**MKVK LOGO**

**Magyar Könyvvizsgálói Kamara**

**Ágazati Módszertani Füzetek**

**ÉPÍTŐIPARI VÁLLALKOZÁSOK KÖNYVVIZSGÁLATÁNAK**

**SPECIÁLIS FELADATAI**

**2013.**

**Készült**

**A Magyar Könyvvizsgáló Kamara**

**megbízásából**

**Készítette:**

**Filep Irén**

**Mádi-Szabó Zoltán**

**Lektorálta:**

**MKVK Szakértői bizottsága részéről  
Bohus Gabriella**

**Siklós Márta**

**Bor Zoltán**

**Lezárva: 2013. július 10.**

***(az eddig az időpontig kihirdetett, de hatályba még nem lépett jogszabályok figyelembe vételével)***

*Megjegyzés: Tekintettel arra, hogy e módszertan megjelenésének időpontjában a Gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvényt (Gt.), a 2014. március 15-én életbe lépett 2013. évi V. törvény a Polgári törvénykönyvről szóló (új PTK.) Harmadik könyve váltotta részben fel, ezért ahol a Gt.-re hivatkozunk ott adott esetben az új PTK. Harmadik könyvét kell érteni.*

Tartalom

[1 Preambulum 6](#_Toc389410108)

[2 Bevezetés 9](#_Toc389410109)

[I. Az építőipari vállalkozások sajátosságainak bemutatása 10](#_Toc389410110)

[**1.** **Az építőipari tevékenység** 10](#_Toc389410111)

[**1.1.** **Az építőipar közgazdasági környezete** 10](#_Toc389410112)

[**1.2.** **Az építőipari vállalkozások sajátosságai** 11](#_Toc389410113)

[**1.3.** **Az építési tevékenység csoportosítása** 11](#_Toc389410114)

[**1.4.** **Az építőipari tevékenység fajtái** 13](#_Toc389410115)

[**1.5.** **Gazdálkodási forma** 13](#_Toc389410116)

[1.5.1. Gt. szerint (Rt., Kft., Bt., Kkt.) 13](#_Toc389410117)

[1.5.2. Szövetkezeti törvény szerinti (építőszövetkezetek, lakásszövetkezetek) 15](#_Toc389410118)

[1.5.3. Ptk. és egyéb jogszabályok alapján működő gazdálkodók (konzorciumok, projektcégek, építőközösségek, teamek, stb.) 15](#_Toc389410119)

[**1.6.** **Szervezeti felépítés, területi elhelyezkedés** 16](#_Toc389410120)

[1.6.1. Egyszerű (csak egy fajta tevékenység, egy telephellyel) 16](#_Toc389410121)

[1.6.2. Összetett (többféle tevékenység, több telephellyel) 16](#_Toc389410122)

[1.6.3. Vertikalitás és horizontalítás 17](#_Toc389410123)

[1.6.4. Területi szétszórtság 17](#_Toc389410124)

[1.6.5. Munkaterületek nyitottsága 17](#_Toc389410125)

[**1.7.** **Az építőipari vállalkozások számvitele** 18](#_Toc389410126)

[1.7.1. Eszközkezelés, leltározás sajátosságai (kitettség, az eszközök specialitása, mérési lehetőségei, értékelése) 18](#_Toc389410127)

[1.7.2. Az önköltségszámítás sajátosságai, a munkaszámok szerepe és alkalmazása, szabályozottság 21](#_Toc389410128)

[1.7.3. A Befejezetlen termelés értékelése, a készültségi fok megállapítása 22](#_Toc389410129)

[1.7.4. Jótállási garancia kezelése, analitikus és főkönyvi nyilvántartása, kezelése, különös tekintettel a felszámolás eseteire 24](#_Toc389410130)

[1.7.5. Követelések kezelése felszámolás esetén különös tekintettel arra, ha megbízó (fővállalkozó) kerül felszámolásra 27](#_Toc389410131)

[**2.** **Műszaki átadások, és gazdasági elszámolások** 28](#_Toc389410132)

[**2.1.** **Munkaszakaszonként** 28](#_Toc389410133)

[**2.2.** **Műszaki elkülöníthetőség alapján** 28](#_Toc389410134)

[**2.3.** **Kivitelezési helyenként** 28](#_Toc389410135)

[**2.4.** **Készültségi fok szerint** 29](#_Toc389410136)

[**3.** **Vállalási módok** 29](#_Toc389410137)

[Az építőipari vállalkozások vállalási módja attól függően, hogy milyen létesítmény kivitelezését végzik, más-más. A vállalási mód függ az egyes létesítmények finanszírozási módjától és a megrendelők kilététől, gazdálkodási formájától is. A vállalás történhet a vállalkozó hirdetési ajánlata alapján közvetlen megállapodással, és történhet meghatározott jogszabályi előírások szerint, a beruházó meghívására, vagy hirdetésére történő ajánlat útján. Ez utóbbi esetben több pályázó közül választ a beruházó a megadott szempontok szerint. Ez általában közbeszerzés útján történik. 29](#_Toc389410138)

[**3.1.** **Közbeszerzés** 29](#_Toc389410139)

[**3.2.** **Versenytárgyalás** 30](#_Toc389410140)

[**3.3.** **Pályázatok útján** 30](#_Toc389410141)

[**3.4.** **Egyéb (közvetlen megbízás)** 30](#_Toc389410142)

[**4.** **Szerződések** 31](#_Toc389410143)

[**4.1.** **Előszerződések** 31](#_Toc389410144)

[**4.2.** **Tervezési szerződések** 31](#_Toc389410145)

[**4.3.** **Építési szerződések (új Ptk : kivitelezési szerződések 6:252. §)** 31](#_Toc389410146)

[**4.4.** **Alvállalkozási szerződések** 31](#_Toc389410147)

[**5.** **Az építőipari vállalkozások adózási kérdései** 33](#_Toc389410148)

[**5.1.** **Telephely fogalma** 33](#_Toc389410149)

[**5.2.** **Helyi iparűzési adó** 34](#_Toc389410150)

[5.2.1. Telephely Hea. tv alapján, adóalap megállapítása, megosztás az egyes helységek között 35](#_Toc389410151)

[5.2.2. A kivitelezés megkezdésének időpontjának megállapítása 36](#_Toc389410152)

[5.2.3. Alvállalkozói teljesítések közé sorolt közvetített szolgáltatások, mint korrekciós tényezők 36](#_Toc389410153)

[5.2.4. Az egyes helységek iparűzési adó bevallási nyomtatványainak megismerése, kitöltő program lehetősége vagy hiánya 37](#_Toc389410154)

[**5.3.** **Telekadó** 37](#_Toc389410155)

[**5.4.** **Építményadó** 38](#_Toc389410156)

[**5.5.** **Társasági adó és annak alapjának megállapítása (befejezetlen termelés pontos mérésének fontossága)** 39](#_Toc389410157)

[**5.6.** **ÁFA szabályai az építőipari vállalkozások esetében** 40](#_Toc389410158)

[5.6.1. ÁFA alanyiság, ÁFA kötelezettség, teljesítés helye 40](#_Toc389410159)

[5.6.2. Felszámított ÁFA levonhatósága 41](#_Toc389410160)

[5.6.3. Fordított ÁFA 42](#_Toc389410161)

[5.6.4. Az építőipari vállalkozás felszámolásának és végelszámolásának adózási kérdései 43](#_Toc389410162)

[5.6.5. Az építőipari vállalkozás ügyfeleinek felszámolásával kapcsolatos adózási kérdések 44](#_Toc389410163)

[**6.** **Adatszolgáltatás** 46](#_Toc389410164)

[**6.1.** **Bontási tevékenység esetén** 46](#_Toc389410165)

[6.1.1. Az építésfelügyeleti hatóság adatot szolgáltat: 46](#_Toc389410166)

[6.1.2. Az építtető adatszolgáltatási kötelezettsége 46](#_Toc389410167)

[**7.** **Jelentős területek, amelyek könyvvizsgálati szempontból kockázatot hordoznak magukban (általános áttekintés)** 47](#_Toc389410168)

[II. Könyvvizsgálati eljárások, vizsgálati módszerek 49](#_Toc389410169)

[**1.** **Az ágazat általános üzleti folyamatai és kockázatai** 49](#_Toc389410170)

[**1.1.** **Könyvvizsgálati kockázat** 49](#_Toc389410171)

[**1.2.** **Az eredendő kockázat felmérése** 52](#_Toc389410172)

[**1.3.** **Jellemző üzleti folyamatok, azok kockázatai:** 56](#_Toc389410173)

[1.3.1. Lakásépítő cégek 56](#_Toc389410174)

[1.3.2. Irodaépítő cégek 57](#_Toc389410175)

[1.3.3. Kivitelező cégek 57](#_Toc389410176)

[1.3.4. Általánosságban 57](#_Toc389410177)

[**1.4.** **Az üzleti folyamatok vizsgálatához kapcsolódó könyvvizsgálati feladatok** 59](#_Toc389410178)

[**2.** **Évközi ellenőrzés: az üzleti kockázatokat csökkentő belső ellenőrzési rendszerek feltérképezése– ellenőrzési kockázat** 60](#_Toc389410179)

[**3.** **Év végi ellenőrzés – alapvető könyvvizsgálati eljárások – feltárási kockázat** 63](#_Toc389410180)

[**3.1.** **Szempontok az építőipari speciális szakmai dokumentumok vizsgálatához** 63](#_Toc389410181)

[3.1.1. Építési napló 63](#_Toc389410182)

[3.1.2. Felmérési napló 64](#_Toc389410183)

[3.1.3. Költségvetések, szerződések 64](#_Toc389410184)

[3.1.4. Műszaki átadási okmányok 64](#_Toc389410185)

[3.1.5. Munkaszámok szerepe, alkalmazása, lezárása 64](#_Toc389410186)

[**3.2.** **Mérleg pozíciók vizsgálata** 65](#_Toc389410187)

[A/I. Immateriális javak 65](#_Toc389410188)

[A/II. Tárgyi eszközök 67](#_Toc389410189)

[A/III. Befektetett pénzügyi eszközök 69](#_Toc389410190)

[B/II. Követelések 75](#_Toc389410191)

[B/III. Értékpapírok 76](#_Toc389410192)

[B/IV. Pénzeszközök 76](#_Toc389410193)

[C. Aktív időbeli elhatárolások 77](#_Toc389410194)

[D. Saját tőke 77](#_Toc389410195)

[E. Céltartalék 78](#_Toc389410196)

[F. Kötelezettségek 78](#_Toc389410197)

[G. Passzív időbeli elhatárolások 80](#_Toc389410198)

[**3.3.** **Eredménykimutatás** 80](#_Toc389410199)

[Árbevétel 80](#_Toc389410200)

[Költségek ráfordítások 81](#_Toc389410201)

[**3.4.** **Kiegészítő melléklet, valamint az üzleti jelentés tartalmának vizsgálata** 83](#_Toc389410202)

[**4.** **KÖNYVVIZSGÁLATI MUNKA ZÁRÁSA** 83](#_Toc389410203)

[**4.1.** **Teljességi nyilatkozat** 83](#_Toc389410204)

[**4.2.** **Könyvvizsgálói jelentések minősítésének speciális okai** 84](#_Toc389410205)

MELLÉKLETEK

1. Az építőipari vállalkozások bemutatása, specialitások
   1. számú melléklet: az építőipari tevékenységek fajtái
   2. *számú melléklet: Az építőipari kivitelezési tevékenységek megkezdésének bejelentése*
   3. számú melléklet: Hatósági jegyzőkönyvek formája és tartalma
   4. számú melléklet: Hiánypótlások és dokumentálásuk
   5. számú melléklet: Közbeszerzési eljárások
   6. számú melléklet: Műszaki gazdasági tervezés
   7. számú melléklet: Építési engedélyek és módosításai
   8. számú melléklet: Munka és tűzvédelmi feladatok
   9. számú melléklet: Az építési kivitelezési és tereprendezési munkák (nem teljeskörű ismertetése
2. számú melléklet: Dokumentumok
   1. számú melléklet: Az építési napló szerepe, formája, célja tartalma
   2. számú melléklet: Felmérési napló szerepe, formája, célja tartalma
   3. számú melléklet: Műszaki átadási jegyzőkönyvek szerepe, formája, célja tartalma
   4. számú melléklet: Nyilatkozatok
   5. számú melléklet: Megvalósítási tervek (D-tervek)
   6. számú melléklet: Dokumentumok, minták (adatlapok, építési engedély, építési napló, felmérési napló , vállalkozási szerződés minta)
3. számú melléklet: Könyvvizsgálati kontrol tesztek, táblázatok, útmutatók

3.1. számú melléklet: Kockázat kezelés, jelentős könyvvizsgálati területek

3.2. számú melléklet: lényegesség meghatározása

3.3. számú melléklet: Ellenőrzési lista a vállalkozás folytatásának elvéhez

3.4. számú melléklet: Általános tervezési dokumentum

3.5. számú melléklet: Az ügyfél tevékenységének megismerése

3.6. számú melléklet: Ellenőrzési kockázat felmérése

3.7. számú melléklet: Minta munkalap az immateriális javak vizsgálatához

3.8. számú melléklet: Minta munkalap a tárgyieszközök vizsgálatához

3.9. számú melléklet: Minta munkalap a leltározás vizsgálatához

3.10. számú melléklet: Minta munkalap a készlet vizsgálatához

3.11. számú melléklet: Minta munkalap a vevők vizsgálatához

3.12. számú melléklet: Minta munkalap a pénzeszközök vizsgálatához

3.13. számú melléklet: Minta munkalap a céltartalék vizsgálatához

3.14. számú melléklet: Minta munkalap a hosszúlejáratú kötelezettségek vizsgálatához

3.15. számú melléklet Minta munkalap a rövid lejáratú kötelezettségek vizsgálatához

3.16. számú melléklet Minta munkalap az értékesítés Nó árbevételének vizsgálatához

4. számú melléklet DOKUMENTUMOK

4.1. számú melléklet : Az engedélyezési eljárások

4.2. számú melléklet: Az építési engedélyek

4.3. számú melléklet :Felügyeleti eljárások

4/4 számú melléklet: Munka-és tűzvédelmi ellenőrzések

4/5 számú melléklet : Az elektronikus építési napló vezetésének kötelezettsége, formája,

4/6. számú melléklet : Az elektronikus rendszerek alkalmazása, a tervezés és költségvetés készítési munkákban

1. számú melléklet : Minőségbiztosítás és minőségirányítás az építőiparban
2. számú melléklet: Jogszabály mutató

# Preambulum

A Magyar Könyvvizsgálói Kamara Középtávú Programja „A szolgáltató szerepkör gazdagítása, hatékonyságának emelése” feladatkörében meghatározta az „Ágazati módszertani füzetek” sorozat kidolgozását.

Az ágazati módszertani füzetek célja, a könyvvizsgálók mindennapi munkájának támogatása, egy-egy ágazatra vonatkozó specialitások, könyvvizsgálatot érintő vetületének feldolgozásával.

Az építőipari vállalkozások sajátos működési mechanizmusa számos helyen eltér a megszokott vállalkozási formák működésétől. Ezért a nemzeti könyvvizsgálati standardok alkalmazása során figyelemmel kell lenni ezen sajátosságokra.

A most kiadásra kerülő, immár második kiadásban elkészült módszertani füzet elsődleges célja támogatni a könyvvizsgálókat abban, hogy megismerjék az építőipari vállalkozások sajátosságait, és azt, hogy ezek a sajátosságok hogyan értelmezhetők a nemzeti könyvvizsgálati standardok keretében.

Az első segédlet kiadása óta, az építőiparra vonatkozó alaptörvényt tizenegy kormányszintű előírásokban és több rendeletben, határozatban módosították, melyek közül a legtöbb 2012 és 2013 évben történt. Nem beszélve az egyes önkormányzati határozatokról, illetve külön a budapesti önkormányzat kizárólagos hatáskörébe sorolt módosításokról. Ezek egy része az államigazgatás átalakítása miatt, más része az építőipari tevékenységek szigorúbb szabályozása és ellenőrzése (együttvéve a felügyeleti rendszer) miatt vált szükségessé, továbbá a dokumentációs követelmények elektronikus fejlesztése okán.

A változások felhívják a könyvvizsgáló figyelmét azokra a kiemelt területekre, amelyek az építőipari tevékenységgel foglalkozó, vagy kapcsolódó feladatként építőipari tevékenységet is folytató vállalkozások esetében nagyobb figyelmet kell fordítani.

A segédlet a könyvvizsgálati standardon végig vezetve bemutatja, hogy hol, melyik standardnál és milyen speciális szempontokat kell figyelembe venni a könyvvizsgálat során, kezdve az elfogadást megelőző ismeretektől a könyvvizsgáló jelentés összeállításáig.

A füzet munkalapokat, kontrol teszteket mutat be, melyet az építőipari vállalkozások ellenőrzése során javasolt alkalmazni.

Végül a kiadvány melléklete felsorolásszerűen tartalmazza mindazokat a jogszabályokat, alkotmánybírósági határozatokat, melyeket szükséges, javasolt és célszerű ismerni a könyvvizsgálónak az audit során.

Az összeállítás során a 2013. július 10-ig kihirdetett, még hatályba nem is lépett jogszabályokat vettük figyelembe, valamint az ezen időpontban érvényes magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok előírásait.

A módszertani füzetben az MKVK által kidolgozott, „Kisvállalkozások könyvvizsgálatának speciális szempontjai” című kiadvány dokumentációs rendszerét használtuk fel.

Tekintettel arra, hogy e módszertan megjelenésének időpontjában a Gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvényt (Gt.), a 2014. március 15-én életbe lépett 2013. évi V. törvény a Polgári törvénykönyvről szóló (új PTK.) Harmadik könyve váltotta részben fel, ezért ahol a Gt-re hivatkozunk ott adott esetben az új PTK. Harmadik könyvét kell érteni.

Az új Ptk.-nak az építőipari vállalkozások működésében várható változásait e tanulmány keretei között nem kívánjuk elemezni, de két, az egész jogi hátteret átható hatásra fel kívánjuk hívni a figyelmet:

Egyrészt az új PTK hatálybalépésével a gazdasági társaságok nem kerülnek át automatikusan csak az új törvénykönyv hatálya alá, hanem egy illetve kétéves határidőt kaptak társasági szerződésük megfeleltetésére illetve újrafogalmazására. Ebből a szempontból a társasági szerződésüket még a régi Gt. szerint alkalmazó vállalkozásoknál a régi szabályok alkalmazásától nem lehet eltekinteni. Ebből következik, hogy az útmutatóban leírtakat az adott vizsgálandó vállalkozás szempontjából is értelmezni és a régi szabályokat akár a 2016-os gazdasági évben is alkalmazni kell.

Másrészt az új PTK a hatályba lépése után köttetett szerződések tekintetében alkalmazandó főszabály szerint. Ebből pedig az következik, hogy a teljesítés, hibás teljesítés, kellékszavatosság, jótállás tekintetében az iparág jellegzetességeiből adódóan akár évtizedekig a régi Ptk. szabályait fogják a bíróságok jogviták eldöntésénél alkalmazni. A két törvénykönyv együtt is élhet olyan módon, hogy a fővállalkozó szerződésére – lévén az új hatályba lépése előtt kötötték meg – a régi Ptk., azonban az alávállalkozókkal kötött szerződéseire már az új PTK. szabályai fognak vonatkozni és mindemellett a polgári jogot jellemző diszpozitivitást is figyelembe kell venni.

A jogszabályi kapcsolatok értelmezése és jobb visszakereshetősége érdekében a régi jogszabályi hivatkozások mellett az új jogszabályhelyeket is feltüntettük, azonban hogy az adott esetben melyik törvényt kell alkalmazni ezt minden egyes esetben gondosan mérlegelni szükséges.

# Bevezetés

Amikor egy könyvvizsgáló mérlegeli, hogy elvállalja-e egy társaság könyvvizsgálatát, meg kell fontolnia, hogy van-e megfelelő iparági tapasztalata, hogy felelősséggel el tudja-e vállalni a könyvvizsgálati munkát. Különböző iparágak különböző kockázatokat rejtenek magukban, melyek alapvetően befolyásolják a könyvvizsgáló által elvégzendő munkafolyamatokat. Fel kell mérnie, hogy rendelkezik-e a feladat elvégzéséhez szükséges szakmai kompetenciával.

A módszertan füzet azoknak nyújt elsősorban segítséget, akik már rendelkeznek valamilyen alapvető szakmai ismertekkel.

Az építőipari munkák nem csak fogalmaikban speciálisak, hanem a bizonylatokat alátámasztó (igazoló) dokumentációban és adatszolgáltatásaiban is. Így pl. az építőiparban a szállítólevél, mint az adott gazdasági eseményt alátámasztó bizonylaton túl az építési napló, ill. felmérési napló (különösen a 2013. október 1-től kötelezővé tett elektronikus felmérési napló), vagy az átadási jegyzőkönyvek is ilyen bizonylatok.

A fentieken túlmenően az építőiparban számos vállalkozási formával találkozhatunk, melyeknél a fő tevékenység mellett más kiegészítő tevékenységgel is (pl. építőanyagok kereskedelme, szolgáltató részlegek, mint tervezés, stb.) találkozhatunk. Az is számos esetben előfordul, hogy ipari vagy szolgáltató vállalkozás végez kiegészítő tevékenységként építőipari tevékenységet. Ilyen pl. a hírközlési ágazat, ahol a kábelfektetést, internet hálózat kialakítását is elvégzik. Ezért kiemelt jelentősége van annak, hogy a könyvvizsgáló a munka elvállalása előtt alaposan tanulmányozza a vállalni kívánt vállalakozás tevékenységét, szervezeti felépítését, elsősorban a saját kompetenciájának pontos megítélése szempontjából.

Jelen módszertani füzet célja, hogy az építőipari sajátosságok megismertetésén keresztül biztos alapot nyújtson az ezen iparágban tevékenykedő könyvvizsgáló kollégák részére. Ennek az iparágnak sajátossága, hogy az egészen kicsi, egy projektre épülő vállalkozásoktól a multinacionális cégekig minden méret előfordul, valamint a tevékenység több eltérő fajta eljárást igénylő ágazatokat ölel fel, de mégis hasonlóak az üzleti folyamatok és a dokumentáció egy része. Az utóbbi időben érzékelhető jelentős törekvés az építőipari munkafolyamatok egységesítésére. Erre utal az elektronikus szoftverek megjelenése is.

E segédlet ráépül a kamarai oktatásoknak folyamatosan szerves részét képező könyvvizsgálati kockázat becslésre, valamint a könyvvizsgálati kockázat csökkentésére alkalmazott eljárásokra.

1. **Az építőipari vállalkozások sajátosságainak bemutatása**

## **Az építőipari tevékenység**

### **Az építőipar közgazdasági környezete**

Egy ország gazdasági helyzetének egyik jellemző és legérzékenyebb fokmérője az építőipari vállalkozások gazdasági helyzete és száma. Egy válságra az építőipari vállalkozások reagálnak a legérzékenyebben, és fellendülés esetén is ők kerülnek először jobb piaci körülmények közé. Mind az állami, mind a magán beruházások fellendülése is az építőipar gazdasági körülményeit javítja, mely természetesen kihat a munkanélküliség alakulására is.

Az Európai Unióba való belépést követően a környező országok - különösen közös határokkal rendelkezők – között, jogszabályi úton is lehetővé vált a vállalkozók közötti közvetlen együttműködés, mely szintén az építőipar élénkülését hozta magával. A különböző pályázat útján megszerezhető támogatások (PHARE, SAPARD, és számos egyéb fejlesztési lehetőségek) óriási lendületet adtak az építőipari tevékenységnek.

Az utóbbi évek uniós támogatásainak kiszélesítésével, különösen a wellness központok kialakításának és az azokhoz tartozó utak és más infrastruktúrák létrehozásához, fejlesztéséhez adott támogatások, az építőipar arculatát is folyamatosan alakítják. Ezek miatt is szükséges a folyamatos **szabályozás,** és az **ellenőrzési lehetőségek** biztosítása.

A közbeszerzési eljárások általánossá válása szigorúbb tervezési munkát igényel mind az ajánlattevőtől, mind az ajánlat kérőtől. Noha a közbeszerzési eljárás a legtöbb esetben egyszerűbbé teszi a számlázást, azonban nem menti fel a társaságokat az önköltség megfelelő rögzítésétől.

Új technológiák (pl. a könnyűszerkezetes épületek, napelemes fűtési módozatok, passzív házak, föld hővel működő épületek, napelemes fűtési rendszerekre kialakított épületek, stb.) jelennek meg folyamatosan, melyek szintén elindítottak egy szelekciós folyamatot. Kezdenek megjelenni, a tőkeerős, egész országot behálózó, az országhatárokon is túlterjeszkedő közép és nagyvállalkozások.

Számos intézkedés és a jelentős javulás ellenére még mindig a körbetartozás az építőipari vállalkozások nagy problémája, amely a financiális lehetőségek csökkenésével jár. A körbetartozás miatt előállt helyzet elvezethet és gyakran el is vezet a vállalkozás megszűnéséig. Könyvvizsgálati szempontból a vállalkozás folytatásának lehetősége vagy hiánya, vagy annak lehetősége is befolyásolhatja a könyvvizsgálói véleményt. Ennek a helyzetnek megoldására több jogszabályi megoldással próbálkoztak, pl. addig nem fizethet a beruházó a fővállalkozónak, amíg nem igazolja, hogy az alkalmazottainak, vagy alvállalkozóinak kifizette a munkájának ellenértékét.

Sajnos még mindig lehetőség van kellő szakképzettség nélkül építőipari vállalkozást alakítani, mely táptalaja a megrendelőket jelentős mértékben megkárosító és később eltűnő vállalkozások működési lehetőségének. Ezek a vállalkozások a legtöbb esetben egy-két évig működnek és legtöbb esetben nem kerül sor könyvvizsgálatra. Ha valamilyen okból mégis választanak könyvvizsgálót, akkor nem bocsátják rendelkezésre a szükséges dokumentumokat és információkat. Általában jól felismerhetők a csalásra, hamisításra utaló jelek.

### **Az építőipari vállalkozások sajátosságai**

Az építőipar általános megfogalmazás szerint ingatlanok, épületek, építmények létrehozásával foglalkozó gazdasági ág, mely előbbi feladatain túl még épületek, ingatlanok, egyéb építmények állag megóvásával, helyreállításával is foglalkozik, továbbá az építkezésekkel kapcsolatos szerelési munkákat (szerelőipar) is elvégzik. A tevékenységet általában ott végzik, ahol az adott létesítményt fel kell építeni, vagy felújítani, karbantartani. Ezért nevezzük az építőipari tevékenységet telepített jellegű tevékenységnek.

Sajátossága még, hogy építőipari tevékenységet nem csak a tipikusan építőipari vállalkozásnál végezhetnek, hanem a gazdaság többi ágazatában is. Így például mezőgazdaságban, vagy ipari, szolgáltató, mint hírközlési vállalkozásnál is. Ezért az építőipari tevékenység besorolása a főtevékenység alapján történik, tehát csak azokat az építőipari vállalkozásokat tekintjük tipikusan építőipari vállalkozásnak, amelyik fő tevékenységként, vagy kizárólagosan végzi az építéseket.

Beszélhetünk még építőipari szolgáltatásokról is. Ebben az esetben tipikusan karbantartási, létesítmény felújítási, vagy szakképzett személyzettel együtt építőipari gépek, berendezések bérbe adási tevékenységéről van szó, melynek keretében növekedhet az épületek, építmények felszereltsége, de mindenképpen a rendeltetésszerű használat biztosítása érdekében végzik.

Az „építőipar” megnevezés tehát egy rendkívül összetett, és számos tevékenységet magába foglaló meghatározása az építőipari vállalkozások heterogén tevékenységének, mely egy közös tényező mentén kerül besorolásra az építőipar kifejezéshez. Tevékenysége épülethez (szilárd alapanyagokból álló magasépítési létesítmény), építményekhez és egyéb hasonló jellegű létesítményekhez kapcsolódik. Ezek a vállalkozások e heterogén tevékenységet a legkülönbözőbb szervezeti formákban végzik. És eltérően számos más vállalkozástól az építkezések mindig változó és többnyire nyitott munkaterületeken folynak.

Az építőipari vállalkozásokra vonatkozó főbb eljárási szabályokat „**Az épített környezet alakításáról és** **védelméről”** szóló, többször módosított **1997. évi LXXVIII. Tv.** (továbbiakban **Építési törvény**) határozza meg, melynek kiegészítő illetve legfőbb végrehajtási utasítása „**Az országos** **településrendezési és építési követelményekről** szóló 253/1997 (XII. 20.) számú Kormány rendelet (továbbiakban: **OTÉK).** Ezen a két jogszabályon kívül még számos rendelet, határozat szabályozza az egyes speciális területekre vonatkozó követelményeket, kezdve a műemlék épületekkel, a honvédségi építményeken, a környezetkímélő, zöldtetős beruházásokon át az építőipari mérnökök képzésével kapcsolatos eljárásokig és a nyilvántartásokig. Ezeket a jogszabályokat felsorolásszerűen a *6. számú melléklet* tartalmazza.

### **Az építési tevékenység csoportosítása**

A vállalkozásokat annak megfelelően csoportosítjuk, és attól függ, hogy hová soroljuk be az adott vállalkozást, hogy milyen jellegű létesítmény kivitelezésére szakosodott, illetve melyekhez rendelkezik engedélyekkel. Ettől függ, hogy melyik konkrét előírás vonatkozik rá, pl. az engedélyezési terveknél és az engedélyezés módjáról, az alkalmazandó szabványokról, stb.

A létrehozott létesítmény jellege szerint két nagy csoportot különböztetünk meg:

* mélyépítést és
* magasépítést.

A magasépítésen belül tovább bontjuk:

* épületekre,
* építményekre,
* egyéb építményekre

A mélyépítésen belüli további bontás:

* mérnöki létesítmények,
* egyéb építmények.

Az építés helyszíne szerint megkülönböztetünk

* külső vagy
* belső építést.

És végül csoportosítjuk azt szakmai ismérvek alapján, amelyhez az egyes munkanemek, az „Építési Műszaki Iránynormák” (ÉMIR) szerinti csoportosítását vehetjük alapul.

Ennek alapján lehetnek:

a.) Alépítményi munkák:

* irtás, föld- és sziklamunka,
* szivárgó építés és alagcsövezés,
* síkalapozás,
* mélyalapozás.

1. Építőmesteri-szakipari munkák:

* ideiglenes melléklétesítmények,
* zsaluzási munkák,
* monolit vasbeton szerkezet,
* kőműves munkák,
* ácsmunkák,
* vakolatok,
* tetőfedés,
* burkoló munkák,
* bádogos munkák,
* asztalos szerkezetek,
* lakatos szerkezetek,
* festés, mázolás, tapétázás,
* szigetelő munkák,
* belső építészet.

c.) Szerelőipar:

* elektromos munkák,
* víz- és csatornaszerelés,
* belső gázellátás,
* fűtés-szerelés,
* légtechnika, klimatizálás,
* egyéb épületgépészeti szerelés.

d.) Közmű- és vízépítés:

* közmű és rézsűburkolat készítése, egyéb vízépítési munkák,
* vízépítési rőzsemunkák,
* közmű csatornaépítés,
* közmű csővezeték és szerelvények kivitelezése.

e.) Közlekedés építés:

* útburkolat alap és makadámburkolat készítése,
* kőburkolat készítése,
* bitumenes alap és burkolatkészítése,
* betonpálya burkolat készítése,
* normál nyomtávú vasúti felépítmény építése,
* hídépítés,
* közúti vasúti felépítmény építése,
* út- és vasúti pályatartozék építése.

### **Az építőipari tevékenység fajtái**

Az építőipari tevékenységek fajtánkénti részletes bemutatását az *1/1 számú melléklet tartalmazza.*

### **Gazdálkodási forma**

Mint azt már korábban is említettük, az építőipari tevékenységet számos szervezeti formában végzik. Szervezetüket tekintve éppúgy megtalálhatóak a részvénytársaságok, korlátolt felelősségű társaságok, betéti társaságok, mint az alapítványok, szövetkezetek, építőközösségek. Attól függően, hogy milyen formában működik az építőipari társaság, más-más jogszabályi előírás határozza meg működésének feltételeit és rendjét.

#### Gt. szerint (Rt., Kft., Bt., Kkt.)

A részvénytársaságok, korlátolt felelősségű társaságok, betéti társaságok alapítását és működési feltételeit a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. tv., és 2014 március 15-től a 2013. évi V. törvény az új polgári törvénykönyv szabályozza. A betéti társaságok kivételével, a tőkeerő minimális mértéke előírt. A betéti és közkereseti társaságok esetében, ahol nincs tőke befektetési elvárás korlátlan felelősség áll fenn, és nem rendelkeznek jogi személyiséggel. A kisebb és általában kötelező tőkeerő nélküli társaságok kevésbé kontroláltak és kontrolálhatók, a csalás, hamisítás lehetősége nagyobb. Jellemzően alvállalkozói státusban találkozhatunk velük.

**Részvénytársaságok**

* Az építőipari termelési érték nagyobb részét produkálják (általában fővállalkozók)
* könnyebben kapnak és adnak engedményt
* több személyből álló vezetői team (igazgató tanács, vezérigazgatóság)
* több szervezeti egységből áll
* szervezett belső ellenőrzés
* a tagok, tulajdonosok erőteljes ellenőrzést gyakorolnak a végrehajtó apparátusra
* magas az osztalék elvárás (mely hatással lehet az gazdasági események valós rögzítésére)

Egyes nagy vállalkozásra jellemző, hogy csak koordináló tevékenységet vállalnak, nincs szakmunkákat ellátó munkavállalójuk, csak a szolgáltatási körbe tartozó tervezők, a kivitelezéseket alvállalkozók végzik. Ezek nem tipikus építőipari vállalkozások, hanem bonyolítóknak számítanak.

**Elismert vállalatcsoportok**

Azonos tulajdonosi körbe tartozó vállalkozásokat fognak össze, melyet egy uralkodó vállalat vezet. Működési feltételeit a Gt. V. fejezete. 2014. március 15-től az új Ptk. Harmadik könyve VI . Cím szabályozza részletesen A számviteli törvény az elismert vállalatcsoportot olyan anyavállalatnak tekinti, amely esetében az anyavállalat (uralkodó vállalat) a csoportban résztvevő vállalkozások tulajdonosaival kötött szerződés alapján (vagy létesítő okirat alapján )- függetlenül a szavazati aránytól a megválasztási és visszahívási jogtól - döntő irányítást , ellenőrzést gyakorol. Az elismert vállalt csoport un. uralkodó vállalatot választ a csoporton belül és közös megállapodás alapján elfogadja irányító szerepét. (2000. évi C. törvény 3.§.2. bekezdés (d) pont.) Példát találunk erre a MOL vagy az OTP csoporton belül.

Fontos ismerni, hogy ha több azonos tulajdonosi körbe tartozó vállalkozás vállalatcsoportként működik legalább három éve, akkor a bíróság kötelezheti az uralmi szerződés létrehozására. (új Ptk. Harmadik könyv VI. cím 3:62 §)

Ezek a vállalatcsoportok **konszolidálásra kötelezettek** a számviteli törvény 10.§ (1) bekezdésében előírtak szerint, a 115.§-134. §-oknak megfelelő módon.

Az építőipari beruházási piac kitermelt egy olyan vállalkozói réteget, amely alaptevékenységeként építőiparai beruházások közbeszerzéseit koordinálják, és ehhez felvállalják a műszaki ellenőrzési feladatokat is. 2013. január 01­-től azonban a műszaki ellenőri feladatokat csak alkalmazottként lehet végezni. Ez az előírás azonban 2013. június 30-val módosításra került, és ismét lehet vállalkozóként is ellátni műszaki ellenőri feladatokat. Ebből eredően félévig ez a vállalkozói réteg nem tudott műszaki ellenőrzési munkákat felvállalni más vállalkozásoknak.

A műszaki ellenőr számos esetben e feladatait korlátozott jogkörrel láthatja el. Ez azt jelenti, hogy a Megrendelő képviseletében folyamatosan (naponta) ellenőrzi a kivitelezést, és gyakran a tervezői művezetést is véges, az építési naplóba is bejegyzéseket tehet, de pótmunkák, a tervezettől eltérő megvalósítás, anyagfelhasználás esetében már nincs döntési joguk.

Ezeknek a társaságoknak méretei mindenképpen indokolják a könyvvizsgálók igénybevételét, s bár építési beruházásokkal foglalkoznak, de a tanácsadás körébe tartozó, nagy kockázati fokozatú tevékenységet folytatnak.

Külön kategóriát képeznek a **lakás- és irodaépület építő társaságok**, akik lehetnek csak megrendelő státusban és ez esetben nem tekinthetők tipikus építőipari vállalkozónak. De kifejezetten bérbeadási vagy eladási céllal is építhet saját beruházásban is épületeket.

A Kft-k és Bt-k esetében már jelentős szóródás mutatkozik és igen eltérő szakmai felkészültséggel rendelkeznek. Ezek a vállalkozások a több szervezeti egységgel rendelkezőktől az „egyszemélyes” szervezetig minden formában megtalálható.

#### Szövetkezeti törvény szerinti (építőszövetkezetek, lakásszövetkezetek)

Az 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.) és szövetkezetekről szóló 2006. évi X. tv., valamint az új Ptk. Harmadik könyv Negyedik része határozza meg a működési rendjüket. Ma már nem jellemző az új típusú szövetkezeti formában végzett összetett és tipikus építőipari tevékenység Szövetkezeti formában, vagy a lakás szövetkezeteknél elsősorban a felújítási, karbantartási munkák jellemzőek.

A szövetkezetekre jellemző volt, hogy az üzletrész mellett részjegyek is megtestesítették a tulajdonosi jogokat. A tulajdonosok maguk is kötelezettek munkavégzésre. Legalább 10 fő szükséges az alapításhoz, ezért itt is jelentős a tulajdonosok hatása s mivel a tulajdonosok munkavégzésre is kötelezettetek nagyobb az érdekeltségük a sikeres végrehajtásban, mely miatt várhatóan nem lesz jelentősebb garanciális igény. Ezek mérsékelhetik a könyvvizsgálói kockázatot.

2006. szeptember 30-tól megszűnt az üzletrészek és részjegyek kettőssége. Ezen időpontig kell a tagoknak nyilatkozni az üzletrészekkel kapcsolatosan. Ezt követően csak részjegyek lesznek.

#### Ptk. és egyéb jogszabályok alapján működő gazdálkodók (konzorciumok, projektcégek, építőközösségek, teamek, stb.)

A Ptk. 31.-33. §-a szabályozta és az 1977. évi VI. tv. az állami vállalatokról ma is szabályozza az állami vállalatok működését. Ma már nem jellemző a tisztán állami tulajdonban levő állami vállaltok építőipari tevékenysége. Általában részvénytársasági formákban működnek azok a vállalatok is, amelyekben még van állami tulajdon

Egyes esetekben a Ptk. 74./ A. §.-a alapján különböző államigazgatási szervezetek is alapíthattak **közalapítványokat.** Közalapítványokat egyes kiemelt műemlék jellegű épület, építmény felújítására hoznak létre. Jellegénél fogva, és a kezelt, kiemelten magas vagyoni (több milliárdos lehet) érték miatt e formáknál a kuratórium mellett jellemző a könyvvizsgáló alkalmazása. Magán alapítványok előfordulása az építőipari tevékenységet folytatók között nem jellemző.

Fő jellegzetessége az ilyen típusú alapítványoknak, hogy az építési tevékenységet csak egy cél érdekében folytatják, és nem folyamatos nyereségszerző céllal. A közalapítványok elsősorban a finanszírozás érdekében jöttek létre, és később általában a fenntartásban, karbantartásban kap szerepet, de legtöbb esetben a megvalósulás után megszűnnek. Ez okból tehát nem tipikus építőipari vállalkozások.

Ezek a közalapítványok minden esetben könyvvizsgálatra kötelezettek.

Az **egyéni cégként bejegyzett** vállalkozók is végezhetnek (fantázia név alatt, vagy a vállalkozó nevével fémjelzett teamek) jelentős építőipari kivitelezési munkákat. Felelősségük kisebb, mint az egyéni vállalkozóké.

**Konzorciumokat, projektcégeket** általában egy-egy adott projekt megvalósítására hoznak létre. Akkor alkalmazzák ezeket, amikor rendkívül magas értékű vagy határokon is átnyúló építési feladatot kell ellátni, és egy vállalkozás mérete, szakértelme, kapacitása nem lenne elegendő a feladata ellátásához. De legfőbb oka a kockázat megosztása és csökkentése. Az ebben résztvevők megőrzik önállóságukat más feladataik ellátásban, de a konkrét építési feladat esetében a konzorcium szervezeti és működési szabályai a mérvadóak.

A konzorcium vagy projektcégek mindig határozott építési feladatra alakulnak. A létesítmények műszaki átadása után megszűnik. Vagy csak addig léteznek, amíg adott esetben a jogi eljárások véget érnek. A garanciális kötelezettségeket külön szerződésben rögzítik.

Ezek a szervezetek erős kontroll alatt állnak és minden esetben választanak könyvvizsgálót.

### **Szervezeti felépítés, területi elhelyezkedés**

#### Egyszerű (csak egy fajta tevékenység, egy telephellyel)

Fő jellemzőjük, hogy csak egy típusú építőipari tevékenységet folytatnak. Ezek lehetnek, csak kőműves, műköves munka, vagy asztalos, ács, állványozási vagy éppen gáz-fűtésszerelési, stb. munkákat végző szervezetek.

Az egyszerű, általában egy székhellyel, és egyszerű szervezeti felépítéssel rendelkező építőipari társaságok többnyire szakipari vagy épületgépészeti tevékenységet folytatnak. A tevékenység jelentős része általában a székhelyén zajlik és a létesítmények helyszínén csak az elkészült termékek beszerelése történik, de ez nem tipikus, függ a szakipari vagy szerelőipari tevékenység jellegétől.

Szervezetük bár egyszerű, és nem jellemzők az összevont feladatok, a szakmai jelleg miatt a legfontosabb feladatokat, csak megfelelő szakmai felkészültség mellett lehet ellátni. Jellemző még, hogy általában megtalálhatóak a raktározással kapcsolatos feladatok, melyek miatt a leltározás vizsgálata fontos feladat. **A raktározás területén jelenleg kialakuló tendencia, hogy több társaság közös raktárt és logisztikai szervezetet tart fenn. Az ilyen tárolás alatt levő készletek meglétének felmérése, igazoltatása kiemelt figyelmet érdemel**.

