai, műleírásai – a telepítés tűzvédelmi szempontjain túl – dokumentálják egyrészt a tervezett objektum tűzvédelmi adottságait, másrészt az esetenként

- szabványos vizsgálat, vagy
- EUROCODE szerinti számításokkal, vagy
- szabványelőírásokon alapuló szakértői kiterjesztéssel, vagy
- az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság (OKF) által elfogadott modellezéssel (szimulációval)

igazolt műszaki paraméterek tűzvédelmi szempontból való megfelelését.

Abban az esetben, ha a vonatkozó érvényes előírásoktól el kellett térnie a tervezőnek, akkor e dokumentumban azt teljes részletességgel be kell mutatnia csakúgy, mint az eltéréssel kapcsolatos *ellensúlyozó intézkedéseket*, műszaki megoldásokat és az azzal kapcsolatos, megfelelő szintű *hatósági vagy szakhatósági állásfoglalást*, hozzájárulást, engedélyt, határozatot stb.

A tervezőnek és a létesítési folyamatban részt vevő valamennyi felelősnek, így a műszaki ellenőrnek, műszaki vezetőnek is figyelemmel kell lennie arra, hogy az érvényben lévő jogszabályok értelmében az építési termékek (anyagok, szerkezetek, elemkészletek, berendezések) forgalomba hozatalához és az építési műszaki megoldások alkalmazásához – értelem-szerűen: beépítéséhez – megfelelésigazolási dokumentumok szükségesek. A hazai tűzvédelmi követelményekhez igazodó alkalmazási lehetőségeket és feltételeket összefoglaló módon tartalmazó TMI-k ebben nagy segítséget adnak, szakszerű információt szolgáltatnak az építési piac valamennyi résztvevője számára.

Az épületek létesítésével és használatával kapcsolatban *öt alapvető tűzvédelmi kategória* nagy jelentőségű a magyar szakterületi jogszabályrendszerben. Ezek:

- a *tűzveszélyességi osztály*,
- a *tűzállósági fokozat*,
- a *tűzvédelmi osztály*,
- a *tűzterhelés és*
- a *tűzszakasz*.

A tűzvédelmi szakterület *fogalommeghatározásait* teljes körűen az OTÉK, az OTSZ és az MSZE 595-1 előszabvány tartalmazza.

A tűzvédelmi rendelkezések megállapítása és alkalmazása szempontjából az anyagokat, a technológiákat, a tevékenységeket, továbbá a veszélyességi övezeteket, a szabad tereket, a helyiségeket, a tűzszakaszokat, az épületeket, az építményeket és a létesítményeket a bent lévő anyagok és az alkalmazott technológiák veszélyességi paraméterei, illetve a bennük folytatott tevékenység veszélyessége szerint *tűzveszélyességi osztályba* kell sorolni.

A jelenleg érvényben lévő nomenklátúra *öt tűzveszélyességi osztályt* különböztet meg, amelyek a veszélyesség csökkenő szintje szerinti sorrendben a következők:

- *fokozottan tűzés robbanásveszélyes* (jelzése: „A”),

- *tűz- és robbanásveszélyes* (jelzése: „B”),
- *tűzveszélyes* (jelzése: „C”),
- *mérsékelt tűzveszélyes* (jelzése: „D”),
- *nem tűzveszélyes* (jelzése: „E”).

A tűzveszélyességi osztályokkal kapcsolatos kritériumok és a tűzveszélyességi osztályba sorolás technikájának részletes előírásai az *OTSZ 5. része II. fejezetének 2. pontjában* találhatóak.

A besorolási konvenciók:

- az éghető szilárd anyagok esetében alapadatként kezelik az adott anyag gyulladási hőmérsékletét,
- éghető folyadékok esetében az illető anyag lobbanáspontját, gőzeinek alsó éghetőségi határkoncentrációját,
- a gázok esetén azok alsó robbanási határkoncentrációját veszik alapadatként, szükség szerint a technológiai állapothatározók (az üzemi hőmérséklet és nyomásviszonyok) figyelembevételével.

Ezek az adatok szolgálnak azután az övezetek, helyiségek stb. osztályba sorolásához, a veszélyességi zónák meghatározásához. Községi épületek viszonylatában a létszám, a forgalom és a használattal kapcsolatos kockázati tényezők a besorolás alapelemei.

Az épületeket tűzveszélyességi osztályba sorolásuktól függően általában I–V. *tűzállósági fokozatúra* kell építeni.

