



CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Az új építési törvény elemzését bemutató cikksorozat IV. rész

Változtak a kivitelezési szerződés tartalmi elemei, szigorodtak az építetői fedezetkezelés szabályai és kötelezővé vált a kivitelezői felelősségbiztosítás

Ahogy az a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényről („Méptv.”) szóló cikksorozatunk [I. részében](#) ismertettük, október 1-jén hatályba léptek a Méptv. lényegesebb rendelkezései. Cikksorozatunk [II. részében](#) a Méptv. reklámszabályozást érintő főbb változásait mutattuk be, majd a [III. részben](#) a tervezőre és az építészeti alkotások szerzői jogára vonatkozó szabályokat tekintettük át.

A Méptv. új rendelkezései jelentősen átalakították a tervezés, az építésügyi engedélyezés és a kivitelezés szabályrendszerét, melynek köszönhetően számos, a korábbi Étv-hez kapcsolódó kormányrendelet hatályon kívül helyezésre került. Nagyszámú módosítás mellett azonban az Épkiv. hatályban maradt.

Cikksorozatunk következő részében az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet („Épkiv.”) főbb változásai közül a kivitelezési szerződés tartalmi elemeit, az építetői fedezetkezelés, valamint a kivitelezői felelősségbiztosítás szabályait mutatjuk be.



1. A kivitelezési szerződés kötelező tartalmi elemei [Épkiv. 3. § (2) bek.]

[1] A kivitelezési szerződést változatlanul írásba kell foglalni a Méptv. 188. § (5) bekezdése szerint is. A kivitelezési szerződés kötelező tartalmi elemeit érintő változásokat az alábbi táblázattal foglaljuk össze:

A kivitelezési szerződés 2024.09.30-ig hatályos Épkiv. szerinti kötelező elemei	A kivitelezési szerződés 2024.10.01-től hatályos Épkiv. szerinti kötelező elemei	Megjegyzések
(a) az építtető, alvállalkozási szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező azonosító adatai;	(a) az építtető, alvállalkozási szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező azonosító adatai;	Az Épkiv. lehetővé teszi, hogy székhely helyett a telephely kerüljön megjelölésre.
(b) a szolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező azonosító adatai;	(b) a szolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező azonosító adatai;	
(c) az építőipari kivitelezési tevékenység vagy építési-szerelési munka pontos megnevezése;	(c) az építőipari kivitelezési tevékenység vagy építési-szerelési munka pontos megnevezése;	-
(d) a vállalt teljesítési szakaszok, határidők (beleértve a kivitelezési tervszolgáltatás , építési munkaterület átadásának, építési napló megnyitásának, tervezett kezdés, részteljesítés, átadás-átvétel, birtokbaadás határidejét, igényelt befejezési határidőt vagy határnapot)	(d) a vállalt teljesítési szakaszok, határidők részletesen, ideértve a kivitelezési dokumentáció szolgáltatásának , az e-építési napló készenlétbe helyezésének, az építési munkaterület átadásának, az e-építési napló megnyitásának, a tervezett kezdésnek időpontját, a részteljesítés, az átadás-átvétel, a birtokbaadás határidejét vagy határnapját, az igényelt befejezési határidőt vagy határnapot;	A határidő a dokumentáció szolgáltatására vonatkozik; ide értendő az e-építési napló készenlétbe helyezésének időpontja is.
(e) a vállalkozói díj összege mellett az elszámolás formája, módja, fizetés módja;	(e) a vállalkozói díj összege mellett az elszámolás formája, módja, fizetés módja;	-
(f) alvállalkozó igénybevételehez való építtetői hozzájárulása;	(f) alvállalkozó igénybevételehez való építtetői hozzájárulása;	-
(g) kivitelezési dokumentáció szolgáltatására vonatkozó rendelkezés;	(g) a kivitelezési dokumentáció építtető általi szolgáltatására vonatkozó rendelkezés;	Pontosítás: a kiviteli dokumentáció szolgáltatása az építtetőre vonatkozik.



