

# A csak bejelentés köteles tevékenységhez is kell

## Az építési naplóról

Cikkünk apropóját egy olvasói telefon adta. Kollegánkat megbüntették 150.000 Ft-ra. Alvállalkozóként dolgoztak egy nagy építkezésen, ennek megfelelően vezette a naplót.

Három „nagy bűne” volt:

- Elvégezték a munka nagy részét, amit rendszeren, napra lebontva be is írtak a naplóba. Majd egy ideig nem dolgoztak, később visszamentek, és befejezték a munkát. A hatóság azt nehezményezte, hogy a két időszak között (amikor nem csináltak semmit) nem volt kitöltve a napló.

- a második „bűn” még nagyobb: soha nem írta be naponta három alkalommal (7, 13 és 21 órákor), hogy hány Celsius fok van

- a harmadik, hogy nem írta a létszámot műszaki dolgozó - adminisztratív dolgozó - vezető, stb. bontásban.

Az építési napló vezetésére vonatkozó szabályok megsértése az Építési törvény 46. § alapján olyan súlyos vétek, ami építésfelügyeleti bírságot von maga után. Ennek a bírságnak a kiszabása pedig úgynevezett számított építményérték alapján történik. Ha ez az érték 30 millió Ft alá esik, olvasónkat „csak” 50 ezer forinttal kínálják meg, 30 millió felett azonban automatikus a 150 ezer, még csak többet sem kell hibáznia érte. Ha nagyobb egy építkezés tehát, sajnos nagyobb büntetésre is kell felkészülnie annak, aki ott a legkisebb alvállalkozói munkát nem a törvény betűjének kínosan pontos betartásával végzi.

Az építési naplóval foglalkozó rendeletek:  
- 51/2000. FVM-GM-KöViM együttes rendelet 13-15. §.  
- 290/2007. Korm. rendelet V. fejezet 18-21. §.

**Az Építési Napló az építkezés története.** Az építési engedélytől a használatbavételig, minden szereplő feltüntetésével, akinek az építkezéshez csak valaha is köze volt. Elvileg pontosan és részletesen benne kell lennie minden munkafolyamatnak, minden engedélynek, minden problémás eset felmerülésének, alakulásának és

megoldásának is. Aláírásokkal, megjegyzésekkel, jóváhagyásokkal, melléletekkel. Az építkezés nagyságától függően egy vékony dosszié, vagy raklapon sem férő hatalmas paksaméta, amiből — ha gond van — szakértők ki tudják bogarászni akár a bíróság előtt is, mi történt napra, Celsius fokra és centiméterre pontosan. Ehhez persze az is kell, hogy lelkiismeretesen vezessék. A hatóságok kacifántos jogszabályokkal és rettenetes büntetésekkel igyekeznek mindenkit kényszeríteni erre. Múlhatatlan érdemeket szerezve így annak ügyében, hogy a naplózást minden kivitelező annyira szeresse, mint Piroska egy hosszú beszélgetést a Farkassal.

### Mikor kell építési naplót nyitni?

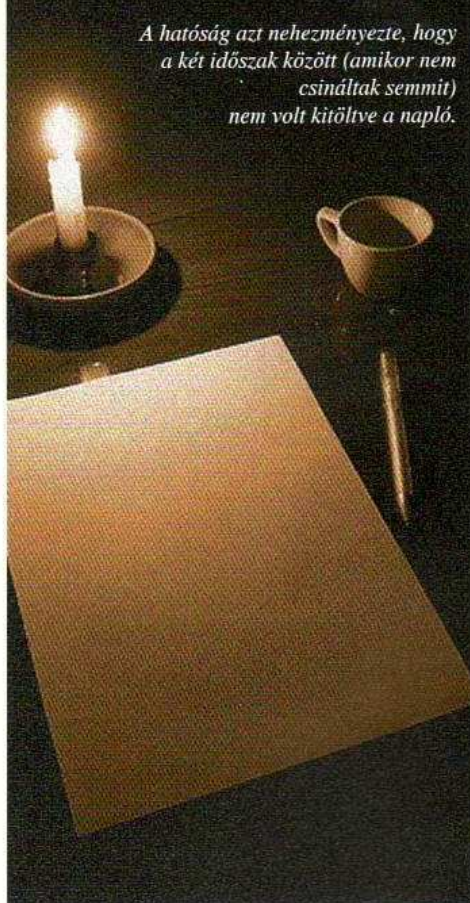
Minden építésügyi hatósági engedélyhez (bejelentéshez) kötött, valamint a közbeszerzési törvény (Kbt.) hatálya alá tartozó építőipari kivitelezésről építési naplót kell vezetni. **Ha tehát egy utcai ablakcsere bejelentésköteles, akkor már oda is kell.**

