

Benkő Gyöngyi

Az építőipari folyamatok  
résztevői, hatósági engedélyek,  
kapcsolattartás

  
NEMZETI SZAKKÉPZÉSI  
ÉS FELNŐTTKÉPZÉSI INTÉZET

A követelménymodul megnevezése:  
**Szállítmányozási ügyintéző feladatai**

A követelménymodul száma: 0688-06 A tartalomazonosító száma és célcsoportja: SzT-001-20

## AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMATOK RÉSZTVEVŐI, HATÓSÁGI ENGEDÉLYEK, KAPCSOLATTARTÁS

### ESETFELVETÉS–MUNKAHELYZET

Korábbi munkahelyén egy kisebb kivitelező cégnél szakmunkásként, fizikai munkakörben dolgozott. Munkája során az építőipari kivitelezésnek egy szűkebb területével találkozott, feladatát a művezető irányítása mellett látta el. Nemrégiben változtatott munkahelyet, olyan munkakörbe került, ahol nem csak a kivitelezés napi feladatait kell ellátnia, hanem részt kell vennie a termelésirányításban, és kapcsolatot kell tartania az építési folyamat más résztvevőivel. Ismernie kell a teljes folyamatot, az első gondolattól, az építési szándéktól az épület, építmény megvalósulásáig, használatba vételéig.

**Korábbi tanulmányaiból tudja, hogy az építési folyamat három fő szakterület:**

- a beruházás,
- a tervezés és
- a kivitelezés

összehangolt, egymással összefüggő tevékenységéből tevődik össze. De kik azok a szakemberek, akik ezeket a feladatokat ellátnak, mi a konkrét feladatuk, milyen tartalmi és formai előírások, szabályok, kapcsolatrendszer alapján dolgoznak, melyek azok a szervezetek, hatóságok, amelyeknek rajtuk kívül még fontos szerepük van egy létesítmény megalkotásában.

A következőkben ezekre a kérdésekre keressük a válaszokat.

### SZAKMAI INFORMÁCIÓTARTALOM

#### AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT

##### 1. A beruházás

A beruházás az állóeszköz-állomány bővítése, az elhasználódott állóeszközök pótlása, valamint az állóeszköz-állomány növelésének, pótlásának előkészítésével és megvalósításával kapcsolatos folyamatok összessége.

A beruházás fogalma kétféleképpen értelmezhető. Egyrészt mint folyamat, másrészt mint e folyamatok célja és eredménye.

Az építési beruházások tárgykörébe tartozik az építmény, építményrész, építmény-együttes megépítése, átalakítása, bővítése, helyreállítása, lebontása, elmozdítása, rendeltetésének építési munkával járó megváltoztatása, valamint az ezekhez kapcsolódó szakipari, technológiai szerelési munkák.

**A beruházási folyamatok irányításával, lebonyolításával kapcsolatosan két fő "szereplőt" kell megkülönböztetnünk:**

- **Az építtető** a beruházási költségek felett rendelkező szerv vagy személy. Ha a beruházást maga koordinálja egyben ő a beruházó is. Ha az építtető önálló szervezet bíz meg a beruházás lebonyolításával, az építtető és a beruházó feladatai elkülönülnek. Ilyenkor a beruházó az építtető érdekeit képviseli.
- **A beruházó** feladata a tervezett beruházás megszervezése, az építéshez szükséges összeg megszerzése és rendelkezésre bocsátása, a tervek, engedélyek megszerzése és a kiviteli munka lebonyolítása.

**A beruházás folyamata az előkészítés megkezdésétől a beruházás üzembe helyezéséig tart. Három fő szakaszra bontható:**

- a beruházás előkészítése,
- megvalósítása,
- a beruházás befejezése.

A gazdasági, műszaki előkészítés során a rendelkezésre álló dokumentumok és adatok alapján a célkitűzéseket úgy kell megfogalmazni, hogy azok alkalmasak legyenek a jóváhagyó szerv döntésének meghozatalára.

A megvalósítás időszakában a beruházó feladata a tervezési, kivitelezési munkálatokkal kapcsolatos megbízások kiadása a szerződések megkötése, valamint az ebből eredő jogok és kötelezettségek gyakorlása.

A beruházás befejezése után a beruházó veszi át az elkészült létesítményt. Feladata tehát a műszaki átadás-átvétel, az azt megelőző próbaüzemeltetés megszervezése, majd a pénzügyi elszámolás lebonyolítása.