A kivitelezési szerződés 2024.09.30-ig hatályos Épkiv. szerinti kötelező elemei	A kivitelezési szerződés 2024.10.01-től hatályos Épkiv. szerinti kötelező elemei	Megjegyzések
(h) az építőipari kivitelezés során keletkező hulladékok elszállítására kötelezett megnevezése;	(h) az építőipari kivitelezés során keletkező építési-bontási hulladékok – engedéllyel rendelkező kezelőhöz történő – elszállítására (elszállíttatására) kötelezett megnevezése	Pontosítás: a hulladék fogalma alatt építési-bontási hulladék értendő.
(i) utalás a vállalkozói díj megállapításának alapjául szolgáló árazatlan költségvetési kiírás meglétére;	(i) utalás a vállalkozói díj megállapításának alapjául szolgáló tételes árazatlan költségvetési kiírás meglétére	Pontosítás: az árazatlan költségvetési kiírásnak tételesnek kell lennie
(j) az esetlegesen felmerülő többletmunka, pótmunka elszámolható ellenértékének elszámolási módja;	(j) az esetlegesen felmerülő többletmunka, pótmunka elszámolható ellenértékének elszámolási módja;	-
(k) teljesítésigazolás kiadására jogosult építési műszaki ellenőr megnevezése;	(k) teljesítésigazolás kiadására jogosult építési műszaki ellenőr megnevezése;	-
(l) jogvita esetére mediátori közreműködés rögzítése; választottbíróági eljárás kikötése;	(l) jogvita esetére mediátori közreműködés rögzítése; választottbíróági eljárás kikötése;	-
(m) építetói nyilatkozat a szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre állásáról;	(m) építetói nyilatkozat a szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre állásáról;	-
(n) előleg felhasználásának meghatározása, elszámolás módja;	(n) előleg felhasználásának meghatározása, elszámolás módja;	-
(o) biztosíték összegének, formájának, céljának, felhasználás lehetőségének meghatározása;	(o) biztosíték összegének, formájának, céljának, felhasználás lehetőségének meghatározása;	-
(p) tartalékkeret részletszabályai;	(p) tartalékkeret részletszabályai;	-
(q) fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén szerződéskötést megelőző tájékoztatás és nyilatkozat a tevékenység 14 napon belüli megkezdésére;	(q) fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén szerződéskötést megelőző tájékoztatás és nyilatkozat a tevékenység 14 napon belüli megkezdésére;	-



A kivitelezési szerződés 2024.09.30-ig hatályos Épkiv. szerinti kötelező elemei	A kivitelezési szerződés 2024.10.01-től hatályos Épkiv. szerinti kötelező elemei	Megjegyzések
(r) a kivitelező nyilatkozata arról, hogy kötelező felelősségbiztosítással rendelkezik vagy a jövőben rendelkezni fog.	(r) a kötelező kivitelezői felelősségbiztosítás kötvényszáma és a biztosító neve, elérhetősége vagy a kivitelező nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy a kötelező felelősségbiztosítással legkésőbb az építési munkaterület átadásakor rendelkezni fog	Szigorítás: szükséges a kötelező kivitelezői felelősségbiztosítás kötvényszáma és a biztosító neve, elérhetősége vagy a kivitelező nyilatkozata a felelősségbiztosítás meglétéről, jövőbeni meglétéről.
-	<p>Új tartalmi elemek:</p> <p>(s) a szolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező által megadott kivitelezési szerződés száma;</p> <p>(t) a vállalkozó kivitelező általi kivitelezési dokumentáció építésszervezési munkarésének elkészítése.</p> <p>Kötelező melléklet: felelősségbiztosítási kötvény (ha a szerződéskötéskor rendelkezésre áll) [Épkiv. 3. § (2b) bek.]</p>	Az Épkiv. további új tartalmi elemeket (<i>kivitelezési szerződés száma, kivitelezési dokumentáció építésszervezési munkarésének elkészítése</i>), valamint egy új kötelező mellékletet (<i>felelősségbiztosítási kötvény</i>) határoz meg.