- „A” és „B” tűzveszélyességi osztály esetén: I–II.
- „C” tűzveszélyességi osztály esetén: I–III.
- „D” tűzveszélyességi osztály esetén: I–IV.
- „E” tűzveszélyességi osztály esetén: I–V.

A községi épületek vonatkozásában pedig a tűzállósági fokozatot az alapvető rendeltetés határozza meg. A tűzállósági fokozattal kapcsolatos részletes előírásokat az *OTSZ 5. részének I/4. fejezete* és az *MSZE 595-3* előszabvány tartalmazza. Az egyes épületek tűzállósági fokozata az épületet alkotó épületszerkezetek tűzállósági teljesítményétől és tűzvédelmi osztályától függ.

3. Épületszerkezetekre és építőanyagokra vonatkozó követelmények

A főbb épületszerkezetekre vonatkozó általános követelmények részletesen – az épület szint-számának figyelembe vétele mellett – a szóban forgó fejezet 1. (lásd alább) – 7. táblázatában, illetve a táblázatokat követő egyéb kiegészítő rendelkezésekben találhatóak.

I. tűzállósági fokozatú tűzszakasz esetén						
Szerkezet csoport	Az épület szintszáma	N=1	1<N<3	3<N<5	5<N<11	N>11
	Szerkezet megnevezése	Tűzvédelmi osztály Tűzállósági határérték (perc)				
Teherhordó szerkezetek	Teherhordó pillérek és merevítő elemeik	A2 R 60	A2 R 90	A1 R 120	A1 R 180	A1 R 180
	Külső teherhordó falak	A2 RE 60	A2 RE 90	A1 RE 120	A1 RE 180	A1 RE 180
	Belső teherhordó falak	A2 REI 60	A2 REI 90	A1 REI 120	A1 REI 180	A1 REI 180
Tűzgátló szerkezetek	Teherhordó tűzgátló falak	A1 REI-M 60	A1 REI-M 90	A1 REI-M 120	A1 REI-M 180	A1 REI-M 180
	Nem teherhordó tűzgátló falak ⁵	A1 EI 60	A1 EI 90	A1 EI 120	A1 EI 180	A1 EI 180
	Teherhordó tűzfalak	A1 REI-M 240				
	Nem teherhordó tűzfalak	A1 EI 240				
	Tűzgátló födémek	A1 REI 60	A1 REI 90	A1 REI 90	A1 REI 90	A1 REI 120
	Tűzgátló nyílászárók tűzszakasz-határon	A2 EI 45	A1 EI 60	A1 EI 90	A1 EI 90	A1 EI 90
	Tűzgátló csappantyúk tűzszakasz-határon	EI-S 45	EI-S 60	EI-S 90	EI-S 90	EI-S 90
	Tűzgátló tömítések	EI 45	EI 60	EI 90	EI 90	EI 90
Menekülési útvonalak nem tűzgátló szerkezetei	Nem teherhordó lépcsőház falak	A2 EI 60	A2 EI 90	A2 EI 90	A2 EI 90	A2 EI 120
	Középfolyosók, zárt oldalfolyosók határoló falszerkezetei	A2 EI 60	A2 EI 90	A2 EI 90	A2 EI 90	A2 EI 120
	Lépcsők és lépcsőpihenők tartószerkezetei és járófelületének alátámasztó szerkezete	A1 REI 30	A1 REI 60	A1 REI 60	A1 REI 90	A1 REI 90
	Falburkolatok	B-s1, d0	A2-s1, d0	A2-s1, d0	A2-s1, d0	A2-s1, d0
	Álmennyezetek és mennyezetburkolatok	B-s1, d0	A2-s1, d0	A2-s1, d0	A2-s1, d0	A2-s1, d0
	Padlóburkolatok	B _{fl} -s1	B _{fl} -s1	B _{fl} -s1	A1 _{fl} ²	A1 _{fl} ²
	Álpadlók	A2 REI 30	A1 REI 45	A1 REI 60	A1 REI 60	A1 REI 90
	Határolószerkezeteken lévő hő- és hangszigetelés, burkolat nélkül ³	A2-s1, d0	A1	A1	A1	A1
	Határolószerkezeteken lévő hő- és hangszigetelés, burkolattal ³	A2-s1, d0	A2-s1, d0	A2-s1, d0	A2-s1, d0	A2-s1, d0