**Az 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény. 43. § 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 építés-felügyeleti szervhez történő jogszabályban előírt bejelentéséért és az ehhez szükséges mellékletek meglétéért,
- azért, hogy az építési napló – jogszabályban meghatározott esetekben – a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,
- e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért, illetve külön jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért, a
- az építtető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot – a külön jogszabályban meghatározott módon – elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse."

**A beruházás előkészítése** a beruházási cél meghatározásától a döntésig, a beruházás engedélyezéséig tart.

A fejlesztési szándék – legyen az egy családi ház építtetése vagy akár egy ipari nagyberuházás – megszületése után először rendszerint a fejlesztés "gazdái" vetik alá alapos megfontolásnak, belső elemzésnek a megvalósítandó célt. Vizsgálják, hogy milyen gazdasági, pénzügyi, műszaki háttér szükséges a beruházás megvalósításához.

A beruházás nagyságától, körülményeitől függően megvalósíthatósági tanulmányok készülnek. Az előzetes tanulmány készítésekor a műszaki megoldások és költségelemzések megközelítő jellegűek, rendszerint több változatban is készülhet, annak érdekében, hogy a legjobb megoldást kiválaszthassák. A részletes megvalósíthatósági tanulmány már konkrét adatokkal is számol, gazdasági elemzéseket tartalmaz a költségekre, a források biztosítására, a beruházás finanszírozhatóságára, megtérülésére stb.

A beruházások tényleges előkészítési szakasza az előzetes vizsgálatok megtörténte után kezdődik. A fontos, a későbbi tartalmat, a tervezés és kivitelezés minőségét meghatározó tényező a beruházás irányítását, szervezését, műszaki ellenőrzését, tervezését és a kivitelezését végző partnerek kiválasztása jelenti.

**Az építési munkák "vállalatba adása" kétféle módon valósulhat meg:**

- szabadkezes megegyezéssel vagy
- versenytárgyalás, közbeszerzési eljárás során.

A közbeszerzéseket az erről szóló, 2003. évi CXXIX. törvény (Kbt.) szabályozza. A törvény célja elsősorban a közpénzek átlátható, ellenőrzött felhasználásának biztosítása. E jogszabály határozza meg, hogy mely szervezetek milyen beszerzéseik során kötelesek közbeszerzési eljárást lefolytatni, továbbá azt is, hogy mikor milyen típusú közbeszerzési eljárás alkalmazható. Állami, önkormányzati illetve a hozzájuk tartozó intézmények esetében – a költségvetési törvényben meghatározott összeghatár felett – kötelező a közbeszerzési törvény előírásait alkalmazni.

A további munkálatok megalapozására a főbb paraméterek megadásával készítik el a beruházási programot vagy kisebb beruházások esetén egy olyan tervezési útmutatást, amelyben az építetők igényeket rögzítik.

## 2. Az építéstervezés

Az építetők igényeinek megfelelően a létesítmény műszaki tervezését a beruházó megbízása alapján, a beruházási programnak, illetve a tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelően az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározottak szerinti tervezési jogosultsággal rendelkező mérnök látja el.

A tervezési jogosultság a jogszabályban meghatározott szakmai feltételek teljesítését (végzettség és gyakorlat), az adott szakterületen meglévő személyes felkészültséget, alkalmasságot jelenti.

A tervezés és a kivitelezés elkülönülése, szakosodása, ezt követően az építészeti tervezési jogosultság szabályozása alig másfél századra tekinthet vissza. A régebbi korokban az egyes tudományok, gyakorlati tevékenységek szorosabb kapcsolatban álltak egymással, az építés történetében a művész, a mester és a mérnök munkája együtt jelent meg. A korai szervezetekben a tervezés és megvalósítás (építés) még szorosan összetartozott és egy vállalkozás keretében történt. Az építészek egyben az általuk tervezett épületek megvalósítói is voltak.

Az építéstervezési tevékenység az épületek, építmények illetve azok részeinek, szerkezeteinek és berendezéseinek elhelyezéséhez, megépítéséhez, karbantartásához, felújításához, helyreállításához, bővítéséhez, korszerűsítéséhez és bontásához szükséges műszaki tervek elkészítése.

E tevékenységi körbe tartoznak még a tervdokumentáció elkészítését megelőző, azzal összefüggő, illetve azt közvetlenül szolgáló műszaki tervezési munkák (pl. geodéziai, talajmechanikai vizsgálatok) és a kivitelezés időszakában a tervezői művezetés

**A tervező sokrétű feladata lényegében három fő szakaszra osztható:**

- a tervezést megelőző munkák,
- a tervdokumentáció elkészítése,
- a tervezői művezetés.