### Mikor NEM kell építési napló?

Az október 1-től érvényes, módosított 37/2007. számú ÖTM rendelet 1. mellélete tartalmazza a létező összes építési munkát. Itt külön oszlopban szerepelnek a sem engedélyt, sem bejelentést nem igénylő kivitelezések. Ezekhez naplózni sem kell, csakhogy ez a felsorolás kicsit bonyolultul sikeredett. **Biztos választ tehát erre a kérdésre minden esetben az illetékes építési hatóság adhat,** mégpedig a Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) alapján.

A törvényi háttere mindennek úgy néz ki, hogy van az OTÉK (253/1997. Korm. rendelet), ami általánosságban rendelkezik, és van a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), amely az OTÉK-nál is szigorúbb lehet. Amennyiben a HÉSZ nem rendelkezik

A hatóság azt nehezményezte, hogy a két időszak között (amikor nem csináltak semmit) nem volt kitöltve a napló.



másként, vagy egy mukkot sem ír valamiről, az OTÉK általános előírásai a mérvadóak. És ilyen esetben lehet nézni a részletekért a fentebb említett ÖTM rendeletet is.

Ajánlatos tehát előzetesen az építéshatóságnál megérdeklődni a tervezett építési munkával kapcsolatban, hogy az engedély- vagy bejelentésköteles-e. Legfeljebb azt mondják majd, hogy nem. **Ennek utánanézni az építető felelőssége!** Ha nincs vele tisztában, nem árt figyelmeztetnünk rá, mert kaphat egy akkora építési bírságot, ami után nem marad pénze a kivitelezőt kifizetni. (De az építési napló hiányáért a kivitelezőt vonják felelősségre.)

### Nézzünk két példát!

**Kerítés építése:** az OTÉK szerint alapesetben semmiféle bejelentés, engedély nem kell hozzá, ha valaki egy új épület mellé felhúz egy új kerítést is.

A házról kell engedély, a kerítésről nem. Tehát a kerítésről nem kell naplót vezetni sem! Azonban ha a HÉSZ a kerítésekről másképpen rendelkezik, mondjuk a településkép védelme vagy egyéb megfontolások miatt, máris kellhet a napló. Szóval ha egy kialakult, nagyjából egységes megjelenésű termésköves-támfalás környéken valaki vakolt lábazatú, kovácsoltvas mezős, netán hullámlemez kerítést kíván építtetni, az építéshatóság felé legalább egy kérdést biztosan megér...



Meglévő építmény utólagos hőszigetelése: ha történetesen nem egy védett épületről van szó (műemlék, vagy védett településkép része), akkor valószínűleg ehhez sem kell bejelentés. De a fenti körülmények túl, itt fennállhat a szakszerűtlen munkavégzés veszélye (pl. vályogfalra Dryvit rendszer). Ilyenkor jön (jöhet) jól az immáron kötelező írásos szerződés a kivitelező és a megrendelő között, ami alapján meg lehet a felelősséget állapítani.

**Bejelenteni és naplózni nem, de szerződést kötni — a rendelet alapján — mindig kötelező.**

### **Ki nyithat építési naplót?**

Az építési naplót a kivitelező (mármint aki az Építési törvény 39.§-át kimeríti) nyitja meg. A jogszabály értelmében a vállalkozó kivitelező és az alvállalkozó kivitelező is naplót kell nyisson, ha kivitelezési tevékenységet végez. Ez annyit tesz, hogy a kivitelezőnek gondoskodnia kell róla, hogy legyen építési napló a munkájához.