Vízszintes teherhordó szerkezetek	Pinceszintek közötti és pince fölötti födémek	A1 REI 60	A1 REI 90	A1 REI 90	A1 REI 90	A1 REI 120
	Emeletközi födémek és tetőfödémek tartószerkezetei 60 kg/m ² felülettömeg fölött	A1 REI 30	A1 REI 60	A1 REI 60	A1 REI 60	A1 REI 90
	Teherhordó gerendák, nyílásáthidalók, tetőfödémek rúdszerű tartószerkezetei (főtartók, fióktartók) és merevítő szerkezetei	A2 R 60	A2 R 60	A2 R 60	A1 R 60	A1 R 90
	Tetőfödémek térelhatároló szerkezetei (60 kg/m ² felülettömegig) ¹	A2 REI 15	A2 REI 30	A2 REI 30	A2 REI 30	A2 REI 30
	Padlásfödémek	A2 REI 15	A2 REI 30	A2 REI 30	A2 REI 30	A2 REI 30
	Fedélszerkezetek	B -	A2 -	A2 -	A1 -	A1 -
Egyéb szerkezetek	Vázkitöltő falak (külső homlokzati falak) ¹	A2 E _(i→o) 30 EI _(o→i) 30	A1 E _(i→o) 30 EI _(o→i) 30	A1 E _(i→o) 60 EI _(o→i) 60	A1 E _(i→o) 60 EI _(o→i) 60	A1 E _(i→o) 90 EI _(o→i) 90
	Függőnyfalak tömör mezői	A2 E _(i→o) 30 EI _(o→i) 30	A1 E _(i→o) 30 EI _(o→i) 30	A1 E _(i→o) 60 EI _(o→i) 60	A1 E _(i→o) 60 EI _(o→i) 60	A1 E _(i→o) 90 EI _(o→i) 90
	Függőnyfalak üvegezett felületei	A2 E _(i→o) 30 EW _(o→i) 30	A1 E _(i→o) 30 EW _(o→i) 30	A1 E _(i→o) 60 EW _(o→i) 60	A1 E _(i→o) 60 EW _(o→i) 60	A1 E _(i→o) 90 EW _(o→i) 60
	Válaszfalak	A2 EI 30	A2 EI 30	A2 EI 60	A2 EI 60	A2 EI 60
	Gépészeti aknák falszerkezete	A2 EI 60	A2 EI 90	A2 EI 90	A2 EI 90	A1 EI 90
	Falburkolatok	C-s1, d0	B-s1, d0	B-s1, d0	B-s1, d0	B-s1, d0
	Álmennyezetek, mennyezetburkolatok	B-s1, d0	A2-s1, d0	A2-s1, d0	A2-s1, d0	A2-s1, d0
	Padlóburkolatok	D _{fl} -s1	D _{fl} -s1	D _{fl} -s1	D _{fl} -s1	D _{fl} -s1
	Álpadlók (padlóburkolat nélkül)	B R 15	B R 15	A2 R 15	A2 REI 30	A1 REI 30
	Határoló szerkezeteken lévő hő- és hangszigetelés burkolat nélkül ⁴	B-s1, d0	B-s1, d0	B-s1, d0	B-s1, d0	A2-s1, d0
	Határoló szerkezeteken lévő hő- és hangszigetelés, burkolattal ⁴	B-s1, d0	B-s1, d0	B-s1, d0	B-s1, d0	A2-s1, d0
	Felülvilágítók	D-d0	D-d0	D-d0	D-d0	D-d0
	Gépészeti aknák nyílászárói	A2 EI 30	A2 EI 60	A2 EI 60	A2 EI 90	A1 EI 90

Táblázati jelölések:

1 „fűtetlen épületeknél” az „I” kritérium nem követelmény
 2 önműködő tűzjelző és oltóberendezés létesítése esetén B_{fl} -s1 tűzvédelmi osztályú termék is alkalmazható

3 a menekülési út felőli oldalon

4 a belső használati tér felőli oldalon

5 alkalmazhatóak olyan, mindkét oldalukon többrétegű, A2 tűzvédelmi osztályú kalcium-szulfát alapú burkolólemez fegyverzetű szerkezetek is, mely lemezek $\geq 40 \text{ g/m}^2$, A1 tűzvédelmi osztályú szálerősítéssel rendelkeznek, és a szerkezet belső keretváza, továbbá a keretvázban alkalmazott hőés hangszigetelő anyaga A1 tűzvédelmi osztályú.

