



CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Az új építési törvény elemzését bemutató cikksorozat VI. rész

Módosultak az e-építési naplóra, a szervízkönyvre, a jókarbantartási kötelezettségre vonatkozó szabályok és új szereplők jelentek meg

2024. október 1-jén hatályba lépett a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény („Méptv.”) jelentős része. Hétről hétre megjelenő cikksorozatunkban az építőipari kivitelezéseket érintő jogszabályi környezetben a Méptv. hatálybalépésével történt változásokat mutatjuk be. Legutóbbi cikkünkben az [építésügyi hatósági eljárások újdonságait](#) ismertettük. Cikksorozatunk VI. részében az építési naplóra, a szervízkönyvre és a jókarbantartási kötelezettségre vonatkozó szabályokat érintő módosításokat járjuk körbe, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység során színre lépő új szereplőket mutatjuk be.

1. Új szereplők az építőipari kivitelezési tevékenység folyamatában

- [1] Az építőipari kivitelezési tevékenység folyamatában az Épkiv. rendelet új résztvevőket nevesít, így bővült azoknak a szereplőknek a köre, akik a kivitelezési folyamatok megvalósítása érdekében kötelesek együttműködni.
- [2] Az építtető, a tervező, a kivitelező, a felelős műszaki vezető, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr és az építtetői fedezetkezelő mellett a következő új résztvevőkkel szükséges megismerkednünk: beruházáslebonyolító, tervellenőr,



költségszakértő. A Magyar Építész Kamara vagy a Magyar Mérnöki Kamara honlapján közzéteszi a beruházáslebonyolító, a költségszakértő és a tervellenőr nevét, ha az a közzétételhez hozzájárult.

Beruházáslebonyolító

- [3] A beruházáslebonyolító olyan, kamarai tagsággal rendelkező szakmagyakorló, aki az építetű képviselőében a beruházás előkészítéséhez, lebonyolításához, szervezéséhez és folytatásához kapcsolódó feladatokat lát el. [266/2013. (VII. 11.) Korm.rendelet 15/B. §]
- [4] Korábban beruházáslebonyolító megbízására kötelezettséget az építési tárgyú jogszabályok nem írtak elő. 2024. október 1. napjától azonban az építetű köteles beruházáslebonyolítót megbízni, ha az építőipari kivitelezési tevékenység értéke eléri vagy meghaladja a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt. Minden egyéb esetben beruházáslebonyolító megbízásáról az építetű dönt. [Épkiv. 8. § (1)-(2) bek.]
- [5] A beruházáslebonyolítóval kötött szerződést írásba kell foglalni. [Épkiv. 8. § (3) bek.]

A tervellenőr

- [6] Az Épkiv-ben a már ismert tervező-fogalom mellett rögzítésre került a tervellenőr is, aki egy olyan, építészeti-műszaki tervezői jogosultsággal rendelkező szakmagyakorló, aki az építetű megbízásából ellenőrzi, hogy az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció a jogszabályoknak, a szakmai szabályoknak, valamint az építetűi elvárásoknak megfelelően készült-e el. Az építetű tervellenőrt bízhat meg, mely esetben a tervellenőri szerződést írásba kell foglalni. [Épkiv. 10/B. § (1)-(2) bek.; 266/2013. (VII. 11.) Korm.rendelet 15/D. §]
- [7] A tervellenőr feladatai közé a következők tartoznak [Épkiv. rendelet 10/B.§ (5) bek.]:
- (a) az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció műszaki tartalma szakszerűségének, kivitelezésre való alkalmasságának, a szakági tervek összhangjának ellenőrzése,
 - (b) a hibák, hiányosságok feltárása,
 - (c) szükség esetén javaslattétel és
 - (d) a jelentésének elkészítése.

A költségszakértő

- [8] A költségszakértő olyan szakember, aki az építetű támogatására a beruházással kapcsolatos gazdasági, gazdaságossági, pénzügyi tervezési és ezekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladatokat lát el. [266/2013. (VII. 11.) Korm.rendelet 15/C. §]
- [9] Az Épkiv. nem rögzít olyan esetet, amikor az építetű vagy a vállalkozó kivitelező kötelezettsége lenne költségszakértőt megbízni, erre pusztán lehetőséget biztosít a



jogszabály. Fontos megjegyezni, hogy amennyiben költségszakértő megbízására kerül sor, akkor (i) a költségszakértővel írásbeli szerződést kell kötni, valamint (ii) a költségszakértő ugyanazon építési beruházás tekintetében nem végezhet tevékenységet egyidejűleg az építető és a vállalkozó kivitelező megbízásából. [Épkiv. 11. § (1)-(3) bek.]