Minden tervezés az igények megfogalmazásával kezdődik. Mint az előbbiekben szerepelt, ez a beruházó feladata. Az építető kívánságait rögzítő okirat a **tervezői program**. Az építető ebben határozza meg az építmény célját, rendeltetését. Rögzíti kívánságait az építmény és környezete kialakítására, felszereltségére stb. A tervező feladata a program részletes tanulmányozása, az igények egyeztetése az építetővel. E munkafázisban az építető illetve az általa felkért szakértő feladata a létesítendő épülettel szemben támasztandó funkcionális követelmények meghatározása. A tervező feladata pedig az ennek megfelelő műszaki megoldás kidolgozása.

Az építményre vonatkozó információk mellett a beépítendő terület vizsgálata, beépíthetőségének kérdései jelentik a következő feladatot.

Az első vizsgálandó kérdés a terület tulajdonjoga, ugyanis egy területen csak az építkezhet, akinek a telek tulajdonosaként joga van, vagy a tulajdonos ehhez hozzájárul.

A **beépítési lehetőséget és a beépítési feltételeket** a településeken az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) szabályainak, valamint a helyi építési előírásoknak megfelelően kell vizsgálni.

A rendelet megkülönböztet beépítésre és beépítésre nem szánt területeket. A beépíthető területeket. Az előbbihez tartoznak a lakó-, és üdülő- illetve a gazdasági (ipari, kereskedelmi) területek, az utóbbi csoportot a közlekedési, mezőgazdasági, vízgazdálkodási területek, erdők területei képezik.

A beépítésre szánt területeket a terület jellege szerint építési övezetekre osztják, ahol mindegyik övezetre vonatkozóan meghatározzák a beépítés szabályait. Ilyenek pl. a kialakítható telek legkisebb mérete, a beépítési mód, az épületek magassága, a közművesítettség mértéke, a környezetterhelési határértékek. A rendelet további előírásokat tartalmaz az épületszerkezetek szabályos kialakítására, illetve az építmények általános létesítési előírásaira pl. állékonyság, tűzvédelem, környezetvédelem, energiatakarékosság, hővédelem stb.

Az építési területen a tervező helyszíni szemlén vizsgálja meg a **beépítendő terület sajátosságait**: a telek tájolása, növényzete, terepviszonyai, a telek méretének ellenőrzése, az uralkodó szélirány (különösen ipari épületeknél fontos) megállapítása stb.

A helyszíni szemlén meg kell győződni a közműcsatlakozások lehetőségeiről. Az adatok birtokában kell megkérni a közművek elvi csatlakozási engedélyét, ami azt jelenti, hogy az adott közművek nyilatkoznak arról, hogy a vezetékekhez csatlakoztathatók az építmények.

A telek felmérésekor a felmérési rajz készül, melyen fel kell tüntetni a meglévő épületeket, műtárgyakat, nagyobb fákat, a fellelhető közműveket.

Ugyancsak a tervezési munkák megkezdése előtt kerül sor a **talajmechanikai vizsgálatokra**, a talajmechanikai szakvélemény elkészítésére.

**A tervdokumentáció elkészítése** több résztvevőket foglal magába. Az építetők igények kivitelezés céljára alkalmas megfogalmazása csak több, egymásra épülő, mind részletesebb és műszaki szempontból mind konkrétabb tervrajz elkészítésével lehetséges. Az egymást követő tervfajták elkészítése nem csak a tervezői munka menetét tükrözi, hanem valamennyi tervfajta meghatározott szerepe és jelentősége van.

A *vázlat* (nagyobb létesítmények esetén tanulmányterv) elsősorban az építetők igényeinek, a tervező elképzeléseinek és az adott lehetőségeknek az egyeztetését szolgálja.

Az *engedélyezési tervdokumentáció* az építési hatóságokhoz benyújtandó terv. Tartalmi és formai követelményeit a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet írja elő. A tervezett létesítményről minden olyan adatot tartalmaznia kell, amely a hatóság számára az engedély kiadásához szükséges.

A *tender-tervdokumentáció* a benyújtott engedélyezési tervnek egy olyan változata, amelyet mindazon tervrészletekkel pl. költségvetési kiírásokkal, méret és mennyiség számításokkal, tehát olyan tervrészletekkel egészítenek ki, amelyek az ajánlattevők számára fontosak.