### **Egy építkezésre hány építési napló kell?**

Ahány kivitelező cégszerűen az építkezésen megjelenik! De van lehetőség egyszerűsítésre is:

*„A vállalkozó kivitelező - ha a köztük lévő szerződésben erről állapodtak meg - az alvállalkozói építési napló vezetését átválthatja. Az erről szóló megállapodást mindkét fél aláírásával az építési naplóban kell rögzíteni.”* Ez két dolgot is jelenthet: az egyik lehetőség, hogy az alvállalkozónak is kell egy külön építési napló, amit a fővállalkozó vezet a szerződés alapján. A másik lehetőség pedig, hogy megállapodnak abban, hogy a fővállalkozó építési naplójába írják be azt a munkát, amit az alvállalkozó végzett. Ez utóbbinak a szerződésben benne kell lennie, hiszen ha nem rögzítenék írásban, akkor például az alvállalkozó mondhatná egy ellenőrzés során, hogy „én azért nem vezeték Naplót, mert szóban megegyeztünk, hogy a fővállalkozó vezeti az én munkáimról is”.

### **Kinek kell vezetni?**

A naplót a vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének kell vezetnie, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott. A felelős műszaki vezetőt viszont hivatalosan az építető bízza meg. Tehát az, **hogy legyen építési napló, a kivitelező felelőssége, az pedig, hogy legyen felelős műszaki vezető, aki az építési napló vezetéséért (is) felelős, az építető közvetlen problémája.**

### **Minek kell benne lennie?**

A 290/2007.Korm. rendelet 21. § taglalja ezt a kérdést. Az építési napló (maga a füzet) három fejezetből áll: címlap, nyilvántartási rész, naplórész. A nyilvántartási részben kell feltüntetni az építési tevékenységgel, és a résztvevőkkel kapcsolatos adatokat. Vagyis ki kell derülnie belőle, hogy bontás vagy építés, meglévő épület átalakítása vagy új építése történik. Az érintett ingatlan címe, helyrajzi száma, a jogerős építési engedély száma és kelte is ebben a rovatban adandó meg. Aztán ide kell kerüljenek az építető, a tervező(k) szakáganként, a felelős műszaki vezető adatai (név, cím, elérhetőség, jogosultság). A kereskedelmi forgalomban kapható nyomtatványok nem tesznek különbséget aszerint, hogy generálkivitelezőként vagy alvállalkozó alvállalkozóként töltögeti valaki a rubrikákat. A lényeg a nyilvántartási résznél is, az egyértelműség. A kivitelező



ző építési naplójából ki kell derülnön az ellenőrző hatóság számára, melyik építkezésről van szó? Kinek a megbízásából, milyen engedélyek alapján történik? Aztán arra is egyértelmű válasz kell, hogy a kivitelező ezen az építkezésen milyen munkákat végez, van-e felelős műszaki vezetője, van-e főnöke (fővállalkozója), van-e alvállalkozója? Engedélyek, jogosultságok, szerződések rendben? A nyilvántartási rész lapjait sorszámozni kell, és szükséges melléjük egy külön tartalomjegyzék. A lapokat kitöltéskor dátumozzuk és írassuk alá az építetővel, valamint az érintett kivitelezőkkel is.

Miután előfordulhat olyan, hogy pl. a felelős műszaki vezető más lesz, esetleg az alapozás megkezdésekor még nem tudható, ki lesz az ács vagy a burkoló, elvileg nem baj, ha ez a fejezet nincs egyből tökéletesen megírva. Viszont amint egy hiányzó adat ismertté válik, be kell vezetni ide. A naplórész a 2. melléklet szerinti napi jelentésből és eseti bejegyzésekből áll. A naplórész „napi jelentés” rovatának adatait akkor is minden nap ki kell tölteni, ha az építési munkahelyen bejegyzést igénylő esemény nem történt. Minden nap be kell ugyanis írni a dátumot, a munkaterületen 7, 13, és 21 órakor mért hőmérsékletet. Aztán kötelező feltüntetni a kivitelezőhöz tartozó létszámot aszerint, hány fő műszaki, mennyi adminisztratív dolgozó van és ki vagy kik tevékenykednek vezető (felelős) beosztásban. Ha történik munkavégzés, akkor azt egyértelműen le kell jegyezni munkanemek, pontos helyszín és elvégzett teljesítmény szerint (pl: második emelet 0204-0214 számú helyiségek homlokzati falainak nyílásai fölé Porotherm áthidalók beépítése). A bejegyzéseket úgy kell megtenni, hogy azon később észrevehetően ne lehessen változtatni vagy a bejegyzést eltávolítani. A naplórészt hézag és margó kihagyása nélkül kell vezetni, nehogy valaki utólag beírjon valamit. Az üresen maradt részeket (pl. ábrák mellett) át kell húzni. Ebben a fejezetben a legnagyobb a valószínűsége annak, hogy nem a felelős műszaki vezető, hanem más, bejegyzésre jogosult ember írja a napi jelen-

téseket. Ezeket minden nap alá kell írnia, és az aláírás után vízszintes vonallal zárja le. Napi jelentésen túl, eseti bejegyzést tehet ide még:

„az építető, annak helyszíni képviselője (az építési műszaki ellenőr), továbbá - ha az építető külön (erről szóló) szerződésben helyszíni tervezői művezetéssel bízta meg - a tervező, a kivitelező, a kivitelező felelős műszaki vezetője, valamint (a külön jogszabályban meghatározott esetekben) az építésfelügyelet, továbbá az építésügyi (létesítési) hatóság és az ellenőrzésre feljogosított más államigazgatási szerv. A bejegyzésre jogosult a korábbi bejegyzésekre ellenészrevételt tehet, és a bejegyzések tudomásulvételét aláírásával igazolja.”

(51/2000. (VIII. 9.) FVM-GM-KöViM együttes rendelet 14. § 3-4. bek)

Ezek a bejegyzések

Az építési napló mellékleteiről az építési napló nyilvántartási részében sorszámozott jegyzéket kell vezetni.

Ha a naplórész betelt, a naplórész köteteket folytatólagosan római számmal kell sorszámozni, és minden naplórész oldalon a sorszámozás előtt a kötet sorszámát is fel kell tüntetni. A betelt naplórész kötet lezárásának, valamint az új kötet megnyitásának dátumát a nyilvántartási rész tartalomjegyzékébe be kell jegyezni.”

## Hányféle építési napló formátum létezik?

Kereskedelemben kapható kétféle nyomtatvány: az egyikben cserélhető pótlapok vannak (újabb változat), a másikban nincsenek (régibb változat). A jogszabály azonban nem mondja ki, hogy csak kereskedelmi forgalomban kapható szabványos nyomtatványban lehet az építési naplót vezetni! Csupán arról rendelkezik, milyen formai követelményeknek kell a napló megfeleljen. Ezeket a követelményeket és az egyes naplórészek kitöltésének részletes szabályait a 290/2007. Korm. rendelet 2. melléklete tartalmazza, de a nyomtatványboltban kapható indigós füzeteken is rajta van.

Az építési naplónak vannak mellékletei, ezek a fenti rendelet (20. § 6) szerint:

a) **a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági (műemlék esetén örökségvédelmi hatósági) engedély és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott dokumentáció,**

b) az ellenőrző hatóságok által készített okiratok,

c) a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat,

d) a felmérési napló,

e) a vállalkozó, illetve alvállalkozó kivitelező által vezetett vagy vezetett egyéb naplók,

f) a tervezői művezető által átadott tervrajzok,

g) a megfelelőség igazolások nyilvántartása,

h) a kivitelezéssel kapcsolatos egyéb jegyzőkönyvek, tervrajzok, számítások és okiratok.

Ehhez annyit kell még hozzátenni, hogy az a) és e) pontokban szereplő papírok meglete kötelező és minden hatósági ellenőrzéskor a helyszínen kell lenniük. A továbbiakat az építkezés közben kell összeszededegetni. Ha éppen pont nincsenek kéznél akkor, amikor jön az ellenőr, kaptól nem büntethet érte, viszont amelyiknek a hiányát kiszúrja, azt néhány napon belül be kell mutatni neki, máskülönben gondok lesznek. **Az a) pontban szereplő engedély és az építés hatóság által lepecsételve visszaküldött engedélyes tervek egy-egy eredeti példányának a helyszínen tartása akkor is kötelező, ha van külön, részletes kiviteli terv!**

A g) pont alapján az ellenőr kérheti a naplóban rögzített munkákhoz használt összes építőanyagról a megfelelőségi igazolást. Ami egy vázkerámia falazóelem esetén minden lefóliázott raklap oldalán ott fityeg és akár az internetről letöltve is beszerezhető, de például faanyag esetén már nehéz lesz olyan tűzépést találni, aki utólag kezkesedik olyan fa minőségéért, ami a telepét réges-rég (tehát akár öt perce) elhagyta...

Jenei László