Az *építőanyagokat* a tűzvédelmi előírások alkalmazása szempontjából a speciális, laboratóriumi tűzveszélyességi vizsgálatok során megállapított adatok (műszaki jellemzők, veszélyességi paraméterek) és az *MSZ EN 13501-1* szabványban található kritériumok alapján *tűzvédelmi osztályba* kell sorolni.

A szabvány hét-hét osztályt különböztet meg az építési anyagok (kivéve a padlóburkolatok), valamint a padlóburkolatok esetében. Ezek jelölése (elnevezése) a következő:

- A1, A2, B, C, D, E és F;
- $A1_{fl}$, $A2_{fl}$, B_{fl} , C_{fl} , D_{fl} , E_{fl} és F_{fl} .

Az anyagok füstfejlesztési képessége és égve csepegési hajlama alapján további kategóriákba oszthatók: s1, s2 és s3, illetve d0, d1, és d2.

Osztály	Vizsgálati módszerek	Osztályozási kritériumok	További osztályozás
A1	MSZ EN ISO 1182 (1) és	$\Delta T \leq 30\text{ °C}$ és $\Delta m \leq 50\%$ és $t_f = 0$ (nincs tartós lángolás)	–
	MSZ EN ISO 1716	$PCS \leq 2,0\text{ MJ/kg}$ (1) és $PCS \leq 2,0\text{ MJ/kg}$ (2)(2a) és $PCS \leq 1,4\text{ MJ/m}^2$ (3) és $PCS \leq 2,0\text{ MJ/kg}$ (4)	–
A2	MSZ EN ISO 1182 (1) vagy	$\Delta T \leq 50\text{ °C}$ és $\Delta m \leq 50\%$ és $t_f \leq 20\text{ s}$	–
	MSZ EN ISO 1716 és	$PCS \leq 3,0\text{ MJ/kg}$ (1) és $PCS \leq 4,0\text{ MJ/m}^2$ (2) és $PCS \leq 4,0\text{ MJ/m}^2$ (3) és $PCS \leq 3,0\text{ MJ/kg}$ (4)	–
	MSZ EN 13823	$FIGRA \leq 120\text{ W/s}$ és LFS < próbatest széle és $THR_{600s} \leq 7,5\text{ MJ}$	Füstképződés (5) és égő cseppek/részecskék (6)
B	MSZ EN 13823 és	$FIGRA \leq 120\text{ W/s}$ és LFS < próbatest széle és $THR_{600s} \leq 7,5\text{ MJ}$	Füstképződés (5) és égő cseppek/részecskék (6)
	MSZ EN ISO 11925-2 (8) kitéti idő = 30 sec	$F_s \leq 150\text{ mm}$ 60 sec-on be- lül	
C	MSZ EN 13823 és	$FIGRA \leq 250\text{ W/s}$ és LFS < próbatest széle és $THR_{600s} \leq 15\text{ MJ}$	Füstképződés (5) és égő cseppek/részecskék (6)
	MSZ EN ISO 11925-2 (8) kitéti idő = 30 sec	$F_s \leq 150\text{ mm}$ 60 sec-on be- lül	
D	MSZ EN 13823 és	$FIGRA \leq 750\text{ W/s}$	Füstképződés (5) és égő cseppek/részecskék (6)
	MSZ EN ISO 11925-2 (8) kitéti idő = 30 sec	$F_s \leq 150\text{ mm}$ 60 sec-on be- lül	
E	MSZ EN ISO 11925-2 (8) kitéti idő = 15 sec	$F_s \leq 150\text{ mm}$ 20 sec-on be- lül	égő cseppek/részecskék (7)
F	Nincs teljesítmény-kritérium megadva.		