A *kiviteli tervek* az épületek, építmények megvalósításához szükségesek. Egyértelműen tartalmazniuk kell minden olyan tervrészletet, utasítást, melynek alapján a kivitelezők dolgoznak.

A tervező feladat nem zárul le a tervek elkészítésével, hanem a kivitelezésben is közreműködik az ún. **tervezői művezetés** formájában. Ennek során a tervező segíti a kivitelezőt a tervekben foglaltak megvalósításában, az adott megoldások értelmezésében. Bejegyzéseket tesz – tehet az építési naplóba, szükség esetén részletterveket, kisebb módosított tervlapokat készíthet.

### 3. A kivitelezés

**A tervezett létesítmények megvalósítása, az építőipari kivitelezés folyamatának két meghatározó jelentőségű feladatot ellátó személyisége van:**

- a kivitelezés irányításáért felelős műszaki vezető és
- a kivitelezési munkák ellenőrzéséért felelős műszaki ellenőr.

Az építési munkahelyen végzett építési–szerelési munkák kivitelezésért a **felelős műszaki vezető** felel. Ha az építőipari kivitelezési tevékenység fő-, illetve alvállalkozói szerződés alapján valósul meg, a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője felel a kivitelezés szakszerűségéért, az alvállalkozók tevékenységének összehangolásáért.

**A felelős műszaki vezető feladatai közé tartozik:**

- az építési–szerelési munkák irányítása;
- az építési–szerelési munkára vonatkozó jogszabályok, szakmai és minőségi követelmények, a hatósági előírások betarttatása illetve ezek betartásának ellenőrzése;

- az építési napló megnyitása, vezetése, ellenőrzése és lezárása, az építési munkahely átvétele, őrzésének biztosítása;
- az építőipari munkafolyamat szakszerű megszervezése;
- a kitűzés helyességének, valamint a talajmechanikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése; a szükséges minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetése;
- az építetővel, illetve annak helyszíni képviselőjével (építési műszaki ellenőr), továbbá az esetleges alvállalkozók felelős műszaki vezetőivel való együttműködés;
- az építési tevékenység műszaki terveitől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése;
- az átadás-átvételi eljárásban, illetőleg a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele az építési naplóban;
- az építési munkák befejeztével az építési területről való levonulás végrehajtása és a munkaterület átadása az építetőnek.

A beruházó képviselőjében a kivitelezés ellenőrzését a **műszaki ellenőr látja** el. Legfontosabb feladata, hogy műszaki ismereteivel megbízója, az építető érdekeit képviselje a kivitelezővel tartandó egyeztetések, tárgyalások során, a kivitelezés teljes tartama alatt. Ennek érdekében a műszaki ellenőr az építkezést bármikor ellenőrizheti, az építési naplóba bejegyzést tehet, a kivitelező műszaki jellegű észrevételeire, kérdéseire válaszolhat. Az építési műszaki ellenőrnek az építmény megvalósítására irányuló építési-szerelési munka teljes folyamatában elő kell segítenie és ellenőriznie a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések, valamint az építésügyi hatóság, illetve az építmény létesítését engedélyező hatóság által jóváhagyott építészeti műszaki terv betartását. Az építési műszaki ellenőr hiba, hiányosság megállapítása esetén köteles azt haladéktalanul az építető vagy annak megbízottja tudomására hozni, súlyos, avagy jelentős kárt okozó kivitelezési hiba esetén az építési tevékenység leállítására intézkedést tenni.

#### **A műszaki ellenőr feladatai közé tartozik:**

- a jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentáció, valamint a kivitelezési tervek alapján az építés-kivitelezési tevékenység ellenőrzése, az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése;
- a hatósági engedélyek, hatósági előírások, határidők és a minőségi előírások, valamint a szerződések megtartásának folyamatos ellenőrzése;
- az építési napló ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, illetőleg észrevételezése, a hibáknak, a hiányosságoknak, eltéréseknek az építési naplóban való feltüntetése, a műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban;
- a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére;
- a munkák eltakarása előtt azok mennyiségi és minőségi ellenőrzése;
- az átadás-átvételi eljárásában való részvétel;



- az egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése;
- a beépített anyagok, szerkezetek és berendezések megfelelőség igazolása meglétének ellenőrzése.