- [10] A költségszakértő feladatai az ár-érték arány megállapítására, költség és árelemzésre, a költségváltozási kockázat elemzésére, továbbá költségérzékenységi vizsgálatra terjednek ki. [Épkiv. 11. § (4) bek.]

2. E-építési napló

- [11] Tekintettel arra, hogy az építési napló szabályaival még nem foglalkoztunk eddig megjelent cikkeinkben, ezért a jelen fejezetben nemcsak a Méptv. miatt hatályba lépő változásokat, hanem az e-építési napló alapvető szabályait is röviden összefoglaljuk.
- [12] Az építési napló az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható, az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatát lekövető, jogszabályban meghatározott tartalmú és formájú igazoló dokumentum. [Méptv. 16. § 23. pont]
- [13] Az elektronikus építési napló (e-építési napló) az az [internetes alapú alkalmazás](#), amely biztosítja az építési napló elektronikus vezetését. Az építőipari kivitelezési folyamat résztvevői az előírt építésnapló-vezetési, -ellenőrzési és -bejegyzési kötelezettségüket ezen platform segítségével kötelesek teljesíteni. [Méptv. 16. § 15. pont]
- [14] Fontos módosítás, hogy 2024. november 29. napjától a hatósági és bírósági eljáráson felül a közjegyző eljárása során, valamint a [Teljesítésigazolási Szakértői Szerv](#) közvetítő eljárásában is felhasználható az e-építési napló.
- [15] Változatlanul az Épkiv-ben kerülnek kibontásra az e-napló részletszabályai. Az Épkiv. az e-építési napló vezetését a *kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építőipari kivitelezési tevékenységek* esetében írja elő, így például az építésügyi hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött kivitelezéseken kötelező az elektronikus építési napló vezetése. [Épkiv. 24. § (1) bek.]

Ki vezeti az e-építési naplót?

- [16] Az e-építési napló vezetése a fővállalkozó kivitelező feladata, külön megállapodás esetében a felek a fővállalkozó feladatkörébe utalhatják az alvállalkozói építési napló vezetését is. A vállalkozó a saját építési naplójának vezetésével azonban



megbízhatja felelős műszaki vezetőjét. Az erre vonatkozó megállapodást rögzíteni kell az e-építési naplóban. [Épkiv. 12. § (4) – (5) bek.]

E-építési napló tartalma

- [17] Az elektronikus építési napló időrendben tartalmazza a kivitelezési tevékenység, illetve az építési-szerelési munkák adatait, továbbá a munka menetére, megfelelőségére és dokumentumaira vonatkozó vagy az elszámoláshoz szükséges jelentős tényeket. [Épkiv. 24. § (2) bek.]
- [18] A kivitelezés résztvevői az e-építési naplón keresztül értesítik egymást a felmerülő veszélyhelyzetekről, tényekről és körülményekről, amelyek a szerződészerű teljesítést befolyásolják vagy veszélyeztetik. Így például késedelem, illetve hibás teljesítés kimentés szempontjából fontos bizonyíték az építési napló. Indokolt azt a lehető legrészletesebben vezetni és az esetleges akadályoztatást, illetve felismert tervhibát a naplóban is külön rögzíteni. [Épkiv. 24/A. § (1) bek.]
- [19] Az e-építési naplót folyamatosan naprakész állapotban kell tartani. Elvárás, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Ha a munkavégzés szünetel, akkor ennek a tényét kell bejegyezni a munka várható folytatásának időpontjának megjelölésével. [Épkiv. 24. § (4a) bek.]
- [20] Az e-építési naplóval kapcsolatos főbb változás, hogy az építető megbízásából már nemcsak a műszaki ellenőr, hanem a beruházáslebonyolító is jogosulttá válik arra, hogy a feladata ellátása érdekében az e-építési naplót ellenőrizze, és abba észrevételeit és megállapításait szükség szerint rögzítse. [Épkiv. 24/A. § (2) bek.]

E-építési napló vezetése

- [21] A naplóvezetés szabályait érintően szigorodott a szabályozás. A napi bejegyzésnek és egyéb dokumentumoknak *a bejegyzési vagy dokumentálási kötelezettség napját követő napon* az internetes alkalmazásban rögzítésre kell kerülniük, míg korábban erre 3 nap állt rendelkezésre. [Épkiv. 26. § (8) bek.]
- [22] Az e-naplóba a naplóvezetésre kötelezett vállalkozón felül az építető, az építető megbízottja tervezői művezető mellett az új szabályok szerint a beruházáslebonyolító, az építési műszaki ellenőr, az építész tervező és „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló is bejegyzést tehet. Az Épkiv. taxatív felsorolása szerint az építési naplóba bejegyzési jogosultsággal rendelkezik még – az Épkiv. korábbi szabályaival egyezően – az építésügyi hatóság, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban közreműködő, szakkérdést vizsgáló hatóság, valamint a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor. [Épkiv. 27. § (1) bek.]