Általában mikró és kisvállalkozások jellemzőek ebben a formában.

#### Összetett (többféle tevékenység, több telephellyel)

A piaci verseny a vállalkozásokat a megrendelők teljes kiszolgálására ösztönzi. Ezért arra törekszenek, hogy a megrendelőket minél nagyobb mértékben kiszolgálhassák. Ennek érdekében arra törekszenek, hogy a hasonló tevékenységi körbe tartozó építés-szerelési munkákat együtt szolgáltassák. Kis-és középvállalkozások találhatóak ebben a körben, akik több olyan tevékenységre vállalkoznak, amelyek azonos szakmai felkészültséget igényelnek Így például a vízvezeték szerelés mellett, elvégzik a gáz-és fűtésszerelést is.

A nagy illetve a mamutvállalkozások többnyire fővállalkozás, bonyolítás keretében az építőipar minden területét átfogó feladatokat vállalnak. Az ilyen vállalkozások körül alvállalkozók egész rendszere alakul ki. Az alvállalkozók szakmailag általában egy-egy építési tevékenység fajtát végeznek a fővállalkozó megrendelésére.

#### Vertikalitás és horizontalítás

Az építőipari vállalkozások területén is hasonló szerkezetek alakulnak ki, mint más iparágakban. Azonban egy-egy vállalkozáson belül inkább jellemzőek a vertikális szerkezeti felépítések. A horizontális rendszereket kiváltják az alvállalkozói megoldások.

Ma már nem nagyon található olyan nagyvállalat, amely az építőipar teljes vertikumát egy szervezeti felépítésen belül műveli. Bár számos mikró és kisvállalkozás működik az építőipar területén, azonban ezek a vállalkozások, ma legtöbb esetben a nagy vállalatok árnyékában, működnek, mint a nagy vállalatok alvállalkozói. Ez azt jelenti, hogy az adott gazdálkodó szervezeti hierarchiáján kívül vannak, és a könyvvizsgálók számára nehezebb, vagy nem hozzáférhető.

#### Területi szétszórtság

Nincs még egy olyan iparág, mint az építőipar, amely területileg ennyire változó körülmények között végzi tevékenységét. Nem csak a létrehozandó épület, építmény (ma már nem jellemzők a házgyári tömegtermelések) más-más minden esetben, hanem a munkaterület is. Egy-egy közepes vállalkozás is legalább 5-10 munkahelyen dolgozik egyszerre.

Nagy szervezési munkát igényel a munkafeltételek (gépek, gyártó eszközök, anyagok, stb.) azonos időben történő biztosítása a szakmai felügyelet megoldása. A szétszórtság fokozott tulajdonvédelmet igényel. Egy-egy időszak végén a leltárak végrehajtása szintén nehezebben megoldható. Jelentős költség tényezőként jelentkezik a munkások munkahelyre szállítása. Előnye viszont, hogy egy-egy épület-építmény költségfelhasználása könnyebben elkülöníthető.

#### Munkaterületek nyitottsága

Az építőipar másik egyedi vonása, hogy az építkezések szabadon, nyitott területeken folynak. Természetesen az építési területek körülhatárolhatók, ezt munkavédelmi okokból is meg kell tenni, de az építkezéshez használt eszközök (pl. emelők, daruk, betonkeverők, futószalagok, stb.) jellegük, méretük miatt nem zárhatók el. Nemcsak szabad prédák, hanem az időjárás viszontagságainak is erősen ki vannak téve. Ez gyorsítja a kopásukat, növekszik a karbantartási igényük.

Nem csak az eszközök, hanem a dolgozók szempontjából is jelentős tényező a szabadban végzett munka. Probléma ez egyrészt, azért is, mert az időjárás befolyásolja a munkavégzés lehetőségét, körülményeit, másrészt a dolgozók egészsége is könnyebben és nagyobb mértékben károsodhat. Pl. nagy hőség, rendkívüli hideg, forgalmas útviszonyok között végzett munka. Ezért a munkavédelem jelentős könyvvizsgálati kockázati tényező.

### **Az építőipari vállalkozások számvitele**

Az építőipari vállalkozások számviteli információs rendszerében különösen fontos a Számviteli politika mellett az Önköltség számítási Szabályzat és a Leltározási Szabályzat.

Ezeknek a szabályzatoknak keretében lehet és kell szabályozni mindazokat a területeket, amelyek az építőipari vállalkozások specialitása, körülményei miatt kiemelt figyelmet érdemelnek. Az alábbiakban kiemelünk néhány különösen fontos területet.

#### Eszközkezelés, leltározás sajátosságai (kitettség, az eszközök specialitása, mérési lehetőségei, értékelése)

* + - 1. **Leltározás**

Az eszközök leltározása attól függ, hogy a társaság milyen analitikus nyilvántartást alkalmaz, továbbá, hogy a leltározás munkahelyen (munkaterületen) vagy raktárban történik, valamint attól is, hogy a munkafeladatok ellátását saját vagy bérelt eszközzel végzik.

Abban az esetben, ha a társaság nem vezet külön analitikus nyilvántartást az anyagokról, rezsi anyagokról, és azokat a beszerzéskor egy összegben, költségként elszámolja, nagyobb fontossággal bír a **pontos és a valóságnak megfelelő leltárfelvétel**. Külön kell leltározni és arról nyilvántartást készíteni az egyes munkahelyeken és raktárakban tárolt anyagokról, készletekről. A munkahelyek leltározás esetében az egyes munkahelyek egy-egy leltározási körzetnek felelnek meg. Fontos, hogy csak a beépítetlen eszközöket leltározzák. Azokat a beépített anyagokat és egyéb szerkezeti elemeket, amelyek még nem kerültek kiszámlázásra pl. az építés-szerelési munka részeként, a befejezetlen termelés állományi leltárában kell figyelembe venni.

***Speciális készletek, eszközök leltározása***

Az építőipar specialitása, hogy az építkezések során használt zsaluzatok és állványok egy része már nem, vagy csak sérüléssel bontható vissza, mennyiségük vagy minőségük csökken. Ezért ezeknél a készletcsoportoknál minden használatnál keletkezik veszteség, melynek mértékét általában az eszköz bekerülési értékének %-ában állapítják meg. Ezeket az eszközöket a vállalkozások a speciális tárgyi eszközök között tartják nyilván és évente a számviteli politikában meghatározott mértékben csökkentik az értékét, melyet terven felüli értékcsökkenésként számolnak el. Tapasztalat szerint ez a mérték általában 15-25 %.

Az **állványok, zsaluzatok** leltározása részben a raktárban (ha még nem került használatba), de jellemzően munkahelyen történik. A **zsaluzat** leltározása, ha talajszint alatt van, akkor a legtöbb esetben csak közelítő módon határozható meg, vagy a szállítási jegy alapján. A talajszint felett sem lehet minden esetben pontosan leltározni. Az állványok az építmény falazatain könnyebben, de jelentős munkaráfordítással számolhatók. Mind a zsaluzatok, mind az állványok esetében célszerű figyelembe venni a munkahelyre kiszállítás dokumentációját.

Az állványok egy része lehet saját vagy bérelt. Fontos, hogy leltárkor megfelelően legyenek elkülönítve a bérelt eszközök. Az állványok lehetnek fém és fa (pallók) részekből összeszerelt, vagy lehet, modernebb egy egységet képező un. guruló állványok. Hogy melyiket tudják alkalmazni az, az építmény magasságától is függ.

Az **állványrendszerek** döntő részét, mint a csövek, pallók folyó méterben leltározzák, míg a szorító bilincseket db-ban, csavarokat db-ban.

A fentiektől eltérő a guruló állványok leltározása, amelynél nem jellemző a nagyobb fokú elhasználódás és általában egy egységben, db-ban leltározzák.

Az un. **szóródó anyagok,** mint a homok, sóder, oltott mész leltározása általában **köbözéssel** történik.

A munka és védő eszközök esetében fontos azok kihordási ideje, és állapota. A használt és az új elkülönült nyilvántartása. Az építőiparban kiemelt jelentősége van a védőruháknak és védőeszközöknek (Sisak, kesztyű, érintésvédelmi szempontból megfelelő bakancs, rögzítő övek, hőálló ruhák, védőszemüvegek). A leltározáskor ezek használhatóságát, állapotát is vizsgálni kell.

A gyakorlatban az is előfordul, hogy több társaság tart fenn egy közös raktárt. A legtöbb esetben ezt egy független társaság működteti. Ebben az esetben a leltárfelvételt ez a társaság végzi.

Az előzőekből is látható, fontos, hogy az építőipari vállalkozások a készleteik kezelési és leltározási módját pontosan rögzítsék a Leltározási Szabályzatukban. A könyvvizsgálat szempontjából fontos a meglétük és aktualizálásuk.

* + - 1. **Vagyonvédelem**

Az építőipari vállalkozások a legegyszerűbb kivitelezési munkák esetén is kitettek az eltulajdonításoknak elsősorban az általuk használt anyagok eszközök keresettsége miatt. Összetettebb kivitelezések esetén, mint a generál kivitelezések, ahol több szakma egymásra épülve, vagy egymás mellett végez tevékenységet, még nagyobb a kitettség.

Ha az építőipari vállalkozás fuvarköltség megtakarítás miatt egyszerre kiszállítja a kivitelezéshez szükséges összes anyagot, eszközt, akkor a legerősebb őrzés mellett is történik eltulajdonítás. Ez történhet külső, de belső emberek által. Ezen nem segít a munkaterület elkerítése sem, mivel a nyitottság továbbra is fennmarad. Mind a mobil mind az ideiglenes barakkok alkalmazása jóval megdrágítja az építkezést. Az eltulajdonítások nem csak tulajdonvédelmi kérdések, hanem a felépített építmény állagát, minőségét is befolyásolják. Pl. ha eltulajdonítás miatt kevesebb cement kerül a falak habarcsaiba, koszorúk betonjaiba, akkor azok szilárdsága nem lesz megfelelő és élettartama is rövidebb, amely hibák a garancia terheit növelik. Ez okból pl. a visszatartott jótállási garancia is elveszik részben vagy teljes egészében. Sőt az is előfordulhat, hogy az építőipari vállalkozás a kivitelezési összegnél magasabb kártérítést köteles fizetni a hibás kivitelezés miatt a megrendelő javaiban keletkezett károk miatt.

A generál kivitelezésnél még fokozottabb a kockázat, mert a szakiparok egymásra épülnek és egymásra rakódnak a kivitelezési technikák miatt. A közbeszerzési eljárások, vagy meghívásos pályázatok során vállalt szoros kivitelezési határidők kedvezően hatottak az építési anyagok biztonságára, mert a kivitelezők törekedtek arra, hogy az anyagok kiszállítása csak akkor történjen meg, amikor a beépítésre sor kerül, így az anyagok nem töltenek sok időt az építési területen, mely csökkenti az eltulajdonítás lehetőségét. Az egyes munkafolyamatokat leállását elkerülendő, a folyamatok gyorsítása céljából a fővállalkozók olyan módon szerződnek a generál munkák kivitelezésére az általuk kiválasztott alvállalkozóikkal, hogy a beépítésre kerülő anyagokat a szakiparosok hozzák magukkal, de csak annyit, amennyit aznap be tudnak építeni, így az anyagok eltulajdonítása ebben a fázisban lecsökken, és a fővállalkozó tartani tudja a kiírt határidőket. Ezeknek an szerződéseknek lényege, hogy az alvállalkozó biztosítja az anyagot, beépíti és a már kész munkaterületet a fővállalkozó átveszi, majd leigazolt teljesítés igazolás mellet a fővállalkozó kifizeti az alvállalkozójának az adott részszámlát visszatartva a garanciális munkákra az általános mértékű 5-10%-ot.

Látható, hogy a készletek, tárgyi eszközök, szerszámok nyilvántartásának, a mozgásuk nyomon követésének igen nagy jelentősége van azért, hogy a vállalkozás

* bűncselekmény esetén pontosan meg tudja mondani az eltulajdonított eszközök nevét, típusát, értékét,
* legyen információja a tárgyév során eltulajdonítások miatti veszteségéről,
* meg tudja nevezni a felelősöket,
* jövőben megteendő intézkedésekhez információkkal rendelkezzen.

Mivel a fentiek rámutatnak arra, hogy adott esetben olyan kár is érheti a vállalkozást, hogy a vállalkozás folytatásának elve is sérülhet, kockázati szempontból kiemelt terület az építőipari vállalkozások vagyonvédelme és az eszközök pontos nyilvántartása.

Fontos megszervezni:

* a raktárak működtetését, a raktári analitikus nyilvántartásokat, az anyagok és egyéb eszközök mozgatását,
* a felhasznált eszközök havi feladásait az egyes kivitelezési munkákra,
* analitikus nyilvántartások rendszeres (havi) egyeztetését a főkönyvi nyilvántartásokkal,
* a raktárak és a külső munkahelyek őrzését,
* a selejtezések szakszerű megszervezést, a megsemmisítések precíz dokumentálását.

A vagyonvédelem legsérülékenyebb pontja a beépítendő anyagok biztosítása a külső munkahelyeken, különösen generál kivitelezések esetében. Lehetséges munkahelyi raktárakat vagy mobil barakkokat is létesíteni, de ebben az esetben raktárkezelőt is kell alkalmazni, ami jelentős többlet költséget jelenthet és nem is jellemző az építőiparban. Ezen felül az úgynevezett ideiglenesen ledeponált anyagok kezelése és megóvása az eltulajdonítástól nehezen megoldható még akkor is, ha a munkaterületet el tudják keríteni. Ilyen esetekben a vállalkozás mérlegeli, hogy mi jelent számára többlet költséget, a vagyon őrzése vagy az eltulajdonított anyagok, eszközök értéke magasabb.

Az egyedi gyártású nagyon drága anyagok (egyedi burkoló anyagok, lámpatestek, villanyszerelési anyagok, kábelek, rézcsövek, gépészeti berendezések, eszközök) esetében célszerű ezek mozgatásának minden lépését rögzíteni, melybe bele kellene vonni a vagyonőröket is, akik pl. pecséttel igazolnák az anyagok, eszközök áthaladását az adott pontokon és minden fázisát az anyagmozgatásnak.

Mivel a hiányok eltüntetésének egyik leggyakrabban alkalmazott módja a selejtezés, a könyvvizsgálónak fontos átvilágítani a selejtezéseket, azok dokumentációit, amelyekből megállapítható a selejtezés megalapozottsága. Pl. külső szakvélemények megléte vagy hiánya, a leltározási csoport szakmai hiányossága, vagy nem a szabályzatban kijelölt személyek végezték a felülvizsgálatot és a selejtes állapot megállapítását, vagy hiányzik a hulladék raktárra vétel, vagy nem egyezik a súly, vagy nincs is megsemmisítési jegyzőkönyv.

A saját tulajdonú készletek nyilvántartása általában külön készletkezelő programokkal történik, melyekből már több fajtát lehet a szoftver piacon találni. A legtöbb főkönyvi könyvelési program tartalmaz, ill. megvásárolható hozzá külön készletkezelő program.

A készletkezeléshez (beszerzés, mozgatás, beépítés, eladás) szükséges un. **cikkszámrendszer** kialakítása. Sajnos az egyes építőipari kereskedelmi vállalkozások eltérő cikkszámrendszert alkalmaznak, sőt sokszor a megnevezések is eltérnek. Éppen ez okból fontos a saját cikkszám rendszer kialakítása és az, hogy a beszerzéskor megfelelő szakmai felkészültségű ember vezesse fel a nyilvántartásokba.

Kiemelten hangsúlyozandó az építőipari vállalkozások esetében a munkahelyek őrzésének fontossága és a vagyonvédelem nehézsége, mely jelentősen eltér egy átlagos, zárt területen működő vállalkozáshoz képest. Ezért a csalás és hamisítás standard esetében szükséges a vezetéstől független, vagy a vezetés esetleges támogatásával történő eltulajdonítások megkülönböztetése. Ennek keretében fontos áttekinteni, hogy a vezetés hogyan szervezi meg a tulajdonvédelmet és meg tesz-e mindent, a vagyon megőrzés érdekében.

#### Az önköltségszámítás sajátosságai, a munkaszámok szerepe és alkalmazása, szabályozottság

Az építőipari vállalkozások „termékei” az egyes kivitelezési munkák, melyek nyilvántartása, pontos költség ráfordításának ismerete a vállalkozásnak több szempontból is fontos. Így pl. a

* gazdaságossági mutatók számításához,
* az egységnyi költségráfordítások munka fajtánkénti és szakmánkénti megállapításához,
* a közbeszerzésekhez árajánlat benyújtásához,
* a befejezetlen termelés értékének megállapításhoz (készültségi fok), stb.

A megfelelő főkönyvi számlarend kialakítása kiemelt feladat, melynek belső előírásait a vonatkozó számviteli és adójogi előírások figyelembe vételével a Számviteli politikában és az annak részét képező Önköltségszámítási Szabályzatban rögzítenek.

Az építőipari vállalatok általában munkánként (projektenként) rögzítik az egyes kivitelezési munkafolyamatok költségráfordításait analitikus nyilvántartásaikban.

A költségek elszámolását és rögzítését munkaszámrendszer alkalmazásával oldják meg. Egyrészt az egyes munkahelyekre (munkaszámokra) történt feladások, másrészt a munkahelyi leltárak alapján. Év közben a munka befejezésekor készült felmérések alapján, év végén a munkahelyi leltárak alapján helyesbítik, ha szükséges.

Az építési naplót a kivitelezés teljes ideje alatt vezetik, míg a felmérési naplót az egyes folyamatok lezárása után, számlázás előtt készítik.

A felmérési napló és az építési napló közötti különbségek az 2/3 és 2/4 sz. mellékeltben, a 3.1.2 és 2.2.2.3. pontban írottak alapján.

Az önköltség számítás egyik egysége az egyes munkafajták önköltsége, mint pl.

* földmunka, tereprendezés,
* kőműves munka
* ács és más épületasztalos munka
* bútorasztalos munka
* parkettázás és más burkoló munkák
* festés, mázolás,
* bútorasztalos munka
* villanyszerelési munka
* épületgépészeti munkák (víz-, gáz-, fűtésszerelési munkák )
* tetőfedés
* zsaluzás, állványozás

Az önköltségszámítás másik egysége az egyes kivitelezés, amely lehet egyszerű, csak egy szakmát tartalmazó és lehet összetett, több szakmát felölelő. Ennek keretében meg tudják határozni, hogy mennyibe kerül egy lakóház felépítése, ha egy szintes, vagy ha több emeletes, vagy egy üzemi épület attól függően, hogy könnyűszerkezetes, vagy hagyományos építési móddal készül.

Jellemző közvetlen költségek:

* anyagköltség,
* közúti fuvarozás költségei,
* bérek és járulékai,
* gépköltség (üzemanyagköltség, működéshez felhasznált segédanyagok, fenntartási anyagok, értékcsökkenési leírás, bérleti díj)
* igénybevett szolgáltatások,
* alvállalkozói díjak,
* az építmény kivitelezéséhez szükséges ideiglenes melléképítmények kivitelezésének, a visszanyerhető anyagok értékével csökkentett költsége,
* felosztott üzemi általános költségek (a jellemző mutatóra vetítve)

Az üzemi általános költségek között kell figyelembe venni többek között, a munkások szállításával, az építésvezetés munkahelyre szállításával, a raktárak fűtésével, világításával, az anyagok mozgatásával, a kivitelezési területek tűzvédelemmel, munkavédelemmel és vagyonvédelemmel összefüggő költségeit, a gépköltségeket (javítás, karbantartás, amortizáció), ha közvetlenül nem számolhatók el a projektre, stb.

A fel nem osztott költségek közé kerülnek elszámolásra a vállalkozás általános költségei elsősorban az irányítás és adminisztráció költségei, melyek jellemzően a következők:

* adminisztráció anyagjellegű költségei,
* irányítás személyi jellegű költségei,
* tervezők, költségvetés készítők személyi jellegű költségei,
* garanciális javítás költségei,
* irányítás és adminisztráció munkavédelmi költségei,
* központi munkahelyek rendészeti, őrzési költségei,
* takarítási és energia költségek

Az önköltség főkönyvi nyilvántartásához a célszerű elsődlegesen a 6-7-es számlaosztályok alkalmazása másodlagos 5- főkönyvi számlákra könyveléssel.

A 6-os számlaosztályokban költséghelyek szerint (pl. szakmánkénti, építésvezetőségenkénti) a 7-es számlaosztályban pedig költségviselőnként ( munkahelyek, megrendelések) történik a könyvelés.

A főkönyvi számlarend kialakítása függ a vállalkozás méretétől, de még a mikro vállalkozások esetében is találkozhatunk valamilyen szintű költséghely és költségviselőnkénti nyilvántartással.

Egy munka költségének lezárásának alapvető dokumentuma a műszaki átadási –átvételi jegyzőkönyv.

Amennyiben a jegyzőkönyvben hiánypótlási munkák szerepelnek, akkor nem lehet lezárni az adott munkát, mert arra még fel fog merülni költség. A végleges lezárás a hiánypótlási átadási jegyzőkönyv alapján lehetséges.

#### A Befejezetlen termelés értékelése, a készültségi fok megállapítása

A mérleg valódiság érdekében fontos szerepe van befejezetlen termelés értékének pontos meghatározásának. Az építőipari vállalkozások esetében a befejezetlen termelés értékének jelentős részét a még át nem adott kivitelezések képezik.

Az éves beszámolót készítő vállalkozások esetében a számviteli törvény 66.§. (1) bekezdésében meghatározott elveket kell figyelembe venni, különös tekintettel a törvény 62.§. (3) bekezdésében foglaltakra. Ez szerint a befejezetlen építési-szerelési, illetve technológiai szerelési munka bekerülési értéke a kalkulációs egység összes elszámolt közvetlen költségéből a megrendelővel még el nem számolt, de ténylegesen elvégzett munkák közvetlen önköltségéből u***tókalkulációval*** határozható meg. Az utókalkuláció mellett lehetőség van a befejezetlen termelés értékének megállapítására ***teljesítési (készültségi) fok alapján is arányosítással***. Ez utóbbihoz azonban szükséges a megrendelő igazolása. Az egyszerűsített éves beszámolót készítő vállalkozások esetében még egyszerűbben, a még várhatóan felmerülő költségekkel és a ***kalkulált haszonnal csökkentett eladási áron is értékelhető*** a saját, befejezetlen teljesítmény. Ha ezt a módszert választja a vállalkozás, akkor a kiindulási alap nem az utókalkuláció, hanem a pontos készültségi fok, amit a megrendelő műszaki ellenőrének igazolásával kell alátámasztani.

Az építőipari kivitelezési munkák nem a naptári évekhez igazodnak, ezért a tárgyév végére a munkák egy része nem fejeződik be. A fordulónapi állapot felméréséhez számba kell venni az adott projekttel kapcsolatban felmerült költségeket, ráfordításokat és meg kell állapítani, hogy melyek azok a tételek, amelyeket részteljesítés formájában már kiszámlázott a vállalkozás. A nehézséget általában az jelenti, hogy egy adott kivitelezési munka költségvetése egy összegben tartalmazza a munka teljes költségét. Csak némi segítséget jelent, ha a munkákat műszakilag szakaszolták és a részteljesítéseket a szakaszolásokhoz igazodva le is számlázták az adott évben.

Az elvégzett munkák mennyiségének elszámolása alapjául a felmérési napló szolgál. A többször módosított 191/2009 (IX.15) Kormányrendelet szerint, a felmérési napló az elvégzett munkák mennyiségének idomonkénti, szükség esetén, vázrajzzal szemléltetett rögzítésére szolgál. A felmérést a megbízó/megrendelő műszaki ellenőre is igazolja. Ennek és a ráfordított költségeknek az utókalkulációs önköltsége figyelembevételével lehet kiszámítani a befejezetlen termelés értékét.

Amennyiben az adott munkaszámra már volt kiszámlázás, de van befejezetlen állomány is, akkor az adott munkaszámra elszámolt összes közvetlen önköltségéből a befejezetlen termelésre jutó hányad a teljesítési (készültségi) fok alapján arányosítással is meghatározható. Az arányosítás azt jelenti, hogy a Szt. 62. §-ának (3) bekezdése szerint előírt kalkulációs egység (munkaszám) összes (az elszámolási időszakban kiszámlázott termelés és az elszámolási időszak végén még befejezetlen termelés) közvetlen önköltségét kell megosztani a befejezett (kiszámlázott) és a befejezetlen termelés azonos tartalmú vetítési alapja segítségével.  
A kalkulációs egységenkénti arányosításhoz a vetítési alap:

a) az elszámolási időszakban számlázott (befejezett) termelésnek a közvetített szolgáltatások értékével csökkentett árbevétele,

b) az elszámolási időszak végén még befejezetlen termelés - közvetített szolgáltatások értékét nem tartalmazó - állományi leltár szerinti értéke (ennek tartalmában azonosnak kell lennie az a) pont szerinti árbevétellel).

Egyszerűsített éves beszámolót készítőnél az Szt. lehetőséget ad arra, hogy a befejezetlen termelés a még várhatóan felmerülő költségekkel és kalkulált haszonnal csökkentett eladási áron (szerződés szerinti áron) is értékelhető. A szabályozás abból indul ki, hogy a befejezett szerződés szerinti építési-szerelési munkánál a szerződés szerinti ár, csökkentve a kalkulált haszonnal, az építési-szerelési munka közvetlen önköltsége.

A módszer alkalmazásához az szükséges, hogy a ténylegesen elvégzett, de a befejezetlen termelés - közvetített szolgáltatásokat nem tartalmazó - állományi leltárának értékét körültekintően állapítsák meg (vagy tényleges felméréssel, a majd árbevételként elszámolandó értékkel azonos tartalommal, vagy a teljesítési fok alapján arányosítással), amelyet csökkenteni kell az állományi leltárban szereplő munkákkal kapcsolatosan várhatóan felmerülő költségekkel, továbbá a kalkulált haszonnal.

Nem szabad megfeledkezni a ki nem számlázott alvállalkozói teljesítmények befejezetlen termelésként való készletre vételérő l sem, amely gyakran elmarad a kisebb vállalkozások mérlegkészítésekor.

#### Jótállási garancia kezelése, analitikus és főkönyvi nyilvántartása, kezelése, különös tekintettel a felszámolás eseteire

**A szavatosság és a jótállás fogalma**

**Szavatosság**

A kellékszavatosság fogalmát a Ptk. 305. §-a (új Ptk. XXIV. fejezet) szabályozza. A szavatosság a teljesítésnek azt a kellékét jelenti, hogy a szerződéseket „jól” kell teljesíteni. A hibás teljesítés azt jelenti, hogy a teljesítés időpontjában a szolgáltatás (az átadott dolog) valamilyen hibában szenved ahhoz képest, mint amire rendeltetésszerűen használható. A szavatosságra mindig lehet hivatkozni, de azt vevőnek – annak, aki hivatkozik rá – kell bizonyítania. Ha a bizonyítás sikerül a teljesítésre kötelezett kijavítást, kicserélést, árleszállítást vagy visszatérítést tartozik biztosítani. A szavatosság érvényesítésének valószínűsége az idő múlásával egyre csökken, sok esetben csak szakértő bevonásával lehetséges.

**Jótállás**

A jótállás a szavatosságnak egy olyan speciális a fogyasztót védő esete, amikor a jogalkotó megfordítja egy határozott vagy egyedileg vállalt időre a bizonyítás terhét. Vagyis ha a fogyasztó felszólal, a teljesítésre kötelezett akkor menekül a kicserélés, kijavítás stb. terhe alól, ha azt bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. A jótállás fogalmát a polgári törvénykönyv 248. §-a határozza meg. A jótállást a mindennapokban garanciának is szokták nevezni.

Az építőiparban mind a jótállási garancia mind a szavatosság jellemző. Mivel az építőiparban igen nagy a rejtett hiába lehetősége, ezért a jogszabály az általánostól hosszabb (3 év) jótállási garanciális időt határoz meg, mert a rejtett hiba napfényre kerülése hosszabb időt vesz igénybe.

A jótállási kötelezettség a szavatossági jogokat nem érinti, tehát a jogosult szavatosság címén is érvényesítheti igényeit a kötelezettel szemben. A jótállási igény a hiba után a jótállás időtartamának végéig bejelenthető, de szavatosság esetén a hiba után általában haladéktalanul kell jelezni annak tényét.

Fontos, hogy a „jól teljesítés” –nek nem csak jogi garanciái vannak, hanem ismert a garanciális visszatartás vagy a bankgarancia alkalmazása is.

A hibás teljesítés fogalmát ugyancsak a polgári törvénykönyv határozza meg a 305. §-ban. Eszerint a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. Ide tartozik a szolgáltatott dolog hibás összeszerelése is, még akkor is, ha azt a vásárló végezte, de a probléma a használati útmutató hibájára vezethető vissza. Ezektől a rendelkezésektől a fogyasztói szerződésben eltérni a fogyasztó hátrányára nem lehet, ha ez mégis megtörténne, akkor az ilyen kikötés semmis.

A jogszabály a **lakásépítéssel kapcsolatosan** részletesen meghatározza a jótállási feltételeket az alábbiak szerint

A jótállási kötelezettséget a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról rendelkező **181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza.**

A Rendelet szabályai akkor is alkalmazandók, ha a szerződés nem tartalmaz a jótállásra vonatkozó rendelkezéseket.

A felek a Rendeletnél szigorúbb jótállási kötelezettséget is kiköthetnek, de ha a jogosultra hátrányosabb jótállási feltételekben történő megállapodás érvénytelen szerződéshez vezet, és ezek a kikötések érvénytelenek, és helyükbe a Rendelet előírásai lépnek.

A vállalkozás folytatása elve szempontjából is fontos, hogy a Ptk. **310. § alapján a jogosult a** szavatossági jogainak érvényesítésén kívül a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is követelheti a kártérítés szabályai szerint.

**Jótállás és szavatosság lakásépítések esetében**

**A jótállás jogosultja és kötelezettje**

A jótállási kötelezettség az építési szerződéssel az építési-szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt, építési szerződés hiányában pedig az építési-szerelési munka tényleges elvégzőjét (a továbbiakban együtt: vállalkozó) terheli.

A jótállási jogokat a tulajdonos illetve a tulajdonjog átruházásáig a megrendelő (a továbbiakban: jogosult) érvényesítheti a vállalkozóval, vagy az általa kijelölt személlyel (szervezettel) szemben.

**A jótállás terjedelme**

A jótállási kötelezettség az újonnan épített lakásoknak és lakóépületeknek a Rendeletben meghatározott épületszerkezeteire, a lakás- és épület-berendezések beépítésére, illetve beszerelésére, valamint a lakóépületeknek a lakásokat kiszolgáló helyiségeire és részeire terjed ki. A jótállási kötelezettség kiterjed a Rendeletben meghatározott lakás- és épület berendezésekre is, amennyiben azok a lakás alkotórészének minősülnek.

**A jótállási idő**

A jótállás időtartama az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított **három év,** de a felek ennél többet is vállalhatnak.

**A hiba kijavítása**

A vállalkozó **tizenöt napon belül** köteles a jogosult által bejelentett hibát megvizsgálni, és a jogosult igényéről nyilatkozni. A javítást, a cserét, a munka újbóli elvégzését úgy kell teljesíteni, hogy az a lakóépület illetőleg a lakás használatát ne akadályozza.

**A jótállási jegy**

A jótállási igényt jótállási jeggyel lehet érvényesíteni. A jótállási jegyet a vállalkozónak kell lakásonként külön-külön kiállítani, és a jogosultnak az átadás-átvételi eljárás során átadni.

A jótállási jegynek tartalmaznia kell:

* a jótállás körébe tartozó lakás, a lakást kiszolgáló helyiségek és épületrészek, valamint épületszerkezetek és berendezések meghatározását,
* a jogosultat a jótállás alapján megillető jogokat, azok érvényesíthetőségének határ-idejét és feltételeit,
* a vállalkozó és az általa a javításra kijelölt szervezet nevét és címét,
* az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontját, valamint azt, hogy
* a jótállás a jogosult törvényből eredő jogait nem érinti.

A jótállási jegy szabálytalan kiállítása vagy a jogosult részére történő átadásának elmaradása nem érinti a jótállási kötelezettségvállalás érvényességét

Középítmények, más nem lakóingatlanok esetében a jótállási garancia érvényesítése érdekében az építési szerződések leggyakoribb és leghatékonyabb biztosítéka a garanciális visszatartás. A vevő jogosult visszatartani a kivitelezés számla szerinti értékének 5 -10 %-át öt évig.

Sem az ÁFA tv., sem a Társasági adóról szóló tv. nem tartalmaz előírást a visszatartás összegének számlákon való feltüntetésére, mivel a visszatartás összegét nem lehet levonni az ÁFA alapjából egyenes adózás esetén. Ezért a visszatartott összeget külön, „jelenleg pénzügyi rendezést nem igénylő” tételként célszerű szerepeltetni.

Annak érdekében, hogy a visszatartás összege mindkét fél részére egyértelmű legyen célszerű az építési szerződésben megállapodni, hogy azt a számlákon szerepeltessék összegszerűen.

Fontos, hogy az alvállalkozókkal kötött szerződésekben is szerepeljen a visszatartás összege, hiszen a kivitelezés hibája, akár évekkel később derül ki, és a fővállalkozónak helyt kell állnia. Csak akkor tudja az elkövetőn behajtani a kijavítás értékét, ha a fővállalkozónak is van visszatartott fedezete.

Az építőipari társaságok a vevő folyószámlán – alvállalkozók esetében a szállítói folyószámlákon- hagyják a garanciális visszatartás miatt a kimenő számlák ki nem fizetett összegeit. Ez abból szempontból előnyös, hogy egyszerűbben tudják nyomon követni vevőnként/szállítóként és időtartamot tekintve a visszatartás összegeit. Azonban ez esetben sem hanyagolható el az analitikus nyilvántartás, ahol a lejárati határidőket is figyelemmel lehet kísérni.

A nyilvántartás tartalmazza:

* a vevő nevét,
* a kimenő számla adóazonosítási számát,
* teljesítési időt,
* fizetési határidőt,
* a kiegyenlített összeget,
* a fennmaradt garanciális visszatartás összegét,
* a visszatartás lejárati idejét,
* a lehívás időpontját,
* a kiegyenlítés időpontját,
* a jótállás miatt a lejárati idő előtt felhasznált összeget, amelyet már nem kell kifizetni.

A visszatartás jogintézménye akkor lehet problémás, ha bármelyik szerződő fél fizetésképtelenné válik, felszámolásra kerül.

Vevő esetében célszerű a megadott 45 napon belül bejelenteni a hitelezői igényt a kijelölt felszámoló biztosnak.

Alvállalkozó esetében a felszámoló követeléssel élhet a visszatartás összegét tekintve, mivel a felszámolás kezdetétől, minden követelés lejártnak tekintendő és behajtható. De a visszatartott összeget mégsem szabad kifizetni, mert az alvállalkozó ez esetben hiba előállása esetén alkalmatlan a helytállásra tehát be kell vonni az alkalmassági kötelem értékébe. Úgy kell tekinteni, mint hibás teljesítés miatt lejárt kötelezettséget az alvállalkozóval szemben. A felszámoló felé - minőségi kifogás címén- be kell jelenteni követelésként egyéb minőségi hiányosságok címén. A felszámolói követelés és a bejelentett követelés kiegyenlíti egymást. Azonban tekintettel kell lenni arra, hogy a felszámolás kezdő napjától számított 45 napon belül élni kell a bejelentéssel.

Felmerülhet a céltartalék képzésének kérdése is az öt évig visszatartható jótállásai garancia összegének tekintetében. A céltartalék képzésére a Számviteli törvény kötelező előírásokat tartalmaz, és nem választható kategória. A törvényi előírás szerint céltartalék képezhető a bizonytalan, jövőbeni események bekövetkezéstől függően várható kiadásokra, ha a probléma a fordulónapon már fennállt. Mivel a jótállási garancia esetében ezt nem látjuk előre csak a tárgyévben, ill. a korábbi évek ilyen jellegű tapasztalatai alapján lehet matematikai, statisztikai és egyéb közelítő módszerekkel meghatározott összegeket tárgyévi értékesítések, árbevételek, és a szerződésekben meghatározott minőségi elvárások figyelembe vételével képezni céltartalékot a megengedett határokon belül.

#### Követelések kezelése felszámolás esetén különös tekintettel arra, ha megbízó (fővállalkozó) kerül felszámolásra

A lejárt követelés behajtása során fontos az időtényező.

A behajtás lépései:

* fizetési meghagyás
* végrehajtás
* bírósági per
* zálogjog bejegyezés

Amennyiben a kötelezett – fővállalkozó –felszámolás alá kerül, akkor a behajtás lépéseit az határozza meg, hogy van-e és mennyi vagyona a fővállalkozónak.

Ha van olyan ingatlana, építménye, amelyre zálogjogot lehet bejegyezni, akkor ez a leghatékonyabb lépés. De csak akkor, ha a zálogbejegyzést nem előzi meg valamelyik adóhatóság, bank zálogbejegyzése.

Fontos lépés a hitelezői igény bejelentése a felszámolás kezdő napjától számított 45 napon belül. Ez regisztrációs díj megfizetésével jár együtt, ezért célszerű előzetesen megtudakolni a várható kiegyenlítés mértékét.

Amennyiben a felszámolás alá került fővállalkozó vagyona nem nyújt fedezetet a követelésre akkor mód van a felszámoló biztostól 2000 Ft illeték (amely lényegesen kevesebb, mint a regisztrációs díj, amely max. 100 000 Ft ellenében behajthatatlansági nyilatkozatot kérni. Csak e nyilatkozat alapján van lehetőség a korábban bevételként elszámolt követelés leírására. Mivel az építőipari munkák esetében a fordított ÁFA működik, az Áfa rendezése érdekében a felszámoló biztosnak kellene stornó számlát kibocsátani és az annak megfelelő önellenőrzést benyújtani.

A felszámolásra került fővállalkozó esetében a visszatartott jótállási garancia felszámoló biztos részéről történő követelésére nincs lehetőség.

Az utóbbi idők gyakorlatában jellemző, hogy a beruházók általában megkerülik a fővállalkozót, ha kiderül, hogy fizetésképtelen és megállapodnak az alvállalkozókkal, akik a jótállási garanciát is vállalják és a garanciális visszatartást is velük szemben érvényesítik. Bár jogi lehetőség van erre a megoldásra, de közbeszerzési eljárások esetében ez bonyolultabb. Csak akkor van rá lehetőség, ha az ajánlatkérő ezt az ajánlatkérésben kikötötte.

## **Műszaki átadások, és gazdasági elszámolások**

### **Munkaszakaszonként**

A műszaki átadásokat és gazdasági elszámolások ütemezéseket, az időpontok kitűzése az építtető és a kivitelező között létrejött egyezség alapján a megkötött vállalkozói szerződés tartalmazza. A műszaki átadásokat leggyakrabban az egyes munkaszakaszokhoz ütemezik, és rendszerint ezekhez igazodnak a gazdasági elszámolások is, hiszen a nem átalánydíjas szerződések esetében a teljesítés igazolásának fontos alapfeltétele a teljesített munkaszakaszhoz objektíven köthető műszaki tartalom.

Átalánydíjas szerződések esetében a gazdasági elszámolások elszakadhatnak a műszaki teljesítésektől és átadásoktól. Különösen igaz ez a közbeszerzési eljárás nyomán megkötött vállalkozói szerződések esetében, ahol a döntési szempontok között rendszerint jelentős súlyszámmal szerepelnek a pénzügyi teljesítéssel és az árral, valamint a szakaszolással kapcsolatos ajánlati elemek.

### **Műszaki elkülöníthetőség alapján**

A leggyakrabban előforduló műszaki-gazdasági ütemezés, amikor az egyébként folyamatos munkavégzést előirányzó kivitelezési ütemterv egyes főbb állomásaihoz kötve határoznak meg munkaszakaszokat, vagy az ütemtervet egyszerűen arányos időszakaszokra felosztva határozzák meg az egyes munkaszakaszokban teljesítendő műszaki feladatokat.

A közbenső munkaszakaszok műszaki átadását ilyenkor a szerződés szerinti formában igazolja az építtető és a kivitelező, a végső műszaki átadás-átvétel pedig, az I/5. mellékletben ismertetett dokumentumok szerint történik.

A műszaki átadásokat és a gazdasági elszámolásokat a vállalkozói szerződésben felek köthetik a munkafolyamatok műszakilag elkülöníthető szakaszaihoz is. Ez esetben az egyes munkanemeken belül elvégzett munkák köre számít egy-egy munkaszakasznak, függetlenül attól, hogy az egyes munkanemek időben hogyan viszonyulnak egymáshoz. Ez a legjellemzőbb szakaszolási alap.

### **Kivitelezési helyenként**

Abban az esetben, ha az építtető és a kivitelező között létrejött vállalkozói szerződésben meghatározott munkák nem egy helyszínen kerülnek megvalósításra, vagy ha az építtető és a kivitelező között több önálló, elkülönült helyszínen megvalósuló, de egy projekt részét képező építési feladatra jött létre szerződés, lehetőség van arra, hogy a műszaki átadásokat és a gazdasági elszámolásokat az egyes kivitelezési helyszíneken zajló építési munkák befejezéséhez kössék.

Ez a lehetőség különösen akkor jöhet számításba, ha pl. közbeszerzés keretében több különböző helyszínen megvalósuló, azonos típusú munkára, vagy ugyanarra a munkanemre köt keretszerződést egymással az építtető és a kivitelező.

Természetesen ez a lehetőség fennáll akkor is, ha egy munkaterületen belül az egyes kivitelezési helyek jól elkülöníthetőek egymástól. (Például tipikus nagy építkezések, bevásárlóközpontok, irodaházak, stb. esetében)

### **Készültségi fok szerint**

Leggyakrabban az új építésű ingatlanok – főként a lakóingatlanok – esetében előforduló műszaki átadási és gazdasági ütemezési forma. A készültségi fok alapján meghatározott műszaki átadási ütemek alkalmazásakor a vállalkozói szerződésben tételesen rögzíteni kell, hogy a szerződő felek az egyes készültégi fokok alatt az adott létesítmény mely szerkezeteinek és berendezéseinek elkészültét értik. Ez lehet 100 %-os készültségi fok, de lehet csak szerkezetkész állapot.

Általános a készültségi fokok %-ban történő kifejezése, azonban ennek objektivitása is csak abban az estben biztosítható, ha a szerződő felek előzetesen egyezségben rögzítik, hogy a műszaki tartalom tekintetében mit értenek az egyes készültségi fokok meghatározásán.