(1)	homogén termékeknel és nemhomogén termékek lényeges komponenseinél
(2)	nemhomogén termékek bármely külső nem lényeges komponensére
(2a)	alternatívaként bármely külső nem lényeges komponens, amelynek a PCS (égéshő) értéke $\leq 2,0 \text{ MJ/m}^2$, feltéve, hogy a termék megfelel az EN 13823 szabvány következő kritériumainak: <i>FIGRA</i> (a tűznövekedési sebességi index) $\leq 20 \text{ W/s}$ és <i>LFS</i> (oldalirányú lángterjedés) $<$ próbatest széle és <i>THR</i> _{600s} (a teljes hőfelszabadulás) $\leq 4,0 \text{ MJ}$ és s1, illetve d0
(3)	nemhomogén termékek bármely belső nem lényeges komponensére
(4)	a termék egészére vonatkozóan
(5)	a vizsgálati módszer kifejlesztésének legutolsó fázisában a füstmérő rendszerrel módosításokat vezettek be, emiatt további vizsgálatra van szükség. Ennek következtében a határértékek és/vagy a paraméterek is változhatnak a füstképződés meghatározásánál. s1 = a füstfejlesztési index <i>SMOGRA</i> $\leq 30 \text{ m}^2/\text{s}^2$ és <i>TSP</i> _{600s} (teljes füstfejlesztés) $\leq 50 \text{ m}^2$; s2 = <i>SMOGRA</i> $\leq 180 \text{ m}^2/\text{s}^2$ és <i>TSP</i> _{600s} $\leq 200 \text{ m}^2$; s3 = nem s1 vagy s2
(6)	d0 = nincsenek égő cseppek/részecskék EN 13823 szerint, 600 sec-on belül; d1 = 10 sec-nál hosszabb ideig égő cseppek/részecskék nincsenek, EN 13823 szabvány szerint és 600 sec-on belül, d2 = nem d0 vagy d1 az EN ISO 11925-2 szabvány szerint a papír meggyullad a d2 osztályozásnál
(7)	sikeres eredmény = a papír nem gyullad meg (nincs osztályozás); sikertelen próba = papír meggyullad (d2 osztályozás)
(8)	felületet lángthatás éri, és ha a termék végső felhasználása ezt indokolja, a széleket is eléri a láng.
(egyéb táblázati jelölések: <i>Am</i> tömegvesztesség; <i>AT</i> hőmérsékletemelkedés; <i>Fs</i> lángterjedés; <i>t_i</i> tartós lángolás időtartama)	

A kábelbevonatok esetében az anyagok hat osztályba sorolhatók: A_c, B_c, C_c, D_c, E_c és F_c.

A tetőket és tetőhéjalásokat külső tűz hatására bekövetkező viselkedésük alapján – az MSZ EN 13501-5 szabvány előírásai szerint – két osztályba lehet sorolni: B_{roof}(t1) és F_{roof}(t1).

Az Európai Unió hivatalos közlönyében rendszeresen közzéteszik azoknak a termékeknek a listáját, amelyek összetételüknél fogva, minden további vizsgálat nélkül az A1 osztályba tartozónak tekinthetők. Azaz nem szükséges sem a neméghetőségi vizsgálatot, sem az égéshő meghatározást elvégezni. Ez a közzététel „bizottsági határozat” formájában történik. Folyamatosan dolgozzák ki és publikálják a különböző speciális termékfajták, illetve csoportjaik tűzzel szembeni teljesítményének osztályozási rendjét a releváns vizsgálati módszerek megjelölésével és az osztályozási kritériumokkal együtt. Ezért egyre nagyobb szerepet kap az állandó internetes böngészés – a friss információszerezés viszonylatában – a műszaki szakemberek, így a műszaki ellenőrök mindennapi szakmai tevékenysége során. (Szerzői megjegyzés.)

Példaként álljon a gipszkarton termékek tűzvédelmi osztályai (a 2000/147/EK határozat melléklete és a 2003/43/EK határozat kiegészítő melléklete szerint):

Gipszkarton lapok ¹	Névleges lapvastagság (mm)	Gipszmag		Papírtömeg (g/m ²)	Osztály (a padlók kivételével)
		Sűrűség (kg/m ³)	Tűzvédelmi osztály		
EN 520 szabvány szerint ²	$\geq 9,5$	≥ 600	A1	≤ 220	A2-sl, d0
	$\geq 12,5$	≥ 800		$>220 \leq 300$	B-s1, d0

1 az EN ISO 536 szabvány szerinti definíció, $\leq 5\%$ szervesanyag-tartalommal.

2 a perforált lapok kivételével.

Az épületszerkezetek tűzvédelmi osztályba sorolása a szerkezeti komponenseknek a tűzállósági vizsgálatokban való viselkedése alapján történik az OTSZ 5. része I/3. fejezetének 5. pontjában foglaltak szerint, az MSZ EN 13501-2 szabvány előírásainak megfelelően.

