

Az építési engedélyezési rendszer változásai – felelősségi kérdések

Balatonföldvár, 2019. március 20-21.

[Lestyán Mária]

Az építési folyamat szereplői mind felelősséggel tartoznak a tűzvédelemért!

Tervezés

Építész tervező +
Szakági tervezők

Megvalósítás

Kivitelező +
Felelős műszaki vezető

Ellenőrzés

Kivitelező +
Felelős műszaki vezető

Építtető +
Műszaki ellenőr

Hatóság



Tévhitek és a valóság

- A tűzvédelmi tervező, szakértő felelős
- Az OTSZ csak a tűzvédelmisnek szól
- A Tűzvédelmi Műszaki Irányelvek ugyancsak a tűzvédelmisnek szólnak
- Ha nem kell terv vagy nincs szakhatósági, engedélyezési eljárás nem kell foglalkozni vele
- Ha a megrendelő kéri, ha az építtető hozza az anyagot övé a felelősség
- Ha van terv a tervező felel, a kivitelező, műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető nem
- Az építéshatóságnak nem kell ellenőrizni

- Mindenki felelős a tűzvédelmi előírások betartásáért!
- Mindenkinek ismernie kell az OTSZ-T!
- Mindenkinek ismernie kell a TvMI-ket!
- A munkára szerződöttnek meg kell tagadnia a jogszabályba ütköző építtetői utasítást!
- Mindenkinek ellenőriznie kell a megfelelést!



Tévhitok eloszlatása

- Akkor is **be kell tartani az előírásokat ha nem kell építési engedélyt kérni**, nem kell kivitelezési dokumentációt készíteni vagy csak egyszerű bejelentési eljárást kell lefolytatni.
- A vonatkozó **jogszabályok alól eltérést kell kérni, ha azok nem kerülnek maradéktalanul betartásra, akkor is ha nem építési engedély köteles az építési tevékenység** vagy egyszerű bejelentési eljárás alá tartozik.
- A **tűzvédelmi tervező, szakértő bevonásának kötelezettsége** nem kizárólag eljárás függő, hanem **az építési tevékenység végzéséhez szükséges dokumentációval is összefüggésben van!**
- Amennyiben az OTSZ vagy valamely más **jogszabály engedély megszerzését írja elő, építési engedély nélkül végezhető tevékenység esetén is meg kell kérni azt!**

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY NÉLKÜL VÉGEZHEŐ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGEK

Szabályozás: 312/2012 (XI.8.) Korm. rendelet

1 sz. melléklet: Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek

- 1. Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerősítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.*
- 2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.*
- 3. Meglévő építményben új égéstermék-elvezető kémény létesítése.*
- 4. Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.*
- 5. Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerősítése, bővítése, megváltoztatása.*

Az, hogy nem kell építési engedélyezési dokumentációt készíteni, nem jelenti azt, hogy nem kell kivitelezési dokumentáció, nem kell szakági tervezés, nem kell hatósági engedélyezés!

- Felújításnál, átalakításánál, újjáépítésnél, stb.**
- Egyszerű bejelentési eljárásnál!**

191/2009. (IX. 15.) Korm. Rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

22. § (1) **Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető**

a) az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység,
b) az az építési tevékenység - ideértve az építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységet -, amely esetében

ba) a tartószerkezet támaszköze 5,4 méter vagy azt meghaladja,
bb) az épület tartószerkezete vagy annak elemei monolit vasbetonból készülnek, kivéve az 5,4 méteres fal- vagy oszlopköznél kisebb előregyártott földémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút,

bc) az épület a rendezett terepszint felett legalább két építményszintet tartalmaz, valamint pinceszint esetén a pince padlóvonala a rendezett tereptől számítva legfeljebb 1,5 méter mélyen van és a felszíni teher legfeljebb 2,0 kN/m²,

bd) a tartószerkezet 1,5 méternél hosszabban kinyúló konzolt tartalmaz,

be) a falszerkezet vagy pillér megtámasztatlan magassága 3,0 méter vagy azt meghaladja úgy, hogy a koszorú nem számít megtámasztásnak,

bf) 1,5 méternél magasabb földmegtámasztó szerkezet készül és legfeljebb 2,0 kN/m² felszíni teherrel kell számolni,

bg) a hasznos terhelések szempontjából a helyiségek használati osztálya nem „A”

bh) az építmény tűzvédelmi jellemzői változnak, valamint

c) az építmény bontása, ha

ca) az építmény terepszint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m³-t, valamint homlokzatmagassága az 5,0 métert, vagy

cb) a terepszint alatti bontás mélysége meghaladja az 1,5 métert.

Vigyázat!

Ha kell kiviteli terv – kell tervező (szakági tervező)

Ha kell kiviteli terv – kell e-napló

Ha kell kiviteli terv és 2 fővállalkozó van – kell műszaki ellenőr

(fővállalkozó az építtetővel közvetlen szerződő kivitelező)

E-naplót lehet vezetni akkor is ha nem kötelező!