A készültségi fok esetében megkülönböztetjük a műszaki állapot szerinti készültségi fokot és gazdasági szempontok szerinti készültségi fokot.

## **Vállalási módok**

## Az építőipari vállalkozások vállalási módja attól függően, hogy milyen létesítmény kivitelezését végzik, más-más. A vállalási mód függ az egyes létesítmények finanszírozási módjától és a megrendelők kilététől, gazdálkodási formájától is. A vállalás történhet a vállalkozó hirdetési ajánlata alapján közvetlen megállapodással, és történhet meghatározott jogszabályi előírások szerint, a beruházó meghívására, vagy hirdetésére történő ajánlat útján. Ez utóbbi esetben több pályázó közül választ a beruházó a megadott szempontok szerint. Ez általában közbeszerzés útján történik.

### **Közbeszerzés**

A döntően állami költségvetési támogatásokból, megvalósuló beruházások vagy közérdeklődésnek kitett vállalkozásoknak, energiaszolgáltatóknak, vízügyi, közlekedési ágazatba tartozó vállalkozások esetében, a többször módosított 2003. évi CXXIX. számú Közbeszerzésekről szóló törvény (továbbiakban: Kbt.) szerint kerül kiválasztásra a kivitelezést végző építőipari társaság. A közbeszerzési eljárás lefolytatásának kötelezettsége az áru-és szolgáltatás beszerzések értékétől függ. A nemzeti értékhatárokat 2006. évre és attól fogva a további évekre évente a Magyar Állam Költségvetése határozza meg.

A közösségi értékhatárokat az unió 2004/18/EK irányelvében az **építési beruházások esetében** a korábbi SDR-ben meghatározott értékhatár 5 **000 000 EUR-ra** módosult

A Kbt. kijátszásának elkerülése érdekében az építési beruházások becsült értékének meghatározásakor, mindegyik rész becsült értékét egybe kell számítani, akkor az építési beruházás több részből áll, és az építési beruházás becsült értékbe bele kell számítani azoknak az áruknak az értékét is, amelyek a megvalósításhoz szükségesek.

Nem lehet viszont beszámítani azokat az árubeszerzéseket, amelyek a megvalósításhoz nem szükségesek.

A Kbt. 72 féle közbeszerzési eljárást nevesít és határozza meg eljárási szabályait.

Ezek közül csak néhány általánosan előforduló eljárást emelünk ki, elsősorban az építési tevékenységre vonatkoztatva, melyet az *1/3. számú mellékletben ismertetünk.*

### **Versenytárgyalás**

Versenytárgyalásra akkor kerül sor, ha több azonos értékű ajánlat közül kell kiválasztani a kivitelezőt. A versenytárgyalás egyben alku is, melyen a résztvevők módosíthatják korábbi álláspontjukat. Engedhetnek az árból, vagy vállalhatnak hosszabb garanciát, nagyobb kötbért ajánlhatnak. A beruházó szempontjából az utolsó, legkedvezőbb ajánlatot nyújtó kivitelező kapja meg a beruházási feladatot. Fontos szempont, hogy irreális ajánlatok (pl. nagyon alacsony, amelyről látható, hogy a kivitelezési feladat nem valósítható meg a megjelölt alacsony ráfordítással) nem fogadhatók el.

### **Pályázatok útján**

Elsősorban nem állami költségvetésből, vagy közbeszerzésre nem kötelezett beruházások esetében kerül sor pályázat meghirdetésére. Olyan esetekben, amikor egy beruházó kizárólagos jogokat akar adni egy-egy több fázisból álló kivitelezési munkára. Vagy sorozatban végzendő, hosszabb távú felújítási, karbantartási építés-szerelési feladatokat kíván megoldani, azonos körülmények (ár, minőség, stb.) mellett. A pályázatok is hirdetés útján kerülnek a kivitelező szervezetekhez. A megadott szempontok alapján történő kiválasztásra létrehoznak egy objektív, és csak adott esetben működő bizottságot, amely a nyertes kiválasztása után megszűnik. A nyertessel kötnek szerződést

### **Egyéb (közvetlen megbízás)**

Egyéb megbízások a kisebb és inkább magánszemélyek megrendeléseire és egyszerűbb létesítmények létrehozása esetén jellemző. Dokumentációja egyszerűbb. Általában a megrendelő keresi meg a kivitelezőt, melyre egyszerű vagy egyösszegű árajánlatot kap. A kivitelező ebben az esetben is kötve marad az árajánlatához és a szerződést ennek alapján kötik meg.

## **Szerződések**

Az építési munkák jogi hátterét a Ptk. XVII. és XIV. fejezete (új Ptk hatodik könyv I. és IV Cím, valamint XXXVII. fejezete) határozza meg. Négyféle jellemző szerződésfajta alkalmazható az építés-szerelési munkákkal kapcsolatosan

### **Előszerződések**

A megrendelő és a kivitelező előzetesen megállapodnak abban, hogy egy későbbi, pontosan meghatározott időpontban szerződést fognak kötni egy adott feladatra. Az előszerződésben megállapodnak a legfontosabb kérdésekben, mint a feltételek, határidők, díjazások. Az előszerződés azonos értékű a szerződéssel. Csak alapos indokkal lehet elállni tőle. Ilyen indok, pl. ha a felek gazdasági létét veszélyezteti a szerződés megkötése. Ennek hiányában a Bíróság az előszerződés alapján létrehozhatja a végleges szerződést.

### **Tervezési szerződések**

A létesítmények műszaki tervezési munkáira vonatkozóan a Ptk. külön, e szerződés fajtákra vonatkozó előírásainak megfelelő tervezési szerződéseket kötnek. A tervezési szerződések általában szellemi tevékenységére vonatkoznak, és a szerződések alapvető elemein túl fontos rendelkezést tartalmaznak a keletkezett szellemi termék tulajdonjogára szerző jogára vonatkozóan.

Külön kormányrendelet szabályozza a tervezési jogosultságokat és a tervezési dokumentumokra vonatkozó követelményeket.

### **Építési szerződések (új Ptk : kivitelezési szerződések 6:252. §)**

Az építési szerződésekről, a Ptk. 402. §-a rendelkezik. A szerződésben a kivitelező az építési munka elvégzésére, a megrendelő pedig annak átvételére és az ellenérték megfizetésére vállal kötelezettséget. Fontos elemei:

* a kivitelezéshez szükséges valamennyit műszaki terv, költségvetés, és ha nem állnak még rendelkezésre, akkor annak szolgáltatási ideje,
* hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége (a megrendelőt terheli),
* esetleges többletmunkák körülményei, engedélyezése, elszámolása,
* vállalási határidők,
* műszaki ellenőrzés, (a megrendelő is köteles ellenőrizni a kivitelezést)
* garanciális kötelezettség,
* átadás-átvételi eljárás,
* próbaüzem energiáinak, nyers-és alapanyagának biztosítása.

### **Alvállalkozási szerződések**

Az alvállalkozói szerződést a kivitelező köti, mint megrendelő egy-egy adott munkafázisra. A szerződés tartalmában megegyezik fővállalkozó kivitelezési szerződésével, azzal az eltéréssel, hogy nem tartalmazza az egész építési, szerelési munkafeladatot, hanem csak annak egy részét.

Az építési beruházási szerződések, különösen jelentős mértékű, vagy speciális építmények esetében, általában nem két fél között jönnek létre. Nem ritka a szerződések igen bonyolult rendszere sem, ahol fontos az egyes résztvevő státusának, jogállásának, fogkörének, kötelezettségének tisztázása.

Az egyes szerződések formája, bonyolultsága függ attól is, hogy közbeszerzésre kötelezett építési beruházásról van-e szó, vagy egyszerűbb, kis értékű, kevésbé bonyolult, nem speciális építési feladat a kivitelezés tárgya.

Ennek megfelelően egy-egy szerződésben, vagy egy-egy kivitelezéshez kapcsolódó szerződés rendszerben lehetnek Megrendelők, Szállítók, Beruházók, Bonyolítók, Lebonyolítók, kivitelezők, Fővállalkozók, alvállalkozók.

Különösen kiemelt jelentősége van a jövőbeni kártérítés szempontjából, hogy az alvállalkozókat megbízási vagy vállalkozási szerződéssel foglalkoztatják. A vállalkozási szerződések alapján nem csak a szerződés nem teljesítése, vagy nem időben történő teljesítése miatt keletkezhet kártérítési kötelezettség. Előfordulhat, hogy a késedelmes, vagy nem megfelelő teljesítés következtében keletkezett egyéb károk (pl. kieső árbevétel, berendezések penészesedése, stb.) megtérítése is további kötelezettségeket ró a kivitelezőkre.

Jogszabály által elő nem írt tartalom, de a későbbi viták és tisztázatlan ügyek elkerülése érdekében célszerű az alábbiakat is rögzíteni a szerződésben:

1. a munkát a megbízó milyen minőségben várja el
2. az adott munkát melyik szabvány szerint kell kivitelezni.
3. a megbízó a munka ellenértékének milyen mértékét tartja vissza jótállási garanciaként

Az *2/5. számú mellékletben* bemutatunk egy építési szerződési mintát.

Az új Ptk lehetőséget ad elektronikus úton történő szerződéskötésekre is (Hatodik könyv XVI. fejezet 6:82 §)

Elektronikus úton történő szerződéskötés esetén az elektronikus utat biztosító fél köteles a szerződéskötésre vonatkozó jognyilatkozatának megtételét megelőzően a másik felet tájékoztatni

*a)* a szerződéskötés technikai lépéseiről;

*b)* arról, hogy a megkötendő szerződés írásba foglalt szerződésnek minősül-e, az elektronikus utat biztosító fél rögzíti-e a szerződést, továbbá, hogy a szerződés utóbb hozzáférhető lesz-e;

*c)* azokról az eszközökről, amelyek az adatok elektronikus rögzítése során felmerülő hibák azonosítását és kijavítását a szerződési jognyilatkozat megtételét megelőzően biztosítják;

*d)* a szerződés nyelvéről; és

*e)* ha ilyen létezik, arról a szolgáltatási tevékenységre vonatkozó magatartási kódexről és annak elektronikus hozzáférhetőségéről, amelyet az elektronikus utat biztosító fél magára nézve kötelezőnek ismer el.

(2) Az elektronikus utat biztosító fél köteles az általános szerződési feltételeit olyan módon hozzáférhetővé tenni, amely lehetővé teszi a másik fél számára, hogy tárolja és előhívja azokat.

1. **Az építőipari vállalkozások adózási kérdései** 
   1. **Telephely fogalma**

Mielőtt az adózási kérdéseket tárgyalnánk, fontos tisztázni a telephely fogalmát, mely az építő-ipari vállalkozások esetében a kivitelezések területi szétszórtsága miatt bír jelentőséggel adózási szempontból.

A telephely, fióktelephely, székhely fogalmak gyakran keverednek. Eligazítást a többször módosított 2006.évi V. tv. *(Cégtörvény)* 4. Cím 7 §. (2) bekezdése ad. Továbbá az 1996. évi, többször módosított LXXXI. törvény a társasági adóról és osztalékadóról (TAO) 4.§ 33. pontja, valamint az Adózás rendjéről szóló 2003. évi. CII. törvény (Art) 178. § 27. pontja ad. Az ÁFA tv. 259.§. 2. bekezdése az állandó telephelyet határozza meg, mely szerint az állandó telephely a székhelyen kívül a gazdasági tevékenység helyhez kötött folytatása huzamosabb időtartamra létesített vagy arra szán, földrajzilag körülhatárolt hely, amelyen a gazdasági tevékenység –székhelyhez képest – önálló folytatásához szükséges egyéb feltételek is ténylegesen rendelkezésre állnak. E törvény nem határozza mega huzamosabb idő fogalmát.

A fentiektől eltérő módon szabályozza a HEA törvény a telephely és ideiglenes telephely fogalmát, melyet az 5.2.1 pontban részletezünk.

Amikor tehát meg akarjuk határozni, hogy esetünkben mi minősül telephelynek, akkor mindig annak az adótörvénynek (ha van) a fogalmi meghatározásaiból kell kiindulni, amely alapján az adókötelezettséget teljesíteni kívánjuk.

Ha nem találunk az adott adótörvényben meghatározást, akkor főszabályként az Art meghatározásait kell figyelembe venni. .

**Telephely**

**A Cégtörvény** értelmében a cég telephelye a cég telephelye „a tevékenység gyakorlásának a cég társasági szerződésében, alapító okiratában, alapszabályában (létesítő okiratában) foglalt olyan tartós, önállósult üzleti (üzemi) letelepedéssel járó helye, amely a cég székhelyétől eltérő helyen található „Következésképpen, lényegében minden olyan hely, ahol egy társaság a székhelyén kívül üzleti tevékenységet folytat, telephelynek minősül”.

**Az Art meghatározása** szerint, telephely, „*az a hely, ahol az adóköteles tevékenységet folytatják, ideértve különösen a vállalkozó* ***állandó*** *üzleti (üzemi) termelő-, szolgáltató tevékenységének helyét, függetlenül attól, hogy a telephely a vállalkozás székhelyétől különböző közigazgatási területen található”.*

Tehát az Art az építőipari kivitelezések ideiglenes helyét nem tekinti telephelynek, így azt nem kell az adóhatóságnak bejelenteni. Ez azonban csak elvileg igaz, mert az egyes kivi-telezési munkák megkezdését minden esetben be kell jelenteni az e célra rendszeresített nyomtatványon az Önkormányzatnak és a NAV-nak is.

**Fióktelep**  
  
A fióktelep valójában speciális értelemben vett telephelyet jelent. A Cégtörvény szerint a cég fióktelepe pedig olyan telephely, amely más településen - magyar cég külföldön lévő fióktelepe esetén más országban - van, mint a cég székhelye.

Sem a telephely, sem a fióktelep vonatkozásában nem írja elő a Cégtörvény, hogy ezeket a helyeket is cégtáblával kellene megjelölni, de hasonlóan a központi ügyintézés helyéhez gyakorlati megfontolásból célszerűnek tűnik.

Viszont ha a vállalkozás telephellyel vagy fiókteleppel rendelkezik, úgy azt a cégjegyzékben fel kell tüntetni.

* 1. **Helyi iparűzési adó**

A helyi iparűzési adó kötelezettség megállapítása érdekében az építőipari tevékenység vonatkozásában a Helyi adókról szóló többször módosított 1990. évi C törvény (HEA) IV. fejezete rendelkezéseit, továbbá a VII. fejezet 52. §-a 1-8. pontjában írottakat kell elsősorban figyelembe venni.

Tekintettel kell lenni arra, hogy a HEA törvény 3 §. (2) bekezdése alapján nem terjed ki a helyi iparűzési adó kötelezettség a „közhasznú, kiemelkedően közhasznú szervezetnek minősülő nonprofit gazdasági társaságra, akkor sem, ha tevékenységi köre, vagy körébe tartozóan akár kiegészítő tevékenységként végez a TEÁOR szerinti építőipari tevékenységet. Ezt erősíti a IV. fejezet 36. §-a is, mely szerint az iparűzési adó alanya csak a jövedelemszerző , nyereség szerző tevékenységet folytató vállalkozó[[1]](#footnote-2).

Ez a mentesség azonban csak abban az adóévben illeti meg, ha a megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után , sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége nem keletkezett.

Az építmény –és telekadóban a fenti mentesség az előbbiekben ismertetett adóalanyok számára csak az alapító okiratban, alapszabályban meghatározott alaptevékenység végzésére szolgáló épület és telek után jár. Ezen feltételek meglétéről az adóalany írásban köteles nyilatkozni az adóhatóságnak.

Az adóalanyiság szempontjából annak van jelentősége, hogy a vállalkozás ideiglenes vagy állandó jellegű vállalkozási / iparűzési tevékenységet végez.

Állandó jellegű iparűzési tevékenységnek minősül, ha a vállalkozónak az adott önkormányzat illetékességi területén székhelye vagy telephelye van, függetlenül attól, hogy a tevékenységét a székhelyén , telephelyén vagy azon kívül végzi.

Ideiglenes jellegű iparűzési tevékenységnek, ha az adott önkormányzat területén nem rendelkezik székhellyel, telephellyel a vállalkozó, de ott

*a)* építőipari tevékenységet folytat, illetőleg természeti erőforrást tár fel vagy kutat, feltéve, hogy a folyamatosan vagy megszakításokkal végzett tevékenység időtartama adóéven belül a 30 napot meghaladja, de nem éri el a 181 napot[[2]](#footnote-3),

*b)* bármely - az *a)* pontba nem sorolható - tevékenységet végez, ha annak folytatásából közvetlenül bevételre tesz szert, feltéve, hogy egyetlen önkormányzat illetékességi területén sem rendelkezik székhellyel, telephellyel.

Az építőipari tevékenységet végző vállalkozó székhelyén ill. telephelyén kívül is számos önkormányzat területén is vállalkozhatnak.

A vállalkozás székhelyének meghatározása nem ütközik nehézségbe, de a HEA tv. alapján a telephely meghatározása már alapos körültekintést igényel.

**5.2.1. Telephely Hea. tv alapján , adóalap megállapítása, megosztás az egyes helységek között**

A HEA törvény az építőipari vállalkozások esetében telephelynek tekinti azokat a tevékenységi helyeket is, amelyen 180 **napnál többet tevékenykedik** a vállalkozó, ezért előfordulhat, hogy az építőipari vállalkozás pl. 180 napot vagy az meghaladóan végez egy adott önkormányzat területén munkát akkor már **telephelynek tekinthető** a munkavégzés helye és állandó jellegű iparűzési adót kell fizetni. (ld. fent)

Fontos, hogy az építőipari vállalkozás jól tervezze meg a kivitelezés idejét az adott önkormányzat területén, mert ha bejelentkezett állandó jellegű iparűzési adó hatály alá, de valójában a kivitelezés ideje nem éri el a 180 napot, és ezáltal csak ideiglenes jellegű iparűzési adó hatálya tartozik, akkor az adóévet követő év január 15-ig kell e tényről adóbevallást benyújtania, nem pedig május 31-ig. (Az ideiglenes tevékenység után egyébként fizetendő adó eredeti esedékességétől számított késedelmi pótlékkal növelten kell megfizetni)

Ennek hátránya az, hogy amíg a székhelyén az állandó jellegű tevékenység után a megosztás alapján fizetendő helyi iparűzési adóból levonható az ideiglenes jelleggel végzett tevékenység után megfizetett napi tételes adó, a más állandó telephelyeken fizetett iparűzési adó már nem vonható le.

Az iparűzési adót az adott önkormányzat területén végzett kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezésig terjedő időszakra kell megfizetni. Ideiglenes jellegű iparűzési adót esetén az adókötelezettség időtartama tevékenység megkezdésének napjától a felek közötti szerződés alapján a megrendelés teljesítésének elfogadásának napjáig tart. Ezért fontos az pontos átadási-átvételi jegyzőkönyvek megléte.

A könyvvizsgálónak az adókötelezettség vizsgálata során ezeket a részleteket is fontos áttekinteni.

Ehhez nyilvánvalóan szükségesek az építési szerződések, az átadási jegyzőkönyvek, a kivitelezés megkezdésének dokumentumai, az iparűzési adó hatálya alá való bejelentkezési lapok, valamint a 5.1 és 5.2.1-5.4. pontokban leírt szempontokat.

**5.2.2. A kivitelezés megkezdésének időpontjának megállapítása**

Az építőipari munka megkezdésének számos területen jelentősége van, így a helyi iparűzési adó esetében is. Hiszen ezen időponttól kell számítani az adott önkormányzathoz történő bejelentkezés határidejét.

Az építőipari tevékenység esetében nem mindig egyszerű megállapítani pontosan a munka megkezdésének időpontját.

Bár a HEA tv. nem határozza meg egyértelműen, hogy mi minősül a tevékenység megkezdése napjának, a társasági adóban figyelembe veendő mozzanatokat célszerű az iparűzési adókötelezettség kezdetének meghatározásakor figyelembe venni. A Tao tv. 4. § 16. pontja szerint a kivitelezés megkezdésének napja az építési-szerelési naplóban az építkezés kezdőnapjaként megjelölt nap.

Az egyes önkormányzatok külön-külön részletesen meghatározhatják, hogy mi számít a tevékenység megkezdésének.

**5.2.3. Alvállalkozói teljesítések közé sorolt közvetített szolgáltatások mint korrekciós tényezők**

Az építőipari munka megkezdésének időpontjához hasonlóan az alvállalkozók fogalmának meghatározása sem egyértelmű.

Állandó jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetén az adó alapja a nettó árbevétel, csökkentve – többek között –az alvállalkozói teljesítések értékével. Az hogy egy értékesítés, szolgáltatás besorolható-e alvállalkozói teljesítések közé, a HEA törvény VII. fejezet 52 §. 32. pontja határozza meg.[[3]](#footnote-4)

Fontos, hogy **közvetített szolgáltatás** esetén három fél szerepel, és az adóalany által saját nevében vásárolt szolgáltatást a harmadik féllel kötött szerződés alapján részben vagy egészben változatlan formában adja tovább harmadik félnek. Tehát közvetített szolgáltatás esetén az adóalany vevője és nyújtója is az adott szolgáltatásnak és harmadik féllel kötött szerződésből kiderül a közvetítés lehetősége (pl. a szerződésben kikötik, hogy a szolgáltatás eredeti nyújtójának számláját másolatban csatolni ). Viszont nem feltétel, hogy a számlázott érték azonos legyen, ha a közvetített szolgáltatás mellett további szolgáltatást is tartalmaz a számla. Ilyenek pl. az építőiparban az kivitelező által megrendelendő, de hatósági szolgáltatások, mint a nyomáspróbák, vízminták, műszaki vizsgák és engedélyek, stb.

A továbbszámlázás során a helyi iparűzési adó szabályaiból kifolyólag a számlán fel kell tüntetni, hogy a „számla közvetített szolgáltatást tartalmaz.” De ha a továbbadott szolgáltatás nem változatlan formában kerül továbbadásra, akkor sem vehető figyelembe közvetített szolgáltatásként, ha azt a számlán feltüntették.

**5.2.4. Az egyes helységek iparűzési adó bevallási nyomtatványainak megismerése, kitöltő program lehetősége vagy hiánya**

Jelentős többlet adminisztrációt jelent, hogy az egyes önkormányzatok eltérő nyomtatványokat és programokat használnak. Ahány helységben végez tevékenységet az építőipari vállalkozó, annyiféle nyomtatványt kell kitölteni és elküldenie. Nem beszélve a bejelentkezésekről, ill. a kijelentkezésekről.

Egyszerűbb a helyzet, ha van az adott önkormányzatnak elérhető kitöltő és ellenőrző programja, melyet alkalmazva el is tudja küldeni a bevallást. Olyan is van, hogy létezik a kitöltő és ellenőrző program, de csak papír alapon lehet beküldeni a bevallást, tehát ki kell nyomtani és postázni. Ez a több építési területtel rendelkező vállalkozásnak nemcsak jelentős többlet munka, hanem többlet költség is.

A Nemzetgazdasági Minisztérium 2014. január 1-től egységesen szabályozza az önkormányzati formanyomtatványok tartalmát az adminisztrációs feladatok egyszerűsítése jegyében. Ez megkönnyíti a különböző önkormányzatokhoz beadandó bevallások elkészítését. Viszont nem mentesít az egyes önkormányzatok Önkormányzati rendeleteinek megismerése alól, mert a kedvezmények alkalmazása szempontjából eltérő lehet az önkormányzatok helyi iparűzési adó rendelete.

**5.3. Telekadó**

Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő minden telek. Az adó alanya az, aki a tárgyév első napján a telek tulajdonosa.**[[4]](#footnote-5)**

Az adókötelezettség az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzés napjával keletkezik[[5]](#footnote-6), és a telek építménnyel való beépítése félévének utolsó napján szűnik meg.

Az építőipari vállalkozásokat abban az esetben terheli a telekadó, ha úgy építenek építményeket (lakó és középületeket) hogy a telket saját nevükben megvásárolják, és csak az építkezés folyamán értékesítik az építményeket.

Akkor is terheli a telekadó az építőipari vállalkozást, ha telekre a be nem épített telekrészt nem értékesíti az építménnyel együtt, hanem saját tulajdonában megtartva bérbe adja pl. gépkocsi tárolás céljára. Ugyanis a HEA törvény II. fejezet 19. §. a) bekezdés előírása szerint csak az építmény hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész mentes a telekadó alól[[6]](#footnote-7).

A könyvvizsgálónak az adókötelezettség vizsgálata során át kell tekintenie az ingatlan-nyilvántar-tásokat és az adóbevallások is a ki-és bejelentkezési lapok mellett. Amennyiben az építőipari vállalkozás nem rendelkezik, vagy csak részben rendelkezik az általa kivitelezés alá vont telek tulajdonlapjával, akkor azok beszerzését meg kell kérni a vállalkozástól vagy annak jogi képviselőjétől. Ezek a dokumentumok a leltári nyilvántartás részét is képezik.

**5.4 Építményadó**

Építményadó-köteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül. Az adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. (Az adóalanyiságra lásd a telekadónál írtakat.)

Azokat az építőipari vállalkozásokat érinti, amelyek saját tulajdonban építenek meg építményeket és később értékesítik, vagy lakóház esetén nem tud minden lakást értékesíteni.

Továbbá azokat, amelyek védetté nyilvánított műemlék épület, vagy egyedi védelem alatt álló épület felújítását, az eredeti műszaki, vagy esztétikai állapotba történő helyreállítását a kiadott jogerős építési engedély kiadását követő három egymást követő évben nem fejezi be a kivitelezést (2008 január 1-ét követően.).

Ha kivitelező a kivitelezést három egymást követő éven belül befejezi, akkor megilleti a telekadó mentesség, de a mentességet kérelmezni kell. Az adómentességre vonatkozó kérelem esetén az adóhatóság az adót évente állapítja meg és a megállapított, de meg nem fizetett adót és az eredeti esedékességtől számított kamatot az adóhatóság az ingatlanra bejegyzett zálogjoggal biztosítja.

Amikor a műemlékvédelmi hatóság igazolja, hogy a kivitelezés három éven belül befejeződött, és az átadás megtörtént, akkor az adóhatóság törli a nyilvántartott adót és kamatait, valamint törölteti a jelzálogjogot, és erről értesíti az építőipari vállalkozást.

Ha kivitelezés az engedélyezett három éven belül nem fejeződött be, akkor az adóhatóság a nyilvántartott adót és annak kamatait az határozatban közli, amit 15 napon belül meg kell fizetni. A megfizetés után kerülhet sor a zálogjog törlésére.

Az adókötelezettség ebben az esetben a kiadott építési engedély jogerőre emelkedésének napjával kezdődik, innen kezdődik a három év.

Minden más esetben az adókötelezettség a használatbavételei engedély, ill, fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő év első napján kezdődik.

**5.5 Társasági adó és annak alapjának megállapítása (befejezetlen termelés pontos mérésének fontossága)**

Társasági adó vonatkozásában az építőipari vállalkozások esetében elsősorban a befejezetlen termelés pontos meghatározásának van jelentősége. E területen van ugyanis bizonyos mozgástere a vállalkozásnak a tárgyévi nyereség meghatározásában.

Ha egy vállalkozás növelni akarja az adóalapot, akkor törekszik befejezettnek kimutatni számos kivitelezési munkát. Ennek érdekében leszámlázza a még el nem készült munkákat is, és úgy adja át a kivitelezést, hogy jelentős hiánypótlás van. A nyereségnövelés érdekeltsége fennállhat a tulajdonosok osztalékelvárása miatt is. Vállalatcsoport esetén szintén lehet érdek a nyereség átcsoportosítása, mely el nem végzett munkák leszámlázását is maga után vonhatja és fordítva.

A másik eset, ha a társasági adóalap csökkentése érdekében nem számláznak le olyan kivitelezéseket, amelyek elkészültek, de tudatosan nem adják át, vagy átadják, de hiánypótlásra vagy más egyéb okokra hivatkozva nem számlázzák le tárgyévi teljesítményként.

Az előbbiek miatt fontos, hogy megállapítható legyen, mely kivitelezési munkák fejeződtek be, és melyek vannak valamilyen készültségi fokban, továbbá, hogy milyen módszerrel mérik a készültségi fokot, mennyire alapoznak tényleges mérésekre, felmérésekre, tényadatokra és mennyire becslésekre. Ez esetben kiemelt jelentősége van annak, hogy a könyvvizsgáló alaposan tekintse át a becslések megfelelőségét.

A befejezetlen termelés meghatározását ideális esetben a Számviteli Politika és az annak keretében összeállítandó Önköltség-számítási Szabályzat írja elő. Ezért a könyvvizsgáló számára a szabályzatok vizsgálatának keretében kiemelt jelentősége lehet az Önköltség-számítási Szabályzat meglétének és annak aktuális állapotának értékelése, továbbá az abban foglaltak megvalósulásának áttekintése a befejezetlen termelés értékelése során.

Ha paraméterei miatt nem kötelezett a társaság e szabályzat elkészítésére, és nem is készít egyéb utasításokat sem, akkor fontos megismerni, hogyan állapítja meg a még be nem fejezett kivitelezések mérlegbe állítandó értékét, és az annak alapját képező készültségi fokot.

Fontos, hogy a könyvvizsgáló kiemelten foglalkozzon a tárgyév utolsó két hónapjában elszámolt, és a tárgyévet követő év első két-három hónapjaiban, de legalább a mérlegkészítés időpontjáig a tárgyévet követő évre elszámolt bevételek és költségek vizsgálatával az egyes kivitelezéseket tartalmazó költséghelyek, költségviselők esetében.

Ha azt tapasztalja, hogy a befejezettnek minősített munkára a tárgyévet követően jelentős költségráfordítás történt, akkor biztos, hogy nyereség-átcsoportosítás, vagy más, a vezetést nyereségnövelésre sarkalló tényező áll fenn.

Ha pedig azt tapasztalja, hogy egy munkára már nem fordítottak semmilyen költséget, de az átadásra csak a tárgyévet követő évben került sor, és nem számolták a tárgyévben időbeli elhatárolásként sem, akkor valószínűleg nyereségcsökkentésre törekedtek, és nem számlázták ki a kész munkát, hanem magasabb készültségi fokkal, de a befejezetlen termelés körében számolták el.

**5.6. ÁFA szabályai az építőipari vállalkozások esetében**

**5.6.1. ÁFA alanyiság, ÁFA kötelezettség, teljesítés helye**

Az építőipari társaságok esetében az ÁFA kötelezettséget befolyásolja az általuk kivitelezett építmények jellege. Továbbá, hogy a telket, amelyre a felépítményt építi, saját tulajdonként használja vagy bérli, vagy építőközösséget alakítanak és az építőközösség megrendelésére végzi a kivitelezést. Valamint az, hogy ÁFA alanyok részére vagy ÁFA körbe nem tartozó magánszemélyek részére végeznek kivitelezési munkákat.

5.6.1.1. Alanyi mentesség

Az építőipari társaságok a többi adóalanyhoz hasonlóan **6 millió Ft éves** árbevétel alatt alanyi mentességgel rendelkezhetnek bejelentés alapján, de választhatnak általános szabályok szerinti adókötelezettséget is. Az alanyi mentesség mindaddig fennáll, amíg meg nem haladják a mentes árbevételi összeghatárt. (a többször módosított 2007. évi CXXVII. tv. az általános forgalmi adóról /ÁFA tv./ XIII. fejezet, 187. § (2) alapján)

5.6.1.2. A tevékenység jellegére tekintettel mentesség

A tevékenység sajátos jellegére tekintettel **mentes az ÁFA alól**

1. a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ahhoz tartozó földrészlet értékesítése
2. a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése

A felsorolt mentességi esetek helyett az ügyletek adókötelessé tétele is választható (ÁFA tv. 88.§).

**5.6.1.3. Kivételek a mentesség alól**

Az 5.6.1.2 pontban felsorolt **mentességek nem vonatkoznak**

1. pont alól: a beépített ingatlan, ingatlanrészek, földrészletek értékesítésére, amelynek

* első rendeltetésszerű használatba vétele még nem történt meg, vagy
* az első rendeltetés szerű használatba vétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése , vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év.

b.) pont alól: az építési telek (telekrész) értékesítésére

Minden más esetben az ÁFA tv. 10.§ d.) pontja alapján az építés-szerelési munkával létrehozott, ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak termékértékesítésnek minősül (fordított adózás alkalmazandó), akkor is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátja rendelkezésre.

Fordított adózás szerint kell az ÁFA kötelezettséget teljesíteni az egyébként mentes körbe sorolt azon ingatlanok, földrészletek esetében, amelyek adómentességét az adóhatósághoz történt bejelentéssel adókötelessé tettek.

**5.6.1.4. Teljesítés helye**

A teljesítés helye mindig tranzakciónként egyedileg meghatározandó. Elsőként eldöntendő, hogy termékértékesítésről vagy szolgáltatásnyújtásról van-e szó. Szolgáltatások közül az ágazatban a leggyakoribb az ún. Ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatások nyújtása, amely esetben az ingatlan fektése a teljesítési hely. (Ilyen szolgáltatás többek között az ingatlanszakértői, az építési-szerelési, az építési koordinációs és előkészítő tevékenységek, stb., amik rendszerint fordított adózás alá esnek.)

Általános szabályok szerint a teljesítés helye annak az ingatlannak, teleknek fekvése szerinti helyiség, amelyen a kivitelezés folyik

Amennyiben az építőipari tevékenységet a belföldi székhellyel rendelkező társaság valamelyik közösségi államban folytatja akkor az adókötelezettség tekintetében annak az államnak az adójoga a mérvadó, ahol az az ingatlan, építmény, építőipari létesítmény fekszik, melyen a kivitelezés.

Közvetített szolgáltatások körében – azaz amikor az adóalany egy szolgáltatás nyújtásában saját nevében, de más javára jár el, vagyis továbbszámlázza a szolgáltatást – szintén az általános szabályok érvényesülnek: ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásoknál az ingatlan fekvése a döntő.

Termékértékesítés esetén a teljesítési hely szabály eltérően is alakulhat. Speciális termékértékesítési tényállása alá azok az ingatlanértékesítések tartoznak (10. § d) pont), amelyek nem egy már meglévő ingatlanra irányulnak, hanem ahol az ügylet lényege abban áll, hogy az értékesítő maga - a vevő megrendelése alapján - építi föl az átadásra kerülő ingatlant („az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre**”).** Ez az ingatlanértékesítés is fordított adózás alá esik (ÁFA tv. 142. §).

**5.6.2. Felszámított ÁFA levonhatósága**

Az ÁFA tv. 119-121. § szerint az előzetesen felszámított ÁFA levonásának joga megilleti az adóalanyt, azaz az általa fizetendő adóból levonhatja azt az adót, amit termékbeszerzése, szolgáltatás igénybevétele során rá más adóalany áthárított, illetve amit termékbeszerzéséhez, szolgáltatás igénybevételéhez kapcsolódóan fizetendő adóként megállapított, amennyiben azt levonásra jogosító adóköteles termékértékesítése, szolgáltatásnyújtása érdekében használja, egyéb módon hasznosítja egészben vagy részben. Amennyiben részben történik a felhasználás, akkor arányosítással kell megállapítani a levonható ÁFA összegét.

Az ÁFA tv. 124. §-a alapján korlátozottan lehet érvényesíteni a levonási jogot mely esetben:

1. **Nem** vonható le az előzetesen felszámított ÁFA:

* lakóingatlant terhelő előzetesen felszámított adó (1. bek. h. pont), kivéve:
* ha a lakóingatlan igazoltan továbbértékesítési célt szolgál – de csak akkor és ha az egyébként mentes lakóingatlan adókötelessé tétele érdekében bejelentést tesznek az adóhatóság részére az e célra rendszeresített nyomtatványon.

lakóingatlan építéséhez, felújításához szükséges terméket terhelő előzetesen felszámított adó (1. bek. i. pont

* lakóingatlan építéséhez, felújításához szükséges szolgáltatást terhelő előzetesen felszámított adó (2. bek. c pont) kivéve:
* ha a szolgáltatást az adóalany közvetített szolgáltatás nyújtása érdekében veszi igénybe (ld. fent).

**5.6.3. Fordított ÁFA**

Az építőipari vállalkozások az ÁFA tv. 142 §. (1) bekezdése alapján gyakran az általános szabályoktól eltérő ún. **fordított adózás keretében** teljesítik ÁFA kötelezettségüket.

A fordított adózás lényege, hogy a számlát a szolgáltatás nyújtója nem számít fel ÁFA-t, azaz ÁFA-t nem tartalmazó számlát bocsát ki, melyen szerepelni kell a *„fordított adózás”* megjegyzésnek is.

Az szolgáltatás nyújtója helyett az adófizetésre a beszerző szolgáltatást igénybevevő kötelezett és neki kell bevallani is, amely bevallásban ugyanazon időben af levonható adót le is vonhatja, amennyiben megfelel a törvényben előírt levonhatósági feltételeknek. .

Fordított adózás csak adóalanyok egymás közötti ügyleteik során alkalmazható-

Annak érdekében, hogy a fordított adózás alkalmazhatósága egyértelmű legyen az építési szerelési szerződésben szerepelnie kell:

* ingatlan esetében az átadás ideje, amely az ingatlan- nyilvántartásban bejegyzendő tényt keletkeztet
* azt, hogy a tevékenység építési hatósági engedély köteles
* a felek megfelelnek az ÁFA tv. 142. §. (3) bekezdésben előírt feltételeknek (pl. engedély köteles, alanya az ÁFA-nak, jogosult a levonásra, stb)
* a teljesítés időpontjának meghatározása
* kölcsönös kötelezettségvállalás az ÁFA rendezésére tévedés esetére

Fordított adózás alá esik:

* a 10. § d) pont szerinti speciális ingatlanértékesítés (lásd fent);,
* az ingatlanhoz kapcsolódó építési-szerelési szolgáltatás nyújtása;
* a fenti termékértékesítéshez, szolgáltatásnyújtáshoz munkaerő kölcsönzése, kirendelése, illetőleg személyzet rendelkezésre bocsátása;
* adókötelessé tett ingatlan értékesítése
* a teljesítésre kötelezett felszámolási eljárás alá kerülése esetén (lásd lent).

Építőipari szolgáltatás nyújtásának tekintendő az olyan építés-szerelési és egyéb szerelési munka, amely ingatlan létrehozására, bővítésére, átalakítására vagy egyéb megváltoztatására irányul, feltéve, hogy az ingatlan létrehozása, bővítése, átalakítása, egyéb megváltoztatása építési hatósági engedély köteles, vagy építési hatóság tudomásulvételi eljárásához kötött. Ide tartozik az ingatlan bontással történő megszüntetése is.

A szolgáltatás igénybevevője előzetesen és írásban köteles nyilatkozni a szolgáltatás nyújtójának arról, hogy az adott építés-szerelési tevékenység építési hatósági engedélyhez, vagy hatósági tudomásulvételi eljáráshoz kötött.

Fontos megjegyezni, hogy az építési hatóság nem azonos az építésügyi hatósággal. Építési hatóságnak számító hatóságok még: Bányafelügyelet, Villamos Művek, Hírközlési és Közlekedési Felügyelet.

### Határon átnyúló ügyletek esetében, ha a szolgáltatás nyújtójának vagy igénybevevőjének

### székhelye közösségen belüli államban van, akkor csak közösségi adószámmal rendelkező

### felek esetében van lehetőség a nemzetközi fordított adózás alkalmazására.

**5.6.4. Az építőipari vállalkozás felszámolásának és végelszámolásának adózási kérdései**

A felszámolás esetén az adóst speciális adókötelezettség terheli.

Az adós gazdasági szervezet vezetőjének a felszámolás kezdő időpontját megelőző nappal záróleltárt, valamint éves beszámolót (egyszerűsített éves beszámolót) (a továbbiakban együtt: tevékenységet lezáró mérleg), továbbá az eredmény felosztása után zárómérleget és adóbevallást készíteni, azokat a felszámolás kezdő időpontját követő 45 napon belül a felszámolónak és az adóhatóságnak benyújtani .

Ezen felül nyilatkozni arról, hogy a tevékenységet lezáró mérleg, illetve az eredmény felosztása után készített zárómérleg az adós vagyoni helyzetéről valós és megbízható képet ad, valamint nyilatkozni arról is, hogy a mérleg elfogadása óta az adós vagyoni helyzetében milyen lényeges változások történtek.

Ezt követően a tevékenység lezáró adóbevallást is be kell nyújtania a NAV-hoz és a területileg illetékes önkormányzathoz a helyi adókról, ill. bejelenteni a felszámolás tényét.

Mindaddig, amíg az adós társaságnak alkalmazottja van, be kell nyújtani a tárgyhót követő 12-ig a 08-as bevallásokat és az adókötelezettséget be is kell fizetni. Ugyancsak teljesíteni kell az ÁFA bevallásokat is havonta, függetlenül attól, hogy van-e fizetési kötelezettség.

Fordított adózás alkalmazásának feltétele a felszámolás alatt álló termékértékesítő, szolgáltatásnyújtó esetén, hogy magát az ügyletet tényleges adófizetési kötelezettség terhelje, illetve, hogy az ügylet teljesítője adófizetésre kötelezett legyen. Ez ingatlanok esetében kiegészítendő azzal, hogy:

- az ingatlan értékesítése törvényi kötelezettség alapján adóköteles, vagyis, ha építési telek értékesítése valósul meg, vagy olyan beépített ingatlannak az értékesítése történik, amely nem rendelkezik két éve jogerőssé vált használatbavételi engedéllyel;

- az ingatlan értékesítése a felszámolás alatt álló vállalkozásnak az Áfa törvény 88. §-án alapuló választása alapján adókötelessé lett téve.

A felszámolás során a tárgyi eszközök értékesítésére az ÁFA tv. 142. §-a alapján fordított adózás szerinti kell adóznia, feltéve, hogy az értékesítő adóalany élt az ÁFA tv. 88. § -ban foglalt azon jogával, hogy ezen értékesítést adókötelessé teszi. Ennek elsősorban a beépítetlen telek értékesítése esetében van jelentősége.

Egyéb, a teljesítéskor szokásos piaci árat tekintve 100.000 Ft-nak megfelelő pénzösszeget meghaladó termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása esetében is a fordított adózás szabályai szerinti kell az ÁFA kötelezettségét teljesíteni.

A fentiekből következik, hogy mindazon terméknél, amelyek beszerzési ára a 100.000 Ft-ot nem haladja meg, a fordított adózás nem alkalmazható, azaz az egyenes adózás szabályait kell alkalmazni.

Könyvvizsgáló alkalmazása

Általános esetben a felszámolás ideje alatt nem kötelező a könyvvizsgálat.