Az egyes szerkezetek tűzállósági teljesítményének jellemzésére és jelölésére a következő fogalmak szolgálnak (megegyezően az ide vonatkozó európai nomenklatúrával):

- *R* – teherhordó képesség;
- *E* – integritás;
- *I* – szigetelés;
- *W* – sugárzás;
- *M* – mechanikai hatás;

- *C – önzáródás;*
- *S – füstáteresztés;*
- *G – koromtűzzel szembeni ellenállóképesség;*
- *P vagy PH – üzemképesség fenntartása;*
- *K – tűzvédő képesség.*

4. Az építmények tűzvédelme

Egy objektum tűzvédelmi helyzetének reális megítélése szempontjából fontos adat a *tűzterhelés*. A tűzterhelés számszerű adatait az adott építményben található éghető anyagok mennyiségéből, égéshőjéből, halmazjellemzőiből, tárolási körülményeiből és égési tulajdonságaiból – az OTSZ 5. részének I/8. fejezetében található, illetve az MSZE 595-7 előszabványban lévő számítási módszerrel – lehet meghatározni.

Ez az adat különösen az ipari-üzemi, mezőgazdasági és tárolási létesítmények vonatkozásában igényel pontos ellenőrzést. A tűzterhelési adatokból további számítással meghatározható az adott épületben lejátszódó *tűz várható időtartama* is, amely lényeges alapadat az adott épület tűzkockázati szintjének megítélésében, továbbá az aktív tűzvédelmi berendezések létesítésének szükségességénél.

Elsősorban a nyílásos homlokzattal rendelkező többszintes, középmagas és magasépületek vonatkozásában elsőrendűen fontos a *homlokzati tűzterjedés* megakadályozása függőleges és vízszintes értelemben egyaránt. A külső hőszigetelő rendszerek vonatkozásában ezért kitüntetetten csak szabványos vizsgálattal (az MSZ 14800-6:2009 szabvány előírásai szerint) minősített rendszerek tervezhetők be és létesíthetők.

A hatékony mentés-beavatkozás, az evakuációs feltételek biztosítása, továbbá a tűz esetén bekövetkező károk csökkentése érdekében az építményeket egy bizonyos kiterjedés felett önálló egységekre, *tűzszakaszokra* kell osztani. A tűzszakaszokat egymástól tűzgátló szerkezetekkel (tűzgátló fallal, tűzfallal, tűzgátló födémmel, tűzgátló előtérrel, tűzgátló ajtókkal, tűzgátló csappantyúkkal, tűzgátló réstömítő rendszerekkel stb.) kell elválasztani. A „*tűzszakaszokat határoló/elválasztó szerkezetek folytonos kialakításának elve*” kiemelt tervezői és létesítési szempont.

Az egyes *tűzszakaszok megengedett legnagyobb területe* az adott épület

- *tűzállósági fokozatától,*
- *tűzveszélyességi osztályától,* valamint
- a bent lévő éghető anyagok által képviselt, *számított időleges tűzterheléstől* függ.

A lakóes közösségi épületek esetében a területi maximumot a funkció, az épület tűzállósági fokozata és szintszám alapján meghatározott kategóriája (többszintes, középmagas és magas épület) határozza meg. A tűzszakaszok kialakításával és a terület nagyságával kapcsolatos normákat az OTSZ 5. része I/4. fejezetének 4. pontja és az MSZE 595-5 előszabvány tartalmazza. Esetenként másodlagos tűzszakaszok kialakítására is szükség van elsősorban sajátos életés vagyónvédelmi biztonsági szempontok okán.

Az *épületgépészeti berendezésekkel* szemben számos tűzvédelmi követelmény van magában az OTSZ-ben.

A *villamos és villámvédelmi berendezések* létesítésével kapcsolatban a legfontosabb előírások az OTSZ 3. részében találhatók. Kiemelt figyelmet érdemel, hogy az OTSZ megjelenését követően, egy év elteltével, 2009-ben a villámvédelmi fejezet alapvető változást szenvedett az új európai követelmény szabványsorozat, az MSZ EN 62305-1...-5 hatályba lépésével.

Üzemi technológiáknál kiemelt figyelmet kell fordítani az igen gyakori tűzkeletkezési ok elkerülésére, az *elektrosztatikus feltöltődés elleni védelemre*.