(Az építtető fentiek megspórolásában érdekelt! Kérdés fentiek hiányában miként fogja a későbbiekben, akár értékesítés, hatósági ellenőrzés során a megfelelőséget igazolni, jogait érvényesíteni! Kié a végső felelősség?)

Spórolás és a kiskapuk keresése



Kinek az érdeke és kié a felelősség?

Hatályos jogi környezet

- Engedély nélkül
kivitelezési dokumentációval
kivitelezési dokumentáció nélkül
elektronikus építési napló megnyitása
kivitelezés megkezdése
- Egyszerű bejelentési eljárás
elektronikus építési napló megnyitása
- Építési engedélyezési eljárás
engedély benyújtása
- Engedély hatályának meghosszabbítása
hosszabbítás benyújtása
- Előzetes építésügyi szakhatósági állásfoglalás
benyújtás + 6 hónap
- Országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése engedély benyújtása
- Rendeltetésmódosítási engedélyezés engedély benyújtása
- „Szakhatósági” engedélyezési eljárás – építési engedély nélkül
engedély iránti kérelem benyújtása
- Pályázat (pl. energetikai korszerűsítés)
merülhetnek fel amennyiben időközben, a kiírást követően jelentős jogszabályváltozás történik, különösen, ha kivitelezési dokumentáció készítési és/vagy szakhatósági jóváhagyási kötelezettség áll fenn.
pályázat kiírás időpontja - ?? Jogi aggályok
- Használatbavételi eljárás
építési engedély benyújtása
- Hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás
elektronikus építési napló megnyitása

Építési tevékenységek fajtái

A tűzvédelmi hatóság – attól függően, hogy mi az eljárás tárgya – hol önálló hatóságként, hol szakhatóságként jár el az egyes ügyekben.

Építési engedély nélkül	- kivitelezési dokumentációval	hatósági eljárás nélkül
	- kivitelezési dokumentáció nélkül	hatósági eljárással
Egyszerű bejelentés	- „egyszerű” kivitelezési dokumentációval	hatósági eljárás nélkül
	- komplex kivitelezési dokumentációval	hatósági eljárással
Építési engedéllyel	- kivitelezési dokumentációval	szakhatósági eljárással
		hatósági eljárás nélkül
Rendeltetés módosítás	- 400 m ² feletti kereskedelmi	hatósági eljárás nélkül
		hatósági eljárással
Szakhatósági engedéllyel	- működési engedély, telep engedély, légi, út ügy, vasút, stb.	

Mikor kell tűzvédelmi szakági tervezőt bevonni?

Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység:

- kivitelezési dokumentáció készítési kötelezettség esetén
amennyiben annak része a tűzvédelmi dokumentáció (szerzői jog?)

A kivitelezési dokumentáció munkarészeit a felelős tervező a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatainak figyelembevételével határozza meg.

Lásd, MMK tervek tartalmi követelményei: A követelmények teljes körére kiterjedő, megfelelő részletezettségű kivitelezési dokumentációt indokolt készíteni:

- 300 m² szintterületű, három építményszinttel rendelkező, vagy 1000 m³ bruttó térfogatú méretet meghaladó építményt, építményrészt érintő építőipari kivitelezési tevékenység esetén
- minden esetben, amikor az építési engedélyezésben a tűzvédelmi szakhatóság eljár,
- építési engedélyhez kötött külön jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen álló meglévő építmény;
- közhasználatú épület;
- üzemeléstechológiai (gyártás-, javítás-, vizsgálat-, konyha-, egészségügyi technológiai stb.) tervet igénylő épületet érintő építőipari kivitelezési tevékenység esetén;
- alagutak esetén.

Mikor kell tűzvédelmi szakági tervezőt bevonni?

Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység:

- amennyiben létesítési előírás alól eltérést kell kérni
- amennyiben az épület használati előírásai, valamint a tűzoltóságok beavatkozásával kapcsolatos követelmények alól eltérést kell kérni
- E-F tűzvédelmi osztályú tetőfedés alkalmazása esetén
- beépített tűzjelző és tűzoltó berendezés létesítése, megszüntetése
- meglévő száraz felszállóvezeték átalakítása
- vonatkozó műszaki követelmény előírásától eltérő, de azzal legalább egyenértékű biztonságot nyújtó műszaki megoldás jóváhagyása
- védelem egyenértékűségének a megállapítása
- számítógépes szimulációs programmal történő igazolások szükségessége esetén
- oltóvíz biztosításával összefüggésben, amikor az OTSZ előírja a hatóság engedélyezését
- meglévő építményszerkezet tűzvédelmi jellemzőinek igazolása
- TMMK készítési kötelezettség alatti épület
- építész vagy szakági tervezőnek jogosulatlan tervezést kellene végeznie

Mikor kell tűzvédelmi szakági tervezőt bevonni?