Ha azonban az adós vállalkozásnak már volt választott könyvvizsgálója, akkor a tevékenységet lezáró beszámolót könyvvizsgálóval ellenőriztetni kell.

A könyvvizsgálót a tevékenységet lezáró mérlegbeszámoló auditálására felkérheti

* az adós vállalkozás vezetője.
* amennyiben a vezető nem teszi meg, akkor a felszámolóbiztos kéri fel.

A könyvvizsgáló díját az adós vállalkozás vezetője köteles viselni, melyről adott esetben az illetékes bíróság figyelmeztető végzésben tájékoztatja a vezetőt és a tulajdonosokat is. A tulajdonosok kezesként felelnek a tartozásért.

Díjazás hiányában sem a választott, sem a felszámoló által kijelölt könyvvizsgáló nem köteles az auditot elvégezni.

A könyvvizsgáló a felszámolás alatt álló adós beszámolójáról könyvvizsgálói jelentést ad a felszámolóbiztosnak.

Ha a felszámoló által megbízott könyvvizsgáló az adósnál a vállalkozás számviteli rendjét érintő hiányosságokat, a mérleg, a főkönyvi könyvelés, a naplófőkönyv és az analitikus nyilvántartás közötti eltérést állapít meg, ezt köteles a felszámolóval írásban azonnal közölni.

A felszámolás során, a vagyontárgyak értékesítésével kapcsolatos árveréshez, pályázati felhíváshoz a vagyontárgyak becsértékének megállapítására szakértőt vesz igénybe, akkor a szakértő díja felszámolási költségnek számít.

**5.6.5. Az építőipari vállalkozás ügyfeleinek felszámolásával kapcsolatos adózási kérdések**

Fontos, hogy hitelezőként jelentkezzen a felszámolóbiztosnál. Hitelezőként a bejelentéssel együtt regisztrációs díj megfizetése után léphet fel.

Nem kell a regisztrációs díjat megfizetni, ha felmerül a gyanú, vagy ismertté válik, hogy az adós társaságnak nincs elegendő vagyona a követelés megfizetésére, akkor lehetőség van nyilatkozatot kérni a felszámolóbiztostól, aki 2.000 Ft illeték megfizetése ellenében un. „behajthatatlansági nyilatkozatot ad ki, mely alapján a vállalkozás leírhatja a már elszámolt követelést.

**ÁFA kötelezettség összehasonlítva a felszámolás alatt álló és a működő és végelszámolás alatt álló vállalkozással**

**Gazdasági esemény ÁFA Működő és vég- Felszámolás**

**elszámolás alatt alatt**

A./ Építési telek értékesítése Áfa köteles egyenes fordított

B./ Beépített ingatlan és az ahhoz kapcsolódó földrészlet értékesítése

és a rendeltetésszerű használatba vétel és az értékesítés között

1. Eltelt 2 év
2. ha adókötelessé tette ÁFA köteles fordított fordított
3. ha nem tette adókötelessé ÁFA mentes mentes mentes
4. Nem telt el 2 év a rendeltetésszerű használatba vétel és az értékesítés

között ÁFA köteles egyenes fordított

C./ Ingatlan bérbeadása

1. Ha adókötelessé tette ÁFA köteles egyenes fordított

2. Ha nem tette adókötelessé ÁFA mentes mentes mentes

D./ Tárgyi eszköz és egyéb eszközök 100.000 Ft-nál magasabb beszerzési értékű

termékértékesítés a felszámolási eljárás , vagy bármely fizetésképtelenséget

megállapító eljárás alatt ÁFA köteles ---- fordított

E./ Személygépjárművek értékesítése

1. Ha vásárláskor az ÁFA nem volt levonható ÁFA mentes mentes mentes
2. Ha levonható volt ÁFA köteles egyenes fordított

## **Adatszolgáltatás**

### **Bontási tevékenység esetén**

#### Az építésfelügyeleti hatóság adatot szolgáltat:

bontás, vagy az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének tudomásulvétele esetén:

1. *Munkaügyi felügyelőségének*

a munkaügyi ellenőrzésről szóló 1996. évi LXXV. törvény 3/A. § (2) bekezdésében meghatározott adatokat a bontás, vagy az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének helye szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal munkaügyi felügyelőségének továbbítja,

1. *Nemzeti Adó- és Vámhivatalnak*

az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 3. számú melléklete *G)* részének 6. pontja szerinti adatokat minden hónap 5. napjáig megküldi és egyidejűleg a lakás bontásának tudomásulvétele esetén a Központi Statisztikai Hivatalt, továbbá a Magyar Állam javára szóló jelzáloggal terhelt lakás bontásának tudomásulvétele esetén a Magyar Államkincstárt tájékoztatja.

#### Az építtető adatszolgáltatási kötelezettsége

Az építtető a **bontási tevékenység** befejezésének tényét, a befejezéstől számított tizenöt napon belül az építésfelügyeleti hatósággal közli, és azt a hatóság az ÉTDR rendszerben nyilvántartja. A közlésnek melléklete nincs.

Az építtetőnek a 312/2012 (XI.) Kormány rendelet 60. § (15) bekezdése szerinti közléssel egyidejűleg a hatályos ingatlanügyi hatósági záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez jogszabályban előírt változási vázrajzot az OÉNY-be elektronikusan fel kell tölteni, ha a fenti törvényhelyben előírt bontási tevékenység az ingatlan-nyilvántartásban változást eredményez.

Az építésfelügyeleti hatóság, ha megállapítja az előző fejezetben meghatározott változási vázrajz feltöltésének hiányát, **hatvan napos teljesítési** határidő megjelölésével **kötelezi** az építtetőt a hatályos ingatlanügyi hatósági záradékkal ellátott változási vázrajznak az OÉNY-be (Országos Építésügyi Nyilvántartás )

A hatályos ingatlanügyi hatósági záradékkal ellátott változási vázrajznak az OÉNY-be történt feltöltését követően, e tényről és a bontási tevékenység elvégzéséről az építésfelügyeleti hatóság végzéssel, és annak papír alapon történő megküldésével hivatalból megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes első fokú ingatlanügyi hatóságot a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt.

## **Jelentős területek, amelyek könyvvizsgálati szempontból kockázatot hordoznak magukban (általános áttekintés)**

Az építőipari vállalkozások, különösen generál kivitelezések esetén, nagyon szerteágazó szakmákat ölelnek fel és nagymértékben támaszkodik más iparágakra is, elsősorban az általuk előállított termékekre, ideértve az egyes, művészeti ágakat is és az szakmán belül tevékenykedő alvállalkozókat is.

Nagyon fontos, a megbízás elvállalása előtt felmérni és megismerni, hogy milyen mértékben és módon szervezi a vállalkozás a vagyon védelmét, a vagyon nyilvántartást, milyen az építési hatóságokkal és az építésügyi hatóságokkal az együttműködése. Ha ezek közül bármelyik problémás meggondolandó a könyvvizsgálói megbízás elvállalása. Ha pedig az elvállalt megbízás ideje alatt derül fény ezeken a területeken jelentős hiányosságokra, akkor célszerű visszaadni a megbízást. Ugyanis ezeken a területeken fennálló jelentős hiányosságok esetén nagyon nehéz könyvvizsgálói eszközökkel meggyőződni a valós anyagfelhasználásokról, költség ráfordításokról, és főleg a kivitelezett építmény műszaki állapotáról, amely a garancia miatt a vállalkozás folytatásának elvének sérülését is okozhatja.

A korábban és az előbbiekben ismertetett építőipari specialitások rámutatnak arra, hogy az építőipari vállalkozások esetében számos, más jellegű vállalatánál nem tapasztalható,vagy csak kisebb mértékben előforduló könyvvizsgálati kockázatokra.

**Az építőipari vállalkozások könyvvizsgálata során az alábbi területeket tartjuk kiemelt kockázatú tényezőknek**:

* eszközök nyilvántartásának, leltározásának, kiemelten a készletekre ezen belül a nehezen számlálható vagy részben elhasználódó eszközökre,pl. felszerelt állványok, zsaluk, szádfalak, a homok,kavics, oltott mész, cement, stb. Fontos az eszközök mozgatásának nyilvántartásának áttekintése, **különösen, ha a selejtezések értéke jelentős**, akkor annak megalapozottsága, mivel az eltulajdonított eszközök kivezetésének ez a leggyakoribb módja.
* A raktározás területén jelenleg kialakuló tendencia, hogy több társaság közös raktárt és logisztikai szervezetet tart fenn. Az ilyen tárolás alatt levő készletek meglétének felmérése, igazoltatása, leltározása és mozgatása ill. annak dokumentálása kiemelt figyelmet érdemel
* alvállalkozóknak (a kiválasztás szempontjai, szakmai felkészültség, szerződések) Bár számos mikró és kisvállalkozás működik az építőipar területén, azonban ezek a vállalkozások, ma legtöbb esetben a nagy vállalatok árnyékában, működnek, mint a nagy vállalatok alvállalkozói. Ez azt jelenti, hogy az adott gazdálkodó szervezeti hierarchiáján kívül vannak, és a könyvvizsgálók számára nehezebb, vagy nem hozzáférhető. Ugyanakkor a jótállási garancia fővállalkozót terheli. Ezek áthárításában változó eljárások tapasztalhatók.
* közvetített szolgáltatásoknak (meghatározás, szerződések és számlázás) megfelelősége,
* szállítóknak, szállítói kötelezettségek esetében különösen vizsgálandók az építés kezdete és befejezése, átadási jegyzőkönyvek, hiánypótlások
* a készültségi fok és a teljes elkészültség dokumentálása és annak valódisága-befejezetlen termelés, szerződések, megrendelői /építtetői igazolások áttekintése , szakasz számlák és végszámlák
* a műszaki átadások és a hiánypótlások ill. a hiánypótlások aránya a teljes ráfordításhoz viszonyítva
* az építési engedélyek hatályossága, túllépték-e a kivitelezés megkezdésével, vagy befejezésével a hatóságok által előírt határidőket. Ezek mulasztása hitelek elvesztését, vagy akár az egész kivitelezési munka elvesztését is jelentheti. Adott esetben sérülhet a vállalkozás folytatásának elve is.
* A munkavédelem jelentős könyvvizsgálati kockázati tényező lehet, adott esetben érintheti a vállalkozás folytatásának elvét is.
* a helyi adók kötelezettségének vizsgálata során fontos áttekinteni azon önkormányzatok rendeleteit, amelyek területén az építőipari vállalkozás kivitelezési munkákat végez a vizsgált tárgyévben. A helyi adók kötelezettségének vizsgálata elsősorban az építőipari vállalkozások speciális helyzete és annak speciális előírásai miatt indokolt
* fontos a telephelyek meghatározása és annak eldöntése, hogy ideiglenes vagy állandó jellegű tevékenységről van szó, és annak megfelelően milyen iparűzési adót kell fizetni, illetve, hogy fennállhat-e építményadó fizetési kötelezettség

A könyvvizsgálat kockázat további részletezése, kivitelezői cégtípusokra bontva, a II. fejezet 1.1-1.3 pontokban található.

1. **Könyvvizsgálati eljárások, vizsgálati módszerek**



## **Az ágazat általános üzleti folyamatai és kockázatai**

### **Könyvvizsgálati kockázat**

Az építőipari ágazat könyvvizsgálata esetében is igaz a következő alaptétel:

Könyvvizsgálati kockázat = Eredendő kockázat x ellenőrzési kockázat x feltárási kockázat

A könyvvizsgálati kockázat az, hogy a beszámolóról nem megfelelő véleményt ad ki a könyvvizsgáló.

Eredendő kockázat alatt mérleg, vagy eredménykimutatás sorokra, kiegészítő melléklet közzétételekre, együtt beszámolóban szereplő állításokra általában jellemző kockázatokat értünk. Azaz, hogy mekkora a lényeges hibás állítások valószínűsége, mindenféle belső, vagy külső ellenőrzés nélkül.

Ellenőrzési kockázat az a kockázat, melyet egy cég belső ellenőrzési rendszere magában hordoz, azaz, hogy mekkora annak a valószínűsége, hogy a belső ellenőrzési rendszer nem előz meg, vagy nem tár fel és nem helyesbít lényeges hibás állításokat.

Feltárási kockázat annak a kockázata, hogy a könyvvizsgáló munkája nem tárja fel a lényeges hibás állításokat. Ez alapvetően több ok miatt következhet be: nem megfelelő könyvvizsgálati eljárásokat tervez a könyvvizsgáló, vagy nem a tervezett eljárásokat hajtja végre vagy nem megfelelő mintát választ, vagy a kapott eredményeket félreértelmezi.

A 300-as témaszámú „A pénzügyi kimutatások tervezése” című könyvvizsgálati standard 9. pontja szerint a könyvvizsgálónak a munkára vonatkozóan ki kell dolgoznia egy könyvvizsgálati tervet azért, hogy a könyvvizsgálati kockázatot elfogadhatóan alacsony szintre csökkentse. A 315-ös témaszámú „A gazdálkodó és környezetének megismerése” című könyvvizsgálati standard foglalkozik részletesebben a gazdálkodó környezetének megismerésével, valamint a lényeges hibás állítás kockázata felmérésének témakörével. A 330-as témaszámú standard foglalkozik a könyvvizsgáló által becsült kockázatokra adott válaszként alkalmazott eljárásokkal.

A könyvvizsgáló feladata tehát a könyvvizsgálati kockázat felmérése, és arra megfelelő eljárások megtervezése és végrehajtása a könyvvizsgálati kockázat elfogadhatóan alacsony szintre csökkentése érdekében.

Könyvvizsgálati kockázat

A könyvvizsgálati kockázat elemeit a következő általánosságok jellemzik:

Az eredendő kockázat jellemzően iparági sajátosság, amit azonban befolyásolnak a cég egyedi üzleti folyamatai.

Az ellenőrzési kockázatot, a cégre jellemző kontrolok kiépítettsége és azok megbízható működése befolyásolja.

A feltárási kockázat a könyvvizsgálati módszertan megválasztásának, valamint a következtetések levonásának függvénye.

Lényegességi küszöbérték

A lényegességi küszöbérték annak becslése, hogy mekkora az a nagyságréndű hiba, amely képes befolyásolni a beszámoló alapján hozott döntéseket. A lényegességi küszöbértéket egy, vagy több vetítési alap alapján becsüljük, annak meghatározásánál célszerű az adott társaság üzleti sajátosságaiból kiindulni, építőipari vállalkozásoknál sok esetben a nettó árbevétel nem megfelelő vetítési alap, például amennyiben az építőipari teljesítményt csak annak teljes megvalósulásakor számlázzák ki és a megvalósulás több évet vesz igénybe. Ilyenkor jobb vetítési alap a mérlegfőösszeg, hiszen ezekben az esetekben a mind a saját teljesítményt, mind az alvállalkozók által kiszámlázott értéket befejezetlen termelésként kell elszámolni.

A végrehajtási lényegességi szint annak becslése, hogy milyen mélységű mintavételes eljárás szükséges ahhoz, hogy az adott állításban ne maradjon a lényegességi küszöbérték alapján meghatározott lényeges hiba. A végrehajtási lényegesség általában a lényegességi küszöbérték 50-75%-a. Az egyes állítások könyvvizsgálata esetében lehet az egész beszámolóra vonatkozó végrehajtási lényegességnél kisebb végrehajtási lényegességet meghatározni, amennyiben mélyebb eljárásokat tart a könyvvizsgáló szükségesnek, ez az építőiparban általában a befejezetlen termelés szokott lenni, ahol a megrendelő még nem vette át a társaság és alvállalkozói által létrehozott teljesítményt. Emeli a kockázatot, ha a társaság nem foglalkoztat a feladatok elvégzéséhez alkalmazottakat, hanem kizárólag alvállalkozókkal végezteti el azokat. Az építőiparban jellemző gyakorlat, hogy a megrendelő generálkivitelezőt bíz meg a munkák elvégzésével, a generálkivitelező pedig kizárólag alvállalkozókkal végezteti el a munkát. Ez a számlázási láncolat sajátos kockázati elemeket képez mind a megrendelőnél, mind a generál kivitelezőnél, mind az alvállalkozóknál.

Szükséges, már a lényegességi küszöbérték meghatározásánál és a könyvvizsgálati eljárások tervezésénél elkülöníteni:

azokat a cégeket akik előre meghatározott megrendelőknek építenek, szakaszonként számláznak és viszonylag egyenletes árbevételt mutatnak ki,

azoktól a cégektől, amelyek az építés komplett elkészültét követően értékesítik azt részekben, vagy egészben és szakaszonként számolnak el árbevételt.

Az utóbbiak amelyek az ingatlant nem megrendelésre, nem előre meghatározott tulajdonosnak, hanem a piacnak építik, vagy amelyek az építmény elkészültét követően azt maguk hasznosítják az építkezés lezárásáig nem mutatnak ki árbevételt, a finanszírozási igényüket jellemzően külső forrásból elégítik ki, így ezeknél a cégeknél a lényegesség meghatározásakor a mérlegfőösszegből kell kiindulni, amennyiben nincsenek jelentős tételek az eredménykimutatásban.

A kockázatbecsléshez kapcsolódó javaslatot *3/1.-es és 3/2-es számú melléklet mutatja be.*

Annak megítélése, hogy a könyvvizsgáló stabil súllyal, vagy a minimális és a maximális hatás érvényesülésével veszi figyelembe a kockázati súlyokat a könyvvizsgáló megítélése az előzetes elemző eljárások figyelembe vétele alapján történik.

Az alvállalkozók súlyszámát attól függően javasolt emelni, vagy csökkenteni, hogy milyen arányt képvisel a vállalkozás összes beszerzésének értékén belül.

A projekt cégek esetében az alvállalkozók súlyszámát általában jelentősre kell emelni, hiszen ezek a cégek saját munkaerővel jellemzően nem rendelkeznek.

Fontos, hogy az egyes könyvvizsgálati eljárásokat időben hogy ütemezzük. Célszerű bizonyos eljárásokat a könyvvizsgálat hatékonyságának növelése érdekében a mérleg fordulónapja előtt, míg bizonyos eljárásokat csak a fordulónapon, vagy azt követően lehet elvégezni:

- az általános kockázat becslést, a tervezést és az ellenőrzési környezet felmérését, illetve bizonyos eredménykimutatásra, adók elszámolására (különösen ÁFA) vonatkozó alapvető teszteket a fordulónapot megelőzően,

-

- a leltárt a fordulónaphoz minél közelebb,

- az alapvető könyvvizsgálati eljárásokat a fordulónapot követően a számviteli zárás után.

Az állítások, amelyeket a könyvvizsgáló felhasznál, hogy mérlegelje a lehetséges hibás állítások különböző típusait, amelyek felmerülhetnek, a következő három kategóriába esnek és a következő formákat vehetik fel:

(a) A könyvvizsgált időszaki ügyletcsoportokra és eseményekre vonatkozó állítások:

(i) Előfordulás – a rögzített ügyletek és események felmerültek és a gazdálkodó egységgel kapcsolatosak.

(ii) Teljesség – minden ügyletet és eseményt, amelyet rögzíteni kellett volna, rögzítettek.

(iii) Pontosság – a rögzített ügyletekre és eseményekre vonatkozó összegeket és egyéb adatokat megfelelően rögzítették.

(iv) Elhatárolás – az ügyleteket és az eseményeket a helyes számviteli időszakban rögzítették.

(v) Besorolás – az ügyleteket és az eseményeket a megfelelő számlán rögzítették.

(b) Az időszak végi számlaegyenlegekre vonatkozó állítások:

(i) Létezés – az eszközök, a kötelezettségek, és a tőkeérdekeltségek léteznek.

(ii) Jogok és kötelmek – a gazdálkodó egység birtokolja vagy ellenőrzi az eszközök feletti jogokat, valamint a kötelezettségek a gazdálkodó egység kötelmei.

(iii) Teljesség – minden eszközt, kötelezettséget és tőkeérdekeltséget, amelyet rögzíteni kellett volna, rögzítettek.

(iv) Értékelés és felosztás – az eszközök, a kötelezettségek és a tőkeérdekeltségek megfelelő összegben szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, és bármely bekövetkező értékelési vagy felosztási helyesbítést megfelelően rögzítettek.

(c) A bemutatásra és közzétételre vonatkozó állítások:

(i) Előfordulás, valamint jogok és kötelmek – a közzétett események, ügyletek és egyéb ügyek felmerültek és a gazdálkodó egységgel kapcsolatosak.

(ii) Teljesség – minden közzétételt, amelyet a pénzügyi kimutatásokban szerepeltetni kellett volna, szerepeltettek.

(iii) Besorolás és érthetőség – a pénzügyi információkat megfelelően mutatják be és ismertetik, és a közzétételeket érthetően fejezték ki.

(iv) Pontosság és értékelés – a pénzügyi és egyéb információkat valósan és a megfelelő összegekben teszik közzé.

A fenti szempontok alapján csoportosított lényeges hibás állítások építőipari sajátosságai a beszámoló állításainak vizsálatához kapcsolódóan kerülnek bemutatásra.

### **Az eredendő kockázat felmérése**

A konkrét számok vizsgálata előtt célszerű megismerni az ágazat és a cég általános üzleti működését az eredendő kockázatok felmérése érdekében.

A megfelelő könyvvizsgálati munkaprogram elkészítésének elengedhetetlen feltétele az, hogy a könyvvizsgáló ismerje a vizsgált cég külső és belső üzleti folyamatait, és elszámolási sajátosságait, amelyek nyílván ráépülnek az adott iparágra.

Az üzleti kockázat, valamint a számviteli elszámolási sajátosságok alapján három csoportba soroltuk az építőipari cégeket:

1. azokra a cégekre amelyek
   1. az építés komplett elkészültét követően értékesítik azt részekben, vagy egészben pl.: lakás, garázs építő, de inkább fővállalkozó cégek;
   2. az ingatlant nem megrendelésre, nem előre meghatározott tulajdonosnak, hanem a piacnak építik,

az egyszerűség kedvéért ezt a csoportot a továbbiakban **lakásépítő** cégeknek nevezzük.

1. azokra a cégekre, amelyek
   1. az építmény elkészültét követően azt maguk hasznosítják pl.: iroda, szálloda, raktár építő, és
   2. azt később hasznosító cégek, vagy fővállalkozók; akik az ingatlant előre meghatározott rendeltetési céllal későbbi jövedelem szerzés érdekében építik,

az egyszerűség kedvéért ezeket a cégeket **irodaépítő** cégeknek nevezzük.

1. **kivitelező** cégekre,

amelyek konkrét megrendelés alapján kiviteleznek valamit. A kivitelezés üzleti kockázata nagyban függ a megrendelő személyétől és a kivitelezés tárgyától, a számviteli elszámolás mégis nagyon hasonló.

Természetesen a gyakorlatban nem különül el élesen e három csoport, és jellemzően mind a lakásépítő, mind az irodaépítő cégek kivitelezők sokaságával dolgozik.

Az építkezéseknek jellemzően igen nagy az általános üzleti kockázata (azaz annak az üzleti kockázata, hogy a társaság nem éri el stratégiai és operatív üzleti céljait).

Ennek az az oka, hogy sok az olyan külső tényező, melyekre egy cég nem lehet hatással, ilyenek a rossz időjárás, előre nem látható kockázatok a talaj szerkezetében, a helyi önkormányzatoknál meglévő bürokrácia, a változó piaci igények, másfelől az építkezésekhez jellemzően jelentős forrást kell bevonni tőkebefektetés vagy hitel formájában, amely csak lassan térül meg, illetve amennyiben a hitel deviza alapú, jelentős árfolyamkockázat merülhet fel.. Az utóbbi évek építkezéseire sajnos az jellemző, hogy az építkezés eredménye egyre kevésbé, vagy egyre kevesebbért értékesíthető, míg maga az építkezés, de főleg annak forrása egyre többe került. Deviza hitellel finanszírozott építkezéseknél az is előfordul, hogy deviza hitel átértékelése következtében az építkezésre korábban felvett hitel értékesebbé válik, mint maga az építkezés eredménye.

További gazdasági és műszaki kockázatot hordoz a függő viszony az alvállalkozók teljesítményétől, melyek sok esetben túl alacsony árral próbálnak megbízáshoz jutni, ami miatt később vagy csődbe mennek, vagy különböző okokra hivatkozva kifizettetik az alacsonyabb ár és a valós ár különbözetét a fővállalkozóval, másrészt a rossz árazás miatt próbálnak olcsó alapanyagot és munkaerőt alkalmazni, melyek miatt később minőségi problémák léphetnek fel, amelyekért viszont az alvállalkozók tőkeszegénysége miatt a fővállalkozót is felelősség terheli, és ezt a felelősséget ritkán tudja áthárítani.

Az alvállalkozók szempontjából is kockázat a függő viszony, hiszen számos olyan eset fordult elő, amikor az alvállalkozó határidőre és megfelelő minőségben elvégezte a munkát, mégsem kapta meg annak ellenértékét vagy egy másik alvállalkozó miatt, vagy a fővállalkozó, esetleg a megrendelő fizetésképtelensége miatt. Ez utóbbi eset még központi, vagy helyi költségvetés által megrendelt építkezéseken is előfordult, annak ellenére, hogy a fővállalkozó megkapta a szerződött összeget.

Az iparágra jellemző, hogy sok az alkalmi munkás, és nem ritka a fekete munkások alkalmazása sem, így azzal is foglalkozni kell, hogy foglalkoztatásuk, és bérezésük milyen szankciókkal jár egy esetleges hatósági ellenőrzés esetén.

Az üzleti kockázatokat tovább növeli a kereslet-kínálat gyors változása, valamint a változó piaci igények, melyeket nagyban befolyásol az emberek általános életszínvonala, a felvehető kölcsönök, megszerezhető állami támogatások és adókedvezmények rendszere, amelyek nagyon gyorsan megváltoznak.

Az eddig bemutatott általános iparági kockázatok mellett az üzleti kockázatot nagyban befolyásolja továbbá, hogy az építő, építtető céget milyen szerződéses kötelem terheli.

**Lakásépítő** cégek esetében jellemző az, hogy a vevővel csak az átadáskor kötnek adás-vételi szerződést, akkor számlázzák ki az építkezés eredményét. Az építkezés alatt sokan foglalót-előleget szednek későbbi vevőiktől, de azok sokszor zárolt számlára kerül és ezért nem vonható be a projekt finanszírozásába. Jellemző továbbá a hosszú ideig tartó építkezés és ezért annak hosszú ideig történő finanszírozása, magas a nem tervezett munkák, vagy a rossz ütemben tervezett és ezért többletköltséget és csúszást is okozó munkák kockázata. A hosszú ideig tartó finanszírozási igény miatt az utóbbi években nem csak a kamat kockázattal kell foglalkozni, de egyre inkább azzal is, hogy a források egyáltalán elérhetőek-e, illetve kell-e a hitelszerződésekkel összefüggésben kovenánsokat teljesíteni, és ha azok nem teljesülnek az milyen szankcióval jár. Hiába a jól megtervezett és terv szerint alakuló projekt, ha közben hitel kovenáns megsértése miatt felmondja a hitelszerződést a finanszírozó bank.   
Ha csak a projekt végén történik számlázás, akkor árbevétel elszámolás is csak projekt végén lehetséges, ezért több évig tartó építkezések esetén az összemérés elve úgy teljesül, hogy a befejezetlen teljesítményeket a fordulónapon a készletek között, mint befejezetlen termelést kell kimutatni mindaddig, míg azok számlázásra nem kerülnek. Tekintettel arra, hogy a számviteli törvény szerint az eszközök előállítási értékének része mindaz a közvetlen költség, ami az előállítással szoros összefüggésben van, nem vizsgálva azt, hogy az egyes költségek hatékonyan merültek fel vagy, nem, illetve függetlenül attól, hogy a piaci viszonyok változása következtében az eszköz eladható-e annak könyv szerinti értékén ezért amennyiben az építkezés végén nem térül meg a tényleges előállítási érték értékvesztés elszámolása válik szükségessé.

Fontos szerződéshez tapadó kockázat, hogy ha csúszik az átadás kell-e kötbért fizetni, a vevőnek milyen szavatossági, vagy garanciális jogai keletkeznek, adott esetben visszatarthatja-e a vételár egy részét.

j0291984 átadás-átvétel 

**Irodaépítő** cégek esetében, minthogy maguk részére építtetnek, nem minden esetben beszélhetünk az építkezést záró nagy összegű, vagy az építkezés során realizálódó árbevételről, itt a saját hasznosítás miatt még a lakás építő cégeknél is hosszabb megtérülési idővel kell számolni. Árbevétel elszámolás csak a projekt lezárását követően pl. bérleti díj formájában történik. A saját hasznosításra tekintettel a befejezetlen teljesítményeket a fordulónapon a tárgyi eszközök között, mint beruházást kell kimutatni mindaddig, míg üzembe nem helyezik. A műszaki és finanszírozási kockázat hasonló a lakásépítő cégekéhez, azonban a gazdasági kockázat kiegészül a későbbi hasznosíthatóság kockázatával is pl. van-e megfelelő kereslet a társaság által bérbeadni kívánt ingatlanra, és ha igen, akkor a kalkulált bérleti díj diszkontált jelenértéke, vagy ha az magasabb akkor a létrejött ingatlan piaci értéke magasabb-e az ingatlan könyv szerinti értékénél. A számviteli törvény szerint a tárgyi eszközök bekerülési értékének része mindaz a közvetlen költség, ami az előállítással szoros összefüggésben van, továbbá a devizakészlettel nem fedezett devizahitel árfolyamvesztesége is az üzembehelyezésig, így amennyiben az ingatlan nem hasznosítható megfelelő hatékonysággal, pl. azért mert a társaság csak egy részét tudja bérbeadni, vagy a hasznosításból származó bevétel nem éri el azt a szintet amelyen az eszköz könyv szerinti értéke megtérül terven felüli értékcsökkenés elszámolása válik szükségessé.

Szerződéshez kapcsolódó kockázat, hogy pl. az elkészülendő irodák mikortól vannak kiadva, és kötbér mellett kell-e más típusú kártérítést is fizetni a bérlőknek csúszás esetén, illetve elállhatnak-e a szerződéstől. További szempont lehet a szerződések előzetes mérlegelése időtartam és biztosítéki szempontból.

j0291984 átadás-átvétel    

A **kivitelező** cégek jellemzően különböző feladatokra specializálódnak. Ezek a cégek az esetek túlnyomó hányadában vállalkozási szerződés alapján dolgoznak.

A cégek az árbevételüket általában már az építkezés folyamán realizálni tudják bizonyos műszaki paraméterek teljesítése esetén, de előfordulhat, hogy költségeik felmerülése nem esik egybe a számlázás ütemezésével. Tekintettel arra, hogy árbevétel elszámolása számlához kötődik az összemérés elve esetükben úgy teljesül, hogy a befejezetlen teljesítményeket a fordulónapon a készletek között, mint befejezetlen termelést kell kimutatni mindaddig, míg azok számlázásra nem kerülnek, még akkor is, ha szolgáltatás számlázásáról van szó.

Az eszközök bekerülési, előállítási értékében azokat a tételeket is figyelembe kell venni, amelyek esetében megtörtént a teljesítés, de a számlája a fordulónapig nem érkezik meg szerződésben meghatározott, vagy tervezett értéken.

A kivitelező cégek esetében az üzleti kockázat annak függvénye, hogy mennyire komplex feladatot vállalnak, illetve mennyire nagy etapokat finanszíroznak az építkezés során.Van olyan cég, amely az egész építkezést átfogva maga vásárolja az alapanyagokat, és saját alkalmazottakkal vagy alvállalkozókkal valósítja meg a tervet és meghatározott készültségi fok elkészültekor számláz.Előfordul, hogy a kivitelező még az anyagot is a megrendelőkkel veteti meg és napi elszámolást kér.

Nincs akadálya de a részletekben történő teljesítésnek, a feleknek kell meghatározni, hogy a kivitelezőnek mivel kell elkészülnie ahhoz, hogy számlázhasson, a lényeg, hogy a vevő elismerje a teljesítést. A leggyakoribb a munkaszakaszonkénti átadás, vagy a készültségi fok szerinti elszámolás.

Könyvvizsgálati szempontból fontos vizsgálni, hogy a megrendelő elismerte-e a teljesítést és hogy hogyan rendelkezik a szerződés vita esetén.

j0199727 részfeladat elvégzése, szerződés szerinti kiszámlázás ?/

Mindhárom típusra jellemző, hogy az építkezés összes költsége, annak várható időtartama, valamint az utólagos minőségi reklamációk mennyisége és költsége igen nehezen becsülhető előre ezért az üzleti kockázat az átlagosnál magasabb, illetvesok esetben ezek a hatások összeadódnak pl.: ha csúszik az építkezés, ami gyakran előfordul, akkor egyrészt kötbért kell fizetni a vevőknek, másrészt tovább kell finanszírozni az építkezést, ami többlet kamatfizetést eredményezhet, amelyek esetleg meghaladják az építkezés egész kalkulált nyereségét.

### **Jellemző üzleti folyamatok, azok kockázatai:**

#### 

#### Lakásépítő cégek

A fent említett problémák azt a hazai gyakorlatot hozták létre, hogy a lakásépítéssel foglalkozó társaságok projekt cégeket hoznak létre, adott esetben nem csak egy-egy épület komplexum megépítésére, hanem akár egy-egy ütemre is, így ha az egyik cég esetleg csődbe is megy, az nem rántja magával az egész társaságot.

Ezzel a gyakorlattal a befektető csökkenti csoport szinten az üzleti kockázatát, ugyanakkor, a projekt cég - könnyű „feláldozhatóságának” köszönhetően - tőkeszegény alvállalkozókat súlyos helyzetbe hozhatja, akik a finanszírozási hézagokat a következő projektek terhére igyekeznek betömni. Ez az egyik oka a szektorra jellemző körbetartozásnak.

Az üzleti folyamatok jellemzően a következő főbb területek körül csoportosulnak lakás építtető cégek esetében:

A cég először vásárol egy telket, majd készíttet egy tervet, amely alapján fel fog épülni a leendő épület.

A telekkel és a kész tervvel a birtokában, a megvalósítás finanszírozása érdekében felkeres egy bankot. A bank egyrészt bejegyezteti jelzálogjogát az ingatlanra (a telekre és a felépítendő épületre), másrészt a hitelszerződés aláírása mellett a gyakorlati pénzfolyósításokat jellemzően egyéb feltételekhez köti (pl.: meghatározott % előértékesítés, és készültségi fok), melyeket a bank szakértői ellenőriznek, (pl.: az első részlet feltétele: 15% készültségi fok és 30% előértékesítés, majd a következő kifizetés feltétele: 30% műszaki készültségi fok és 50% előértékesítés).

Ebben rejlik a legnagyobb pénzügyi kockázat is, hiszen ha bármelyik paramétert alulteljesítik, a cég nem tudja kiegyenlíteni szállítói tartozásait, és egy idő után nem lesz képes elkerülni, a további külső pénzbevonást, vagy a fizetésképtelenséget.

Az előértékesítés során a vevőktől befolyt összegeket a projekt cégnek a banknál általában letétbe kell helyeznie, amely letéthez a teljesítésig (műszaki átadásig) nem fér hozzá, így azt nem tudja felhasználni az építkezés finanszírozásához. Ez a letét biztosítja a fedezetet a banknak arra az esetre, ha projekt cég nem tud teljesíteni, például, mert csődbe megy. Ilyen esetben a bank egyben értékesíteni tudja a projektet (telekkel, tervvel, előértékesítéssel, hitelszerződéssel együtt) egy másik cégnek.

Amennyiben az épület felépül a műszaki átadást követően a projektcég kiszámlázza a lakásokat a vevőknek, akiket a bank jellemzően átvesz mint hitelezett ügyfeleket és a zárolt összegekkel együtt kifizeti a projektcéget aki abból visszafizeti hiteleit, illetve osztalékot az anyavállalatának, majd új projektbe kezd.

#### Irodaépítő cégek

Irodaépítő cégek esetén is hasonlóak a projekt cég létrehozásának ösztönzői, mint a lakásépítő cégek esetében, azonban az üzleti folyamat a következők szerint módosul: a folyamatban nem szerepelnek végső vevők, mivel jellemzően bérbeadás útján jutnak bevételhez, illetve részben a bérleti szerződések biztosítása, részben a finanszírozás megkönnyítése érdekében széles körűen alkalmaznak kauciókat. Esetükben a hitel folyósítása a hosszú távú bérleti szerződéssel lefedett hasznos alapterület arányához kötődik.

#### Kivitelező cégek

A kivitelező cégek esetében sajátos üzleti-finanszírozási lánc kapcsolat alakul ki a megrendelő projektcégek, a kivitelezők, és a finanszírozó bank között. A sajátosság abban rejlik, hogy a projekt cég jellemzően közvetlenül nem kap hitelt, hogy abból elégítse ki a kivitelező követeléseit, hanem a kivitelező közvetlenül a finanszírozó bankhoz nyújtja be a számláit, és azokat a bank közvetlenül egyenlíti ki a kivitelezőnek. Tekintettel arra, hogy az építési projektek jellemzően hosszú időt vesznek igénybe, a fenti üzleti kapcsolat is hosszú távú.

#### Általánosságban

Az építőipari cégeknél jellemzően az a hibás gyakorlat alakult ki, hogy a tényleges teljesítések és a számlázások nincsenek összhangban, azaz az összemérés elve sérül. Ezt befolyásolja egyrészt az egyes résztvevők likviditási helyzete, valamint az, hogy a lánc végén, a projekt céget finanszírozó bank milyen számlákat fogad be.

Több évre szóló építési-szerelési szerződések részletesen meghatározzák az elvégzendő feladatokat, a szerződés teljes ellenértékét és a fizetési ütemezéseket. Az egyes szakaszokhoz kapcsolódó fizetési ütemezés szerint kibocsátott számlák, tekintettel arra, hogy előzetes becslésen alapulnak, nem feltétlenül felelnek meg a munka ellenértékének, és ezért nem biztosítják azt sem, hogy az eredmény a teljesítésnek megfelelően jelenjen meg az egyes években.

Az alvállalkozók egyes számlái – éppen a hosszú munkavégzés miatt – nem feltétlenül felelnek meg az adott szakaszra vonatkozó munka ellenértékének.

A számviteli törvény 72. §-a szerint az árbevétel elszámolásának alapvető feltétele, a szerződés szerinti teljesítés, azaz az, hogy számlázott munkát ténylegesen elvégezték, és ezt a megrendelő elfogadja, és elismertje. Ez azonban nem jelenti feltétlenül, hogy a teljes teljesítményt csak utólag lehet számlázni, de árbevétel elszámolása a számla kibocsátását megelőzően nem képzelhető el. A helyzetet tovább bonyolítja, hogy nemcsak az árbevétel elszámolása kötődik a számlához, hanem az ÁFA is.

2008. május 1-jétől az építőipari szolgáltatások többsége fordított ÁFA (ÁFA törvény 142.§) alá esik, amely az ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására vagy egyéb megváltoztatására irányuló építési-szerelési és egyéb szerelési szolgáltatásokra terjed ki– ideértve az ingatlan bontással történő megszüntetését is, amennyiben az említett szolgáltatások építési hatósági engedély-köteles tevékenységhez kapcsolódnak és a felek belföldön nyilvántartásba vett, ÁFA fizetésére kötelezett adóalanyok. A szolgáltatást kérőnek kell nyilatkozatot adni, hogy fordított adózású számlát kapjon. Ez persze logikus is, mert a szolgáltató nem tudhatja – főként felújítás esetén – hogy építési engedély köteles műveletben vesz-e részt. Amennyiben a generálkivitelező más kiegészítő jellegű munkát is elvállal, amelyek elvégzéséhez önmagukban építési engedély nem szükséges, akkor az egyenesen és nem fordítottan adózik. Napjainkban az építőipari kapacitások kihasználatlanságának következményeként az építőipari vállalkozások egy része külföldön vállal munkát, elsősorban az Európai Unión belül. Ilyen esetben a magyar vállalkozás vezetőjének nemcsak a magyar áfa-törvény vonatkozó előírásait szükséges ismernie, hanem annak az országnak az áfa-szabályait is, ahol az ingatlan található.

A fordított ÁFA intézménye bár több adminisztrációval jár, de azért van számos előnye is:

- nem kell megelőlegezni az ÁFA értékét,

- az építőipar egyik súlyos problémáját is kiküszöböli. Mivel gyakori volt, hogy az alvállalkozó elkészült a munkával és benyújtotta a számláját, azonban a fővállalkozó arra hivatkozva, hogy ő sem kapta meg a pénzét hónapokig nem fizetett. Az alvállalkozónak az ÁFA-t azonban be kellett fizetnie és ez milliós nagyságrendnél igazán komoly nehézségeket okozott. A fordított adózással legalább egy tehertől megszabadultak és már „csak” a munkadíjukat kell finanszírozniuk.

Az árbevétel elszámolásánál meghatározó jelentősége van az építési szerződésnek, különösen akkor, ha részteljesítés elszámolására kerül sor. A részteljesítésről is számlát (és nem részszámlát) kell kiállítani. Lényeges, hogy a számlát a szerződésben meghatározott feltételek szerinti teljesítés (részteljesítés) esetén állítsák ki, ha az abban foglaltakat a megrendelő, az építtető elismerte, elfogadta, ennek tényét írásban igazolta. (Az előbbiekből következően a teljesítés igazolása nélkül a számla kibocsátása, illetve tényleges teljesítés hiányában a teljesítés igazolása ellentétes a számviteli törvény tételes előírásaival, illetve a bizonylati fegyelem megsértését jelenti.)

Az ÁFA törvény előírása szerint a műszaki átadás – azaz teljesítés – dátumával egyezően kell kiállítani a számlát, melyen a teljesítés dátumaként az átadás dátumának kell szerepelnie.

A könyvvizsgálat során vizsgálni kell az összhangot a teljesítés és a számlázás között, azaz össze kell vetni az építési naplót vagy az átadás-átvételi jegyzőkönyvet a kimenő számlákkal.

A leírtakból következik, hogy elvileg nem a fizetési időpontokhoz, vagy a fizetési ütemtervhez kell kötni a számlázást, hanem elért teljesítményekhez.

Amennyiben a termékértékesítés és szolgáltatás teljesítését megelőzően az ellenértékbe beszámítható pénzösszeget fizetnek, akkor azt előlegnek kell tekinteni, arról a kivitelező a pénzösszeg átvételének (jóváírásának) napjával előleg számlát köteles kiállítani, tehát ameddig nem történt meg a tényleges teljesítés, hiába számláznak nem számolható el árbevétel, ugyanakkor ameddig nem történik meg a számlázás, hiába történik meg a tényleges teljesítés árbevétel ebben az esetben sem számolható el. Amennyiben a tényleges teljesítés több mint a számlázott, akkor a nem számlázott munka bekerülési, előállítási értékét aktiválni kell.