Az elektromos energiaellátással rendelkező *igényes fogyasztók* (nyomásfokozó tűzivíz-szivattyúk, túlnyomásos füstmentes lépcsőházak légtechnikai rendszere, biztonsági felvonók, tűzoltói liftek stb.) esetében az üzemképeség előírt időn keresztül való megtartását speciális védelemmel ellátott kábelekkkel kell biztosítani. Egyedi tűzállósági problémaként kell kezelni a tűzállósági határértékkel rendelkező falás födémszerkezetekbe beépítésre kerülő elektromos szerelvények (dugaljak, kapcsolók stb.) integritáscsökkentő hatását.

Tűzvédelmi szempontból különösen az üzemi és a tárolási technológiai környezetekben a biztonságos üzemelés kulcseleme a jól tervezett *szellőzés*. Kiemelt jelentőségű tűzbiztonsági szempontból

- a helyiségek üzemi és komfortszellőzése,
- a hőés füstelvezetés (*MSZE 595-8* előszabvány),
- a minősített szellőzővezetékek és záró-elemeik (mechanikusan, vagy hő és/vagy füst hatására automatikusan záródó csappantyúk, hőre habosodó anyagot tartalmazó zárószerelevények stb.) megfelelő alkalmazása,
- a robbanásveszélyes helyiségek külső határoló szerkezeteiben kötelezően létesítendő, a robbanási túlnyomás levezetésére szolgáló *hasadó* vagy *hasadó-nyíló felületek* (*MSZE 595-9* előszabvány) és
- a lakóés közösségi épületekben a *füstmentes lépcsőházak* méretezése.

Ezek döntően tűzvédelmi szaktervezői felkészültséget igényelő feladatok.

A létesítmények *kiürítési* adottságait bemutató számítások a tűzvédelmi tervek állandó részei. A tényleges evakuációs adottságok ellenőrzésére és értékelésére az *OTSZ 5. részének I/7. fejezete* és az *MSZE 595-6* előszabvány teremt szakmai alapot. Ennek lényege, hogy az épületekben valamennyi tűzszakaszt és azok helyiségeit egy normaidőn belül a bennlévőknek el kell tudni hagyniuk.

A létesítmények és építményeik (épületeik és műtárgyaik) megközelítése, a *tűzoltási felvonulási utak és területek* meghatározása szintén tervezési feladat. Minden esetben gondoskodni kell az adott létesítmény *tűzoltói vízellátásáról*, amit az *OTSZ 5. részének I/5. fejezetének* előírásai alapján számolva a létesítmény mértékadó tűzszakaszára kell meghatározni.

5. Korszerű tűzvédelem

A korszerű tűzvédelem egyik szakterülete az *automatikus tűzvédelmi berendezések* létesítésével foglalkozik. A *beépített tűzészlelő-, tűzjelző és tűzoltó-berendezések* létesítésével kapcsolatos kötelezettségeket elsősorban az OTSZ 2. része tartalmazza. A hazai építési tűzvédelem fejlődését és fejlesztését a közeljövőben minden bizonnyal az Európai Unióban zajló folyamatok fogják orientálni.

Az *uniós helyzetkép* röviden a következő. A részletes előírásokat, amelyek az építmények szerkezeteire, azok tűzállósági teljesítményére és tűzvédelmi szempontból való osztályozásukra vonatkoznak, egy *Értelmező Dokumentum* tartalmazza. E dokumentumban egységesen rögzítették a minősítéssel kapcsolatos kitéti hatásokat, a tűzkörülmények modelljeinek paramétereit, továbbá az építmények tűzbiztonságával kapcsolatos berendezések műszaki specifikációját, valamint az épületek, termékek élettartamával és tartósságával kapcsolatos előírásokat.

Az Értelmező Dokumentumban foglaltak lehetőséget teremtenek a különböző építési célú anyagok és szerkezetek teljesítményének egységes elveken alapuló minősítésére is. Ugyanakkor fontos leszögezni, hogy az építményekkel és főbb szerkezeteikkel szemben támasztott tűzvédelmi követelményeket a dokumentum nem szabályozza, azok mindig is a *nemzeti hatóságok kompetenciájában maradnak*.