## HATÓSÁGI ENGEDÉLYEK, SZAKHATÓSÁGI KÖZREMŰKÖDÉS

**Az építési folyamat megkezdéséhez illetve lezárásához az erre vonatkozó jogszabályokban meghatározott hatósági engedélyezési eljárások lefolytatása szükséges. A hatósági eljárások szakaszai:**

- az eljárást megalapozó, előkészítő munkák,
- a kérelem és az előírt melléletek beadása,
- az eljárás lefolytatása,
- a határozat kiadása,
- a jogerőre emelkedés időszaka.

Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet részletesen meghatározza, hogy mely tevékenységek engedélykötelesek, illetve melyek azok, amelyekre csak bejelentési kötelezettség van, illetve amelyek ezek nélkül végezhetők.

**Az építéssel kapcsolatos hatósági engedélyek a következők:**

- *Elvi építési engedély* akkor kérhető, ha az építető a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos, továbbá a kulturális örökségvédelmi, természet-, táj- és környezetvédelmi, egészségvédelmi, talajvédelmi, életvédelmi, tűzvédelmi, valamint a műszaki követelmények előzetes tisztázása céljából az építésügyi hatóságtól elvi építési engedélyt kérhet. Az elvi építési engedély építési tevékenység végzésére nem jogosít;
- *Az építési engedély* megadása iránti eljárást az engedélyköteles munkákra kell kezdeményezni. Alapját a tervező által összeállított engedélyezési tervdokumentáció képezi és minden olyan, mellékletben csatolt dokumentum, amely a tervezés alapját képezte, és amely lehetővé teszi a döntés meghozatalát, az építésügyi hatósági engedély megadása feltételeinek vizsgálatát, igazolását;
- *Bontási engedélyt* kell beszerezni minden olyan építmény bontására, amelynek létesítése építési engedélyköteles. A bontási engedélyhez bontási tervdokumentáció készítése szükséges;
- *Használatbavételi engedélyt* az építési hatóságok az építmény műszaki átadása-átvétele után adnak ki, ha a létesítmény megfelelt a követelményeknek;
- *Fennmaradási engedély* az engedély nélkül vagy az engedélyezett tervtől eltérően épített létesítményekre kérhető a fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció benyújtásával. Az engedély akkor adható meg, ha a létesítmény megfelel az előírásoknak.

Az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában a létesítmény fajtájától, a környezetére való hatásától függően **közreműködő szakhatóságok** bevonása szükséges. Az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza, hogy milyen esetekben, milyen várható hatások esetén mely szakhatóságok bevonása szükséges.

**Az alábbiakban a szakhatóságokat soroljuk fel, megjelölve azon szakterületeket is, amelyekben az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában közreműködőként részt vesznek:**

- *Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal:* mezőgazdasági, állattenyésztési, erdőgazdálkodási kérdések elbírálásában;
- *Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat:* higiénés és egészségvédelmi kérdések, közegészségügy területén;
- *Tűzvédelmi szakhatóság:* a tűzvédelem biztosítása az építendő létesítményeknél;
- *Katasztrófavédelmi igazgatóság:* polgári védelmi követelmények érvényre juttatása, életvédelmi rendeltetésű építmények, óvóhelyek építése, átalakítása, megszüntetése esetén;
- *környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség:* a természet és a táj védelmére, a felszín alatti vizek, a felszíni vizek, valamint az ivóvízbázis védelmére, annak elbírálására, hogy az építési tevékenység az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol, megfelel-e a hulladékgazdálkodási előírásoknak, az építmény zajkibocsátása megfelel-e a környezeti zaj és rezgés elleni védelem követelményeinek;
- *Nemzeti Közlekedési Hatóság:* a közlekedéssel, közúti forgalommal, útépítéssel kapcsolatos ügyekben;
- *Kulturális Örökségvédelmi Hivatal:* régészeti értékekkel, műemlékvédelemmel kapcsolatosan, annak elbírálása kérdésében, hogy az építmény a kulturális örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.

## KAPCSOLATTARTÁS AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT RÉSZTVEVŐI KÖZÖTT

A teljes építési folyamat sikere érdekében fontos tényező a résztvevő felek közötti kapcsolattartás, a folyamatos egyeztetés, kommunikáció.

A kapcsolattartás módját egyrészt meghatározzák az építési folyamatra vonatkozó jogszabályok közül azok, amelyek az egyeztetéseket, ellenőrzéseket, az építési folyamat résztvevőinek feladatait írják elő, illetve azok, amelyek az egyes eljárási szabályokat tartalmazzák (pl. az engedélyezési eljárás, az átadás-átvételi eljárás stb.)