Ha a részteljesítéskor nem készült az átadás-átvételről megfelelő dokumentum (jegyzőkönyv vagy építési napló), akkor hiányzhat a számlázás egyik lényeges tartalmi feltétele.

A kivitelező a több éven át tartó építési-szerelési munkák közvetlen költségeit a felmerüléskor, alvállalkozói teljesítményeit pedig azok átadás-átvételi jegyzőkönyvvel, vagy más a teljesítést igazoló bizonyítékkal alátámasztott alvállalkozói számlák alapján, számla hiányában a szerződés szerinti, vagy tervezett összegben köteles elszámolni.

A fentiek alapján könyvvizsgálatkor vizsgálni kell egyrészt a szerződéseket abban a tekintetben, hogy azok tartalmazzák-e részteljesítésről, annak számlázásáról történő megállapodást. Másrészről vizsgálandó, hogy a számlák, megfelelően alá vannak e támasztva, azaz van mögöttük átadás-átvételi jegyzőkönyv, építési napló, vagy más bizonyíték.

### **Az üzleti folyamatok vizsgálatához kapcsolódó könyvvizsgálati feladatok**

A könyvvizsgálónak vizsgálnia kell egyrészt a dokumentációnak a törvényeknek való megfelelősségét, másrészről a könyvvizsgálati standardokból fakadóan vizsgálnia kell a vállalkozás, és annak környezetének egyéb tényezőit is. (pl. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény; Az építési szerződésre vonatkozó előírásokat a Polgári Törvénykönyv tartalmazza; 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet határozza meg az építési szerződés kötelező tartalmát)

Fő- és alvállalkozók esetében a vállalkozás folytatása elvének szempontjából fontos vizsgálni a cég saját mutatóin kívül az üzleti finanszírozási láncban lévő cégek, vagy konzorciumi tagok helyzetét is.

Kivitelező cégek esetében a szükséges forrást jellemzően banki rulírozó hitel jelenti. A rulírozó hitelek mögött is jellemzően dologi biztosítékok állnak.

Ebben az esetben a finanszírozási kockázatot az jelenti, hogy a kivitelező/projektcég nem fizeti ki az alvállalkozót, aki így nem tudja visszafizetni a felvett hiteleit. Ekkor az építő cég elveszítheti termelő eszközeit, melyek a fedezetet biztosították a rulírozó hitelhez, miáltal további működése kétségessé válik emiatt fontos vizsgálni a finanszírozási láncba tartozó cégek likviditását is, amikor egy alvállalkozót vizsgálunk.

Az általános pénzügyi kondíciók mellett a műszaki feltételeket is vizsgálni kell abból a

szempontból, hogy a cég meg tud-e felelni a vállalt kötelezettségeinek.

Alapvető fontosságú, hogy a cég rendelkezzen érvényes építési engedéllyel. Az engedélyezett építkezésnek egyeznie kell a kivitelezési tervekkel és annak mind műszaki mind pénzügyi értelemben megvalósíthatónak kell lennie úgy, hogy emellett gazdaságilag is racionálisnak kell maradnia.

Abban az esetben, ha a tervezett építmény gazdaságilag mégsem racionális, át kell alakítani a terveket. Az építési hatósági engedélyezési eljárásban illetékességgel rendelkező hatóságokról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 52.§ (2)-(3) bekezdése ad iránymutatást.

Alapesetben építési hatóságként a települési önkormányzat építési irodája jár el. Ha eltérnek az építési engedélytől, vizsgálni kell, hogy kaptak-e, vagy kaphatnak-e fennmaradási engedélyt.

Összefoglalva az építőipari cégek esetében a belső működés mellett számos külső tényező gyakorolhat jelentős hatást akár a vállalkozás azon képességére, hogy normál üzletmenet keretében realizálja eszközeit, fizesse kötelezettségeit, azaz a vállalkozás elve szerinti működésre.

A minta ellenőrző listát a vállalkozás folytatásának elvéhez *a 3/3. számú melléklet tartalmazza.*

## **Évközi ellenőrzés: az üzleti kockázatokat csökkentő belső ellenőrzési rendszerek feltérképezése– ellenőrzési kockázat**

**A belső ellenőrzés típusai:**

* folyamatba épített ellenőrzés,
* vezetői ellenőrzés,
* független ellenőrzés.

A **folyamatba épített ellenőrzés** a típusai a következők lehetnek:

* automatikus ellenőrzés,
* rendszerbe épített ellenőrzés,
* egyéb ellenőrzés.

*a) Automatikus ellenőrzés:*

Automatikus ellenőrzést jellemzően számítógépes programokba integráltan találhatunk. Ezek a könyvelő programok, rendelés nyilvántartó (P/O), ügyfélnyilvántartó, készletnyilvántartó rendszerek, mely rendszerek végeznek automatikus ellenőrzéseket pl.: matematikai vagy egyeztetési ellenőrzéseket, de szolgálhatnak jóváhagyási ellenőrzéseket is.

Ezek a programok vagy nem is engednek eltéréseket, vagy azokat külön listára gyűjtik.

Egy integrált rendelés nyilvántartó rendszer azt szolgálja, hogy a szállítói számlákat csak akkor fogadja be, ha volt korábban annak megfelelő megrendelés.

Az ilyen programokban jól szabályozható, hogy kitől lehet rendelni (ún. AVL=approved vendor list, azaz engedélyezett szállítók listája), ekkor érdemes azt is vizsgálni, hogy erre a listára hogyan lehet felkerülni, amennyiben pályázattal, akkor a pályázati rendszer külön vizsgálandó. Szabályozhatók továbbá a rendelés paraméterei is (pl.: maximalizált egységár).

A programban különböző felhasználói jogosultsági szintek is kialakításra kerülnek, így például megadható, hogy milyen értékű megrendeléshez milyen szintű engedélyezés szükséges. Külön jelentőséggel bír, hogy ezeket a rendeléseket, és azok jóváhagyásait a rendszer tárolja, tehát utólag is ellenőrizhető.

*b) Rendszerbe épített ellenőrzés*:

Az ilyen ellenőrzést a szervezet hierarchiájába építik, a dolgozók ellenőrzik saját munkájukat, illetve a következő munkafázist végző dolgozó ellenőrzi az előző fázis munkáját.

Az ellenőrzés minőségét javítja a jó szervezeti kultúra, vagy a jó felelősségi rendszer. A struktúrát megfelelően dokumentálni kell, nemcsak azért, hogy a könyvvizsgálat során ellenőrizhetőek legyenek, hanem hogy a később fellépő problémákhoz felelősöket lehessen rendelni.

Fontos, hogy az egymásra épülő munkafázisok során azok, akik elkezdenek dolgozni egy fázison, mindig ellenőrizzék, hogy az előző fázis megfelelően lett elvégezve (például: a vakolók a téglarakókat, festők a vakolókat). Fontos továbbá, hogy az alvállalkozók esetén ez az ellenőrzési kötelezettség szerződésbe legyen foglalva.

A beszerzéseknél fontos rendszerbe épített ellenőrzés a négy szem elv. Akkor lehet hatékony az ellenőrzés, ha az egyik jóváhagyó gazdasági szempontból, míg másik műszaki szempontból hagyja jóvá, és a jóváhagyó személyek egymástól függetlenek. Fontos továbbá, hogy ne minden tételt ugyanaz a két jóváhagyó bíráljon el, valamint, hogy ne legyen túl nagy a ranglétrabeli eltérés közöttük.

*c) Egyéb ellenőrzés:*

Beszélhetünk különböző mintapróbák rendszeréről: pl.: csempe, ill. cserép esetében törési, vagy fagyási tesztek. Vagy például: a beépítésre érkező betonból először kockaformát öntenek, ráírják, hogy kitől származik, mikor jött, és hogy hova lett beépítve, így bármilyen minőségi probléma esetén tudni lehet, hogy ki a felelős.

A folyamatba épített ellenőrzések vizsgálatát úgy kell elvégezni, hogy először megismerjük, majd leírjuk magát a belső ellenőrzési folyamatot. Azonosítjuk a folyamatokba épített kontrol pontokat, és eldöntjük, hogy azok csökkentik-e az audit kockázatot. Ezek után mintavételes teszteléssel kell megbizonyosodni arról, hogy ezek a kontrolpontok valóban léteznek, és hatékonyak. Például készletek értékeléséhez jó lehet ha az ellenőrzés hatékony.

A **vezetői ellenőrzés** általában jelentések rendszerét jelenti, mely a tervezéstől a terv-tény összehasonlításig, valamint azok alapján akció tervek kidolgozásáig tart.

Gazdasági oldalról a jelentéseket vizsgálja komplexitásukban, terv-tény adatokat hasonlít össze, valamint műszaki szempontból ellenőrzi a készültségi fokot. Fontos, hogy a vezető időnként bejárja a területet egy műszaki szakértővel, hogy első kézből informálódjon az épület készültségéről, valamint a problémákról.

A cél azt megállapítani, hogy a vezetés mennyire tájékozódik, mennyire ismeri a problémákat, másrészt, hogy az észlelt eltérésekre milyen reakciói vannak.

**Független ellenőrzések** keretei között általában témaellenőrzéseket végeznek, bizonyos paramétereket (pl.: derék szögek) ellenőriznek.

Sok cég a finanszírozó bank műszaki ellenőrét használja független ellenőrnek. Fontos, hogy ha eltérést tapasztalnak az alvállalkozók által szerződésben vállaltaktól ez alapján még idejében jelezzék, illetve, hogy amint elkészül egy részteljesítés, amin már méréseket lehet végezni, ellenőrizzék, mert, ha az alvállalkozó munkamódszereiben van hiba, akkor a későbbi kijavítás nagyobb költségekkel járhat.

A könyvvizsgálatot el lehet végezni kizárólag a tranzakciók és egyenlegek részletes tesztelésével, azonban amennyiben a cég rendelkezik megfelelő belső ellenőrzési rendszerrel hatékonyabb a könyvvizsgálatot arra alapozni.

Sokan gondolják, hogy az ellenőrzési rendszerek a nagy cégek sajátosságai, azonban az ellenőrzést tágabb értelemben kell érteni, nem csak a dedikált belső ellenőrök munkáját kell annak tekinteni. Minden eljárás része az ellenőrzési rendszernek, ami azt szolgálja, hogy a társaság tranzakciói teljeskörűen, pontos összegben, a tényleges tevékenységnek megfelelően, megfelelő bizonylatok alapján kerülnek az egyes nyilvántartásokba, a főkönyvbe és onnan a beszámolóba.

Amennyiben a cégnél nincs függetlenített belső ellenőr, vagy az nem működik jól, akkor is meg kell vizsgálni a társaság üzleti folyamatait nem csak azért, hogy megismerjük a társaság tényleges tevékenységét, de azért is, hogy azonosítsunk olyan ellenőrzési pontokat, amelyekre támaszkodva csökkenthető az alapvető könyvvizsgálati eljárások kiterjedtsége és mélysége pl.: ki és milyen jóváhagyás mellett jogosult megrendeléseket leadni a társaság nevében, a leadott megrendelések teljeskörűen vannak-e nyilvántartva, a beszerzések esetén van-e mennyiségi és minőségi átvétel (mind anyagok, mind szolgáltatások esetében), a társaság eszközeit leltározzák-e, és ha igen az alkalmazott módszer hatékony-e, van-e a társaságnál az értékesítések elszámolásának teljeskörűségére vonatkozó ellenőrzés stb.

A könyvvizsgálat során érdemes vizsgálni, hogy a cég üzleti folyamataihoz mennyire illeszkedik a számviteli politika kialakítása, azon belül különösen az önköltségszámítási szabályzat, azaz annak kialakítása figyelembe veszi-e a tevékenység sajátosságait (pl. jelentős anyagmozgatás, szállítás ktg-e; munkavállalók közvetett költségei („holtmunka” felosztása); bérelt eszközök költsége; kapott támogatások elszámolása).

Számos építőipari cég esetében jelentős a vezetői, vagy tulajdonosi ellenőrzés jelentéseken, vagy beszámolókon keresztül, amennyiben a társaságnál működik ilyen rendszer a könyvvizsgálónak érdemes felhasználni munkája során.

A minta táblázatokat a könyvvizsgálati munka tervezéséhez a *3/4., a 3/5., és 3/6. számú melléklet tartalmazza.*

## **Év végi ellenőrzés – alapvető könyvvizsgálati eljárások – feltárási kockázat**

### **Szempontok az építőipari speciális szakmai dokumentumok vizsgálatához**

A mérleg- és eredménykimutatás-szekciók vizsgálata előtt és közben meg kell vizsgálni az építőiparra jellemző dokumentumokat, melyek a következők:

#### Építési napló

Az építési napló a kivitelezés teljes folyamatáról ad, olyan részletes információt, amelyet a megrendelő is rendszeresen igazol.

A könyvvizsgáló az építési napló alapján információkat tud szerezni :

* A munkafolyamatok időbeli megvalósulásáról,
* Az egyes munkafolyamatok során felhasznált anyagokról, és a ráfordított munkaidőről, bérelemekről,
* Minden különleges körülményről,
* Az elvégzett pótmunkákról,
* A műszaki ellenőrzés észrevételeiről,
* A garanciális és jótállási kockázatok elemeiről.

Az építési naplóból megismerhetők és igazolhatók azok a ráfordítások, amelyeket az eredeti tervek, költségvetések, szerződések nem tartalmaznak. Mindazon változtatások, amelyeket a korábbi megállapodáson túl kellett végrehajtani. Ezekkel kapcsolatosan mindenképpen többletköltségek fognak jelentkezni, melyeket az adott építési feladat közvetlen önköltségében figyelembe kell venni.

Az építési naplóból információkat lehet kapni a későbbi garanciális kötelezettségekkel kapcsolatosan is. Ha pl. egy szigetelési munkával kapcsolatosan észrevételeket lehet találni a megrendelő műszaki ellenőre részéről, akkor valószínűleg itt vagy már felmerülhetett többlet ráfordítás, vagy később fog felmerülni.

*Az építési naplóval kapcsolatos előírásokat lásd az 1/2-es és a 2/4-es számú mellékletekben.*

#### Felmérési napló

A felmérési napló a tényleges teljesítmény olyan igazolása, amelyet a megrendelő is igazol, tehát külső megerősítést is tartalmaz. A felmérési napló az árbevétel megalapozottságát igazolja, de alapul szolgálhat költségek elszámolásának teljességére vonatkozóan is. A felmérési napló célja az építési munkák során a teljesítmények felmérése, összesítése, kiértékelése és elszámolása, segítségével biztosítható a készültségi fok alapú elszámolás.

Átalánydíjas, egyösszegű szerződések esetén nem kötelező alkalmazni, de lehetséges, vagy kötelező, ha azt a szerződésben kikötik.

*A felmérési naplóval kapcsolatos előírásokat lásd az 1/2-es és a 2/3-as számú mellékletekben.*

#### Költségvetések, szerződések

A költségvetések, és a szerződések összevetése a végrehajtással információt nyújt a jogosságra és a pontosságra, illetve az építési napló és felmérési naplóval való összevetés az adott építési feladat teljes áttekintését biztosítja.

*A szerződésekkel és költségvetésekkel részletesebben az I/2 és I/3-as fejezetekben foglalkoztunk.*

#### Műszaki átadási okmányok

A műszaki átadás az építtető és kivitelező között lezajló munkafolyamat, melynek során kivitelező átadja az elkészült létesítményt és egyúttal írásban igazolja, hogy az a terveknek, a hatósági engedélyeknek és a vonatkozó jogszabályoknak, szabványoknak, illetve a vállalkozói szerződésnek megfelelően került megvalósításra.

Építtető a műszaki átadás alkalmával írásban igazolja, hogy elfogadja vagy nem fogadja el a teljesítést, illetve, hogy milyen feltételekkel hajlandó átvenni az elkészült létesítményt. A lakásépítő cégek esetében a műszaki átadási okmányok támasztják alá az árbevétel elszámolásának jogosságát.

*A műszaki átadási okmányokkal kapcsolatos előírásokat lásd az 1/2-es számú mellékletben.*

#### Munkaszámok szerepe, alkalmazása, lezárása

A munkaszámoknak több szempontból van jelentősége. Egyrészt segíti a kivitelezőt az egyes építési feladatok megkülönböztetésében, és lehetővé teszi az egyedi elkülönült nyilvántartást.

Másrészt lehetőséget ad az adott építési feladat költségeinek és árbevételének elkülönült nyilvántartására is, ezáltal annak eredményessége is könnyebben vizsgálható. A munkaszám tehát kalkulációs egységek jelöléseként értelmezhetők, és alkalmasak az adott építési feladat utókalkulációjára is.

A munkaszámok lezárása lehetőséget ad az időbeli elhatárolások valódiságának tesztelésére. Ha a munkaszámot nem zárták le és a kivitelezés teljes szerződéses díját kiszámlázták, akkor annak jogossága kétségbe vonható, mert lehetőséget hagytak további költségek elszámolására az adott munkaszámra.

*A munkaszámokkal részletesebben az I/3.2. fejezetben foglalkozunk.*

### **Mérleg pozíciók vizsgálata**

#### A/I. Immateriális javak

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Van-e érték a mérlegsoron | | |
| Mérlegsor | Lakásépítő cégek | Irodaépítő cégek | Kivitelező cégek |
| ***Alapítás-átszervezés aktivált értéke*** | A vállalkozó döntésétől függ | A vállalkozó döntésétől függ | A vállalkozó döntésétől függ |
| ***Kísérleti fejlesztés aktivált értéke*** | Nem jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |
| ***Vagyoni értékű jogok*** | Jellemző | Jellemző | Jellemző |
| ***Szellemi termékek*** | Jellemző | Jellemző | Jellemző |
| ***Üzleti vagy cégérték*** | Nem jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |
| ***Immateriális javakra adott előlegek*** | Nem jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |

Építőipari vállalkozásoknál jellemzően műszaki- és költségtervező-programokat, valamint könyvelő-, rendelés- és ügyfélnyilvántartó programokat kell, hogy találjunk ebben a szekcióban.

A projekt cégek esetében az anyavállalat rendelkezik a megfelelő szoftverekkel, és bérmunkában elkészíti a projektcég számára a szükséges számításokat.

Amennyiben a szoftvert megvették, vagy maguk fejlesztették, akkor a szellemi termékek soron kell nyilvántartani, viszont, ha csak a használati jogát, akkor vagyoni értékű jogként kell kimutatni.

További vizsgálati szempont, hogy a cég kizárólag jogtiszta szoftvereket használ-e.

Az immateriális javak között találhatjuk a minőségbiztosítási rendszerek értékét, amennyiben a cég valamilyen minőségbiztosítási rendszer keretein belül végzi tevékenységét, és az annak megvalósítása érdekében közvetlenül felmerült költségeket az alapítás átszervezés aktivált értékébe sorolja.

Az évközi vizsgálat során az immateriális javak beszerzésének engedélyezési folyamatát célszerű fel mérni, majd ezen felmérés során feltárt kontrolpontokat alapul véve tesztelni, hogy a folyamatleírásnak megfelelően történik a beszerzés, a korábban leírtaknak megfelelően.

Az év végi vizsgálat során:

**Kontroltesztek keretében:**

A növekedéseket az évközi vizsgálatok során szerzett ismeretek alapján kell vizsgálni év végén, azaz szúrópróbaszerűen vizsgálni kell, hogy év végén a beszerzések folyamata összhangban volt-e a korábban megismert folyamattal.

Csökkenést ezen a soron főképp akkor tapasztalhatunk, ha a beszerzett szoftverek nem működnek megfelelően, vagy elavulttá válnak, és selejtezésre kerülnek. A csökkenések vizsgálatát szúrópróbaszerűen végezzük, és ekkor a számviteli bizonylatokat (pl.: selejtezési jegyzőkönyv) hasonlítjuk össze a főkönyvi kartonokkal.

**Részletes tesztek:**

Minta munkalapot az immateriális javak vizsgálatához a *3/7. számú melléklet tartalmazza.*

#### A/II. Tárgyi eszközök

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Van-e érték a mérlegsoron | | | |
| Mérlegsor | Lakásépítő cégek | Irodaépítő cégek | Kivitelező cégek |
| ***Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok*** | Nem jellemző | Jellemző | Jellemző |
| ***Műszaki berendezések, gépek, járművek*** | Nem jellemző | Nem jellemző | Jellemző |
| ***Egyéb berendezések, felszerelések, járművek*** | Nem jellemző, csak ÁFA megfontolásból | Nem jellemző | Jellemző |
| ***Tenyészállatok*** | Nem jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |
| ***Beruházások, felújítások*** | Nem jellemző | Jellemző | Jellemző |
| ***Beruházásokra adott előlegek*** | Nem jellemző | Jellemző | Nem jellemző |

A tárgyi eszközök nem jellemzőek a lakást építtető projektcégekre, az építkezéshez szükséges gépeket, szerszámokat jellemzően a kivitelezőknél találhatjuk meg.

Tárgyi eszközök között indokolt elkülönítetten nyilvántartani az építési-szerelési munkákat szolgáló gépeket, berendezéseket, felszereléseket (építőipari gépek), továbbá az ideiglenes felvonulási építményeket szolgáló tárgyi eszközöket (konténereket), sajátos módon meghatározni ezen eszközök értékcsökkenési politikáját.

Az értékesítési céllal készülő épületeket nem a befejezetlen beruházások soron kell nyilvántartani, hanem a befejezetlen termelés (épület), és a vásárolt készletek (telek) soron.

Azok a cégek azonban, melyek irodát építtetnek, és azt a jövőben működtetni kívánják (iroda bérbeadás) a leendő épület előállítása érdekében felmerült közvetlen költségeket, és a telket, melyen épült a beruházások soron kell kimutatni a műszaki átadásig.

A saját célra épülő épületet, valamint a telket is a beruházások soron kell nyilvántartani.

**Kontroltesztek:**

Hasonlóan az immateriális javakhoz célszerű tesztelni a növekedésekkel és csökkenésekkel kapcsolatos folyamatba épített kontrol pontokat.

A növekedéseket érdemes az immateriális javaknál említett módon vizsgálni ide értve az aktiválási jegyzőkönyvek meglétét, valamint azok egyeztetését főkönyvi kartonokkal, építési napló szerint elvégzett munkákat az elszámolt költségek szintjével. A növekedések jóváhagyását, utalványozását érdemes ellenőrizni.

Csökkenések vizsgálata során szúrópróbaszerű ellenőrzéssel egyeztetni kell a kartonok tartalmát a számviteli bizonylattal (pl.: számla, selejtezési jegyzőkönyv). A csökkenések jóváhagyását ellenőrizni szükséges.

**Részletes tesztek:**

A minta munkalapot a tárgyi eszközök vizsgálatához a *3/8.-ös számú melléklet tartalmazza.*

Hiba lehetőség, ha az értékesítési céllal készülő épületet ezen a soron szerepeltetik.

#### A/III. Befektetett pénzügyi eszközök

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Van-e érték a mérlegsoron | | |
| Mérlegsor | Lakásépítő cégek | Irodaépítő cégek | Kivitelező cégek |
| ***Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban*** | Nem jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |
| ***Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban*** | Nem jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |
| ***Egyéb tartós részesedés*** | Nem jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |
| ***Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban*** | Nem jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |
| ***Egyéb tartósan adott kölcsön*** | Jellemző | Jellemző | Nem jellemző |
| ***Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír*** | Jellemző | Jellemző | Nem jellemző |
| ***Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése*** | Nem jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |
| ***Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete*** | Nem jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |

Befektetett pénzügyi eszközök szabad pénzeszközök befektetésével képződnek, melyeknek forrása vagy az építkezéshez félretett a tervek szerint egy éven túl felhasználandó szabad pénzeszköz, vagy a vevők által befizetett előlegek, kauciók, melyet a hitelező banknál kell letétbe helyezni, azonban bizonyos értékpapírokba pl.: állampapírokba be lehet fektetni.

A lakásépítő és irodaépítő cégek e befektetésekhez jellemzően nem nyúlhatnak, azok fedezetet képeznek a bankhitelekre, amennyiben a projekt nem valósul meg a banknak ez a fedezet ad lehetőséget arra, hogy e fedezettel és a bankhitellel együtt a projekt transzferálásával tovább adhassa az egész csomagot egy másik kivitelező cégnek.

B/I. Készletek

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Van-e érték a mérlegsoron | | |
| Mérlegsor | Lakásépítő cégek | Irodaépítő cégek | Kivitelező cégek |
| ***Anyagok*** | Jellemző | Jellemző | Jellemző |
| ***Befejezetlen termelés és félkész termékek*** | Jellemző | Nem jellemző | Jellemző |
| ***Növendék-, hízó- és egyéb állatok*** | Nem jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |
| ***Késztermékek*** | Jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |
| ***Áruk*** | Jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |
| ***Készletekre adott előlegek*** | Jellemző | Nem jellemző | Nem jellemző |

##### *Leltározás*

Az 501-es témaszámú „Könyvvizsgálati bizonyítékok, kiegészítő módszerek alkalmazása specifikus tételekre” könyvvizsgálati standard 4. pontja szerint annak érdekében, hogy bizonyosságot szerezzen arról, megfelelően hajtották-e végre a vezetés utasításait, a könyvvizsgáló megfigyeli az alkalmazottak eljárásait és mintavételen alapuló számlálást végez.

A számlálások lebonyolításakor a könyvvizsgáló a leltározási bizonylatok teljességét és pontosságát egyaránt teszteli oly módon, hogy nyomon követi a kiválasztott tételek útját ezektől a bizonylatoktól a fizikai leltárfelvételig, illetve a kiválasztott tételek útját a fizikai leltárfelvételtől a leltározási bizonylatokig.

A következő típusú eszközök leltározása sajátos az építőiparban:

* be nem épített alapanyagok,
* segéd anyagok (fa zsalu),
* munkahelyen levő tárgyi eszközök (szerszámok, berendezések, állványok, fém zsalu),
* befejezetlen termelés, készültségi foka szerint (lakásépítő és kivitelező cégeknél),
* beruházás leltár (irodaépítő cégek esetén).

A lakásépítő és irodaépítő cégek esetében a befejezetlen termelés és beruházás leltár technikája azonos, mert csak a mérlegbeli bemutatás más.

Mivel ezen eszközök leltározásához speciális műszaki szakismeret kell a könyvvizsgálónak meg kell győződnie arról, hogy a bejárás megfelelő műszaki szakemberrel történt-e, aki meg tudja ítélni azt, hogy a beépített és elszámolt anyagok és bér- valamint egyéb költségek és a műszaki készültségi fok szinkronban van-e.

A vezetés felelőssége biztosítani azt az ellenőrzési rendszert, hogy csak a beépített anyagok, és az építkezéshez felhasznált bérek és egyéb költségek kerüljenek elszámolásra.

A leltározás során a könyvvizsgálónak az ellenőrzési rendszert kell felülvizsgálnia, ha ez nem megfelelő független külső szakembert kell bevonni a munkába, aki képes arra, hogy megbecsülje a beépített anyagok, és az építkezéshez felhasznált bérek és egyéb költségek értékét.

A kivitelező cégeknél csak a még ki nem számlázott teljesítmény kell, hogy szerepeljen befejezetlen termelésként.

Amennyiben szakaszonként számlázzák a teljesítményt ez az érték a két szakasz közötti teljesítmény. Amennyiben a kivitelező az ügyféllel veteti meg az anyagot akkor a befejezetlen termelésként csak a közvetlen bérköltség, a segédanyagok felhasználása (csökkentve a visszanyerési százalékkal), a bérelt állvány bérleti díja, a saját állvány értékcsökkenése és egyéb közvetlen költségek mutathatók ki.

Csak becsléssel, köbözéssel, mintavétellel leltározható anyagok (szóródó anyagok, mint homok, kavics, oltott mész), apró, de nagy mennyiségű anyagok (pl. csavar félék) mennyiségének és minőségének megállapításához célszerű szakértő segítségét igénybe venni. Szakértő igénybevétele esetén a 620-as témaszámú „Szakértő munkájának felhasználása” című könyvvizsgálati standard értelmében a szakértő munkájáról a könyvvizsgálónak elegendő, és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot kell szereznie arra vonatkozóan, hogy annak munkája a könyvvizsgálat céljaira megfelelő.

A leltározás célja az eszközök mennyiségi meglétének fizikai ellenőrzése.

A leltár ellenőrzése szintén szétbontható rendszer tesztekre és alapvető tesztekre.

A rendszer teszt a leltározás módszerének ellenőrzése, egyrészt annak megítélése, hogy az alkalmazott módszer biztosítja-e a számlálás pontosságát, másrészt a módszer egyeztetése a tulajdonosok vagy vezetés által jóváhagyott leltározási szabályzattal (ha van ilyen).

Az alapvető teszt a már megszámolt tételek szúrópróbaszerű utána számolása.

Amennyiben a könyvvizsgáló úgy ítéli meg, hogy a leltározás rendszere jó, kevesebb mintával kell az alapvető eljárást elvégezni, feltéve, hogy az alapvető eljárás nem fed fel hibát. Szélsőségesen rossz módszer, sok eltérés esetén a teljes készletet meg kell számolni, vagy újraleltáraztatni. Az utána számolás során célszerű egyrészt az ügyfél leltárjából kiindulva ellenőrizni, hogy a helyszínen lévő készletek mennyisége egyezik-e a leltárral, másrészt a helyszínen lévő készletből választva, azt megszámolva egyeztetni kell az ügyfél leltárján szereplő mennyiséggel.

Amennyiben a leltározott készletek értéke jelentős a könyvvizsgálónak feltétlenül részt kell vennie a leltározáson, mert utólag gyakorlatilag lehetetlen könyvvizsgálói alternatív eljárásokkal a mennyiséget ellenőrizni.

Leltározás ellenőrzésekor vizsgálni kell a leltározás folyamatát, hogy az biztosítja-e a készletek mennyiségének pontos felmérését, az a leltározási szabályzatnak megfelelően folyik-e, megfelelően elkülönítették, vagy megjelölték-e az idegen tulajdonú, sérült, korlátozottan használható, lassan mozgó készleteket.  
Az úton levő eszközök leltárazása a mérlegfordulónap utáni átvétel ellenőrzésével, valamint a vásárlási szerződésben szereplő fuvarparitás (INCOTERMS) felülvizsgálatával oldható meg.

Minta munkalapot a leltározás vizsgálatához a *3/10. számú melléklet tartalmazza.*

**Általánosságban:**

A készletek vizsgálata lakás építő projektcégek esetében kiemelt jelentőséggel bír, hiszen valószínűsíthetően ez képviseli a legnagyobb részarányt a mérlegben.

Az eladásra építő cégek esetében készletek között kell szerepeltetni a: telket, épületet, építőanyagot, vásárolt árut, és a készletekre adott előleget.

A lakásépítő projekt cégeknél jellemzően két fajta készlet lehet. Az egyik a telek, melyen az épület állni fog, a másik maga a lakásokból álló épület. Habár mindkét eszköz több éven át szolgálja a vállalkozás tevékenységét, a Számviteli törvény 23.§ (4), és 28.§ (2) b) szakaszok alapján mégis készletnek minősülnek.

**Kivitelező cégeknél** jellemzően vásárolt anyag, befejezetlen termelés, készletre adott előleg szerepel jellemzően:

Az építőipari projekt önköltségének akár felét is kiteheti az anyagköltség. Mivel általában előre szerződött árak vannak, hatékony lehet az elszámoló árak alkalmazása és az esetleges árkülönbözetek későbbi elszámolása (ez segítheti egyben a leszerződött áraktól való eltérések okainak vizsgálatát). A tevékenységre jellemző, hogy nem a telephelyükön folytatják a tevékenységet, emiatt jelentős szállítási és rakodási költségek lehetnek, illetve jelentős lehet az építési területen végzett anyagmozgatás is. Emiatt hasznos a külön felszámított szállítási és rakodási költségeket (KFSZR) külön nyilvántartani, amelyet a felhasználás arányában az építkezés költségeire kell felosztani.

 Amennyiben a fővállalkozó a kivitelező részére biztosítja az építési-szerelési munkához szükséges vásárolt termékeket, amelyek bekerülési értékét a számviteli törvény 51. §-ának (3) bekezdése szerint azoknak a kivitelező által történő beépítésekor kell az előállítási költségek között elszámolnia. [A bekerülési értéket anyagköltségként kell elszámolni, majd – beruházás esetén – a saját előállítású eszközök aktivált értékeként kimutatva, növelni a beruházással létrejött eszköz értékét.]

A **telket** a vásárolt készletek (áruk) között kell kimutatni a vételáron, továbbá a telekalakítás, a telkesítés költségeit (ideértve a vagyonszerzési illetéket mely tovább értékesítési cél esetében 2%, míg ha a cél az, hogy az épületet, később hasznosítják, akkor 10%, de ebben az esetben a tárgyi eszközök között kell szerepeltetni). Értékesítésnél a bekerülési értéket (részletekben történő értékesítésnek, annak arányos részét) eladott áruk beszerzési értékeként kell elszámolni.

Az **épületet** saját termelésű készletként, befejezetlen termelésként kell nyilvántartani, azonban ilyen módon csak a közvetlen költségeket, illetve közvetlen költségekre osztható közvetett költségeket lehet elszámolni (Szt. 51.§).

Az értékesítési költségeket és az előállítással közvetlen kapcsolatba nem hozható igazgatási és egyéb általános költségeket - az eszközértékelés alapjául szolgáló - közvetlen önköltség nem tartalmazhatja.

A közvetlen és közvetett költségek külön nyilvántartása emiatt indokolja, hogy a számviteli törvényben kötelezően előírt számlaosztályok használatán felül a cég alkalmazza a 6-7 számlaosztályt is az önköltségszámítási szabályzatnak megfelelően. Ily módon a cég elkülönítheti az általános költségeket (vezetőség és központi irányítás fel nem osztható általános költségei, saját fuvarozási költségek, munkások elszállásolásának költsége…stb.) és a termelési költségeket (közvetlen anyag, KSZR költségek, közvetlen bér és járulékai, közvetlen egyéb költségeket, projektre osztott építési vezetőség költségei stb.).

Az építési szolgáltatás önköltségének számítása történhet utókalkulációval, norma alapján vagy egyszerűsített éves beszámolót készítőknél a számviteli törvény 98. §-a alapján eladási árból való visszaszámítással.

Az utókalkulációval történő önköltség meghatározás a legjellemzőbb. A számviteli törvény 51. §-a alapján a közvetlen költségek megállapíthatók (az önköltségnek nem lehet része közvetített szolgáltatások értéke a számviteli törvény szerint, az alvállalkozói teljesítmény is igénybevett szolgáltatásként számolandó el).

A közvetlen költségek tartalmazzák a közvetlen anyag és személyi jellegű ráfordításokon túl a közvetlen gépköltségeket is. A gépek közvetlen költségébe beletartozik a gépek értékcsökkenése; a gépek üzemanyag-, energia- és fenntartási költségei, gépkezelők közvetlenül nem elszámolható személyi jellegű költségei, gépek bérleti díja .

A már elvégzett, de még be nem fejezett, ki nem számlázott építési-szerelési munkát a mérlegben a közvetlen önköltségnek megfelelő értéken kell kimutatni utókalkuláció esetén.

Mivel a vállalkozás csak adásvételi szerződést köthet a lakások vevőivel a Polgári törvénykönyv szerint, a lakásokat magában foglaló épület megépítésével kapcsolatosan igénybe vett szolgáltatások nem minősíthetők alvállalkozói teljesítménynek. Így az ilyen számlákat a felmerüléskor – mint igénybe vett szolgáltatást (költségnem) – költségként kell elszámolni, függetlenül attól, hogy anyaggal, vagy anyag nélkül kerül számlázásra, majd az épület önköltségét a saját termelésű készletek állományváltozásával szemben kell aktiválni.

Amennyiben a kalkulációs egység szerinti építési-szerelési munkánál már volt kiszámlázás, de van befejezetlen termelés is (mert az elvégzett építési-szerelési munka egy részét még nem lehetett számlázni), akkor a befejezetlen termelésre (építési-szerelési munkára) jutó hányad meghatározható a teljesítési fok alapján arányosítással.

A **teljesítési fok** alapján történő arányosítás az elvégzett (befejezett és/vagy befejezetlen) teljesítmény (építési-szerelési munka) összes teljesítményhez (összes építési-szerelési munkához) való viszonyát fejezi ki a megrendelő igazolása alapján. A teljesítési fokot műszakilag elkülöníthető részteljesítések alapján lehet meghatározni (a részteljesítések összesen 100%-ot kell kiadjanak).

Kivételt képeznek ez alól, azok az esetek, amikor a vásárló egyedi változtatásokat szeretne a lakásában (például: másik falra szeretné szereltetni a radiátorát), mert ilyen esetekben beszélhetünk **közvetített szolgáltatásról**, mint vásárolt áruk, hiszen változatlan formában számlázzák tovább a munkadíjat. A projektcég által beszerzett, a szolgáltatók által beépített anyagok bekerülési értékét anyagköltségként, valamint szolgáltatások igénybevett szolgáltatásként kell elszámolni és az is része az épület közvetlen önköltségének.

**Készletekre adott előleg**: az építőiparra jellemző, hogy az alvállalkozók csak előleg fejében kezdik meg a munkát.

**Kontrol teszt:**

A készletek vizsgálata során meg kell bizonyosodni arról, hogy van-e építési engedély, valamint szakértő bevonása segítségével, arról is, hogy eltértek-e attól. Amennyiben eltérés tapasztalható, vizsgálni kell, hogy kért, illetve, hogy kaphat-e a cég fennmaradási engedélyt.

Projekt cégek esetében a készletek létezéséről nem a hagyományos leltározás keretében bizonyosodunk meg (tehát nem kezdjük el számolgatni a lakásokat), sokkal inkább hagyatkoznunk kell a jó folyamatba épített kontrolokra, melyet kiegészít a bank külső műszaki szakemberének legalább hitellehívási fázisonkénti bejárásos ellenőrzése, melyek a készültségi fok ellenőrzésére hivatottak.

**Részletes teszt:**

A leltár az épülő épület esetében a készültségi fok, valamint a beépült anyagok és szolgáltatások önköltségének meghatározása a fordulónapon.

A készültségi foknak összhangban kell lennie az építési naplóval. A még nem számlázott, de beépült anyagokat szolgáltatásokat meg kell becsülni, és azokat mint nem számlázott teljesítményeket kell első körön költségként elszámolni, második körben a készletek között befejezetlen termelésként a saját termelésű készletek állományváltozásával szemben kell kimutatni.

Az építőipari normák segítségével ésszerűségi tesztet lehet elvégezni, azaz szúrópróbaszerűen ki kell választani egy jól körül határolható munkaszakaszt, és az előállítása érdekében felmerült, számviteli bizonylattal alátámasztott, ráfordítások összegét kell összevetni az ÉN (Egységes Építőipari Normagyűjtemény, mely a megvalósítás szükségleteit a munkaerő norma esetében műszakóra egységben, az anyagszükségleti normákat az anyag természetes egységében, a gépszükségleti normákat KWh egységben adja meg.), és az ÉMIR (Építőipari Műszaki Iránynormák „kék könyv”, mely új létesítményekre vonatkozó normákat tartalmaz) normák és a szerződésekben meghatározott egységárak szorzatával.

Amennyiben a cég maga nem vásárol alapanyagot, azt kizárólag az alvállalkozói szerzik be, és építik be, akkor nem beszélhetünk lassan mozgó készletekről (egy lakás nem romlik meg, vagy avul el), selejtezés sincs. Értékvesztési tesztet az épület piaci árának szempontjából kell végezni, azaz az épület jelenlegi önköltségéhez hozzá kell adni a befejezésig várhatóan felmerülő költségeket, és azt kell összehasonlítani a várható eladási árral (amely megfelelő előértékesítés esetén a megkötött szerződések összege csökkentve a várható minőségi reklamációk miatti kalkulált árengedmények összegével).

A vizsgálat során egyeztetni kell az analitikát a főkönyvvel, a leltárakat (készültségi fokot) az analitikával, valamint a közvetlen és a közvetett költségek szétválasztását, szúrópróbaszerűen választott számlák és egyéb számviteli bizonylatok segítségével.

A minta munkalapot a készletek vizsgálatához a *3/11. számú melléklet tartalmazza.*

Hiba lehetőség, ha az alvállalkozók által végzett munkát annak ellenére közvetített szolgáltatásként, vagy áruként mutatják ki, hogy azt nem munkánként terhelik tovább a megrendelőknek, hanem egy komplett teljesítményként.

#### B/II. Követelések

##### ***Vevőkövetelések***

**Kontrol teszt:**

Vizsgálni kell, hogy a szerződéseket a megfelelő szinteken hagyják-e jóvá.

**Részletes teszt:**

A vevőkövetelések lakás-, illetve irodaépítő cégekre nem jellemzőek, mivel jóval a műszaki átadás előtt kötnek szerződést a vevőkkel, azoktól előleget szednek, amíg bizonyos mértékű előleget nem fizet meg, nem adják át a lakást, valamint az utolsó részletet jellemzően kedvezményes, vagy jelzálogalapú bankhitelből finanszírozzák. Ebben az esetben a bank néhány napon belül átutalja az építőipari cégnek az utolsó részletet, így a fordulónapon ritkán fordul elő vevőkövetelés.

A kivitelező cégeknél ellenben találkozhatunk vevő követelésekkel. A szektorra jellemző körbetartozások miatt itt jellemzőek lehetnek a koros tételek.

A jelentős vevő egyenlegeket minden esetben célszerű megerősíttetni, de ez nem helyettesíti a követelések értékelésének vizsgálatát

Az építési tevékenységet végző társaságok esetében nem célszerű a negatív megerősítések alkalmazása. A gyakorlat azt mutatja, hogy a megszólított vevők nagy számban hagyják figyelmen kívül a kérelmeket. Különösen a nagy összegű vevő követelések esetében fontos a pozitív megerősítés.

Ha mégis a negatív megerősítések mellett döntene a könyvvizsgáló, akkor célszerű figyelembe venni az építési napló bejegyzéseit is, amelyből információt kaphat arról, hogy volt-e valamilyen nézeteltérés a felek között, és ha igen akkor sikerült-e azokat rendezni. Továbbá javasolt a felmérési naplók áttekintése is, azért, hogy meggyőződhessen a könyvvizsgáló arról, hogy a számlákban érvényesített tételeket a vevő előzetesen elfogadta-e.