Egyszerű bejelentési eljárás alapján végezhető építési tevékenység:

- **teljeskörű kivitelezési dokumentáció** készítési kötelezettség esetén a mennyiben annak része a tűzvédelmi dokumentáció (mint előzőekben)
- amennyiben létesítési előírás alól eltérést kell kérni
- amennyiben az épület használati előírásai, valamint a tűzoltóságok beavatkozásával kapcsolatos követelmények alól eltérést kell kérni
- E-F tűzvédelmi osztályú tetőfedés alkalmazása esetén
- beépített tűzjelző és tűzoltó berendezés létesítése, megszüntetése
- meglévő száraz felszállóvezeték átalakítása
- vonatkozó műszaki követelmény előírásától eltérő, de azzal legalább egyenértékű biztonságot nyújtó műszaki megoldás jóváhagyása
- védelem egyenértékűségének a megállapítása
- számítógépes szimulációs programmal történő igazolások szükségessége esetén
- oltóvíz biztosításával összefüggésben, amikor az OTSZ előírja a hatóság engedélyezését
- meglévő építményszerkezet tűzvédelmi jellemzőinek igazolása
- építész vagy szakági tervezőnek jogosulatlan tervezést kellene végeznie

Egyszerű bejelentési eljárás

- Az egyszerű bejelentésnél nincs szakhatósági eljárás, mivel nincs engedélyezési eljárás sem. Az építkezés során a szakhatóságok által vizsgált szakkérdések tekintetében építtetői/tervezői kötelezettség előzetesen tájékozódni. A szakági követelmények az építés során betartandók továbbra is. A hatóságok önálló hatósági jogkörben is eljárhatnak a feladatkörüket érintő nem építési engedélyhez kötött építési tevékenységek esetén, így az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén is. **Az egyszerű bejelentés esetén is szükséges lehet a szakhatóságok önálló hatósággként való megkeresése.**
- A felmerülő szakkérdések tekintetében az érintett hatóságokkal történő külön egyeztetést, engedélyezést az építési naplóban rögzíteni szükséges.
- Tetőtér beépítés – bővítés – egyszerű bejelentési eljárás esetén lakóépület, mind a garázs tekintetében fennállhat településképi bejelentési és a szakmai konzultációs kötelezettség, erről a településképi rendeletben lehet tájékozódni.

Fontos az is, hogy a vonatkozó szakhatósági, jogszabályi követelményeket, valamint az országos és helyi építésügyi előírásokat minden esetben be kell tartani.

Milyen szakági tervezőt kell bevonni?

Mitől függ - mikor, mire és milyen - szakági tervezőre lesz szükség?

- Tervezett épület műszaki paramétereitől
- Kivitelezési dokumentáció tartalmi követelményeitől
- Szükséges engedélyektől
- A beépítésre kerülő építési termékektől , szerkezetektől
- A szerkezetek típusától, épületben betöltött szerepétől (pl. teherhordó vagy vázkitöltő fal), szerkezeti kapcsolatoktól, igazolási módjuktól
- Meglévő építményszerkezetek igazolási kötelezettségétől - módjától

Mindezek ismeretére a szerződéskötés pillanatában van szükség!



Építető felelős

Többek között:

- a hatósági engedély, vagy tudomásulvétel megszerzéséért
- a tervező, az építési műszaki ellenőr, a kivitelező kiválasztásáért
- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges dokumentumok (tervek) meglétéért, betartásáért
- az építési napló készenlétbe helyezéséért, az építési napló rendelkezésre állásáért
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért
- az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- a kivitelezővel együttesen felel, hogy az építési hulladékot elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

Tervező felelős

- az Étv.-ben foglaltak
 - az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció (ideértve a kivitelezési dokumentációt is)
 - műszaki tartalmának szakszerűségéért,
 - valós állapotnak megfelelő tartalmáért,
 - építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,
 - az építészeti-műszaki dokumentáció 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.
- az építtető igényei, megbízása
- a tervezési program,
- a jogszabályok,
- szabványok és szakmai szabályok

figyelembevételével az építésügyi hatósági eljárásokhoz és az építőipari kivitelezési tevékenységhez szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése.

Építész tervező felelőssége

-Tervezői szerződés – tervezési program feltételeinek való megfelelés

az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módját, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok körét, a közmű és energia ellátási igényeket, módokat, a szükséges szakági tervezők, szakértők körét, a tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételeit

-Szükséges engedélyek megszerzése

-Szakági tervezői bevonásával felelősség megosztás

egyszerű bejelentési eljárás – mentesül ha szakági tervező bevonását kezdeményezte, de azt megrendelő nem teljesítette

-Szakági tervező kiválasztásának felelőssége

szakismerettel és jogosultsággal rendelkező

-Szakági tervezői koordináció felelőssége

megfelelő szintű jogszabály ismeret szükséges! Kérdés kivel szerződik a szakági tervező? Ha megrendelő hozza jobb ha vele!