**A partnerek közötti kapcsolattartás alapvetően kétféle lehet:**

- szabályozott módon történhet az adott partnerek között: meghatározott formában és az előírt időközönként, de történhet
- informális módon, azaz meghatározott keretek nélkül.

Az építési folyamatban résztvevők közötti kapcsolat létre jöhet szóban és írásban is.

A **szóbeli kommunikációnak** is több, változatos formája lehet: közvetlen megbeszélés a munkatársak között, szakmai egyeztető megbeszélések, értekezletek, egyeztetések, de ide sorolhatjuk a telefonon történő egyeztetéseket is.

Az írásos kapcsolat megjelenési formái a kommunikációs technika fejlődésének következtében igen változatosak: történhet írásos vagy rajzi dokumentumok formájában, levélben, elektronikusan, faxon vagy E-mailben, de a hivatalos ügyintézés ma már interneten is történhet pl. az "ügyfélkapun" keresztül.

**Az írásos kapcsolattartás** egyik legegyszerűbb formája – és egyben dokumentuma is – a kötött formában (címezés, tárgy, dátum megadása, mellékletek felsorolása, lényegre törő fogalmazás, hivatalos aláírás) megfogalmazott *hivatalos levél*.

**Az írásos dokumentumok közé tartoznak a munkahelyi adminisztrációval kapcsolatos ügyiratok:**

- pénzüsszegek átvételéről szóló igazolás a *nyugta*, melyet a pénz átvevője állít ki az összeg megnevezésével, aláírásával hitelesítve;
- a *kötelezvényben* a pénz vagy valamely más dolog átvevője kötelezettséget vállal a visszaszolgáltatásra. A felek adatain, a tárgy megjelölésén kívül tartalmazza a visszaszolgáltatás határidejét, elmulasztásának következményeit is;
- *anyagok, szerkezetek, eszközök szállítási, tárolási bizonylatai*,
- a *számlák* anyagok, szerkezetek stb. vagy az elvégzett munkák kifizetését igénylő dokumentumok. Kibocsátáskor a számla benyújtójánál cégszerű aláírásra jogosult vezető írja alá;
- a *jegyzőkönyvek* feladata valamely esemény vagy tárgyalás tartalmának valóságú, írásos rögzítése. A jegyzőkönyv megfogalmazása szó szerinti vagy rövidített formában is történhet. Elemei: a hely és időpont valamint a résztvevők nevének rögzítése, a tárgyalt ügyek megnevezése, tartalma, a jegyzőkönyv hitelesítésére szolgáló aláírások. Az építési kivitelezési munkák során pl. jegyzőkönyvben rögzítik a munkaterület illetve az elvégzett munkák átadását-átvételét;
- az *emlékeztető* feladata valamely tárgyalás, megbeszélés témájának, az ott született megállapodásoknak a leírása;
- az egymással munkakapcsolatban állók valamely témáról emlékeztetőül, figyelemfelhívásként, tájékoztatásul vagy feladatok megfogalmazására *feljegyzést* készíthetnek;
- *jelentést* egy ügy megbízottja készít a megbízónak. Ez lehet rendszeres vagy eseti. Készülhet az adott szervezeten belül a feljebbvalóknak vagy külső szervezeteknek, hatóságoknak.

Az írásos dokumentumok közé tartoznak még a különböző feladatok elvégzésére készített iratok. Ide tartoznak:

- *meghatalmazások*, amikor a meghatalmazó valamely személyt feljogosít valamire,

- a *megbízások*, amikor valakit vagy valamely szervezetet egy adott feladattal bízzák meg. Ennek hivatalos formája a megbízási szerződés;
- a *vállalkozási szerződések*, melyeknek legfontosabb követelményei közé tartozik a szerződés tárgyának, tartalmának megjelölése, az elvárt mennyiségi és minőségi követelmények, a tevékenységgel összefüggő körülmények meghatározása, a munkák időbelisége, a munkák elvégzésének ellenértéke és a kifizetéssel kapcsolatos kérdések.

**Az előző fejezetben vázolt hatósági eljárások dokumentumai is lényegében az írásos kapcsolattartás formái közé tartoznak:**

- a kérelmező oldaláról meghatározó elem az engedély iránti kérelem elkészítése, benyújtása. Ennek tartalmi és formai elemeit a hatósági eljárásokra vonatkozó jogszabály – eljárásonként – részletesen előírja.
- A hatóság válaszát – döntését: engedélyét, jóváhagyását vagy elutasítását – a határozat tartalmazza. A határozat bevezető és záró részen kívül (melyek a szükséges adatokat illetve aláírásokat tartalmazzák), a rendelkező részből és az indoklásból állnak. Az előbbi a döntés ismertetését, az utóbbi a döntés okait, jogszabályi megalapozottságát tartalmazza.