A fentieken túl, javasolt, hogy az egyenleg visszaigazolások mellet saját célra tegyenek megjegyzést az építési napló alapján. Ezek azért is célszerűek, mert az észrevételek alapján az esetleges későbbi garanciális kockázatokra is lehet következtetni.

A vevőkövetelések értékeléséhez tesztelni szükséges a korosított analitikát, devizás tételek értékelését és az értékvesztés elszámolását.

A Minta munkalapot a vevők vizsgálatához *a 3/11. számú melléklet tartalmazza*

Hiba lehetőség, hogy a vevő követelések között tartják nyílván a kivitelező cégek jellemzően, a lakás- és irodaépítő cégek által, a kivitelezőnek járó, de jóteljesítési garancia címén visszatartott összegeket.

##### ***Egyéb követelések***

Az egyéb követeléseknél általában nincs értelme kontrollvizsgálatnak, a részletes vizsgálatok a tételek alátámasztottságán alapulnak.

Az ÁFA egyenleg esetében az adófolyószámla egyenleget valamint az utolsó forduló napra vonatkozó ÁFA bevallást, az esetleges önrevíziót célszerű egyeztetni főkönyvvel. Eltérés sok esetben a visszamenőleges időszakra könyvelt tételek (pl.: nem időben érkezett számla, hosszú ideig jóvá nem hagyott beszerzési számla), valamint az APEH által vizsgált, és módosított ÁFA bevallások miatt adódik.

Egyre gyakrabban előfordul, hogy a megrendelők úgynevezett jóteljesítési visszatartási garanciát alkalmaznak, ami azt jelenti, hogy visszatartják az elismert teljesítés után járó díj egy részét, és azt a felmerülő garanciális problémák kiegyenlítésére használják, illetve, ha erre nincs szükség, akkor egy bizonyos idő után azt megfizetik. A még ki nem fizetett éven belül esedákes összeget ezen a mérlegsoron kell kimutatni.

#### B/III. Értékpapírok

E mérlegsoron az építőipari cégnél hasonló a befektetett pénzügyi eszközöknél írtakra.

A vizsgálat során el kell végezni a következő egyeztetéseket:

* analitika és főkönyv egyeztetése,
* év végi értékelés ellenőrzése,
* a tárgyidőszaki kamatok elhatárolásának vizsgálata,
* az értékpapírok könyv szerinti értékének összehasonlítása a piaci értékkel, esetleges leértékelés (értékvesztés) elszámolása.

#### B/IV. Pénzeszközök

A lakás- és irodaépítő cégek jellemzően nem rendelkeznek nagy összegű pénzeszközzel, hiszen a beruházás szállítói követeléseit a bank finanszírozza, így csak a rezsi költségek, és a munkabér kifizetésére kell hogy fedezetet nyújtsanak a pénzeszközök, kivéve akkor, ha a vevőktől befolyt előlegeket nem értékpapírokban, hanem pénzeszközökben tartja a cég.

Kivitelező cégek esetében, a szükséges alapanyag vásárlások a munkabér és az alvállalkozók rendezése érdekében szükséges pénzeszköz.

Amennyiben a főkönyv jelentős pénztár állományt mutat külön hangsúlyt kell fektetni a fizikai meglét ellenőrzésére, valamint a magas állomány okainak megértésére.

**Kontrol teszt:**

Vizsgálni kell, hogy a pénztárból kivenni, illetve a bankszámláról pénzt levenni, átutalni, csak a megfelelő szintű jóváhagyás után lehet.

**Részletes vizsgálat:**

A mérlegsor vizsgálata során a következő feladatokat kell elvégezni:

* bankszámlakivonatok (a zárót, és a nyitót is), pénztárkönyvek egyeztetése főkönyvvel,
* banki egyenlegközlő levelek értékelése, ez különösen fontos a hitelek egyeztetéséhez, a vállalt kovenansok és garanciák vizsgálatához
* a devizabetét számlák és valutapénztárak értékelésének vizsgálata,
* átvezetési számlákon szereplő egyenlegek rendeződését dokumentáló bizonylatok beszerzése,
* kapott kamatok, banki jutalékok elszámolásának, vagy elhatárolásának vizsgálata a teljesség és a pontosság szempontjából.

A Minta munkalapot a pénzeszközök vizsgálatához *a 3/12. számú melléklet tartalmazza*

#### C. Aktív időbeli elhatárolások

A **kontrolok** ellenőrzésének keretében ellenőrizni kell, hogy a megfelelő szinten (gazdasági vezető, főkönyvelő) történik-e a jóváhagyás.

Jellemzően ez a sor pénzbetétből vagy értékpapírból eredő tárgy évre jutó, még ki nem fizetett járó kamatot, valamint a következő évet terhelő tárgyévben számlázott költségeket (pl.: bérleti díj) tartalmaz.

A hosszú lejáratú hitellel kapcsolatos árfolyamveszteség bizonyos esetekben elhatárolható.

**Részletes teszt:**

Egyeztetni kell az analitikát a főkönyvvel, valamint szúrópróbaszerűen vizsgálni kell a kartonok tartalmát az alapbizonylatokhoz, számítási anyagokhoz.

Hiba lehetőség előre elszámolni a bevételt, a számviteli törvény szerint a ki nem számlázott költségeket befejezetlen termelésként kell kimutatni.

#### D. Saját tőke

A következő feladatokat kell elvégezni:

* jegyzett tőke egyeztetése a Cégbírósági kivonattal, Társasági szerződéssel,
* eredménytartalék számlák időszaki mozgásainak vizsgálata (kapcsolódó bizonylatok alapján, ezen kívül vizsgálni kell, hogy az előző évi mérleg szerinti eredmény át lett-e vezetve az eredménytartalékba),
* tőketartalék számlák időszaki mozgásainak vizsgálata (kapcsolódó bizonylatok alapján),
* lekötött tartalék időszaki mozgásainak vizsgálata (jellemzően a fejlesztési tartalék adókedvezménye miatt képzik),
* az értékelési tartalék tárgyidőszaki változásának tételes vizsgálata,
* a mérleg szerinti eredmény egyeztetése az eredménykimutatással.

#### E. Céltartalék

A **kontrolok** ellenőrzésének keretében ellenőrizni kell, hogy a céltartalék képzését és feloldását megfelelő szinten (gazdasági vezető, főkönyvelő) hagyják-e jóvá.

**Részletes tesztek:**

A részletes teszt a garanciális kötelezettségre, valamint a balesetekre, és egyéb mérlegen kívüli kötelezettségekre képzett céltartalék vizsgálata.

Céltartalék képzendő a be nem fogadott, peresített követelésekre.

Lakásépítő cégek esetében az építkezés alatt nem jellemző, azonban a műszaki átadást követően garanciális kötelezettségre céltartalékot kell képezni

Kivitelező cégek esetében az építkezés folyamán is számolni kell a garanciális kötelezettségekkel, hiszen ezek a cégek vállalkozási szerződések keretében végzik tevékenységüket.

Esetükben felmerül a tevékenységükkel harmadik személynek okozott kár és a megtörtént balesetek problematikája is. Az ilyen eseményekre vonatkozó megfelelő biztosítási kötvény hiányában kárbecslést kell alkalmazni és céltartalékot kell képezni.

A Minta munkalapot a céltartalékok vizsgálatához *a 3/13. számú melléklet tartalmazza*

#### F. Kötelezettségek

##### ***F/I. Hosszú lejáratú kötelezettségek***

Ezen a mérlegsoron a lakásépítő és irodaépítő cégekre két típusú hosszú lejáratú kötelezettség a jellemző, egyrészt a jellemzően nagy volument képviselő, és az átadásig folyamatosan növekvő bankhitel, másrészt a tagi kölcsön, melyet sok esetben a tulajdonos befektetési céllal nyújt a társaságoknak, de úgy ítéli meg, hogy a kölcsön kevésbé kockázatos, mint a tőke. Jellemző, hogy a bankhitel egy összegben kerül törlesztésre, a műszaki átadás után, így csak az átadás előtti évben kell átsorolni rövid lejáratú kötelezettségek közé, és a projekt éveiben nincsenek törlesztő részletek.

Egyre gyakrabban előfordul, hogy a megrendelők úgynevezett jóteljesítési visszatartási garanciát alkalmaznak, ami azt jelenti, hogy néhány évig visszatartják az alvállalkozóknak járó díj egy részét, és azt a felmerülő garanciális problémák kiegyenlítésére használják, illetve, ha erre nincs szükség, akkor néhány év múlva kifizetik az alvállalkozónak.

**Részletes vizsgálat**:

A minta munkalapot a hosszú lejáratú kötelezettségek vizsgálatához a *3/14. számú melléklet tartalmazza.*

##### ***F/II. Rövid lejáratú kötelezettségek***

##### ***Szállítók:***

A beszerzési **kontrol**ok megfelelősségéről a folyamatba épített ellenőrzéseknél részletezett módon kell megbizonyosodni. (Akkor megfelelőek, ha van teljesítés a számlák mögött)

Építőipari vállalkozások esetében a finanszírozási sajátosságok miatt nem ritka, hogy túlkoros szállítói kötelezettségeket találunk a vizsgálat során. Sok az alaki probléma miatt, vagy a teljesítés el nem fogadása miatt be nem fogadott, peresített kötelezettség.

##### ***Részletes vizsgálat:***

A minta munkalapot a szállítók vizsgálatához a *3/14.-as számú melléklet tartalmazza.*

A készültségi fok alapján teljesített, és a már átvett készletet el kell számolni. Számla hiányában is el kell számolni, és azokat nem számlázott szállítóként kell kimutatni. Hiba lehetőség ennek elmulasztása.

A kötelezettségek fő könyvvizsgálati kockázata a teljesség hiánya, ezért tesztelni kell a fordulőnap utáni számlákat, hogy mely időszakra vonatkoznak, illetve a főbb szerződéseket, hogy hiányoznak-e bizonyos számlák a könyvelésből. A fordulónap utáni banki utalások alapján is kikövetkeztethető ha egy kötelezettség hiányzik a könyvelésből.

Ez a mérlegsor tartalmazza a nem szállított szállítókat is.

##### ***Hitelek:***

A **kontrol**ok ellenőrzésének keretében ellenőrizni kell, hogy a megfelelő szinten (gazdasági vezető, főkönyvelő) hagynak-e jóvá.

Sajátos a helyzet és külön vizsgálatot igényel, ha a cég a hosszú lejáratú projektet kizárólag rövid lejáratú hitellel finanszírozza. Az agresszív finanszírozás emeli a projekt kockázatát.

Kivitelező cégek esetében ezen a soron kell szerepelnie a likviditást biztosító folyószámlahiteleknek.

A jelenlegi hitelválság felhívta a figyelmet a deivizahitelek kockázatára. A devizás tételek forintosítását vizsgálni, kell illetve ha hosszú lejáratú a hitel akkor az árfolyamveszteség több évre elhatárolható.

A kiegészítő mellékletben a hitellel kapcsolatos egyéb információkat be kell mutatni (pl. kovenánsok, garanciák, fedezetek).

##### ***Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek:***

A lakás, valamint irodaépítő cégek sajátosságaiból adódik, hogy mivel az építkezés alatt nincsen árbevétel, így jellemzően sem helyi iparűzési adó, sem innovációs járulék, sem társasági adó nem kerül elszámolásra az építkezés alatt. Az egyéb adók, és bérek elszámolása megegyezik a más vállalkozásoknál tapasztaltakkal.

A minta munkalapot a rövid lejáratú kötelezettségek vizsgálatához a *3/15. számú melléklet tartalmazza.*

#### G. Passzív időbeli elhatárolások

A **kontrol**ok ellenőrzésének keretében ellenőrizni kell, hogy a megfelelő szinten (gazdasági vezető, főkönyvelő) hagynak-e jóvá.

Jellemzően ez a sor a bankhitelből, és tagi hitelből eredő tárgy évre jutó, még ki nem fizetett fizetendő kamatot tartalmazza.

Amennyiben az építkezéshez a cég bármilyen támogatást kapott akkor az összemérés alapján a támogatást a projekt költségeivel együtt kell elszámolni, azaz mindaddig halasztott bevétel, amíg a projekttel kapcsolatos arányos költségek elszámolásra kerülnek.

**Részletes teszt:**

A vizsgálat során egyeztetni kell az analitikát a főkönyvvel, valamint vizsgálni kell az elhatárolások könyvi leltárának tartalmát indokoltság, teljesség szempontjából, véletlenszerűen, érték alapon választott tételek segítségével.

Fontos, hogy amennyiben egy szolgáltatást már elvégeztek, de azt még nem számlázták ki, vagy a számlát valamilyen oknál fogva a vállalkozás nem fogadta be, de ami mögött tényleges elfogadott teljesítés van, akkor azt a teljesítményt valamilyen módon szerepeltetni kell a könyvekben, vagy passzív időbeli elhatárolásként, vagy nem számlázott szállítóként.

### **Eredménykimutatás**

#### Árbevétel

Lakásépítő cégek esetében, mivel a magyar számviteli törvény értelmében a lakásépítő cég a projekt lezárását megelőző években nem mutathat ki (a lakások értékesítéséből származó) árbevételt (ellentétben az IFRS-ekkel ahol a készültségi foknak megfelelően a bevétel elszámolás megtörténik), az értékesítés nettó árbevétele soron csak a korábban említett ÁFA megfontolásokból, az „alvállalkozó”-nak tovább számlázott alapanyagok ellenértéke lehet.

Irodaépítő cégek esetében, mivel árbevételüket az irodák bérbeadásából fogják realizálni, az építkezés folyamán a fent említett kivételtől eltekintve jellemzően nem mutatnak ki árbevételt.

Kivitelező cégek esetében, szintén a számlázáshoz kötődik az árbevétel elszámolás. A könyvvizsgálat során meg kell bizonyosodni arról, hogy csak elismert teljesítéseket számolják el. Vizsgálni kell továbbá, hogy a jóteljesítési garancia miatt a megbízó cég által visszatartott összeg megjelenik-e árbevételként.

Az IFRS és magyar számviteli törvény szerinti árbevétel elszámolásban az a fő különbség, hogy a magyar számviteli törvény szerint csak a vevő által elismert (teljesítési igazolással alátámasztott) árbevétel számolható el, míg a nemzetközi standardok a készültségi foknak megfelelően számolja el az árbevételt amennyiben a beruházás kimenetele mérhető (ha nem mérhető akkor csak annyi árbevétel számolható el az időszakban amennyi a költség lett elszámolva). Az IFRS szerint a várható veszteséget azonnal el kell számolni az eredmény terhére. Mivel az IFRS készültségi fok alapján számolja el az árbevételt, így a beruházó cégnél nem feltétlenül jelenik meg ugyanezen összeg a „beszerzések” között. A magyar szabályozás az óvatosság elvére alapozva csak a biztos árbevételt engedi kimutatni, így a beszámolási időszak teljesítménye szerződéses bevétele becslésére nincsen lehetőség. A magyar szabályok az árbevétel elszámolását csak a megrendelővel való elszámolás alapján teszi lehetővé.

A kivetelző cég által kapott előlegek természetesen nem számolhatóak el árbevételként.

Sok esetben a fővállalkozó finanszírozza az építési szolgáltatással kapcsolatos anyagot és ez esetben a kivitelező kiszámlázza az anyag értékét a fővállalkozónak. Ebben az esetben a kivitelező nem számolhat el árbevételt, mivel azt majd a szolgáltatás nyújtásakor realizálhatja csak – az átszámlázott anyagot sem lehet elábé-ként elszámolni, mivel az a szolgáltatás anyagköltsége lesz.A minta munkalapot az értékesítés nettó árbevétele vizsgálatához a *3/16. számú melléklet tartalmazza.*

#### Költségek ráfordítások

Lakás- és irodaépítő cégek esetében a költségek szintén sajátosan alakulnak, hiszen az építkezéssel közvetlenül összefüggő összes költséget pl.: az épületbe beépített alapanyagokat, az építkezésen dolgozók bérét, a felmerülő igénybevett szolgáltatásokat az épület közvetlen önköltségeként aktiválni kell.

Optimális esetben a költségeket olyan költséghelyeken számolják el, amelynek felelősük van (kis cégek esetében előfordul, hogy csak egy, azonban jó, ha több emberre van szétterítve), és alkalmazzák a folyamatba épített ellenőrzésnél említet négy szem elvet.

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás esetén a költségek megjelennek a költségnemeken, és a saját termelésű készletek állományváltozása soron kerül ellentételezésre a közvetlen önköltség, így az üzemi-üzleti eredmény már csak a közvetett költségek értékét tartalmazza.

Forgalmi költség típusú eredménykimutatás készítése esetén a költségek csak a közvetett költségeket tartalmazzák.

Bérköltségek esetben érdemes megvizsgálni, hogy ki van-e mutatva mind a 12 havi bér, valamint vizsgálni kell, hogy a kimutatott létszámmal elvégezhető-e a szerződésben vállalt feladat, hiszen az iparágra jellemző a fekete munka és az alkalmi munkavállalás.

Célszerű a bérekkel szoros összefüggésben lévő TB járulék és közteherjegyek nagyságrendi vizsgálata, valamint egyeztetése a bérszámfejtés adataival. A bérhez kapcsolódnak továbbá a munkaadói járulék, valamint a szakképzési hozzájárulás, melyeket ésszerűségi teszt alá lehet vonni, valamint egyeztetni kell a bérfeladással.

Az építőipari cégeknél gyakoriak a bírságok, például az építkezések során előfordulhat, hogy eltérnek a tervtől. Ez esetben az építésügyi hatóság bírságot szabhat ki. A bírság mértékét az építésügyi bíróságról szóló 43/1997 KTM-rendelet mellékletei határozzák meg a jogszabályban megállapított különféle értékek segítségével. A bírság összege függ a szabálytalan épület rendeltetésétől, a település típusától és az épület készültségi fokától.

A bírság az így meghatározott építményérték 40%-a.

Gyakori a munkaügyi bírság, amelyet a munkavédelmi szabályok megsértése miatt rónak ki. Amennyiben az esemény megtörtént a bírságot kalkulálni kell.

Ha tárgyi eszköz értékesítésre kerül sor, egyeztetni kell a könyv szerinti érték kivezetését a 861-es kartonnal, valamint a számlán szereplő kapott ellenértéket a 961-es kartonnal.

Mivel a projekt cégek hitelből gazdálkodnak, a pénzügyi műveletek ráfordításai között kell szerepelniük a hitel tárgy évre jutó kamatának.

A lakásépítő cégek esetén a vevőktől kapott előlegekből állampapírok vagy egyéb értékpapírt vásárolhatnak, ezért a pénzügyi műveletek bevételei között a tárgy évre járó kamatoknak kell szerepelniük.

Vizsgálni kell az egyéb bevételek, egyéb ráfordítások, rendkívüli bevétlek, és ráfordítások levezetését.

Kivitelező cégek esetében a rendkívüli bevételek között szerepelhetnek különböző támogatások, melyek jellemzően munkanélküliek foglalkoztatásából erednek. Az ilyen támogatások felhasználását jellemzően az azt nyújtó alap is vizsgálja, mely így csökkentheti a könyvvizsgálati kockázatot.

Helyi iparűzési adó esetén, az 1990. évi C törvény 37.§ 2. bekezdésének b) pontja szerint ideiglenes az iparűzési tevékenység, ha a vállalkozás „építőipari tevékenységet folytat, illetőleg természeti erőforrást tár fel vagy kutat, feltéve, hogy a folyamatosan vagy megszakításokkal végzett tevékenység időtartama adóéven belül a 30 napot meghaladja, de nem éri el a 181 napot.

Ha a tevékenység folytatásának időtartama a 180 napot meghaladja, akkor a tevékenység végzésének helye telephelynek minősül.

Ebből következően a lakás- és irodaépítő cégek tevékenysége, mivel egy építkezés jellemzően több időt vesz igénybe mint egy év, állandó jelleggel végzett iparűzési tevékenységnek számít, és az építkezés helye szerint illetékes önkormányzatnak kell megfizetni a helyi iparűzési adót.

Ellenőrizni kell az adó levezetését, valamint azt, hogy a cég bejelentette-e telephelyként a munkavégzés helyét.

Gyakori probléma, hogy az építkezés elején a cég úgy véli, hogy nem kell telephelyként bejelenteni az építkezés helyét, azonban csúszás miatt az építkezés időtartama meghaladja a 180 napot.

### **Kiegészítő melléklet, valamint az üzleti jelentés tartalmának vizsgálata**

A kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés vizsgálata nem tér el az általános eljárásoktól.

Az építőipari lakásépítő, és irodaépítő cégek jellemzően választhatják az egyszerűsített éves beszámoló készítését, hiszen a következő mutatók közül jellemzően kettőt nem halad meg:

*a)* a mérlegfőösszeg az 500 millió forintot,

*b)* az éves nettó árbevétel az 1000 millió forintot, (csak a projekt műszaki átadásakor éri el)

*c)* az üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma az 50 főt.

A kivitelező cégek azonban jellemzően éves beszámoló készítésére kötelezettek.

A tesztelésnél arra kell figyelemmel lenni, hogy bemutattak-e mindien olyan sajátosságot, ami a vállalkozásra jellemző. Így többek között:

* telephelyek megfelelő bemutatása,
* tárgyi eszköz mozgástábla,
* a munkavédelmi és környezetvédelmi eljárásokkal kapcsolatos információk,
* a garanciális és jótállási kötelezettségekkel kapcsolatos információk,
* terven felüli leírások és okai,
* a tulajdonvédelem helyzete,
* nagyobb közbeszerzési pályázatokon nyert és folyamatban levő építési feladtok,
* a kapott előlegek árbevételhez viszonyított aránya,
* a leltáreltérések mértéke és okai.

Kiemelt szerepe van a Cash Flow pontos bemutatásának, mivel az árbevételként kimutatott összegek nem minden esetben egyeznek a befolyt összegekkel, így az eredménykimutatás mellett a Cash Flow biztosítja a megbízható és valós kép kialakítását.

## **KÖNYVVIZSGÁLATI MUNKA ZÁRÁSA**

### **Teljességi nyilatkozat**

Az 580-as témaszámú „A vezetés nyilatkozatai” című könyvvizsgálati standardból következően a könyvvizsgálónak bizonyítékot kell szerezni arról, hogy a vezetés elismeri saját felelősségét a pénzügyi kimutatások valós bemutatásáért, a belső ellenőrzési rendszerek hatékonyságáért való felelősségét, valamint, hogy a könyvvizsgálathoz átadott minden információt amit a könyvvizsgáló kért, valamint a vezetés fontosnak ítélt meg – együtt könyvvizsgálati alapfeltételezés, elismeri továbbá, hogy a vonatkozó beszámoló-készítési rendelkezésekkel összhangban a vezetés jóváhagyta a pénzügyi kimutatásokat.

Ez jellemzően az úgynevezett teljességi nyilatkozat, mely a vezetés írásbeli nyilatkozata.

Az építőiparban ennek a dokumentumnak a beszerzése különösen jelentős, mivel sok a mérlegen kívüli ügylet, jelentős tételt képezhetnek a peres ügyek, jóvátételek, garanciális visszatartások, szomszéd viták. A standard szerinti „teljességi nyilatkozat” szöveget érdemes kiegészíteni azzal, hogy a vezetés elvégeztette a műszaki ellenőri feladatokat, illetve megfelelő céltartalékot képzett a garanciális kötelezettségekre, valamint az egyes mérlegtételeket a készültségi fokuknak megfelelően vannak bemutatva.

### **Könyvvizsgálói jelentések minősítésének speciális okai**

Nem foglalkozunk az általános minősítési problémákkal amelyek minden cégnél előfordulnak.

A következőkben azonosítottunk néhány az építőiparra jellemző problémát, melyek jellemzően nem tiszta véleményt eredményeznek.

Mivel az építőipar rendkívül finanszírozás igényes a finanszírozók, pl. bankok információs igénye miatt a társaságok beszámolói, valamint az azokra adott könyvvizsgálói jelentés iránti érdeklődés nagyobb az átlagosnál, így nagy a jelentősége annak, hogy a könyvvizsgáló milyen véleményt ad. Ha meglévő probléma nem a kellő súllyal jelenik meg a könyvvizsgálói jelentésben, az félrevezeti a hitelezőket, azonban a túlsúlyozás indokolatlan pánikhangulatot eredményezhet.

A jellemző problémák az építőipari ágazatban:

1. Nem lehet a tervezett áron értékesíteni az ingatlant:

ebben az esetben a piaci tényezők változása miatti korlátozásról beszélünk.

1. Nincs fennmaradási engedély arra az épületre amit építettek:

ezért azt nem lehet műszakilag átadni, így nincs árbevétel sem, pl.: Kálvin téren a Kálvin Center

1. Jelentős szakadás van az üzleti finanszírozási láncban:

a láncban valaki nem tud fizetni, vagy teljesíteni, előleggel nem tud elszámolni. Ennek oka lehet vis major is pl.: haláleset, időjárás, fekete munkások kiutasítása.

1. Váratlan jelentős többletköltségek merültek fel az építkezés során, amelyekre az eladási ár nem nyújt fedezetet:

kötbér csúszás miatt, előre nem látott infrastrukturális problémák pl.: nem az előírtnak megfelelő a tűzi-víz vezeték kapacitása, speciális önkormányzati előírások (mikortól meddig lehet építkezni egy nap, pl.: Sport Uszoda), régészeti leletet lelnek az alapozáskor, melynek feltárása jelentős időt vesz igénybe.

1. Kapitális tervezési hiba:

pl.: a nyugati téri felüljáró esete. Ekkor, a tervezők, még ha van is felelősség biztosításuk, jellemzően nem tudnak kifizetni nagy volumenű kártérítéseket.

1. Kapitális kivitelezési hiba:

ekkor jelentősen át kell építeni az épületet, amely költséget az esetek nagy részében nem fedezi az árbevétel.

1. Súlyos munkahelyi baleset:

jelentős emberi, és jogkövetkezménnyel járhat.

1. Jelentős hatósági bírság:

munkaügyi, vagy munkavédelmi szabálytalanságok miatt.

1. Foglalkoztatott hanyagságából eredő jelentős kár az épületben:

pl.: péntek délután a pincében nyitva hagyott vízcsap miatt hétfő reggelre a víz alámossa az épület alapozását akár munkavállaló, akár alvállalkozó okozza a kárt, gyakorlatilag lehetetlen megfelelő kárenyhítéshez jutni.

1. A számlázás és tényleges teljesítés elszakad egymástól (a fő és alvállalkozók nem a teljesítés arányában számláznak).
2. A társaság bizonylatai alapján nem lehet megállapítani a készültségi fokot, vagy a szerződés várható kimenetelét (pl. nincs, vagy nem alkalmas a meglévő átadás-átvételi jegyzőkönyv, vagy építési napló).

Az, hogy a könyvvizsgáló véleményét milyen megfontolások alapján alakítja ki, milyen minősítéssel látja el jelentését, annak függvénye, hogy a fenti tényezők mennyire jelentősek, lényegesek a beszámoló szempontjából.

A következő táblázat a fejezetben bemutatott problémák a könyvvizsgálói véleményre gyakorolt hatását mutatja be.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Lehetséges következtetések | Tényállás | Következmény |
| 1 | Nincs elszámolva elegendő értékvesztés az ingatlanra | Véleményeltérés | Korlátozás vagy ellenvélemény |
| 2/a | Nincs elszámolva megfelelő értékvesztés az ingatlanra | Véleményeltérés | Korlátozás vagy ellenvélemény |
| 2/b | Bizonytalan, hogy milyen értéket vesz fel évvégén az ingatlan | Eredendő bizonytalanság | Figyelemfelhívás, vagy vélemény nyilvánítás visszautasítása |
| 3 | Nincs elszámolva megfelelő értékvesztés a követelésekre | Véleményeltérés | Korlátozás vagy ellenvélemény |
| 4 | A várható veszteségekre nem képeztek céltartalékot | Véleményeltérés | Korlátozás vagy ellenvélemény |
| 5/a | Nincs elszámolva megfelelő céltartalék | Véleményeltérés | Korlátozás vagy ellenvélemény |
| 5/b | A vállalkozás folytatásának feltételezése helytálló, de lényeges bizonytalanság van | Eredendő bizonytalanság | Figyelemfelhívás, vagy vélemény nyilvánítás visszautasítása |
| 5/c | A vállalkozás folytatásának feltételezése nem helytálló | Véleményeltérés | Korlátozás vagy ellenvélemény |
| 6 | A várható veszteségekre nem képeztek céltartalékot | Véleményeltérés | Korlátozás vagy ellenvélemény |
| 7 | A várható veszteségekre nem képeztek céltartalékot | Véleményeltérés | Korlátozás vagy ellenvélemény |
| 8 | A várható veszteségekre nem képeztek céltartalékot | Véleményeltérés | Korlátozás vagy ellenvélemény |
| 9 | A hanyagságból eredő követelésre nincs elegendő értékvesztés elszámolva | Véleményeltérés | Korlátozás vagy ellenvélemény |
| 10 | A kapcsolódó eszköz-forrás vagy bevétel-ráfordítás elszámolása, elhatárolása rossz | Véleményeltérés | Korlátozás vagy ellenvélemény |
| 11 | Bizonytalan, hogy az összemérés elve érvényesül | Hatókör korlátozás | Korlátozás, vagy vélemény nyilvánítás visszautasítása |

**Mellékletek**

**1. melléklet**

**AZ ÉPÍTŐIPAR VÁLLALKOZÁSOK BEMUTATÁSA, SPECIÁLITÁSOK**

**1/1 számú melléklet**

**Az építőipari tevékenység fajtái**

**1. Mélyépítés**

A mélyépítés sajátos építmény fajták létrehozásával foglalkozik. Elsősorban a föld alatti és földön futó nyomvonal jellegű közmű, közlekedési és vezeték építéseket tekintjük

mélyépítésnek, de ide tartozik minden olyan egyedi jellegű, speciális céllal létrehozott létesítmény, amely nem sorolható az épületek közé.

Sajátos építmény fajták:

Alagutak, metró

Csövek, vezetékek

Hidak

Vasutak

Utak

Mélyalapozások

Vízi létesítmények

Speciális létesítmények

A sajátos célra tervezett építészeti létesítmények létrehozásával kapcsolatosan külön jogszabályi előírások határozzák meg azok kivitelezésének előírásait, körülményeit. Így külön jogszabály rendelkezik többek között a honvédelmi, az atomenergia alkalmazására szolgáló, a bányaműveléssel kapcsolatos létesítmények létrehozásának szabályairól és feltételeiről.

A fenti sajátos besorolású létesítményeken belül is megkülönböztetést teszünk aszerint, hogy milyen konkrét létesítményről van szó az alábbiak szerint:

2. Alagutak, metró

Általában földalatti (víz alatti) folyosók, közlekedési vonalak ivóvíz, szennyvíz, elektromos vezetékek számára létrehozott létesítmények. Speciális mélyépítési munka a metró vonalak építése, amely rendeltetéséből adódóan emberi tartózkodásra is alkalmas létesítmények kivitelezésével foglalkozik.

3. Csövek, vezetékek

Cseppfolyós és légnemű anyagok szállítására szolgáló létesítmények (kőolaj, földgáz, víz, hőszállítás). Elhelyezésük történhet vas és beton tartószerkezeteken, vagy földbe süllyesztve, árokba fektetve. Ide sorolhatjuk a földbe süllyesztett tartályokat is. A kivitelezés anyaga attól függ, hogy milyen anyag tárolására, szállítására készül a létesítmény. Ma már jellemzően szinte kizárólag PVC vagy más műanyag csővezetékeket használnak, de korábban jellemzőek volt az acél vezeték, melyekből ma is jelentős mértékben találhatók még földbe fektetve. Megkülönböztetünk varrat nélküli, szegecselt és hegesztett csővezetékeket.

**4. Hidak**

Olyan speciális építmények, amely lehetővé teszik a közlekedést a közlekedés számára hozzá nem férhető helyeken, például folyók felett, sziklás-szakadékos vidéken, nagy forgalmú utak, vasutak felett. Ide tartoznak az emelt szintű autópályák felső átvezető hídjai, felüljárói, a viaduktok és vasúti hidak is.

**5. Vasutak**

Ebbe a körbe tartozik a vasúti közlekedést szolgáló vasúti pálya építése, a vasúti töltések, átjárók kivitelezése, valamint a vasúti töltés biztonságát szolgáló támfalak, pillérek, vízelvezető árkok építése. Az általában párban lerakott sínpályán a járművek csak rögzített útvonalon közlekedhetnek. Ide tartoznak a speciális magasvasúti pályák, az elektromágneses nyeregvasutak, stb. valamint a városi közlekedést szolgáló villamos- pályák, HÉV útvonalak létesítményei is. A vasutak jellemzően településeken belüli (villamosok, iparvágányok, HÉV, stb ) és települések közötti (vonatok) közlekedést szolgálnak.

**6. Utak**

Az utak elsősorban a szárazföldi gyalogos, kerékpáros és gépkocsi közlekedést szolgáló létesítmények. Ide köthető az autópályák, autópálya-csomópontok, utcák, úttestek és járdák, kerékpárutak építése és burkolása, valamint a hidak, alagutak, felüljárók felszíni, útburkolati munkái, valamint a jelzések felfestése az útfelületen.

**7. Mélyalapozások**

Az alapozások speciális fajtája a mélyalapok (cölöpalap, résalap, dugóalap, stb.) készítése, amely elsősorban különleges talajviszonyok vagy jelentős tömegű létesítmények építése esetén indokolt. A mélyalapok készítése akkor is a mélyépítési munkák körébe tartozik, ha egyébként a magasépítés körébe tartozó épület szerkezeti részét képezi.

**8. Vízi létesítmények**

A vízi létesítmények közé tartoznak a vízi utak, kikötői és folyami létesítmények, rakpartok, mólók, dokkok, hullámtörő gátak, zsilipek, töltések, csatornák építése.

**9. Speciális létesítmények**

A speciális létesítmények körébe tartoznak a különleges céllal létrehozott építmények, mint például repülőtéri kifutópálya, felvezető pálya, uszoda, stadion és sportcsarnok, távközlési és elektromos vezetékek és azok kisegítő építményei. Erőművek, bányászati és katonai létesítmények, töltő- és ürítő állomások, vízkezelő és tisztító üzemek, valamint a feldolgozóipar egyedi építményei.

**10. Magasépítés**

A magasépítés kategóriába tartozik alapvetően az ipari, kereskedelmi, művelődési és sport, valamint lakhatási célokat szolgáló összes olyan épület, amely nem sorolható a mélyépítés témaköréhez.

**11. Épületek, építmények**

**Építménynek** tekintünk minden helyhez kötött műszaki alkotást, amely a talaj , a víz vagy azok feletti légtér megváltoztatásával , beépítésével jön létre, függetlenül attól, hogy mi a rendeltetése, milyen szerkezeti megoldással, milyen anyagból készült és milyen készültségi fokban van, milyen kiterjedésű. Az Építési törvény az épület, műtárgy gyűjtőfogalmaként kezeli.

Az **épület** fogalmát úgy határozza meg, hogy olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeletetés – jellemzően tartózkodás – céljából.

Ennél részletesebb az **épület** adójogi megítélés szerinti fogalma. A társasági adóról és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. Törvény 4. §-a alapján az épület fogalma:

A végleges rendeltetéssel megvalósított ingatlan, amely a talajjal való egybeépítés (alapozás) vagy a talaj természetes állapotának, természetes geológiai alakulatának megváltoztatása révén jöhet létre. A talajtól csak anyagaira, szerkezeteire való szétbontás útján távolítható el, ezáltal azonban eredeti rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik; az épülethez tartoznak azok a víz-, villany-, gáz- és csatornázási vezetékek, fűtési, szellőző-, légfrissítő berendezések és felvonók, amelyek az épület szerkezetébe beépítve a használhatóságot és ellátást biztosítják; az ilyen vezetékek és szerelvények akkor is az épülethez tartoznak, ha azok használhatóságának biztosítása, ellátása mellett technológiai célokat is szolgálnak, vagy már meglevő épületbe később kerülnek beépítésre.

Látható tehát, hogy az építőipari tevékenység vizsgálata során már az egyes legfontosabb alapfogalmak tekintetében is eltér a műszaki és az adójogi megítélés.

Ennek az eltérésnek, mint az később majd látható, elsősorban az egyes épületek beszerzési értékének meghatározásánál, illetve az építőipari árbevétel megállapításánál van kiemelt jelentősége.

A magas építés tehát magába foglalja az épületek, építmények tervezési, előkészítési kivitelezési munkáival kapcsolatos tevékenységeket. Eben a körben találkozhatunk kőműves munkákkal, belső épületgépészeti és szakipari munkákkal. Ezekről részletesen a 1.3. - 1.4. pontokban lesz szó.

2000. január 01-től új fogalomként került az Építési törvénybe a **közhasználatú építmény**, amely az olyan építményeket, építményrészeket foglalja magába, amelyek:

a település vagy településrész ellátást szolgáló funkciót tartalmaznak, és

használat nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap- közép-, felsőfokú oktatási egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei) továbbá

használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei) valamint, amelyet

a törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként fogalmaz meg.

Az alábbiakban a magasépítési munkák körébe sorolható munkanemeket soroljuk fel.

**12. Alépítményi munkák**

Az alépítményi munkák körébe az építmény alapozásával és annak előkészítésével kapcsolatos munkanemek, valamint a terület víztelenítését elősegítő szivárgók és alagcsövek lehelyezése sorolható.

**1.3. Irtás, föld- és sziklamunka**

Ez a munkanem magába foglalja az építési terület előkészítésével kapcsolatos földmunkákat, a növényzet irtását, a termőtalaj réteg elhordását, sziklabontást, rézsű készítését, valamint az alaptestek helyéről történő földkitermelést is.

**14. Szivárgóépítés és alagcsövezés**

A csapadékvíz és a talajvíz elvezetését szolgáló létesítmények készítése sorolható ehhez a munkanemhez. A szivárgók építése elsősorban a dombvidéki és hegyvidéki területeken jellemző, a domboldalakról lezúduló esővíz és az átfolyások megakadályozására. Az alagcsövezés pedig inkább a mélyebben fekvő sík területeken jelentkező talajvíz elvezetését szolgálja.

**15. Síkalapozás**

A síkalapozások körébe sorolhatók a családi háznál nem nagyobb méretű épületek, többnyire a talajszint alatt egy méternél nem mélyebben fekvő alapjainak munkálatai.

A mélyalapozásokat a mélyépítő munkák körébe soroljuk, ezért azt ott említettük meg.

**16. Építőmesteri-szakipari munkák**

Ide tartozik minden olyan munkafolyamat, amely az épületek, építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, és döntően az épületek, építmények belső kialakításához szükségesek. Ellátásukhoz részben speciális szakmai ismertek szükségesek, és csak az arra jogosító szakmai végzetség megszerzése után gyakorolhatók.

A megmunkált anyag fajtája, a végzett tevékenységek homogenitása alapján az alábbiak szerint csoportosíthatjuk ezeket a tevékenységeket:

**17. Ideiglenes melléklétesítmények**

Az építési kivitelezés előkészítő szakaszában a munkaterületen elhelyezésre kerülő ideiglenes létesítmények, elektromos szerelvények, csatlakozók, csatlakozószekrények, térvilágítás, víztömlők, ideiglenes vízmérő, óra-akna szerelvények, mobil mellékhelyiségek, öltözők, raktárkonténerek elhelyezése.

**18. Zsaluzási munkák**

A zsaluzatok az építmény függőleges és/vagy vízszintes monolit vasbeton szerkezeteinek létrehozását segítő fa, fém vagy műanyag sablonok. Ebbe a munkanembe tartozik a falzsaluk, gerendazsaluk, koszorúk, síklemezek, lépcsők zsaluzatainak elkészítése, valamint a belső és homlokzati állványok. Feljárók, biztonsági védőkorlátok, védőfüggönyök készítése.

**19. Monolit vasbeton szerkezetek**

A monolit, vagyis helyszínen szerelt vasbeton szerkezetek készítéséhez tartozik a betonacél-szerelés a statikus tervek alapján, az oszlopok, pillérek, egyéb tartószerkezetek, vasbeton falak, sík vagy bordás vasbetonlemezek, lépcsők, valamint az aljzatbetonok készítése is.

**20. Kőműves munkák**

Ehhez a munkanemhez tartozik valamennyi az épület falazataival kapcsolatos munka, a válaszfalak bontása, nyílások bontása a válaszfalakban és teherhordó falakban, födémáttörések, horonyvésés a falakban. Válaszfalak és teherhordó falak építése téglából, falazóblokkból, gipszkarton válaszfalak, üvegtégla falak építése, meglévő falazati hiányosságok pótlása, nyílásbefalazás, nyílásszűkítés, nyílászárók és tokok körülfalazása bontott nyílásban. Ide tartoznak még a különböző fém és könnyű épületszerkezetek beépítésével kapcsolatos munkák. Például rácsos acéltartók, alátámasztó szerkezetek, egyéb acélszerelvények beépítése, meglévő vasbeton elemek megerősítése, köpenyezése.

**21. Ácsmunkák**

Ide tartozik valamennyi, a tetőszerkezet elkészítésével kapcsolatos tevékenység. A tető tartószerkezete készülhet fából vagy fémből is, a tetőhéjazta (külső burkolat) pedig lehet cserép, fém, műanyag, pala, bitumenes lemez, stb. Az ácsmunkák körébe tartozik a meglévő tetőszerkezetek bontása, a tetőszerkezet (fedélszék) vagy tartószerkezet készítése, a fóliaterítés és felerősítés, a tetődeszkázatok készítése, cseréplécezés, és a tetőhéjalás elkészítése.

**22. Vakolatok**

A vakolat az épület falazott és vasbeton szerkezeteit takarja és a külső hatásoktól védi. A vakolás munkanembe tartozik az oldalfalak, válaszfalak, mennyezetek, homlokzatok vakolása, valamint ide tartozik az álmennyezetek készítése, a meglévő vakolatok javítása és pótlása is.

**23. Tetőfedés**

A tetőfedéshez soroljuk az ácsmunkák során elkészült tetőszerkezet (fedélszék) burkolására használt anyagok (hagyományos cserép, betoncserép, bitumenes lemez, zsindely, pala, stb.) elhelyezését a szerkezeten. A teljes tetőszerkezet fémlemezzel történő burkolása ugyanakkor többnyire a bádogozási munkák közé sorolandó.