- [23] Az építési napló korábban csak általánosan rögzítette, hogy az e-építési napló címoldalából, nyilvántartásirész-oldalakból, naplórészből és a vállalkozónak a kivitelezés lezárását követő nyilatkozatból áll. A jogalkotó azonban szükségesnek találta, hogy részleteibe menően szabályozza, hogy az egyes oldalak mit tartalmaznak. Így már egy extenzív felsorolás segíti a kivitelezés résztvevőit, hogy pontosan, milyen adatokat kell rögzíteni az építési naplóban. [Épkiv. 27/A. § (1) bek.]
- [24] Az építető kezdeményezésére az Országos Építésügyi Nyilvántartás üzemeltetője helyezi készenlétbe az e-építési naplót. A készenlétbe helyezést elektronikusan az [OÉNY e-építési napló alkalmazási felületén](#) keresztül lehet kezdeményezni. A készenlétbe helyezés során rendszerhasználati díjat kell fizetni. A rendszerhasználati díj mértékét az 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet határozza meg az építményértékétől függően, a legkisebb összeg 1350 Ft, míg a legnagyobb 750.000 Ft. Ezt követően lehet bejegyzést tenni az e-építési naplóba. [Épkiv. 24/B. § (1)-(3) bek.]
- [25] Az e-építési napló az építési munkaterület átvételekor az átvétel időpontjának rögzítésével nyílik meg, és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően az építési munkaterületről levonulás időpontjának rögzítésével zárul le. [Épkiv. 24/B. § (5)] Azt követően, hogy az e-építési napló készenléte megszűnik dokumentumok feltöltésére, e-főnapló vagy e-alnapló megnyitására, bejegyzés megtételére már nincs mód. [Épkiv. 24/A. § (3) bek.]

3. Szervizkönyv és jókarbantartás

- [26] A szervizkönyvvel korábban csak az Épkiv. rendelkezései között találkozhattunk, azonban a Méptv. 173. § (9) bekezdésével már törvényi szinten rögzíti a jogalkotó, hogy használatbavételt követően a kormányrendeletben meghatározottak szerint a jövőbeni karbantartással, felújítással, átalakítással, bővítéssel kapcsolatos információkról, dokumentumokról szervizkönyvet kell vezetni. De mégis mi az szervizkönyv és mikor kell vezetni? Korábbi [cikkünkben](#) már alaposan körbejártuk a szervizkönyv és a jókarbantartás szabályait így most csupán a főbb változásokra térünk ki.
- [27] A módosítások értelmében 2024. október 1. napjától a legalább 6 lakást tartalmazó lakóépület, valamint a közhasználatú építmény és a nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építmények esetében is kötelező a szervizkönyv vezetése. Minden egyéb esetben a szervizkönyv vezetéséről a tulajdonos dönt. [Épkiv. 34. § (2) bek.]
- [28] A szervizkönyv vezetése valamennyi épület tekintetében célszerű, ugyanis a szervizkönyv igazolja, hogy a tulajdonos teljesítette a jókarbantartási kötelezettségeit. Egy ilyen okirat pedig akár egy polgári jogi vitában is hasznos bizonyítékként szolgálhat



- [29] A kötelező esetekben, valamint amikor a tulajdonos a szervizkönyv vezetése mellett dönt az építmény szervizkönyvét az e-építési napló lezárása után, legkésőbb a használatbavételi engedély véglegessé válásának vagy a használatbavétel tudomásulvételének napján köteles a tulajdonos vagy a megbízottja megnyitni. Több tulajdonos esetén a szervizkönyv tartalmáért a tulajdonostársak egyetemlegesen felelnek. [Épkiv. 34. (3a) bek.]
- [30] Az építmény tulajdonosának jókarbantartási kötelezettségére vonatkozó szabályok alapvetően nem módosultak A tulajdonos jókarbantartási kötelezettsége teljesítése keretében végzett felülvizsgálatnak korábban is ki kellett terjednie a tűzbiztonságra, higiénia, egészség- és környezetvédelemre, a használati biztonságra, a zaj és rezgés elleni védelemre, az energiatakarékosságra, hővédelemre, valamint az életvédelemre és a katasztrófavédelemre. A felülvizsgálat az új szabályok alapján mostantól az akadálymentes használatra való alkalmasság felülvizsgálatával is kiegészítésre került. [Épkiv. 34. § (6) bek.]

Szerzők: dr. Szabó Zsanett, dr. Fillár Csongor István és dr. Nánási Anna

Ha további szakmai anyagok is érdeklik 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
csongor.fillar@cerhahempel.hu
anna.nanasi@cerhahempel.hu