Végezetül szólnunk kell az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői közötti kapcsolattartás, kommunikáció egyik legfontosabb hivatalos eszközéről, az építési naplóról.

Az *építési napló* vezetése kötelező minden építési engedélyre kötelezett építési munka elvégzésekor. Elsődleges célja az építési folyamat minden lényeges elemének rögzítése.

A naplóba bejegyzéseket az építés felelős műszaki vezetője, a műszaki ellenőr, a tervező az építésügyi (létesítési) hatóság illetve az ellenőrzésre feljogosított más államigazgatási szerv képviselője tehet.

A kivitelező által vezetett vagy vezetett egyéb naplók (pl. felmérési napló), továbbá a kivitelezéssel kapcsolatos jegyzőkönyvek, tervrajzok, megfelelőség-igazolások (pl. tanúsítvány), számítások és egyéb okiratok az építési napló mellékletét képezik.

## TANULÁSIRÁNYÍTÓ

1.feladat. Keresse meg az interneten vagy a könyvtárban az 1997. évi LXXVIII. számú, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szövegét! Tanára által kijelölt részekről készítsen jegyzeteket!

2.feladat. Keresse meg az interneten az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletet 5. mellékletét, tekintse át, hogy milyen esetekben, milyen várható hatások esetén mely szakhatóságok bevonása szükséges.

3.feladat. Látogasson el egy építkezésre és kérjen betekintést az építéshelyi adminisztrációba!

4.feladat. Tanulótársaival készítsenek szövegmintákat a különböző írásos dokumentumformákra: fogalmazzanak meg hivatalos levelet, feljegyzést, írjanak emlékeztetőt!

5.feladat. Tanáruk irányításával, szerepjáték keretében tartsanak egyeztető tárgyalást egy önök által választott, elképzelt műszaki probléma megoldása érdekében. Fordítsanak figyelmet a tárgyalás levezetésének módszereire, hangnemére! Készítsenek erről jegyzőkönyvet!

6.feladat. Tanulmányozza a meglátogatott építkezésen az építési napló vezetését, figyelje meg annak formáját, módszerét, tartalmát!

MUNKKANYAG



## ÖNELLENŐRZŐ FELADATOK

### 1. feladat

Mit nevezünk beruházásnak?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### 2. feladat

Az 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény. 43. § szerint milyen feladatok ellátásáért felelős az építető?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**3. feladat**

Milyen feladatot jelent az építéstervezési tevékenység?

Blank lined area for writing the answer to question 3.

**4. feladat**

Ki a felelős a kivitelezési munkákért?

Blank lined area for writing the answer to question 4.

**5. feadat**

Ki képviseli a beruházó érdekeit a kivitelezés során?

Blank lined area for writing the answer to question 5.

**6. feladat**

Sorolja fel az építéssel kapcsolatos hatósági engedélyeket!

---

---

---

**7. feladat**

Fogalmazza meg röviden az építési napló szerepét, tartalmát!

---

---

---

---

---

MUNKANYELVI

## MEGOLDÁSOK

### 1. feladat

A beruházás az állóeszköz-állomány bővítése, az elhasználódott állóeszközök pótlása, valamint az állóeszköz-állomány növelésének, pótlásának előkészítésével és megvalósításával kapcsolatos folyamatok összessége.

Az építési beruházások tárgykörébe tartozik az építmény, építményrész, építmény-együttes megépítése, átalakítása, bővítése, helyreállítása, lebontása, elmozdítása, rendeltetésének építési munkával járó megváltoztatása, valamint az ezekhez kapcsolódó szakipari, technológiai szerelési munkák.

### 2. feladat

Az 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény. 43. § szerint az építtető felel:

- "az építésügyi hatósági engedély megszerzéséért, illetve ennek betartásáért,
- 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 rendeltetészerű 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 építés-felügyeleti szervhez történő jogszabályban előírt bejelentéséért és az ehhez szükséges mellékletek meglétéért,
- azért, hogy az építési napló – jogszabályban meghatározott esetekben – a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,
- e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért, illetve külön jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért, a
- 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."