A tűzvédelmi szakterületet érintően mind nemzetközi, mind hazai viszonylatban az *építmények tervezésének-létesítésének általános alapelvei* a következők:

- *Tűz esetén egy építmény főbb szerkezetei teherviselő képességének megőrzése követelmény addig a meghatározott ideig, ameddig biztosítani kell:*
 - a benttartózkodók biztonságát, amíg feltehetően az épületben vannak, illetve
 - a mentésben és a tűz leküzdésében operatív módon részt vevő tűzoltók tevékenységét,
 - a tűzvédelmi berendezések működését, továbbá védelmet adjanak az épület összeomlásával szemben.
- *Szükséges a tűz keletkezésének és kifejlődésének, az égés során képződő füstnek, toxikus gázoknak, továbbá ezek terjedésének korlátozása azért, hogy:*
 - a tűz keletkezési helyének közelében, illetve az attól távolabb tartózkodók számára elegendő idő maradjon a menekülésre, továbbá
 - a beavatkozó és operáló tűzoltóság a tüzet ellenőrzés alá vehesse, mielőtt az túlságosan elterjedne.

(Ez elérhető a tűz keletkezésének megakadályozásával, késleltetésével, a tűz kifejlődésének korlátozásával a keletkezési hely helyiségén belül, a füst, a káros, korrozív, mérgező égéstermékek és a tűz keletkezési helyiségen túlra terjedésének korlátozásával, valamint tűzészlelő és riasztórendszerek telepítésével.)
- *Követelmény a tűz áttérjedésének megakadályozása a környező épületekre:*
 - ezzel kell szavatolni az égő épület közelében és az attól távol tartózkodók biztonságát, valamint
 - a tűzoltóság számára lehetővé tenni a tűz mielőbbi leküzdését. (Ez biztosítható a sugárzást és a tűzterjedést korlátozó paraméterek szabályozásával, amelyek a következők: az épületek közötti tűztávolság, az ablakfelületek mérete, a homlokzati anyagok, illetve a tetőszerkezetek éghetőségi és tűzterjedési tulajdonságai, a homlokzati szerkezetek tűzállósága, az aktív tűzvédelmi berendezések, ol-tőeszközök.)
- *Biztosítani kell az épületben tartózkodók kimenekítését:*

- a kiürítési és mentési útvonalak olyan tervezésével és elhelyezésével, hogy a bennlévőket biztonsággal lehessen evakuálni;
 - a környezettől a kiürítési útvonalak tűzés füstgátló szerkezetekkel való elhatárolásával, füstgátló, füstmentesítő berendezések létesítésével;
 - a tűz, a füst, valamint a korrozív, illetve toxikus égéstermékek keletkezésének megakadályozásával;
 - a kiürítési útvonalakon lévő padló-, fal- és mennyezetburkolati anyagok tűztechnikai jellemzőinek szabályozása által;
 - tűzésjelző, tűzjelző és riasztó berendezések telepítésével;
 - a kiürítési útvonalak, kijáratok és nyílászárók, biztonsági terek szakszerű tervezésével;
 - a menekülést elősegítő berendezések – világítás, vészkijáratok, irányfények és jelek stb. – telepítésével;
 - túlnyomásos szellőzőberendezések, füstmentes lépcsőházak, füstszakaszok létesítésével;
 - biztonsági felvonók üzemeltetésével;
 - tűzoltó felvonók létesítésével;
 - riasztásra szolgáló hírközlő rendszerek telepítésével.
- *Kiemelten fontos a tűz esetén mentőfunkciót ellátó alakulatok biztonságának szavatolása:*
- az épületszerkezetek tűzállékonyságával kell biztosítani a mentési műveletek elvégeztetőségét, azaz lehetővé kell tenni a tűzoltók részére, hogy megfelelő biztonsággal dolgozzanak, és az épületet szükség esetén el tudják hagyni,
 - gondoskodni kell a tűzoltó berendezések hozzáférhetőségéről, épületen kívül és belül a tűzoltó berendezéseket kiszolgáló szerelvényekről, esetenként tűzoltó aknákról, tűzoltó felvonók létesítéséről, hő- és füstelvezető rendszerek kiépítéséről, aktív tűzvédelmi berendezések telepítéséről.

Ezen alapelvek és a megvalósíthatóságukhoz szükséges teendők ismerete a tervezők, a műszaki ellenőrök, a műszaki vezetők számára biztosíthatja a létesítés bármely fázisában a tűzvédelmi helyzetkép gyors áttekintését és felmérését.

Ellenőrző kérdések

1. Milyen műszaki specifikáció(k) szerint gyártott termékre lehet, illetve kell elhelyezni a CE megfelelőségi jelölést?
2. Milyen épületjellemzők figyelembevételével kell meghatározni az ipari-üzemi építmények legnagyobb megengedhető tűzszakaszterületét?