1. táblázat

2. A kivitelezési szerződés kötelező tartalmi elemei építetói fedezetkezelő közreműködése esetén [Épkiv. 4. §.]

- [2] Ha építetói fedezetkezelői közreműködésre kerül sor, az 1. sz. táblázatban foglaltakon túlmenően a kivitelezési szerződésnek további speciális tartalmi elemeket is rögzítenie kell.
- [3] Ezek a speciális tartalmi elemek nagyrészt változatlanok, az Épkiv. 4. § azonban 3 további kötelezően rögzítendő elemmel bővült [Épkiv. 4. § g)-i) pontjai]:
- (i) kötelező melléklet: a fővállalkozó kivitelező nyilatkozata az összes alvállalkozó nevééről és az általuk vállalt építőipari kivitelezési tevékenység adatairól;
 - (ii) a fővállalkozó kivitelező nyilatkozata arra az esetre, ha a szerződéses összeg különbözetét megtéríti az alvállalkozó részére (ha az építetővel kötött kivitelezési szerződés hatálybalépését követően, mint megrendelő



vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel kötött szerződésben magasabb összegre szerződik, mint amely összeget az építető az adott kivitelezési tevékenység megvalósításának fedezetéül az építetői fedezetkezelő rendelkezésére bocsátott);

(iii) ha az alvállalkozó kivitelező megrendelő vállalkozó kivitelezőnek minősül: mellékletként az alvállalkozó nyilatkozata az összes alvállalkozója nevével és tevékenységeik adatával.

3. Mikor kell építetői fedezetkezelőt igénybe venni?

- [4] Építetői fedezetkezelő működik közre az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete és a kivitelező által nyújtott biztosíték célhoz kötött felhasználásának biztosítása érdekében abban az esetben, ha az építőipari kivitelezési tevékenység nem tartozik ugyan a Kbt. hatálya alá, de annak értéke a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt eléri vagy azt meghaladja. [Épkiv. 17. § (1)-(2) bek.]
- [5] Az Épkiv. kiegészült azonban egy kivétellel, így az atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények esetében nem szükséges építetői fedezetkezelőt igénybe venni. [Épkiv. 17. § (2) bek.]
- [6] A Kbt. szerinti értékhatár 2024. január 1-jétől 5.538.000 EUR, azaz 2.120.223.300,- Ft összegnek felel meg.
- [7] Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet („Épbír.”) 1. sz. melléklete szolgál segítségül az építményérték kiszámításához. Az Épkiv. 17. § (3) bekezdése szerinti építményérték számításából kiindulva egy áruház vagy iroda építése példáján keresztül mutatjuk be, hogy a jogszabályváltozásból adódóan milyen nagyságú építmény esetén szükséges építetői fedezetkezelő:

	Kbt. értékhatár (Mrd Ft)	Egységár (Ft/m ²)	Építmény nagysága (m ²)
régi Épbír. alapján	2.120.223.300	250.000	8.480,9
új Épbír. alapján	2.120.223.300	800.000	2.650,3

2.táblázat

- [8] Az építőipari kivitelezési tevékenység értéke vonatkozásában pontosításra került az egybeszámítás szabálya. Ez alapján az Épbír. hatálya alá nem tartozó építménykör esetén a kivitelezési érték meghatározásánál egybe kell számítani az azonos építető által, azonos vagy egymáshoz kapcsolódó **vagy különálló** földterületen, az azonos rendeltetésű vagy a rendeltetésében egymáshoz szorosan kapcsolódó olyan új építmények vagy meglévő építményen végzett építőipari kivitelezési tevékenység



értékét, amelyek építőipari kivitelezési tevékenysége 2 éven belül megkezdődik. [Épkiv. 17. § (3) bek.]

- [9] **Hangsúlyozzuk, hogy a fedezetkezelés az Épbír. szigorítása miatt általánosabbá vált. Az építetői fedezetkezelés intézményéről [korábbi cikkünkben](#) részletesen írtunk, így jelen cikkünkben csak a főbb változások bemutatására törekedtünk.** Az Épbír. rendelettel egy következő cikkünkben részletesebben fogunk majd foglalkozni.
- [10] Az új szabályok szerint az építetői fedezetkezelő nem láthat el fedezetkezelői feladatokat azon beruházás esetében, amelynek finanszírozásában részt vesz vagy részt vett. [Épkiv. 17. § (5) bek.]
- [11] A fedezetkezelés alapvető szabályai egyebekben változatlanok maradtak, továbbá a fedezetkezelői szerződés tartalmi követelményei sem változtak.
- [12] Kiegészítésre kerültek azonban az Épkiv. építőipari kivitelezési tevékenység felfüggesztésére irányuló szabályai. Ennek értelmében, amennyiben az építető nem helyezi az előírt határidőre, **ennek hiányában a kivitelezési szerződés hatályának beálltát követő 8 napon belül** a fővállalkozó kivitelező teljesítésének vagy részteljesítésének szerződés szerinti fedezetét az építetői fedezetkezelő rendelkezése alá, és az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását **nem tiltotta meg**, a fővállalkozó kivitelező, valamint a megrendelő vállalkozó kivitelezővel szerződött alvállalkozó kivitelező felfüggesztheti az építőipari kivitelezési tevékenységet. A felfüggesztés legfeljebb 30 napra lehetséges. [Épkiv. 18. § (6) bek.]
- [13] A teljesítési biztosíték kifizetése vonatkozásában változás nem történt. [Épkiv. 18. § (7) bek.]
- [14] Az építetői fedezetkezelő a tevékenységét elektronikus formában végzi. A fedezetkezelői nyilvántartásnak az e-építési naplóban rögzített vállalkozó kivitelezők körét és az általuk vállalt építőipari kivitelezési tevékenység adatait tartalmaznia kell. [Épkiv. 19. § (1) bek.]