-Tervezői művezetés felelőssége

csere-bere, eltakart szerkezetek, változtatások

- Ptk. szerinti felelősség

gazdaságosság, célszerű, felismerhető megrendelői igények, műszakilag kivitelezhető

Tervező felelős

Vegyük figyelembe, hogy jogi értelemben az építtető laikus! Tervező, kivitelező akkor mentesülhet a felelősség alól, ha építtetőt tájékoztatta a szükséges tervekről, szakági tervezői bevonásról, hatósági engedélyekről és a jogszabály ezzel összefüggésben mentesíti a felelősségre vonhatóság alól.

„Egyszerű bejelentés esetén a fővállalkozó tervező köteles az építtetőt tájékoztatni a szakági tervezési feladatok szükségességéről. Ha a szakági tervező bevonását a javaslat ellenére az építtető nem veszi igénybe, úgy az ennek hiányából fakadó jogosulatlan vagy szakszerűtlen tevékenységért a szerződő tervezőt nem terheli felelősség.”

A tájékoztatási kötelezettség a tervezési program része!

Ha jogszabály vagy jogszabály által behivatkozott pl. Kamarai Szabályzat tűzvédelmi tervező, szakértő bevonását írja elő, igényli, tervező a megrendelő felelősségére sem tekinthet el a bevonásától. Nem végezhet jogosulatlan tervezést sem!

Ptk. értelmében: A vállalkozó (tervező, kivitelező) köteles megtagadni az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

Kivitelező felelős

Kivitelezői – felelős műszaki vezetői felelősség

-Tervdokumentációk tartalmának ellenőrzése

hiány, tervhiba, jogszabályi meg nem felelés jelzése

Az is hiba, ha tervből kellene dolgozni, de nincs terv!

-A terven szereplő műszaki teljesítménynek megfelelő építési termékek, szerkezetek beépítése

csak építész tervező jóváhagyásával térhet el

-A munkára szerződött kivitelező felel a beépítésre kerülő anyagok, szerkezetek minősítéseinek elektronikus építési naplóba való feltöltéséért

ha a megrendelő hozza az anyagot akkor is a kivitelező felel annak ellenőrzéséért és a szükséges minősítések feltöltéséért

-Ha valamely oknál fogva cserére, kiváltásra van szükség, ahhoz az építtető és a megrendelő együttes jóváhagyásának megszerzése

-Amennyiben nincs terv, (pl. felújítás) minden vonatkozásban ő felel a jogszabályi előírások betartásáért

Kivitelező felelős

- Építési tevékenységet - ha kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - kivitelezési dokumentáció alapján lehet végezni.
- A kivitelezési dokumentáció tartalma - ha kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - nem térhet el a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól.
- **Ha az építtető vagy megbízott képviselője utasítása jogszabályt, hatósági határozatot sért, vagy az élet- és vagyonbiztonságot veszélyezteti, a vállalkozó kivitelező az utasítást és az azt megtagadó jognyilatkozatot köteles az építési naplóba bejegyezni.**

Hivatkozott jogszabályok, szabályzatok, a teljesség igénye nélkül:

- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról
- 5/2015. (I. 29.) Korm. rendelet a 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építményekre vonatkozó előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása iránti kérelem tartalmi követelményeinek, az eljárásban közreműködő Bizottság működésének egyes szabályairól
- 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet a rendeltetésmódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról
- 1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 259/2011. (XII. 7.) Korm. rendelet a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről, a tűzvédelmi bírságról és a tűzvédelemmel foglalkozók kötelező élet- és balesetbiztosításáról
- 2016. évi CL. Törvény az általános közigazgatási rendtartásról
- 31/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről
- 55/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről
- 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről
- 1996. évi XXXI. Törvény a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról
- 3/2016. (IV. 29.) BM OKF utasítás a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság Szervezeti és Működési Szabályzatának kiadásáról
- <https://www.mmk.hu/tudastar/dokumentumtar/szabalyzatok>
- https://www.e-epites.hu/sites/default/files/csatolmanyok/egyszeru_bejelentes_lakossagi_20160613.pdf
- https://www.langlovagok.hu/dat/letoltes/2018/20181227_katasztrofavedelem_tuzvedelem_hataskor.pdf

Lestyán Mária

ROCKWOOL Hungary Kft.
Szakmai kapcsolatokért felelős igazgató

TSZVSZ Magyar Tűzvédelmi Szövetség
Titkár, vezetőségi tag

+ 36 30 474 1702

maria.lestyan@rockwool.com

