

## A műszaki ellenőr feladatai és felelőssége

A műszaki ellenőr az építető megbízásából a kivitelezést ellenőrzi, ez a személy a jogszabályoknak, előírásoknak való megfeleléssel mellett az építkezés minőségét is vizsgálja. Kevesen tudják, hogy az építkezések többségénél már kötelező ilyen szakembert megbízni.

### A műszaki ellenőr fogalma

Építési műszaki ellenőr: az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének helyszínén az építető helyszíni képviselője, legfontosabb feladata az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíteni és ellenőrizni a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását.

### Mikor kötelező a műszaki ellenőr megbízása?

2008. január 1-jétől hatályos - és 2008. szeptember 1-jétől kiegészített - szabály szerint kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni, ha építési engedélyhez kötött építési tevékenységet végeznek, és feltéve, hogy

- a) az építőipari kivitelezési tevékenységet több vállalkozó kivitelező végzi,
- b) az építési beruházás a Közbeszerzési törvény hatálya alá tartozik,
- c) az építési beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képezi, illetve
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység műemlékvédelem alatt álló építményt érint.

Építmény építőipari kivitelezése esetén a kivitelezési tevékenység teljes körű ellenőrzését (ideértve a szakági munkákat is) a 244/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti É-I. magasépítés szakterületen nyilvántartásba vett építési műszaki ellenőr szakági műszaki ellenőr mellőzésével csak az alábbi építmények esetében láthatja el.:

- a) a legfeljebb az alábbi jellemzőjű építményt, építményrészt érintő építőipari kivitelezési tevékenység esetén
  - 300 m<sup>2</sup> összes szintterület,
  - három beépített építményszint (alápincézett, földszint+tetőter-beépítés),
  - 1000 m<sup>3</sup> bruttó térfogat,
  - 7,5 m-es építménymagasság és
  - 5,4 m-es szerkezeti nyílásméret (falköz, oszlopköz, előregyártott födém), előregyártott födém szerkezet,
- b) bejelentéshez kötött építményeket érintő építőipari kivitelezési tevékenység esetén,
- c) polgári lőtér,
- d) hírközlési építmény,
- e) nem közhasználatú park, játszótér, sportpálya,
- f) kerítés,
- g) támfal, ha a megtámasztott föld magassága nem haladja meg az 1,5 m-t
- h) műemléki területen álló meglévő építmény homlokzatán végzett építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, nyílászárócsere, vakolás, színezés, felületképzés), a homlokzatra, födémére vagy tetőzetére szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy létesítése, valamint az ilyen építményeken, területeken hirdetési vagy reklámcélú építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése során [290/2007. (X. 31.) Korm. rend. 15/A. §].

Személyes véleményem, hogy a műszaki ellenőr tevékenysége - a nem kötelező esetekben is - indokolt, mivel a laikus építető nem tudja olyan hatékonyan és szakszerűen ellenőrizni a kivitelezést, mint amennyire szükséges lenne. Egy jó műszaki ellenőr sok évig tartó, kilátástalan szavatossági huzavonát tud megelőzni.

### A műszaki ellenőr feladatai

A műszaki ellenőr pontos feladatkörét a felek megállapodása határozza meg, magyarul az építető a megbízási szerződésben rögzíti, hogy mit vár el a műszaki ellenőrtől. Ha a pontos feladatok listája nincs a szerződésben, vagy a felek éppen a hatályos jogszabályokra hivatkoznak, akkor a Kivitelezési kódex határozza meg, hogy milyen tevékenységeket kell végezni a műszaki ellenőrzés keretében. A műszaki ellenőr felelősségének körülírása során ki kell emelnünk, hogy a műszaki ellenőr feladatait megbízottként látja el, és megbízottként nem terheli ún. objektív eredményfelelősség. Ez azt is jelenti, hogy főszabály szerint a műszaki ellenőr nem felel a kivitelező hibás teljesítéséért.

A Kivitelezési kódex - és az Építési törvény - szerint az építési műszaki ellenőr feladata:

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének figyelemmel kísérése és ellenőrzése,
- b) az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély (illetve műemlék esetén örökségvédelmi hatósági engedély) és a hozzá tartozó jóváhagyott építészet-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján, az engedélyekben és tervdokumentációkban foglaltak betartatása,
- c) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok elvégzésének ellenőrzése, megkövetelése,
- d) az építmény kifizése helyességének, szükség esetén a talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- e) az építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,
- f) biztosítása annak, hogy az építési napló - jogszabályban meghatározott esetekben - a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,
- g) a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az építési naplóban,
- h) a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére,
- i) a munkák eltakarása előtt azok mennyiségi és minőségi ellenőrzése,
- j) az átadás-átvételi és a birtokbaadási eljárásban való részvétel,
- k) egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
- l) a beépített anyagok, késztermékek és berendezések megfelelőség-igazolása meglétének ellenőrzése,
- m) a műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban.

A korábbi jogszabály szerint a kivitelezés előkészítése során is lehettek a műszaki ellenőrnek feladatai, így például a megrendelő megbízásából átvizsgálhatta az engedélyezési és a kivitelezési tervdokumentációkat, a műszaki leírást, és a költségvetést, valamint ezek ismeretében akár a kivitelező kiválasztásában is közreműködhetett, a hatályos rendelkezések szerint ezeket már a beruházás-lebonyolító végezheti. A műszaki ellenőr kizárólag előkészíti az építető döntéseit, illetve ilyen kérdésekben javaslatokat tehet (pl. szakértő bevonására) vagy ha szükséges, javaslatokat köteles tenni. Ellenőrzési jogkörében a műszaki ellenőr vizsgálhatja (vizsgálja) a pénzügyi elszámolásokat és felméréseket, illetve ő adhatja ki a teljesítésigazolásokat is [290/2007. (X. 31.) Korm. rend. 15. §; 1997. évi LXXVIII. tv. 43. §].

Az Eljárási kódex szerint, ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több kivitelező végezte, illetve ennek megfelelően több felelős műszaki vezető irányította, az építető 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 részét képezze és az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon. Ha az építési műszaki ellenőr nem tett eleget ezen kötelezettségének, az építésügyi hatóság eljárást kezdeményez az építésügyi műszaki szakértői jogosultságról névjegyzéket vezető szervnél [37/2007. (XII. 13.) ÖTM rend. 20. §].

#### Összeférhetlenségi szabályok

Fontos tudni, hogy az építési műszaki ellenőr építésügyi műszaki szakértői, kivitelezési, anyagbeszállítói és felelős műszaki vezetői tevékenységet nem végezhet az általa ellenőrzött építési-szerelési munkában. Az építési műszaki ellenőr nem láthat el további építési műszaki ellenőri feladatokat olyan építési-szerelési munka esetében, ahol az építésügyi műszaki szakértői, kivitelezési, anyagbeszállítói tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek az építési műszaki ellenőr tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll. A közbeszerzésekről szóló törvény hatálya alá tartozó építési beruházások esetében a műszaki ellenőr az előzőekben felsorolt tevékenységeket folytatónak hozzátartozója sem lehet, velük munkavégzésre irányuló jogviszonyban sem állhat.

Ez az összeférhetlenségi szabály a felelős műszaki vezetőkre is érvényes [244/2006. (XII. 5.) Korm. rend. 12. §].

Érintett jogszabályok:

290/2007. (X. 31.) Korm. rend.; 1997. évi LXXVIII. tv.; 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rend.; 244/2006. (XII. 5.) Korm. rend.;

Írta: Dr. Jámbor Attila  
2008.09.09.