### 3. feladat

Az építéstervezési tevékenység az épületek, építmények illetve azok részeinek, szerkezeteinek és berendezéseinek elhelyezéséhez, megépítéséhez, karbantartásához, felújításához, helyreállításához, bővítéséhez, korszerűsítéséhez és bontásához szükséges műszaki tervek elkészítése.

E tevékenységi körbe tartoznak még a tervdokumentáció elkészítését megelőző, azzal összefüggő, illetve azt közvetlenül szolgáló műszaki tervezési munkák (pl. geodéziai, talajmechanikai vizsgálatok) és a kivitelezés időszakában a tervezői művezetés

### 4. feladat

Az építési munkahelyen végzett építési–szerelési munkák kivitelezésért a **felelős műszaki vezető** felel. Ha az építőipari kivitelezési tevékenység fő-, illetve alvállalkozói szerződés alapján valósul meg, a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője felel a kivitelezés szakszerűségéért, az alvállalkozók tevékenységének összehangolásáért.

### 5. feladat

A beruházó képviselőjében a kivitelezés ellenőrzését a **műszaki ellenőr látja** el. Legfontosabb feladata, hogy műszaki ismereteivel megbízza, az építető érdekeit képviselje a kivitelezővel tartandó egyeztetések, tárgyalások során, a kivitelezés teljes tartama alatt.

### 6.feladat

- *Elvi építési engedély.*
- *Az építési engedély.*
- *Bontási engedély;*
- *Használatbavételi engedélyt.*
- *Fennmaradási engedély.*

### 7. feladat

Az építési napló az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői közötti kapcsolattartás, kommunikáció egyik legfontosabb hivatalos eszköze. Az *építési napló* vezetése kötelező minden építési engedélyre kötelezett építési munka elvégzésekor. Elsődleges célja az építési folyamat minden lényeges elemének rögzítése.

A kivitelező által vezetett vagy vezetett egyéb naplók (pl. felmérési napló), továbbá a kivitelezéssel kapcsolatos jegyzőkönyvek, tervrajzok, megfelelőség-igazolások (pl. tanúsítvány), számítások és egyéb okiratok az építési napló mellékletét képezik.



## IRODALOMJEGYZÉK

### FELHASZNÁLT IRODALOM

Szerényi Attila: Építőipari közös feladatok Szega Books Kft. Pécs, 2008

Takács Ákos – Dr. Neszmélyi László Somogyi Miklós Építéskivitelezés – szervezés Szega Books Kft. Pécs, 2008

Benkő Gyöngyi: Építési ismeretek Műszaki könyvkiadó, Budapest, 1988

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,

253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

51/2000. (VIII. 9.) FVM–GM–KöViM együttes rendelet az építőipari kivitelezési, valamint a felelős műszaki vezetői tevékenység gyakorlásának részletes szakmai szabályairól és az építési naplóról

193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről

37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építésügyi–műszaki dokumentációk tartalmáról

290/2007 (X. 31.) Korm. Rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési tervdokumentáció tartalmáról

### AJÁNLOTT IRODALOM

Szerényi Attila: építőipari közös feladatok Szega Books Kft. Pécs, 2008

Takács Ákos – Dr. Neszmélyi László Somogyi Miklós Építéskivitelezés – szervezés Szega Books Kft. Pécs, 2008

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól

2001. évi törvény a kulturális örökség védelméről

A(z) 0688–06 modul 001–es szakmai tankönyvi tartalomeleme felhasználható az alábbi szakképesítésekhez:

A szakképesítés OKJ azonosító száma:	A szakképesítés megnevezése
54 582 04 0000 00 00	Mélyépítő technikus
54 215 01 0000 00 00	Műemlékfenntartó technikus
54 582 05 0000 00 00	Vízépítő technikus
54 582 03 0000 00 00	Magasépítő technikus

A szakmai tankönyvi tartalomelem feldolgozásához ajánlott óraszám:  
50 óra

MUNKANYAG

MUNKANYAG

A kiadvány az Új Magyarország Fejlesztési Terv  
TÁMOP 2.2.1 08/1–2008–0002 „A képzés minőségének és tartalmának  
fejlesztése” keretében készült.

A projekt az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap  
társfinanszírozásával valósul meg.

Kiadja a Nemzeti Szakképzési és Felnőttképzési Intézet  
1085 Budapest, Baross u. 52.

Telefon: (1) 210–1065, Fax: (1) 210–1063

Felelős kiadó:  
Nagy László főigazgató