**24. Burkoló munkák**

A burkolatok az épület külső és belső falait valamint padlóját védik, illetve díszítik. A padlóburkolatok anyaguk (márvány, mázas kerámia, strukturált lap, kőlap, mozaiklap, PVC, szőnyegpadló, parketta, laminált padló, stb.) és használhatóságuk (kopásállóság, csúszásgátlás, stb.) alapján több kategóriába sorolhatók. Egyik fő csoportosítása hideg és melegburkolatok, melyeket elsősorban a felhasznált anyagok alapján sorolnak be.. A falburkolatok anyagukban és megjelenésükben szinte megszámlálhatatlan variációban jelenhetnek meg, minthogy elsősorban díszítő jellegű szerkezetek. Ehhez a munkanemhez tartozik természetesen az új burkolatok készítésén túl a meglévő burkolatok bontása, cseréje, javítása, pótlása.

**25. Bádogos munkák**

Elsősorban a tetőszerkezetekhez kapcsolódó esővíz elleni védelem, vízelvezetés, attika falak vízvédelme, valamint esetenként a nyílászárók párkányainak víz elleni védelme tartozik a bádogos munkák körébe. Tehát a tetőbádogozás, ereszcsatornák és vízelvezető csatornák készítése, de teljes tetőburkolások kivitelezése is ide sorolhat. Többnyire ide tartozik az épület belső fém díszítő elemeinek és fém burkolatainak készítése is.

**26. Asztalos szerkezetek**

Az épületasztalos szerkezetek közé elsősorban a teherhordó és válaszfalakban, valamint a tetőszerkezetben elhelyezett fa, vagy fa alapanyagú (pl. furnérozott, MDF- lapos) kültéri és beltéri nyílászárókat, ajtókat, ablakokat soroljuk. Az ide sorolható nyílászárók megjelenésükben lehetnek egy- vagy többszárnyú ajtók, tolóajtók, harmonikaajtók, válaszfalajtók, nyitható-buktatható ablakok, tetőablakok, stb. Az asztalos munkák közé tartozik az asztalos szerkezetek gyártása és elhelyezése az épületben.

Ide soroljuk az építményekbe beépített bútorokat előállító bútorasztalosokat is.

**27. Lakatos szerkezetek**

Lakatos szerkezeti munkák, melyek legfőbb alapanyaga vas és esetenként réz. Jellemzően hegesztéssel összeállított szerkezetek. A lakatos munkák keretében készülnek az épületek fém nyílászárói, ajtók, ablakok, tetőkibúvók, felülvilágítók, külső és belső fém díszítő elemek, kerítések, korlátok, térelválasztók, tetőszervízhíd, létrák, hágcsók, fém szerkezetű előtetők, homlokzati árnyékolók, fém lépcsőszerkezetek, stb.. Tehát a lakatos munkák között jelenik meg valamennyi olyan fémszerkezet, amely nem a bádogos munkák közé tartozik.

**28. Festés, mázolás, tapétázás**

Ebbe a munkanembe tartozik valamennyi az épület falszerkezeteinek és nyílászáróinak védelmét, díszítését szolgáló munkafolyamat. A falak glettelése, csiszolása, festése, a külső homlokzatokon üvegszál erősítésű különleges glettanyagok és festékek felhordása, tapétázás, a nyílászárók csiszolás, javítása, alapozó és takaró festékrétegek felhordása, valamint az épület gépészeti berendezéseinek festése is.

**29. Szigetelő munkák**

A szigetelő munkák közül leginkább a hőszigetelési és vízszigetelési feladatokat kell kiemelni, minthogy ezek a leggyakrabban előforduló szigetelési munkák. Elsősorban lapostetők vízszigetelése és az épületek külső homlokzati hőszigetelése a legjellemzőbb. De ide sorolható az épületek, illetve egyes helységek hangszigetelése is, valamint a födémek vízszigetelési és technikai szigetelései is.

**30. Belső építészet**

A belső építészet biztosítja az elkészült épület, építmény belső tereinek kialakítását, berendezését, használhatóvá tételét, az épületet, építményt megrendelő igénye vagy a funkciónak megfelelő szempontok szerint. Bizonyos építmények esetében a belső kialakításra vonatkozóan jogszabályi előírások rendelkeznek, mint pl oktatási intézmények, melyek meghatározzák a berendezések elhelyezésének szempontjait, a berendezések méreteit, ill. azok szükségességét.

**31. Szerelőipar**

A szerelőipari munkanemek közé az általában épületgépészet összefoglaló névvel illetett munkafolyamatok tartoznak. Az ezen munkanembe tartozó tevékenységek elsősorban az építmény belső közművesítésére, energia- és vízellátásának biztosítására irányuló munkafolyamatok. Fontos kiemelni, hogy a közművek kiépítése az épületig, – illetve az elektromos rendszer esetében a főkapcsoló és mérőóra elhelyezése is – a közmű szolgáltató feladata, a szerelőipar csak az építményen (telekhatáron) belüli közmű munkálatokat végzi el.

**32. Elektromos munkák**

Az elektromos munkák közé tartozik a meglévő építmények elektromos szerelvényeinek bontása, ellenőrzése, javítása, tisztítása, a gépészeti berendezések energiaellátását szolgáló főelosztó és elosztó berendezések helyszíni telepítése, az elektromos vezetékek elhelyezése, bekötése, illetve a világítótestek elhelyezése. Ide sorolható még a kábelek vezetését szolgáló tartószerkezetek, kábelcsatornák, kábeltálcák, műanyag védőcsövek, parapetcsatornák, valamint a világítási kapcsolók és dugaljak beszerelése is. Az elektromos munkákhoz tartozik továbbá az elektromos berendezések biztonságtechnikai méréseinek elvégzése.

**33. Víz-csatorna szerelés**

Ebbe a körbe sorolunk minden olyan tevékenységet, amely az épület vízellátását és a szennyvíz elvezetését szolgálja. Ide sorolható a vezetékek részére faláttörés, a vízvezetékek szerelése, a lefolyóvezetékek elhelyezése, a vizes szerelvények (W, pissoir, mosdókagyló, vízmelegítő, falikút, stb.) elhelyezése, a csővezetékek szigetelése, csővezetékek fertőtlenítése, vízminta vizsgálat elvégzése, a különböző csatlakozások, padlóösszefolyók szerelése, a strang kiszellőztető elhelyezése, a vízmérő hitelesítése, a fali tűzcsapok szerelése. A tűzcsapokra vonatkozóan a tűzoltóság, illetve jogszabály külön irányelveket fogalmaz meg.

**34. Belső gázellátás**

Az építmény gázellátását biztosító szerelvények elhelyezését szolgálja, a közmű szolgáltató által külön engedélyezett tervek alapján. Ebbe a munkanembe tartozik a vezetékek részére fal áttörések készítése, a vezetékek elhelyezése, csatlakozások készítése, gázkazán, gázüzemű berendezések beszerelése, füstcsövek elhelyezése és kivezetések készítése, szerelt kéményelemek és idomok beépítése.

**35. Fűtés szerelés**

Az építmények fűtési rendszere lehet központi, vagy egyedi, vagy a kettő kombinációja. A fűtés szerelés elsősorban a központi fűtés megvalósítása során merül fel, hiszen az egyedi fűtést legtöbbször fali vagy parapet gázkészülék biztosítja, melynek beszerelése többnyire a belső gázellátás feladati közé tartozik. Természetesen az egyes munkanemek között nincs szigorú lehatárolás, így az adott építőipari szervezettől függ, hogy mely tevékenységet mely munkanemhez sorolják. A fűtés szereléshez tartozik a vezetékek számára fal áttörések készítése, a fűtési vezetékek tartószerkezeteinek elhelyezése, a fűtési vezetékek beépítése, szükség szerinti hőszigetelése, a fűtési vezetékek szakaszos és hálózati nyomáspróbája, illetve a fűtési rendszer működését segítő szelepek, tágulási tartályok, radiátorok, hőcserélők, keringető szivattyúk és természetesen a kazánok beszerelése is.

**36. Légtechnika, klimatizálás**

Ma már a családi házaknál, lakásoknál is gyakoriak a klímatechnikai berendezések. Ehhez a munkanemhez tartozik az egyszerű split klímáktól, kezdve az ipari méretű légtechnikai berendezésekig valamennyi hűtéssel és klimatizálással kapcsolatos tevékenység.

Tehát ide sorolható az áttörések készítése, a hűtés- és klímarendszerek hőszigetelése, a vezetékek, csövek, légcsatorna idomok szerelése, a tartószerkezet beépítése, a klímagépek, elszívó és befúvó ventillátorok, léghevítők, kül- és beltéri légkezelők, visszahűtők szerelése, valamint a klíma és légtechnikai rendszer szabályozó készülékeinek elhelyezése.

**37. Egyéb épületgépészeti szerelés**

Az egyéb épületgépészeti szereléshez sorolhatjuk az olyan speciális tevékenységeket, mint a liftek, felvonók beépítése, szerelése, amely szintén külön tervekhez és szakhatósági engedélyhez kötött feladat. Ide tartozik még az építmények gyengeáramú hálózatainak, informatikai rendszerének, telefon, TV-rádió hálózatának szerelése, beépítése, valamint speciális épületgépészeti feladatok ellátása, például megújuló energiaforrások használata esetén napkollektorok, napelemek, hőtárolók, akkumulátorok stb szerelése, valamint az automatikusan működő redőnyök, árnyékoló szerkezet szerelése.

**1 / 2. számú melléklet**

# Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének bejelentése

# Ügyintézési útmutató

**Ügyfél:** az építtető.

A bejelentési kötelezettség esetei és módja: Az építtető köteles az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését az építésfelügyeleti hatósághoz bejelenteni.

**Előzetes bejelentés**

Az építőipari kivitelezési tevékenység tervezett megkezdésére irányuló bejelentését az építtető

*a)* az építésügyi hatósági engedélyhez kötött és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint számított, 50 millió forint számított építményértéket meghaladó,

*b)* a Kbt. hatálya alá tartozó,

*c)* a továbbépítésre vonatkozóan az *a)* és *b)* pont szerinti értéket elérő, fennmaradási és továbbépítési engedély birtokában elvégzendő, vagy

*d)* az építtetői fedezetkezelés hatálya alá eső

építési tevékenység esetén, a kivitelezés tervezett megkezdése előtt tizenöt nappal nyújtja be az arra rendszeresített adatlap szerinti tartalommal és mellékletekkel felszerelve az építésfelügyeleti hatósághoz.

Az építésfelügyeleti hatósághoz történő bejelentéssel egyidejűleg az építtető az építés helye szerint illetékes NAV-nak bejelenti az építési tevékenységre vonatkozó teljes kivitelezési értéket (szerződéses érték), az építés helyszínének címét és helyrajzi számát.

**Utólagos bejelentés**

Az építtetőnek az előzetes bejelentés hatálya alá nem tartozó esetben az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését és az építési napló megnyitásának napját a kivitelezés megkezdését követő **nyolc** napon **belül** az arra rendszeresített adatlap szerinti tartalommal be kell jelentenie az építésfelügyeleti hatóságnak.

Kapcsolódó fontosabb jogszabályok:

***Az ügyintézésre felhatalmazást adó jogszabályok***

* + Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 39/A. § (4) bekezdés.
  + Az építésfelügyeleti tevékenységről szóló 291/2007.(X. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Éft.) 7. §. és 7/A. §.

***Az ügyintézés során alkalmazott egyéb jogszabályok***

* A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.).
* Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ékt.) 29. § és 30. §.

# Az ügyintézési folyamat leírása:

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének engedélyezésére irányuló hatósági eljárás az építtető által előterjesztett bejelentés alapján indul.

Az előzetes bejelentést az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 4. melléklete szerinti tartalommal, az utólagos bejelentést pedig ugyanezen rendelet 6. számú melléklete szerinti tartalommal, írásban kell benyújtani az építésfelügyeleti hatósághoz személyesen, vagy postai úton.

A bejelentéshez szükséges adatlap: Letölthető a [www.kormanyhivatal.hu](http://www.csmkozig.hu) honlapról. Jelenleg elektronikus úton történő bejelentésre nincs lehetőség.

A 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 4. melléklete szerinti tartalommal kitöltött adatlapot a **Vas Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Építésfelügyelete postacímére kell megküldeni, vagy személyesen a Kormányablakban** (Integrált Kormányzati Ügyfélszolgálat) **leadható:**

**Illetékes:** az adott megye Építésügyi Hivatalának Építésfelügyelete

Az Építésügyi felügyeleteknek elérhető telefonon és elektronikusan is.

**Az ügyintézési határidő**: Azon a napon kezdődik, amely napon a bejelentés a Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Építésfelügyelete postacímére megérkezik.

Az eljáró építésfelügyeleti hatóságnak az érdemi döntést, a kérelem beérkezését követő 15 napon belül kell meghoznia.

Az eljárás menete és a döntések fajtái:

**Előzetes bejelentés**

* Az ügyintézésre kijelölt építésfelügyelő a bejelentést megvizsgálja és indokolt esetben a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül hiánypótlásra hívja fel az ügyfelet a hiánypótlási határidő, valamint a hiánypótlás elmulasztásának jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett.
* Jogszerű bejelentés esetén az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésére irányuló bejelentés tudomásulvételét rávezeti a kérelemre. Az ügyfél külön kérelmére a megszerzett jogot az építésfelügyeleti hatóság rávezeti az

ügyfél birtokában lévő másolati példányra, vagy a hatóságnál lévő példányról másolatot ad ki.

Az építésfelügyeleti hatóság a bejelentés jogszabályban meghatározott adatait rögzíti a VÁTI Kht-nál vezetett építésfelügyeleti munkakezdés bejelentés adatbázisában és a meghatározott adatokat elektronikusan továbbítja a NAV-nak.

* Az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését határozattal megtiltja, ha

*a)* a bejelentés nem elégíti ki az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról szóló jogszabályban (Ékt.) előírtakat, vagy

*b)* a kivitelezés megkezdésére, végzésére vonatkozó előírások nem teljesülnek.

**Utólagos bejelentés**

Az utólagos bejelentés esetében az építésfelügyeleti hatóság az építési engedély számát, az ingatlan helyrajzi számát, az építési tevékenység megkezdésének és az építési napló megnyitásának időpontját **minden hónap 5. napjáig** küldi meg az építésügyi hatóságnak.

**Jogorvoslat:** Az ügyfél a határozat ellen fellebbezéssel élhet. A fellebbezést a döntés közlésétől számított 15napon belül annál a hatóságnál kell előterjeszteni, amely a megtámadott döntést hozta. A II. fokú eljárás illetéke 30 000,-Ft melyet illetékbélyeggel, az eljárást kezdeményező iraton kell leróni.

Amennyiben az építési tevékenység megkezdését az építésfelügyeleti hatóság határozattal megtiltotta és e döntés ellen az ügyfél fellebbezéssel nem élt, az építési tevékenység megkezdésének feltétele az építési tevékenység megkezdésére irányuló bejelentés hiánypótlás teljesítése, vagy ismételt benyújtása az építésfelügyeleti hatósághoz.

# Az eljárás egyébként illeték, illetve díjmentes.

**1/3 számú melléklet**

**Hatósági jegyzőkönyvek formája, tartalma, szerepe**

Az építési kivitelezési munka során a különböző szakhatóságok elsősorban a munka befejeztével, a használatbavételi engedély kiadásához kapcsolódóan vizsgálódnak, illetve készítik jegyzőkönyveiket.

A használatbavételi engedélyt az építtetőnek az építésügyi hatóságtól az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor - a használatbavétel előtt - kell kérnie.

A használatbavételi engedély iránti kérelemhez mellékelni kell:

*a)* a felelős műszaki vezető nyilatkozatát 1 példányban arról, hogy az építési munkát a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációnak, valamint a külön jogszabály szerint rendelkezésre álló kivitelezési (megvalósítási) terveknek megfelelően, az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték és az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas;

*b)* ha az építési munkát a jogerős és végrehajtható építési engedélytől, valamint a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációtól eltérően végezték, de az eltérés nem minősül építési engedélyhez kötött építési munkának, a felelős műszaki vezető eltérést ismertető nyilatkozatát 1 példányban, valamint szükség szerint az ezt ábrázoló állapottervet 4 példányban;

*c)* az érintett közművek és a kéményseprő nyilatkozatát 1-1 példányban;

*d)* szükség szerint, az építmény rendeltetésszerű használatra alkalmasságát és biztonságos használhatóságát bizonyító szakvéleményeket 1-1 példányban.

A használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság „Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról” szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 2. számú melléklete szerint érdekelt, a hatósági előírások megtartásának ellenőrzésére az adott esetben jogosult szakhatóságok és közművek, továbbá a kéményseprő írásbeli nyilatkozata alapján - a helyszínen köteles meggyőződni arról, hogyaz építési munkát az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációnak, továbbá az esetleg engedélyezett eltérésnek megfelelően végezték-e el, valamintaz építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e.

A használatbavételi engedély csak akkor adható meg, haaz engedély megadásához a hatósági előírások megtartásának ellenőrzésére az adott esetben jogosult szakhatóságok, a közművek és a kéményseprő - kikötésekkel vagy ezek nélkül - hozzájárultak.

A szakhatóságok feladata elsősorban, hogy a létesítményekkel kapcsolatos szakági, biztonsági követelményeknek érvényt szerezzenek. A szakhatóságok eljárásuk során jegyzőkönyvezik a helyszínen tapasztaltakat. A szakhatósági jegyzőkönyvek formai és tartalmi elemeire nincs külön előírás.

A szakhatóságok az eljárás végeztével az államigazgatási rend szerinti határozatot hoznak, vagy hozzájáruló nyilatkozatot adnak ki, amely alapján az építésügyi hatóság kiadja a létesítményre vonatkozó használatbavételi engedélyt. A fent említett jogszabály 2. számú mellékletéből megismerhető, a hatósági engedélyezési eljárás milyen szinteken történik és milyen követelményekhez kapcsolódnak.

**1/4. számú melléklet**

**Hiánypótlás és dokumentálása**

Az építőipar területén hiánypótlást igényelhet egyrészt az építtető, másfelől hiánypótlást írhatnak elő a szakhatóságok a közmű szolgáltatók és az építésügyi hatóság elsősorban a használatbavételi eljárás folyamán. A hiánypótlás abban az esetben értelmezhető, ha a kivitelező teljesítése egyébként alkalmassá teszi az adott létesítményt a rendeltetésszerű és biztonságos használatra, ezért a teljesítés hiánypótlás kikötése mellett elfogadható.

Az építtető leggyakrabban a műszaki átadás-átvétel folyamán él a hiánypótlás lehetőségével. A kivitelező által készre jelentett létesítmény bejárása során az építtető és műszaki ellenőre, képviselője a jogerős építési engedélyhez, a kiviteli tervekhez és a vállalkozói szerződéshez viszonyítja az elkészült objektum műszaki paramétereit.

Az építtető által kért hiánypótlás esetében a felek tételesen felsorolva jegyzőkönyvben rögzítik a felmerült hiányokat, kisebb hibákat, illetve azt, hogy mikorra kell a kivitelezőnek javítani a hiányosságokat. A jegyzőkönyvben célszerű azt is rögzíteni, hogy építtető mit fogad el hiánypótlásként.

A hiányok pótlása és a hibák javítása után az adott munkákra vonatkozóan ismét átadás-átvételt kell lefolytatni, melynek végeztével építtető teljesítésigazolást bocsát ki a kivitelező részére, vagy újabb hiánypótlási jegyzőkönyvet vesz fel.

Amennyiben valamely hatóság rendeli el a hiánypótlást, úgy ezt jogszabályi felhatalmazás útján államigazgatási határozat keretében teszi meg. Az építésügyi hatóság a rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető kisebb hibák és hiányosságok esetében - határidő kitűzése és az Áe. 82. § (1) bekezdésének c) pontja alapján bírság kiszabásának kilátásba helyezése mellett - a megállapított hibák és hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére vonatkozó kötelezést bocsát ki. Az építésügyi hatóság határozata egyúttal tartalmazzaaz ügyben érintett szakhatóságok esetleges kikötéseit is. A hiánypótlás megtörténtét helyszíni ellenőrzéssel vizsgálja.

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását az észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséig - az egész építményre vagy annak egy részére - a hiányosságok jellegétől függően megtagadhatja, és az építmény használatbavételét megtilthatja.

**1/5. számú melléklet**

**Közbeszerzési eljárások**

**Egyszerű közbeszerzési eljárás**  akkor alkalmazható, ha a közzétett hirdetésre nem volt jelentkező, vagy hirdetés nélkül, ha túl rövid a beszerzésre, rendelkezésre álló idő. Ebben az esetben több, de legalább három építőipari vállalkozót hívnak fel ajánlat tételre a beruházással kapcsolatosan megadott szempontok szerint. A legjobb ajánlatot adó, -- legtöbb pontot elérő-- ajánlatot adó vállalkozással kötnek szerződést. A beszerzési eljárást be kell jelenteni a Közbeszerzési Tanácsnak. Erről sajnos gyakran megfeledkeznek, pedig a mulasztás vagy a késedelmes bejelentés bírságot von maga után.

**Egyszerűsített közbeszerzési eljárás** lehet tárgyalásos és két szakaszban lefolytatott. Az eljárás az ajánlatkérő (Megrendelő) által a Közbeszerzési Értesítőben külön jogszabályban meghatározott minta szerint közzétett hirdetménnyel indul. Közülük az ajánlatkérő által megadott bírálati szempontok alapján legkedvezőbb ajánlatot adóval kötnek szerződést.

Amennyiben a hirdetmény nem vezet eredményre, akkor legalább három kivitelezőt (ajánlattevőt) felhívhat ajánlattételre az előbbiekben meghatározott ajánlatkéréssel. Feltétel, hogy az ajánlattételre felhívottaknak a felhívást azonos időben kell kézbesíteni és tőlük az ajánlatoknak is azonos időpontra kell beérkeznie. A tárgyalásos eljárás alkalmazható például a Kbt. 124.§ (2) bekezdés b.-c. pontja alapján:

* az építési beruházás és szolgáltatás megrendelése esetében kivételesen, ha az építési beruházás, illetőleg a szolgáltatás természete vagy az ehhez kapcsolódó kockázatok nem teszik lehetővé az ellenszolgáltatás előzetes átfogó (mindenre kiterjedő) meghatározását,
* építési beruházás esetében, ha az kizárólag kutatási, kísérleti vagy fejlesztési célból szükséges; ez azonban nem alkalmazható, ha megalapozza a piacképességet, illetőleg a kutatásfejlesztés költségeit fedezi.

A szakaszos eljárás első szakaszában az ajánlatkérő nem kérhet, az ajánlattevő nem tehet ajánlatot. Ebben a szakaszban csak a részvételi szándékra tesz közzé hirdetményt az ajánlatkérő. A hirdetményre jelentkezők esetében arról dönt az ajánlatkérő, hogy a jelentkezőt alkalmasnak tartja–e a szerződéskötésre. A második szakaszban, az előző szakaszban a meghirdetett szempontok alapján kiválasztottaktól kérnek ajánlatot. Az ajánlatok elbírálását követően kerül sor a szerződéskötésre a nyertessel.

A **Központosított közbeszerzési listához** történő csatlakozás első lépéseként a vállalkozásnak regisztráltatnia kell magát a központosított listára való csatlakozásként. A lista elérésére a [www.kozbeszerzés.gov.hu](http://www.kozbeszerzés.gov.hu) honlapon van lehetőség. A regisztrációt követően a közbeszerzési listán szereplő termékek, szolgáltatások kiválasztása útján, az azt forgalmazó és érvényes központi keretszerződéshez csatlakozva, a csatlakozási lap aláírt példányának visszaküldése, és annak Közbeszerzési Tanács által történt jóváhagyása után megrendelheti a kiválasztott termékeket, szolgáltatást, és nyolc nap múlva sor kerülhet a szállítási szerződés megkötésére is. A szerződés megkötését követően legkésőbb hat héten belül hozzá lehet jutni a kívánt termékhez, vagy sor kerülhet a szolgáltatásra. Ez jelentheti tehát adott esetben a legrövidebb beszerzési lehetőséget a legkisebb adminisztrációval.

**A nyílt közbeszerzési eljárás** során Közbeszerzési Értesítőben hirdetés útján közzé teszik a beruházással kapcsolatos főbb információkat, és a pályázat beadási határidejét. A részletes szempontokat megvásárolható pályázati dokumentumokban bocsátják, a pályázok rendelkezésére. A pályázat titkos, ezért erre kijelölt és a pályázók szempontjából objektív (nem összeférhetetlen) tanácsban történik a kiválasztás.

Fontos, hogy a pályázati hirdetés, és a pályázati dokumentumok a lehetőleg pontosabban írják körül a pályázat tárgyát.

A nyílt közbeszerzési eljárás szabálya, nyomtatványai szigorúan kötettek, és az eljárások lefolytatása is. Így például csak az kezdeményezhet nyílt közbeszerzési eljárást, aki előzetesen ajánlatkérőként bejelentkezett a Közbeszerzési Tanácsnál.

Az ajánlati felhívás leadását követő 60 napnál előbb nem lehet a pályázatokat felbontani és kiértékelni. Az ajánlatkérő az ajánlati felhíváshoz és az annak kapcsán rendelkezésre bocsátott pályázati anyaghoz kötve marad, attól később sem térhet el.

A Közbeszerzési törvény számos jogorvoslati lehetőséget biztosít a résztvevőknek, ezért a közbeszerzési eljárásban már elbírált pályázatok eredményét a vesztesek megtámadhatják, ha úgy érzik, hogy jogtalanul szenvedtek hátrányt, vagy élvezett előnyt a nyertes. Ez okból az ilyen eljárások hosszú hónapokig elhúzódhatnak. Normál esetben, ha nem támadják az eredményt, akkor is legalább félév, amíg a termékhez hozzájuthat az ajánlatkérő, vagy elkezdődhet a kivitelezés.

**1/6 számú melléklet**

**Műszaki-gazdasági tervezés**

* 1. **Műszaki és gazdasági tervezés**

1. **Az építészeti -műszaki dokumentáció**

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások lefolytatásához a 312/2012. (XI.() Kormányrendelet az e rendelet szerinti összetételű és műszaki tartalmú, elektronikus formában előállított építészeti-műszaki dokumentáció szükséges.

A műszaki dokumentációk tartalma:

* tervezett építmény helyének
* környezeti állapot
* rendeltetésének
* a tevékenység jellegének
* a tervfajtának leírását
* műszaki leírások
* Tervlapok (egyes különálló tervlapokon szerepeltetni kell az adott tervrajz szabatos megnevezését és méretarányát önálló ábránként, a tervezés időpontját.
* Számítások(szöveges, numerikus, ábrák, építményérték, épületmagasság, épületenergetikai számítás, tartószerkezeti számítások, telek beépítettségi számítások)
* Igazolások (aláírólapok, Földhivatali térépmásolat PDF forátumban, tervezési program)
* Vélemények (Gaotechnikai jelentés)
* Geodéziai felmérés (szükség szerint
* látványterv, (ha a műemléken és más, jogszabállyal védett építményen vagy területen történő építési tevékenység esetén, vagy azt külön jogszabály előírja)

A dokumentációk fontos része még az aláírólap, mely tartalmazza a

* telek azonosító adatait
* az építettő nevét, címét
* a kivitelező , székhelyét nevét
* tervező és a tervezésben résztvevő összes tervező nevét, székhelyét tervezési jogosultságának engedélyszámát
* a t6ervező (vezető tervező) sajátkezű láírását

Az építési ­műszaki dokumentációt magyar nyelven kell összeállítani.

**A tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalásának megkéréséhez szükséges dokumentáció**

* 1. *Az építési, a fennmaradási és az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési eljárás esetén a tűzvédelmi dokumentáció tartalma*

Műszaki leírás, ami tartalmazza:

az építmény tűzveszélyességi osztályba sorolására, az építmény, tűzszakaszok tűzállósági fokozatára,

a technológia tűzvédelmére,

az alkalmazott épületszerkezetek tűzvédelmi paramétereire,

a tűzterhelés meghatározására,

a tűzszakaszolásra, a tűzterjedés gátlására, a tűztávolságra,

a hő és füst elleni védelem kialakítására,

a hasadó, hasadó-nyíló felületekre

a tűzoltósági beavatkozási feltételekre,

a kiürítésre, mentésre,

z épületgépészeti, valamint a villamos és villámvédelmi berendezések tűzvédelmi követelményeinek teljesülésére,

a beépített automatikus tűzjelző és tűzoltó berendezések kialakítására, a biztonsági jelzésekre vonatkozó megoldásokat.

1. *Rajzi munkarészek a tűzvédelmi követelmények teljesítését bemutató*

helyszínrajz,

alaprajz,

homlokzati rajz,

metszetrajz. (Melléklet:Az oltóvízellátás biztosítására vonatkozó közműszolgáltatói nyilatkozat.)

1.3.Az összevont építési engedélyezési eljárás elvi építési keretengedélyezési eljárása esetén

A tűzvédelmi dokumentáció tartalma

* Írásos munkarész, mely tartalmazza az épület azon építészeti és tűzvédelmi tulajdonságait, amelyek a tűztávolság vonatkozó jogszabály szerinti megállapításához szükségesek.
* Helyszínrajz, melyen feltüntetik az engedélyezéssel érintett építményt és a szomszédos építményeket, valamint a közöttük lévő távolságot.

Az építési-műszaki tervdokumentációk részletes tartalmát a 312/2012 (XI.8) kormányrendelet 8.számú melléklete tartalmazza.

**Szabványok, minőségi előírások**

A szabványok alkalmazása során az egyik leglényegesebb kérdés, hogyan kell értelmezni a jogszabályok szabványhivatkozásait. Itt is kapcsolódik egymáshoz a szabványosítás és az építési termékek műszaki szabályozása.

A szabványok közül a legfontosabbak a nemzeti szabványok, de mellettük más – esetenként alacsonyabb szintű– szabvány jellegű dokumentumtípusok is léteznek. A szabványokat és szabvány jellegű dokumentumokat összefoglalóan nevezik műszaki specifikációnak is. A mű-szaki specifikációk olyan műszaki dokumentumok, amelyek pl. egy építési termék esetében műszaki követelményeket és rendszerint az alkalmazási feltételeket, továbbá a termék megfelelőségi igazolásának eljárását. A követelményekhez szorosan hozzátartoznak a vizsgálati mód-szerek is, ezeket vagy a termék műszaki specifikációja, vagy egy hivatkozott, másik műszaki specifikáció tartalmazza.

A szabványok alkalmazásával kapcsolatos bizonytalanságok és félreértések onnan erednek, hogy 1994 előtt a szabványok kötelezőek voltak, és a jogszabályokhoz hasonló szerepkört töltöttek be. 1994 óta azonban határozott különbséget kell tenni a jogszabályok és a szabvá-

ványok rendeltetése között

A szabványok szerepe a műszaki szabályozásban

A műszaki szabályozás jelenlegi rendszerében a jogalkotás és a szabványosítás között koordi-

nált módon megosztják a feladatokat. Bár mindkét dokumentumtípus rendeltetése a szabályo-

zás, célszerű, ha a műszaki tartalmú jogszabályokban elsősorban csak a közérdek szempontjából legfontosabb általános elvek, alapvető biztonsági követelmények, továbbá a bizonyítási

és engedélyezési eljárások találhatók meg. A szabványok viszont többnyire a műszaki megvalósítás.

lósítás konkrét és részletes szabályait tartalmazzák. Így a jogszabályok viszonylag hosszabb időszakon keresztül változatlan tartalommal alkalmazhatók, a szabványok pedig a műszaki fejlődésnek megfelelően, szükség szerint korszerűsíthetők. A jogszabályok és a szabványok eltérő szerepköréből következően, a két dokumentumtípus között néhány területen lényeges különbségek vannak. A két dokumentumtípus között a kidolgozás, a pénzügyi finanszírozás, az alkalmazás, és a szerzői jogvédelem területén mutathatók ki különbségek.

A jogszabályok kidolgozását a költségvetés finanszírozza. A szabványügyi szervezet ezzel ellentétben önállóan, nonprofit módon gazdálkodik, így alapvetően saját bevételeiből, nem pedig költségvetési forrásokból kell fedeznie a kiadásait. Ebből eredően az MSZT a szabványok kidolgozását konkrét megbízásra, díjazás ellenében végzi, és a különböző szolgáltatásaiért is fizetni kell. A jogszabályokra nem terjed ki a szerzői jogvédelem. Ennek oka, hogy bár ezekben a dokumentumokban is komoly szellemi alkotómunka testesül meg, a kötelezőjelleg miatt a minél könnyebb hozzáférés fontosabb szempont, mint a szerzői jogvédelem. A jogszabályok esetén létezik ingyenes hozzájutási lehetőség is (pl. az internetről letölthetők) A jogszabályokkal ellentétben az önkéntes szabványok– mint minden szellemi termék –szerzői jogvédelem alatt állnak. Hazánkban a szabványok a korábbiakban nem részesültek szerzői jogi védelemben, azonban az Európai Unió joggyakorlatához való közelítés miatt a 2001. évi XLVIII. törvény módosította a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvényt. Ebben kiterjesztették a szerzői jogi védelmet a szabványokra is 2002. január 1-jétől. A nemzeti szabvány a közös művek kategóriáján belül az együttesen létrehozott művek közé tartozik. A szerzői jog azt a szervezetet illeti meg, amelynek irányításával a szabványt kidolgozták, és amely azt saját nevében nyilvánosságra hozta. A magyar nemzeti szabványok esetén a jogosult az MSZT. A szerzői jogvédelem fontos gyakorlati következménye, hogy a szoftverekhez hasonlóan tiltott a jogosulatlan felhasználás (a szabványok illegális másolása). A szabványokat tehát a jogszerű felhasználáshoz valamilyen formában (nyomtatott, elektronikus) meg kell vásárolni. A szabványok a jogszabályokkal ellentétben nem tölthetők le ingyenesen az internetről. A szerzői jogvédelem azonban nem szűkíti a nemzeti szabványok nyilvánosságát, tartalmuk különböző feltételekkel megismerhető Így az MSZT Szabványinformációs Központ könyvtárának olvasótermében a magyar nem-zeti szabványok (beleértve a nemzetközi és európai szabványokat), illetve bizonyos külföldi nemzeti szabványok napi belépőjeggyel helyben.(idézet: Dr. Szakács György okleveles építészmérnök és Poles János okleveles építészmérnökök oktatási anyagából)

A szabványosítási törvényből célszerű még kiemelni a nemzeti szabvány néhány– a gyakorlat szempontjából fontos – jellemzőjét:

„A nemzeti szabvány olyan szabvány, amelyet a nemzeti szabványügyi szervezet alkotott meg, vagy fogadott el, és tett a nyilvánosság számára hozzáférhetővé.”

•„A nemzetközi és az európai szabványokat szabványként közzétenni a Magyar Köz-társaságban csak nemzeti szabványként lehet.”

•„A nemzeti szabvány nem lehet jogszabállyal ellentétes.” .(idézet: Dr. Szakács György okleveles építész-mérnök és Poles János okleveles építészmérnökök oktatási anyagából)

A nemzeti szabványosításról szóló 1995. évi XXVIII. törvényt módosította a 2001. évi

CXII. törvény, a módosítás 2002. január 1-jétől lépett hatályba. A szabványosításról szóló

törvény korábban azt mondta ki, hogy „a nemzeti szabvány alkalmazása önkéntes, kivéve, ha

jogszabály kötelezően alkalmazandónak nyilvánítja” Innentől tehát törvényi úton nem lehet kötelező tenni a szabványok alkalmazását.

A módosított törvény 6. §-ának (2) bekezdése szerint: „Műszaki tartalmú jogszabály

hivatkozhat olyan nemzeti szabványra, amelynek alkalmazását úgy kell tekinteni, hogy az

adott jogszabály vonatkozó követelményei is teljesülnek”.Ez a megfogalmazás tulajdonkép-pen a példaként való szabványhivatkozást írja le.(idézet: Dr. Szakács György okleveles építészmérnök és Poles János okleveles építészmérnökök oktatási anyagából)

A szabványok alkalmazása viszont megkönnyíti az építési szerződésekben, de a közbeszerzési eljárásokban az elvárt minőségek meghatározását a kivitelezések során. A szerződésekben a szabványok kikötése önkéntes és a felek közös megegyezésén alapul, azonban ha a szerződésben kikötötték, akkor annak alkalmazása a Ptk. szerződésekre vonatkozó előírásai alapján kötelező érvényű.

Jelenleg minden építőipari szakmának, szakterületnek meg van a maga szabványa. Pl.

* MSZ 15601-1:2007 az épületek hangszigetelésére vonatkozó, szabványban rögzített követelmények
* MSZ 15601-2:2007 Épületakusztika. 1. rész: Épületen belüli hangszigetelési

követelmények; Épületakusztika. 2. rész: Homlokzati szerkezetek hangszigetelési követelménye

* MSZ-04-803-1:1989 Kőműves szerkezetek
* MSZ-04-803-2:1989 Kőszerkezetek és kőszobrász szerkezetek
* MSZ-04-803-3:1989 Gipsz, műmárvány és épületszobrász szerkezetek
* MSZ-04-803-4:1990 Ácsszerkezetek és teherhordó szerkezetek
* MSZ-04-803-8:1990 Vízszigetelő szerkezetek
* MSZ-04-803-9:1990 Vakolatok
* MSZ-04-803-10:1990 Épületgépészeti hőszigetelések
* MSZ-04-803-11:1990 Tetőszerkezetek
* MSZ-04-803-12:1990 Homlokzatok
* MSZ-04-803-13:1990 Lapburkolatok
* MSZ-04-803-14:1990 Padlóburkolatok
* MSZ-04-803-15:1990 Fapadló burkolatok
* MSZ-04-803-16:1990 Épületbádogos szerkezetek
* MSZ-04-803-17:1990 Épületasztalok szerkezetek
* MSZ-04-803-18:1990 Épületlakatos szerkezetek
* MSZ-04-803-19:1990 Üvegszerkezetek
* MSZ-04-803-20:1990 Mázolt bevonatok
* MSZ-04-803-21:1990 Festett bevont tapéták
* MSZ-04-803-23:1990 Épülettartozékok
* MSZ-04-804-24:1990 Helyszínen készített cserépkályhák
* MSZ-04-803-25:1990 Magasépítési szerkezetek

A fenti Szabványok jelenleg is hatályosak és alkalmazhatók, bár 2013.márciusában már bejegyezték a visszavonási szándékot..

* MSZ-04-803-5:1989 Helyszínen épített beton és vasbeton szerkezetek
* MSZ-04-803-7:1989 Előre gyártott magasépítési beton és vasbeton és feszített beton

szerkezetek

E két előbbi szabvány már nem hatályos helyettük új európai Szabványok, az MSZ ENV 13671-1:200 került bevezetésre, melyek a beton- és vasbeton szerkezetek kivitelezésével foglalkozik és besorolása nem felel meg a hagyományos Magyar besorolási rendszernek.

De nem szabványos és nem alkalmazhatók az utódszabványnélkül visszavont MSZ-04-803-22:1990 a kemencék és hőhasznosítók 2010. január 1-től.

Nemzetközi szabvány pl. az európai tartószerkezeti (statikai) szabványsorozat, az Eurocode.

Az Európai Unió tagországaival való együttműködés keretében végzendő építési kivitelezési munkák esetében érvényes szakmai előírásokról az alábbi nemzetközi testületek rendelkezései, kiadványait kell figyelemmel kísérni.

* ISO Nemzetközi Szabványügyi szervezet által kiadott szabványok
* ITU Nemzetközi Távközlési Egyesület által kiadott Szabványok
* CENELEC Európai Elektrotechnikai Szabványügyi Bizottság
* ETSI Európai Távközlési Szabványügyi Intézet
* CEN/TC műszaki bizottságok

Ezeknek a szervezeteknek a munkájában az EU- és az EFTA-tagországok mellett más országok, továbbá szakmai szervezetek közvetlenül is részt vehetnek a nemzeti szabványügyi szervezeteiken keresztül;

**Az építési termékekre vonatkozó európai jogszabályok hatálya**

1988. december 21-én adták ki az Európai Közösségek Tanácsának 89/106/EGK irányelvét

az építési termékekre vonatkozó tagállami törvényeknek, rendeleteknek és közigazgatási rendelkezéseknek a közelítésére. Ezt az egyszerűség kedvéért szokás röviden Építési termék irányelvnek nevezni. Ezt a későbbiekben módosította a Tanács 93/68/EGK jelű irányelve a CE-jelölés egységes alkalmazására vonatkozóan. Mivel a jogszabály fajtája irányelv, tartal-ma nem közvetlenül érvényesül a tagállamokban, hanem nemzeti jogszabályokon keresztül kellett bevezetni. 2011. április 4-én jelent meg az Európai Unió Hivatalos Lapjában az Európai Parlament és a Tanács 305/2011/EU rendelete (2011. március 9.) az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről. Ezt a továbbiakban röviden Építési termék rendeletnek fogjuk nevezni. Mivel a jogszabály fajtája rendelet, tartalma kötelező és közvetlenül alkalmazandó valamennyi tagállamban.

Az Építési termék rendelet a Hivatalos Lapban való megjelenéstől számított 20. napon lépett hatályba (2011. április 24-én). Azonban az előírások többsége: a 3–28., a 36–38., az 56–63., a 65. és 66. cikk, valamint az I., II., III. és V. melléklet csak 2013. július 1-jétől alkalmazandó.

Így az építési termékekre vonatkozó régi jogszabály – a 89/106/EGK irányelv – is csak

2013. július 1-jén veszti hatályát[65. cikk (1) bekezdése]. Mindez tehát nem azt jelenti, hogy az építési termékek szabályozása egyik pillanatról a másikra megváltozna. A korábbi irányelv és az azt bevezető hazai jogszabályok **2013. június 30-ig még hatályban vannak**. A rendelkezésre álló 2 év alatt kell az új EU-s rendelet által nem szabályozott kérdésekre vonatkozó vagy a végrehajtáshoz szükséges egyéb hazai jogszabályokat (módosításokat) kidolgozni. Számos szabályozási részkérdésben az Európai Bizottság is a későbbiekben fog még dönteni, továbbá ebben az átmeneti időszakban kell létrehozni az Építési termék rendelet által meghatározott új szervezeti és intézményi kereteket. Az építőipari kivitelezési munkákat a minősítés során I-III minőségi osztályba sorolják, ezen felül osztályba nem sorolható besorolást kaphatnak. Általános szabály, hogy minden építőipari kivitelezési munkát I. osztályú minőségben kell elvégezni. Aminőségi elvárásokat az építési szerződésekben kell rögzíteni.