4. Kivitelezői felelősségbiztosítás

- [15] Korábban a fővállalkozó kivitelező az általa vállalt építőipari kivitelezési tevékenység körében okozott kár megtérítésére köteles volt felelősségbiztosítást kötni az egyszerű bejelentéssel érintett lakóépület tekintetében. [a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 6/A. §].



- [16] Tehát az Étv. nem tette kötelezővé minden esetben a kivitelezői felelősségbiztosítást [Étv. 39. § (5) bek.], ezzel szemben, a Méptv. és az Épkiv. alapján a kivitelezői felelősségbiztosítás kötelezővé vált. [Méptv. 69. § (3)-(5) bek.; Épkiv. 3. § (1) bek. r) pont és (2b) bek.]
- [17] A kivitelezői kötelező felelősségbiztosítás szabályai az Épkiv. új, a kivitelezői felelősségbiztosítást rendező alfejezetében találhatóak. [Épkiv. 21/B-21/G. §]
- [18] A vállalkozó kivitelező az általa vállalt építőipari tevékenység körében okozott kár megtérítésére köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni. [Épkiv. 21/B. § (1) bek.]
- [19] Nem vonatkozik a felelősségbiztosítás-kötési kötelezettség az állami beruházások biztosítására. [Épkiv. 21/B. § (2) bek. b) pont]
- [20] A felelősségbiztosításnak az éves nettó jövedelem alapján kell fedezetet nyújtania az építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó károkra. Az egyes sávokat az alábbi táblázattal szemléltetjük:

Éves nettó jövedelem („ÉNJ”)	Biztosítás minimum összege
100 millió Ft > ÉNJ	biztosítási eseményenként: 20 millió Ft
	határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetén: évente 40 millió Ft
	egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetén: 40 millió Ft.
100 millió Ft < ÉNJ < 500 millió Ft	biztosítási eseményenként: 50 millió Ft
	határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetén: évente 100 millió Ft
	egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetén: 100 millió Ft.
500 millió Ft < ÉNJ < 2 Mrd Ft	biztosítási eseményenként: 100 millió Ft
	határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetén: évente 200 millió Ft
	egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetén: 200 millió Ft.
2 Mrd Ft < ÉNJ < 10 Mrd Ft	biztosítási eseményenként: 150 millió Ft
	határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetén: évente 300 millió Ft
	egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetén: 300 millió Ft.
ÉNJ > 10 Mrd Ft	biztosítási eseményenként: 200 millió Ft
	határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetén: évente 400 millió Ft
	egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetén: 400 millió Ft.

3. táblázat



- [21] Éves nettó jövedelem alatt a felelősségbiztosítás megkötését vagy a biztosítási évfordulót megelőző naptári év nettó jövedelmét kell érteni, amelyből le kell vonni az állami építési beruházással összefüggésben végzett építőipari kivitelezési tevékenységből származó nettó jövedelmet. [Épkiv. 21/B. § (2) bek.]

Szerzők: dr. Szabó Zsanett és dr. Nánási Anna

Ha további szakmai anyagok is érdeklík az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

Copyright © 2024 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

Levelezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

zsanett.szabo@cerhahempel.hu

anna.nanasi@cerhahempel.hu