**A műszaki gazdasági dokumentáció két féle módon készülhet:**

* + - 1. **Manuális készítésű műszaki tervek és költségvetés (műszaki tervrajzok, anyagtervezés, stb.)**

A műszaki tervdokumentáció leglényegesebb részei az építészeti tervrajzok, amelyek ma már csak ritkán készülnek manuális kivitelben. A kézi tervrajzok elsősorban a kivitelezés során felmerülő a kivitelezési tervdokumentációban felmerülő kisebb módosítások dokumentálása estén kerülnek elő, de az építési engedély módosításához, vagy a kivitelezés végén elkészítendő megvalósulási (u.n. „D tervek”) tervekben ma már a változtatások átvezetése is többnyire számítógéppel történik.

A két leggyakoribb tervfajta, amellyel az építőiparban találkozunk az **engedélyezési** **terv és a kiviteli terv**. Az engedélyezési terv helyszínrajzot, alaprajzokat, metszeteket, homlokzatokat, felvonók terveit, kertépítészeti tervet, műszaki leírást, tűzvédelmi dokumentációt, statikai számításokat, talajmechanikai szakvéleményt és egyéb kiegészítő tervlapokat tartalmaz általában 1:1000, 1:500, 1:200 és 1:100 méretarányban.

A kiviteli tervek annyibban térnek el az engedélyeztetési tervtől, hogy a tervrajzok és a csomóponti rajzok lényegesen nagyobb részletezettséget biztosító 1:50 és 1:20 méretarányban kerülnek elkészítésre, amely lehetővé teszi a kivitelező számára az adott csomópont vagy szerkezet tervező által elképzeltnek megfelelő megvalósítását.

* + - 1. **Elektronikus tervezés, hálótervezés, költségvetés készítés**

Mint látható a tervezés során rendkívül sok és sokfajta tervrajz és műszaki leírás, dokumentáció születik, melyek készítését és későbbi kezelését, módosítását nagyban könnyíti a számítógépek használata. Ma már szinte mindenhol számítógépen készítik az építészeti és a gépészeti tervrajzokat is (többnyire CAD tervező programokkal).

Az építési munkák költségvetéseinek összeállításához is többfajta költségvetés-készítő program közül válogathatnak az építőipari cégek. A költségvetés tervező programok az „Építési műszaki iránynormák” (ÉMIR, FÉMIR) figyelembevételével segítenek meghatározni az egyes munkanemek költségigényét, azonban a piaci körülmények között nyilvánvalóan nem alkalmazhatók a korábbi egységes normarendszerben jól működő normatív ármeghatározások.

A költségvetések készítése általánosságban (családi háznál nagyobb létesítmény esetében) két lépcsőben történik. Egyrészt a tervező u.n. „árazatlan költségvetést” készít, amely munkanemenként tartalmazza az elvégzendő feladatok megnevezését és költségvetési program szerinti tételszámát, illetve az adott feladat fajlagos mutató számát (hány m2, db, fm, stb.). Ezen kívül az építész tervező a tervdokumentációval együtt a kivitelező rendelkezésére bocsátja az u.n. helységkönyvet, amely az épület helységeit egyenként sorra véve tartalmazza a falak, mennyezet, padlók, stb. anyagait és burkolatait, az ott található gépészeti szerelvényeket, stb.

A kivitelező építőipari vállalkozás az árazatlan költségvetés és a helységkönyv birtokában készíti el saját költségvetését, ahol a versenytársakhoz képest megjelenő árelőny a kedvezőbb alapanyag beszerzési feltételek, és az alvállalkozókkal kötött szerződések feltételei függvényében változhat.

**Építőipari műszaki normák, megállapítása és alkalmazása**

A rendszerváltás előtt használt építőipari normatívák kötelező érvényűen határozták meg az egyes munkanemek elvégzésének normaidejét és költségeit. Ma már ez a normatíva rendszer iránynormaként a költségvetések készítéséhez szükséges, nem kötelező érvényű segédletté alakult.

Az építészeti tervezésre vonatkozó műszaki előírásokat, az építmények létesítési követelményeit, a speciális épületrészek és szerkezetek kialakításának műszaki követelményeit, a szerkezettervezés és a tartók méretetésére vonatkozó műszaki előírásokat döntően „Az országos településrendezési és építési követelményekről„ szóló 253/1997 (XII.20.) számú Kormány rendelet (OTÉK), illetve egyedi jogszabályok és szabványok fogalmazzák meg.

**1/7 számú melléklet**

**Építési engedélyek és módosításai**

**Elvi építési engedély** kérhető az építési, illetőleg a rendeltetés megváltoztatására irányuló engedély megkérése előtt az Étv. 35. § (1) bekezdésében meghatározott követelmények, de különösen

*a)* a településrendezési előírások (pl. a telek rendeltetése, beépíthetősége, az építmény elhelyezhetősége),

*b)* az építmény kialakításának, illetőleg új rendeltetése megvalósíthatóságának, továbbá

*c)* az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldásának

előzetes tisztázása céljából.

Az építtető köteles elvi építési engedélyt kérni:

*a)* ha a távközlő hálózat felszíni építményeit védetté nyilvánított természeti vagy épített környezetben kívánják elhelyezni,

*b)* ha mezőgazdasági birtokközpontot vagy kiegészítő központot kíván kialakítani.

**Az építési engedélyt** valamennyi olyan építési, átalakítási, felújítási munkához kérni kell, amely változtatásokat eredményez az épület homlokzatán, tartószerkezetet( főfalat, födémet, vasbeton szerkezetet, stb.) érint, illetve ha lényeges épületgépészeti változtatásokkal jár. Az építési engedélyt az elvégezni kívánt építési munka egészére kell kérni.

(2) Több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetében az egyes szakaszokban megépítendő építményekre, illetőleg a rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagukban is alkalmas építményrészekre szakaszonként külön-külön is lehet építési engedélyt kérni.

(3) Az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldásra irányuló kérelem az építési engedélykérelemmel együtt is benyújtható, és arról az érdemi határozatban dönteni kell.

Az építési engedély kérem minta az 2/1. számú mellékletben.

**Bontási engedélyt** minden olyan esetben kérni kell, amikor a bontási munkák külső homlokzatot, vagy tartószerkezeti elemet érintenek. A bontási engedélykérelem elbírálása során az építésügyi hatóság azt vizsgálja, hogy a tervezett bontási munka kielégíti-e a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, műszaki és egyéb szakhatósági követelményeket, továbbá, hogy az építmény nem áll-e védettség alatt.

**A használatbavételi engedélyt** az építtetőnek az építésügyi hatóságtól az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor - a használatbavétel előtt - kell kérnie.

**Fennmaradási engedélyt** kell kérnie az építtetőnek abban az esetben, ha csak építési engedély alapján végezhető építési tevékenységet építési engedély nélkül vagy az engedélytől eltérően, illetőleg az építési engedélyhez nem kötött építési munkát szabálytalanul végezték el. A fennmaradási engedély iránti kérelmet az építtető jogutódja is előterjesztheti.

A fennmaradási engedély iránti kérelemhez mindazokat a mellékleteket csatolni kell, amelyek az építési engedély iránti kérelemhez szükségesek lettek volna, továbbá, ha az építkezésnek volt felelős műszaki vezetője - annak hiányában építésügyi műszaki szakértő - szakvéleményét arról, hogy az építményt a vonatkozó szakmai, minőségi előírások megtartásával, szakszerűen építették meg és az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

Az építési engedélyhez kötött építési munkával járó **rendeltetés megváltoztatására** irányuló engedélyezési eljárásra az építési engedélyezési eljárás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban illetékességgel rendelkező hatóságról az Építési törvény 52. § (2)-(3) bekezdése ad iránymutatást. Alapesetben építési hatóságként a települési önkormányzat építési irodája jár el. Különleges esetekben jogszabály alapján más hatóság is eljárhat. Ezek a kivételek az alábbiak:

*a)* a közlekedési nyomvonal jellegű építményekre (utak, járdák, vasutak, repülőterek),

*b)* a távközlési építményekre, az antennák, antennatartó szerkezetek, valamint az azokhoz tartozó műtárgyak kivételével,

*c)* a villamos- és a távhőellátási vezetékekre,

*d)* a kőolaj-, kőolajtermék-, gáz- és egyéb csővezetékekre és tartályokra, a föld alatti gáztárolókra, a propán-bután töltőtelepekre, nyomástartó edényekre,

*e)* a bányaműveléshez szükséges, valamint a megszűnt bányák föld alatti építményeire, ezeknek a külszínen lévő műtárgyaira és egyéb építményeire, a bányászati és a földtani kutatási célt szolgáló mélyfúrás építményeire (pl. aknatorony, fúrótorony, gáz-, olajleválasztó),

*f)* a nukleáris létesítményekre és az azokkal összefüggő építményekre,

*g)* a robbantóanyagok tárolására szolgáló műtárgyakra és egyéb építményekre,

*h)* a vízimunkákra és a vízilétesítményekre,

*i)* a földmérési jelekre és a földmérés céljára szolgáló műszerállásokra és észlelő pillérekre,

*j)* az *a)-d)* és *i)* pontban említett nyomvonal jellegű építmények közbeiktatott, illetőleg csatlakozó műtárgyaira,

*k)* a barlangban történő építési tevékenységre.

(3) E rendelet rendelkezéseit

*a)* a honvédelmet, a belbiztonságot, a határátkelést és a készlettartalékolást szolgáló építmények,

*b)* a felvonók, a mozgólépcsők és a mozgójárdák,

*c)* a kulturális örökségvédelem, továbbá

*d)* a vízilétesítménynek nem minősülő víziállások (stégek)

Az építési engedélyezési eljárásokkal kapcsolatosan „az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről” szóló 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet a különböző tervfajták tartalmi követelményeit határozza meg tételes felsorolás formájában, a beadandó dokumentumok méretarányainak és tartalmi elemeinek megjelölésével.

Az „egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról” szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet alapján az építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet az ügyfél vagy törvényes képviselője, illetve meghatalmazottja (a továbbiakban: építtető) írásban az 2*/1 és 2/2. számú melléklet* szerinti nyomtatványon terjesztheti elő és adatlapon szolgáltat adatot.

2005. májusától, ha a kivitelezni szánt építmény nettó értéke meghaladja a 10 millió Ft-ot az építési tevékenység megkezdését, 20 nappal a kivitelezés megkezdése előtt be kell jelenteni a területileg illetékes adóhatóságnak.

**1/8. számú melléklet**

**Munka-és tűzvédelmi feladatok, alkalmassági vizsgálatok**

A koordinátor feladatai a kiviteli terv készítésével összefüggésben a következők:

a) koordinálja a tervezés során a munkavédelmi előírások betartásának meghatározását;

b) szakmailag ellenőrzi a biztonsági és egészségvédelmi tervet;

c) összeállítja azt a dokumentációt, amelyben az építmény és az építési technológia jellemzői alapján az egészség és biztonság célszerű követelményeit rögzítik az esetleges későbbi munkák biztonsága érdekében;

d) összehangolja a megelőzés és a biztonság általános alapelveinek megvalósítását, különösen:

da) a kivitelezési tervek elkészítése során az egyszerre, vagy a csak egymás után végezhető munkafázisok, illetve munkaszakaszok meghatározását,

db) a különböző munkafázisok, illetve munkaszakaszok előrelátható kivitelezési időtartamának meghatározását.

A koordinátor feladatai az építőipari kivitelezési tevékenységgel összefüggésben a következők:

a) a meghatározott követelmények megvalósulásának összehangolása annak érdekében, hogy a munkáltató és - amennyiben a munkavállalók érdekében ez szükséges - a munkát személyesen végző önálló vállalkozók az építési munkahelyeken minimálisan biztosítandó követelményeket, továbbá a biztonsági és egészségvédelmi tervben meghatározottakat megvalósítsák;

b) indokolt esetben kiegészítés készítése a biztonsági és egészségvédelmi tervhez annak érdekében, hogy azok folyamatosan tartalmazzák a munkák előrehaladásából, illetve a körülmények változásából adódóan az egészséges és biztonságos munkavégzés követelményeit;

c) közreműködés az építési munkahelyen egyidejűleg tevékenykedő, illetve egymást követően felvonuló munkáltatók között a tevékenységek összehangolásában, figyelemmel az Mvt. 40. §-ának (2) bekezdésében megfogalmazott felelősségi szabályokra;

d) a munkafolyamatok ellenőrzésének összehangolása;

e) a szükséges intézkedések megtétele annak érdekében, hogy az építési munkahelyre kizárólag csak az arra jogosultak léphessenek be.

A kivitelező az építési munkahely kialakítását csak akkor kezdheti meg, ha a kivitelezési tervdokumentáció részét képezi a rendelet szerinti meghatározott tartalmú biztonsági és egészségvédelmi terv. A biztonsági és egészségvédelmi tervben meg kell határozni az adott építési munkahely sajátosságainak a figyelembevételével a munkahelyre, a munkavégzésre vonatkozó egészségvédelmi és biztonsági követelményeket. A tervnek tartalmaznia kell azokat a különleges intézkedéseket, amelyek a rendelet 2. számú mellékletben felsorolt munkák veszélyeinek kiküszöbölését szolgálják.

Az építési munkahelyen a biztonság megvalósítása és az egészség védelme érdekében a munkáltató köteles

a) az általa meghatározott intézkedéseket a rendelet 4. számú mellékletben foglaltakkal összhangba hozni és megvalósítani;

b) a koordinátor javaslatait figyelembe venni.

Az építési munkahelyen a természetes személy, mint munkáltató, aki maga is végez építési szakmunkát vagy építésszerelési munkát, köteles megtartani a munkavédelemre vonatkozó szabályokat, továbbá figyelembe venni a koordinátor javaslatait.

A munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. Törvény, illetve Az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. Törvény, valamint ezek végrehajtási rendelete „A munkaköri, szakmai, illetve személyi higiénés alkalmasság orvosi vizsgálatáról és véleményezéséről” szóló 33/1998. (VI. 24.) NM rendelet határozza meg az ide vonatkozó eljárási szabályokat.

A rendelet alapvetően három különböző típusú vizsgálatot és véleményezést különböztet meg.

***Alkalmassági vizsgálatok***

*a)* ***munkaköri alkalmassági vizsgálat:***annak megállapítása, hogy egy meghatározott munkakörben és munkahelyen végzett tevékenység által okozott megterhelés a vizsgált személy számára milyen igénybevételt jelent és annak képes-e megfelelni;

*b)* ***szakmai alkalmassági vizsgálat:***a szakma elsajátításának megkezdését megelőző, illetőleg a képzés és az átképzés időszakában az alkalmasság véleményezése érdekében végzett orvosi vizsgálat;

*c)* ***személyi higiénés alkalmassági vizsgálat:***annak megállapítása, hogy a járványügyi szempontból kiemelt munkaterületen munkát végző személy fertőző megbetegedése mások egészségét nem veszélyezteti, illetve meghatározott esetekben kórokozó hordozása mások egészségét nem veszélyezteti;

A rendelet hatálya alapján **munkaköri alkalmasság orvosi vizsgálat** és véleményezés szükséges

*aa)* minden munkáltatóra, aki a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény 87. §-ának 9. pontja szerinti szervezett munkavégzés (a továbbiakban: szervezett munkavégzés) keretében munkavállalót foglalkoztat,

*ab)* minden munkavállalóra, akit szervezett munkavégzés - beleértve a közhasznú munkát is - keretében foglalkoztatnak belföldön, továbbá akit az *aa)* pont szerinti munkáltató külföldre küld munkavégzés céljából, valamint a rendszeres szociális segélyt kérelmező igényjogosult aktív korú nem foglalkoztatott személyre (a továbbiakban: munkavállaló),

*ac)* a munkaügyi központra,

*ad)* a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény (a továbbiakban: Flt.) 58. § (5) bekezdés *d)* pontja szerinti munkanélkülire (a továbbiakban: munkanélküli),

*ae)* a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 37/A. §-ának (6) bekezdésében foglalt feladatkörében a települési önkormányzatra;

Az építési tevékenységek egészségre ártalmassága változó, függ a végzett tevékenységtől. Igy például a festéssel, és padlóburkolással foglalkozók számára a festékek alapanyaga, de főleg az oldószerek, ragasztószerek, károsíthatják a dolgozók egészségét. Ezért számukra a havonta történő ellenőrző vizsgálatok (vér, vizelet) kötelezőek.

A magasba tevékenységet végzők, mint ács , állványozó, bádogos dolgozók esetében az egyensúlyzavarok kiszűrése a fontos, ezért a rendszeres vérnyomás mérés és szemvizsgálat elvégzése kötelező.

A munkaköri alkalmasság vizsgálatát és véleményezését első fokon - külön jogszabályban meghatározott kivételekkel - egészségügyi alapszolgáltatás nyújtására jogosult orvos végzi.

A munkanélküliek, valamint az önköltséges szakmai felkészítésre jelentkezők szakmai alkalmassági vizsgálatát és véleményezését első fokon a munkanélküli, illetve az önköltséges szakmai felkészítésre jelentkező lakóhelye szerint illetékes foglalkozás-egészségügyi szakellátó hely orvosa végzi.

4/2002 (II.20) SzCsM-EüM együttes rendelet 2. számú melléklete egyúttalmeghatározza azokat a munkákat és munkakörülményeket, amelyek az építési munkahelyen dolgozók biztonságára és egészségére fokozott veszélyt jelentenek.

Az építési munkahelyen dolgozók biztonságára és egészségére fokozott veszélyt jelentő munkák és munkakörülmények

1. Azok a munkák, amelyek talajmegcsúszás következtében betemetéssel, mocsaras területen való elmerüléssel vagy magas helyről történő leeséssel veszélyeztetik a munkavállalót.

2. Egyéb jogszabályokban meghatározott veszélyes anyagokkal, készítményekkel vagy biológiai tényezők expozíciójával járó munkavégzés, illetve munkakörnyezet vagy egyéb jogszabály alapján meghatározott gyakoriságban időszakos alkalmassági vizsgálatokhoz, biológiai monitorozáshoz kötött munkavégzés.

3. Egyéb jogszabályokban meghatározott, foglalkozási sugárterhelés veszélyével járó munkaterületen történő munkavégzés, illetve foglalkozási sugárterhelés veszélyével járó munka.

4. Magas feszültségű vezetékek közelében végzett munka.

5. Vezeték nélküli távközlési építmény által kibocsátott elektromágneses sugárzás kockázatával járó munkaterületen történő munkavégzés.

6. Olyan munkakörülmények, amelyek vízbefúlás veszélyével járnak.

7. Árokban, alagútban végzett munka, földalatti munka.

8. Légvezetékeket szállító járművek kezelői által végzett munka.

9. Keszonban, túlnyomásban végzett munka.

10. Robbanóanyagok használatával kapcsolatos munka.

11. Nehéz, előre gyártott elemek összeszerelésével vagy szétbontásával kapcsolatos munka.

**1/9. számú melléklet**

**Az építés-kivitelezési és tereprendezési munkák *(nem teljes körű*) ismertetése**

A 4/2002 (II.20) SzCsM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete alapján

1. Árokásás

2. Földmunkák

3. Építés

4. Előre gyártott elemek összeállítása és szétszerelése

5. Átalakítás vagy kiszerelés

6. Változtatás

7. Felújítás

8. Javítás

9. Szétszerelés

10. Építmény és zsaluzatok bontása

11. Üzemeltetés

12. Karbantartás, festés, tisztítás

13. Csatornázás

14. Ivóvízvezeték építése, árokba fektetése

15. Szállítás, tárolás, raktározás

16. Beton-vasbeton munkák

**2. melléklet**

**Dokumentációk**

**2/1. számú melléklet**

**Építési napló szerepe, formája, célja, tartalma**

Az építési naplóval kapcsolatos jogszabályi hátteret egyfelől „Az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 40. §.-a , továbbá a 191/2009 (IX.15.) Kormányrendelet 3. melléklete nyújtja, amely általánosságban kimondja, hogy:

1. *A kivitelező felelős az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, és az építési napló vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért. Amegvalósított építmény, építményrész, szakmunka rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért, valamint az építtető által rendelkezésére bocsátott jogerős és végrehajtó építési engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben előírottak biztosításáért.*
2. *Felelős az elektronikus építési napló megnyitásáért a kivitelezés megkezdésekor.*

*(2) A felelős műszaki vezető felel az építményfajtának, építési tevékenységének megfelelő jogosultságának meglétéért, az építménynek, építményrésznek, szakmunkának a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési terveknek megfelelő megvalósításáért, továbbá az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért és a munkálatok végzésének szakszerűségéért, a szakmunka irányításáért*

*(3) A kivitelező - a jogszabályban meghatározott esetben és módon - építési naplót vezet, abban a napi munkát rögzíti, a naplót állandóan a munka helyszínén tartja, és azt az ellenőrző hatóság, illetve a műszaki ellenőr kérésére rendelkezésre bocsátja. Az építési napló részét képezik az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységekre vonatkozó felelős műszaki vezetői nyilatkozatok is.*

*(4) Az építtető az építési-szerelési munka szakszerű végzésének folyamatos figyelemmel kísérésére, ellenőrzésére helyszíni képviselőjeként, külön jogszabályban meghatározottak szerint műszaki ellenőrt bízhat meg. Jogszabály a műszaki ellenőralkalmazását kötelezővé teheti.*

A fentieken túl az építési naplóval kapcsolatos tudnivalókról részletesen „Az építőipari kivitelezési, valamint a felelős műszaki vezetői tevékenység gyakorlásának részletes szakmai szabályairól és az építési naplóról” szóló 51/2000. (VIII. 9.) FVM-GM-KöViM együttes rendelet alapján tájékozódhatunk. Az elektronikus építési napló vezetésének szabályait a 191/2009 (IX.15.) korm rendelet és a 312/2012.(XI.18) Korm rendelet határozza meg.

Az elektronikus építési napló vezetésének részletes ismertetését jelen útmutató 4/1 számú melléklete tartalmazza

A rendelet kimondja, hogy minden építési (létesítési) engedélyhez kötött, továbbá a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozó egyéb építőipari kivitelezési munkáról a kivitelezőnek építési naplót kell vezetnie. Az építési napló vezetésének részletes szabályait és a napló kötelezően alkalmazandó mintáját e rendelet *2/4. számú melléklete* tartalmazza.

Az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői egymást az építési naplóba történő bejegyzéssel kötelesek értesíteni azokról a tudomásukra jutott, az építést érintő veszélyhelyzetekről, tényekről és körülményekről, amelyek az építési szerződésen alapuló kötelezettségeik szerződésszerű teljesítését veszélyeztetik. Az építési tevékenység környezetében fellépő veszélyhelyzetről a bejegyzésre jogosultak egymást az építési naplóban értesíthetik.

Az építési naplót - az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt - az építtető vagy az általa megbízott műszaki ellenőr a szerződésben meghatározott időközönként, de legalább 10 naponként ellenőrzi.

Az építési naplóba bejegyzést az építtető, annak helyszíni képviselője (az építési műszaki ellenőr), továbbá - ha az építtető külön (erről szóló) szerződésben helyszíni tervezői művezetéssel bízza 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 tehet.

A bejegyzésre jogosult a korábbi bejegyzésekre ellenészrevételt tehet, és a bejegyzések tudomásulvételét aláírásával igazolja.

Az építési naplót az építőipari kivitelezés ideje alatt az építési munkahelyen hozzáférhető helyen kell őrizni, innen a napló csak hatósági, bírósági eljárásban való felhasználás céljából vihető el. Az eljárás ideje alatt a bejegyzéseket külön íven kell vezetni, majd azokat az építési naplóhoz kell mellékelni. Ha az építési napló elvész vagy megsemmisül, erről jegyzőkönyvet kell felvenni, és a naplót a rendelkezésre álló adatok alapján haladéktalanul újra fel kell fektetni.

Az építési naplót egy eredeti és két másolati példányban kell vezetni. Az eredeti példány a kivitelezőt, egy másolati példány pedig az építtetőt (építési műszaki ellenőrt) illeti meg. A naplót az építési-szerelési munka befejezését követően le kell zárni és azt az építtetőnek is alá kell írnia. Az építési naplót és mellékleteit a kivitelezőnek a munka befejezését követően 10 évig meg kell őriznie.

A kivitelező által vezetett vagy vezettetett egyéb naplók (pl. felmérési napló), továbbá a kivitelezéssel kapcsolatos jegyzőkönyvek, tervrajzok, megfelelőség-igazolások (pl. tanúsítvány), számítások és egyéb okiratok az építési napló mellékletét képezik.

**2/2. számú melléklet**

**Felmérési napló szerepe, formája, célja, tartalma**

A felmérési napló célja az építési munkák során a teljesítmények felmérése, összesítése, kiértékelése és elszámolása.

Átalánydíjas, egyösszegű szerződések esetén nem kötelező alkalmazni, de lehetséges, vagy kötelező, ha azt a szerződésben kikötik.

Jelentősége tételes költségelszámolás esetén van. Ekkor az egyes munkafolyamatok készítésével egyidőben folyamatosan állítják ki a felmérési naplót.

Szorosan kapcsolódik az elvégzett munkák paraméterihez és anyag, bér és egyéb költség ráfordításokhoz.

A felmérési napló egyértelmű és gyors kitöltését segítik az egyes munkafázisokra elkészített normák.

A normák minden munkafajta egy egységére megállapított anyagfelhasználási előírás, illetve bér gépidő előírás.

A felmérési napló tehát tartalmazza az elvégzett építési feladat mennyiségét szorozva a normával és a normához tartozó egységköltséggel.

A felmérési napló mintát a 2/3 .számú melléklet tartalmazza.

**2/3. számú melléklet**

**Műszaki átadási jegyzőkönyvek célja, formája, tartalma**

A műszaki átadás az építtető és kivitelező között lezajló munkafolyamat, melynek során kivitelező átadja az elkészült létesítményt és egyúttal írásban igazolja, hogy az a terveknek, a hatósági engedélyeknek és a vonatkozó jogszabályoknak, szabványoknak, illetve a vállalkozói szerződésnek megfelelően került megvalósításra.

Építtető a műszaki átadás alkalmával pedig írásban igazolja, hogy elfogadja vagy nem fogadja el a teljesítést, illetve, hogy milyen feltételekkel hajlandó átvenni az elkészült létesítményt.

A műszaki átadás a kivitelező részéről tett nyilatkozattal indul, amelyben az építési munkát végző vállalkozás készre jelenti a létesítményt és (amennyiben erről a vállalkozói szerződés nem rendelkezik külön) kéri az építtetőt a műszaki átadás időpontjának kitűzésére.

A műszaki átadás során kivitelezőnek dokumentálnia kell, hogy az építmény, építményrész, szakmunka a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési terveknek megfelelően valósult meg, illetve, hogy az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírásokat betartották.

Ezért a műszaki átadási dokumentációnak tartalmazni kell minden olyan gyártói, kivitelező, hatósági nyilatkozatot, amely alkalmas a munkavégzés szakszerűségének igazolására. A műszaki átadási dokumentáció általában a következőket tartalmazza:

* Műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv
* Felelős műszaki vezetői nyilatkozat a generál kivitelezőtől
* Kivitelezői nyilatkozatok az alvállalkozóktól
* Az építési napló építtetőt megillető másodpéldányai és annak mellékletei
* Megvalósulási u.n. „D” tervek
* Építészeti megvalósulási terv
* Elektromos szerelés átadási dokumentáció
* Gépészeti szerelés átadási dokumentáció
* Valamennyi szükséges hatósági, minőségellenőrzési vizsgálati jegyzőkönyv eredetiben

**Műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv**

A műszaki átadás-átvétel kitűzött időpontjáról építtető rendszerint értesíti az ingatlanon érintett közműszolgáltatókat, valamint a szakhatóságokat is. (Itt megjegyzendő, hogy a szakhatóságok a műszaki átadás-átvételben nem érintettek. A szakhatóságokat a használatbavételi eljárás során az építtető használatbavételi hatósági engedély iránti kérelme alapján az építési hatóság keresi meg a szükséges hozzájáruló nyilatkozatok kikérése végett, így „Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról” szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 2. számú mellékletében nevesített szakhatóságok csak a használatbavételi eljárás során tartanak – szükség esetén – helyszíni szemlét, majd ezt követően az építési hatóságnak juttatják el a használatbavételhez hozzájáruló nyilatkozatukat.)

A műszaki átadás-átvétel alkalmával a kivitelező és az építtető műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesz fel, amely a következőket tartalmazza.

* Az átadás-átvétel helyszínét és időpontját
* A jegyzőkönyv példányszámát
* A vállalkozói szerződés főbb adatait
* Létesítmény megnevezése
* Szerződés kelte
* Építkezés megkezdésének időpontja
* Munka befejezésének időpontja
* A szerződés szerinti kivitelezési összeg
* Az építtető és kivitelező főbb adatait
* Az átadás átvételen megjelent szervezetek és képviselőjük nevét (jelenléti ív szerint)
* Az átadás-átvételen megjelent szervezetek észrevételeit, nyilatkozatait
* A kivitelező és az építtető nyilatkozatát az átadás-átvétel tekintetében
* Mennyiségi és minőségi hiányokat, javítandó hibákat
* Jelenléti ívet

Amennyiben a műszaki átadás-átvétel mennyiségi, minőségi hiány vagy hiba felvételével zárul, úgy kivitelező számára határidőt jelölnek meg a hiánypótlásra, majd ezt követően megismétlik a műszaki átadás-átvételi eljárást.

**2/4. számú melléklet**

**NYILATKOZATOK**

**Felelős műszaki vezetői nyilatkozat a generál kivitelezőtől**

A felelős műszaki vezető ebben a dokumentumban nyilatkozik arról, hogy a nyilatkozatban megnevezett létesítményen az építési munkát a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációnak, valamint a rendelkezésre álló kivitelezési (megvalósítási) terveknek megfelelően, az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték és az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

A felelős műszaki vezetői nyilatkozat egyúttal felsorolás jelleggel tartalmazza azokat a főbb előírásokat, szabványokat, jogszabályokat, amelyek betartására a szöveges részben hivatkozik a felelős műszaki vezető.

A nyilatkozat tartalmazza továbbá a felelős műszaki vezető szakértői névjegyzék szerinti nyilvántartási számát, nevét és aláírását.

**Kivitelezői nyilatkozatok az alvállalkozóktól**

Az egyes önálló szakterületeknek (elektromos szerelés, gépészet) a kivitelezés során önálló műszaki vezetője van. A műszaki átadás-átvételi eljárás során a szakterületek felelős műszaki vezetői ugyanolyan formában nyilatkoznak, mint a generál kivitelező egész létesítményre vonatkozó felelős műszaki vezetője.

Egyfelől nyilatkoznak arról, hogy a tárgyi létesítmény megvalósítása során mely szabványok és rendeletek alapján végezték munkájukat, másfelől pedig arról, hogy a hatályos nemzeti szabványoktól eltérést kellett-e alkalmazniuk.

A kivitelezői nyilatkozatok is a felelős műszaki vezető szakértői névjegyzék szerinti nyilvántartási számával, nevével és aláírásával zárul.

**Az építési napló építtetőt megillető másodpéldányai és annak mellékletei**

Az építési naplóval külön foglalkozik a 2/4 és 2/5 mellékletek, ezért itt csak annyit jegyeznénk meg, hogy az építési napló eredeti lapjai a kivitelezőnél maradnak, aki jogszabály alapján 10 évig köteles megőrizni őket, a másodpéldányok pedig építtető részére kerülnek átadásra valamennyi mellékletükkel együtt.

**2/5. számú melléklet**

**Megvalósulási tervek (un. D-tervek)**

**Megvalósulási u.n. „D” tervek**

Az építőipari kivitelezési munka során, különösen átalakítás, felújítás alkalmával, műemléki épületen végzett munkákon, illetve újszerű, egyedi épületszerkezet megvalósítása alkalmával, gyakran előfordul, hogy az eredeti állapot felmérési dokumentációtól eltérő szerkezeti megoldások miatt, vagy előre nem látható körülmények bekövetkezése folytán az engedélyeztetett és jogerős építési engedélytől eltérő megoldást kell választani a létesítmény kivitelezése során.

Ha az építési munkát a jogerős és végrehajtható építési engedélytől, valamint a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációtól eltérően végezték, de az eltérés a jogszabályok előírásai szerint nem minősül építési engedélyhez kötött építési munkának, a felelős műszaki vezető eltérést ismertető nyilatkozatával (ez lehet az építési naplóban történt bejegyzés is) együtt tervrajzi szinten is dokumentálni kell az eltéréseket.

Azaz a megvalósulási terv lényege az, hogy azon az építési engedélyben és a kiviteli terveken nem szereplő eltérések, tehát a ténylegesen megvalósult állapot kerül feltüntetésre. Ez a dokumentáció a későbbi üzemeltetési, karbantartási vagy esetleges átalakítási munkák során jelentős segítséget nyújt a kivitelezőknek, karbantartóknak.

A megvalósulási tervek többnyire külön tartalmazzák az építészeti terveket (homlokzatok, alaprajzok, metszetek, stb.), az elektromos munkák megvalósulását és a többi épületgépészeti munka tényleges kivitelezésének dokumentálását.

Az építészeti megvalósulási tervekben leggyakrabban megjelenő módosítások az alaprajzi elrendezésben bekövetkező (válaszfalak eltolása, helyisége áthelyezése, stb.) változtatásokból, származnak. Előfordul az is, hogy a kivitelezés időbeli elhúzódása (főleg közbeszerzési eljárások esetén) miatt, a szabványok vagy jogszabályi előírások esetleges módosulása következtében az épületgépészeti berendezések típusán, teljesítményén, elhelyezésén változtatni kell, ami a kémények, szellőzők, kivezetése miatt a homlokzatot is érintheti. Ilyenkor a megváltozott homlokzati rajz is a megvalósulási tervek közé kerül. Nyilvánvalóan az építészeti módosításokból következő, illetve nagyobb arányú homlokzati változtatások már építési engedély módosítását követelik, meg ezért azok már nem módosításként fognak megjelenni a megvalósulási terveken.

Az építészeti megvalósulási tervek és az átadási tervdokumentáció az alábbi dokumentumokat tartalmazzák:

* Építészeti műszaki leírás
* Tűzvédelmi műszaki leírás
* Helyszínrajz
* Alaprajzok
* Metszetek
* Homlokzati rajzok
* Tető felülnézeti rajz
* Módosított alaprajzok
* Konszignáció
* Részlettervek, rétegrendek, tetőrészletek, homlokzati elemek rajzai, álmennyezeti tervek, belsőépítészeti tervek
* Statikai műszaki leírás
* Statikai tervek

Az elektromos munkákról készült megvalósulási tervek a az elektromos hálózat ténylegesen megvalósult nyomvonal rajzait, illetve elosztó berendezések, biztosítékok, kapcsolók, világító testek, beépített elektromos berendezések pontos helyeit mutatják.

A gépészeti munkákról készülő megvalósulási tervdokumentáció a víz-csatorna hálózat, a fűtésszerelés, a hűtés- és klímaszerelés, szellőztetés, gázszerelés, a liftek és felvonók, valamint egyéb gépészeti berendezések és vezetékek tényleges megvalósulást jelölik.

Valamennyi szükséges hatósági, minőségellenőrzési vizsgálati jegyzőkönyv eredetiben

A műszaki átadás-átvételi dokumentáció kiemelten fontos részét képezik a különböző vizsgálati jegyzőkönyvek, a beépített anyagokra vonatkozó gyártói megfelelőségi nyilatkozatok, illetve minőségtanúsítványok, valamint a szakhatóságok jegyzőkönyvei.

A műszaki átadás-átvételi dokumentációban szereplő legfontosabb vizsgálati dokumentumok:

* Villámvédelmi vizsgálat jegyzőkönyve
* Elektromos szigetelés vizsgálati jegyzőkönyv
* Érintésvédelmi vizsgálat jegyzőkönyve
* Elektromos elosztok vizsgálati jegyzőkönyve
* Víz nyomóhálózat nyomáspróba jegyzőkönyv
* Vízminta jegyzőkönyv
* Hidegvízmérő bizonyítvány
* Kéményvizsgálati jegyzőkönyv
* Tűzivíz csapok és tömlők nyomáspróbája

A műszaki átadás-átvételi dokumentáció fontos részei a valamennyi beépített anyagra vonatkozó gyártói megfelelőségi nyilatkozatok, illetve a független vizsgáló intézet által kiadott minőségtanúsítvány.

Különösen érdemes odafigyelni a tűzállósági tanúsítás meglétére a kazánház ajtaja esetében, valamint a teherhordó szerkezetekhez felhasznált anyagok, illetve festékek esetében.

A fentieken túl a műszaki átadás-átvételi dokumentáció részét képezik az egyes berendezésekre vonatkozó jótállási és garancia jegyek, a gépészeti szerelvények leírásai, használati útmutatói, kézikönyvei, illetve ha volt ilyen, akkor az építtető részére tartott betanítási oktatás jegyzőkönyvei.

A műszaki átadás-átvétel időpontjára már érdemes a közmű szolgáltatók (víz, gáz, villany) nyilatkozatait is megkérni, amelyet a szolgáltatók az engedélyezett tervek, a kivitelezők felelős műszaki vezetői nyilatkozata és minőségvizsgálati jegyzőkönyvei alapján adnak meg. A közmű szolgáltatók rendszerint a helyszíni kiszállással is megbizonyosodnak a kivitelező által végzett munka szakszerűségéről, a jogszabályi és szabvány szerinti követelmények teljesüléséről.

A műszaki átadás-átvételt követően kérelmezheti építtető a használatbavételi engedély megadását az illetékes építésügyi hatóságnál.

**2/6. számú mellékletADATLAPOK, MINTÁK**

**Építési engedély kérelem, építési napló, felmérési napló, vállalkozási szerződés**

**Építési engedély kérelem, adatlap minták**

Építésügyi hatósági engedély iránti kérelem

A 46/1997 (XII.29) KTM rendelet 1 számú melléklete

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | Illetékbélyeg  helye | | | |
| Iktatószám: .................. | | | | | | |
|  | | | | | | |
| Adatok: | | | | | | |
|  | | | | | | |
| 1. | Az építtető neve: ................................................................................................................ | | | | | |
|  | címe: .................................................................................................................................. | | | | | |
|  |  | | | | | |
| 2. | A kérelemmel érintett ingatlan címe: ................................................................................. | | | | | |
|  | ............................................................................................................................................ | | | | | |
|  | helyrajzi száma: ................................................................................................................. | | | | | |
|  |  | | | | | |
| 3. | A kérelmezett engedély fajtája: | | | | | |
|  | elvi építési engedély | | | | | |
|  | építési engedély | | | | | |
|  | bontási engedély | | | | | |
|  | használatbavételi engedély | | | | | |
|  | fennmaradási engedély | | | | | |
|  | rendeltetés megváltoztatására irányuló engedély | | | | | |
|  |  | | | | | |
| 4. | A kérelem tárgya és annak rövid leírása: | | | | | |
|  | ............................................................................................................................................ | | | | | |
|  | ............................................................................................................................................ | | | | | |
|  | ............................................................................................................................................ | | | | | |
|  | ............................................................................................................................................ | | | | | |
|  |  | | | | | |
| 5. | A kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett hatósági engedélyek (határozatok) megnevezése, száma, kelte: | | | | | |
|  | ..................................................................................... | | ..................... | | ..................... | |
|  | ..................................................................................... | | ..................... | | ..................... | |
|  |  | | | | | |
| 6. | A közreműködő tervező(k) | | | | | |
|  |  |  | |  | | |
|  | neve | címe | | jogosultsága | | |
|  |  |  | |  | | |
|  | ............................................ | ............................................ | | ............................................ | | |
|  | ............................................ | ............................................ | | ............................................ | | |
| 7. | Az építési munka (ha már ismert) felelős műszaki vezetőjének | | | | | |
|  |  |  | |  | | |
|  | neve | címe | | képesítése | | |
|  |  |  | |  | | |
|  |  | | | | | |
| 8. | Mellékletek | | | | | |
|  | az ingatlannal való rendelkezési jogosultság igazolása | | | | | ... pld |
|  | építészeti-műszaki tervdokumentáció | | | | | ... pld |
|  | közműnyilatkozatok (1-1 példányban) | | | | | ... pld |
|  | tervezői nyilatkozat | | | | | 1 pld |
|  | felelős műszaki vezető nyilatkozata | | | | | 1 pld |
|  | szakértői nyilatkozat, vélemény | | | | | 1 pld |
|  | környezetvédelmi engedély | | | | | 1 pld |
|  | tervtanácsi állásfoglalás | | | | | 1 pld |
|  | egyéb okirat | | | | | ... pld |
| **Kérelem:** | | | | | | |
| Alulírott(ak) ................................. engedélyt kérünk a 2. pontban megjelölt ingatlanon építmény elhelyezésére, építésére, átalakítására, bővítésére, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, elmozdítására, lebontására, fennmaradására, továbbépítésére, rendeltetésének megváltoztatására, .............................. építési tevékenység végzésére. (A kívánt rész aláhúzandó!) | | | | | | |
|  | | | | | | |
| Kelt ..........................................., ..................... év ................................... hó ............ nap | | | | | | |
|  | | | | | | |
| ................................................... | | | | | | |
| aláírás | | | | | | |

Az építésügyi hatósági engedély iránti kérelemnek tartalmaznia kell:

*a)* az építtető nevét, címét és aláírását,

*b)* a kérelemmel érintett ingatlan címét és helyrajzi számát,

*c)* a kérelem tárgyát, annak rövid leírásával,

*d)* a mellékletek felsorolását,

*e)* az adott kérelemmel összefüggő megelőző építésügyi hatósági eljárásokra való hivatkozást,

*f)* építészeti-műszaki tervdokumentáció benyújtásának kötelezettsége esetén a készítésében közreműködő tervező(k) nevét, címét, tervezői jogosultságuk megjelölését,

*g)* a külön jogszabályban meghatározott értékű illetékbélyeget, illetve az e rendelet hatálya alá tartozó távközlési építmények építésügyi hatósági engedélyezése esetében a rendelet mellékletébenmeghatározott igazgatási szolgáltatási díj megfizetését igazoló bizonylatot.

Az építési engedély iránti kérelemhez mellékelni kell

*a)* az építtető építési jogosultságát igazoló okiratot 1 példányban,

*b)* a tervezett építési munka külön jogszabályban meghatározott tartalmú építészeti-műszaki tervdokumentációját 4 példányban, illetőleg az adott esetben érdekelt szakhatóságok számától függően további 1-1 példányban,

*c)* a tervező nyilatkozatát 1 példányban arról, hogy az építészeti-műszaki terveket az érdekelt szakhatóságokkal és a közművekkel a tervezés során egyeztette és a tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy a tervezésre jogosultsággal rendelkezik,

*d)* az érdekelt közművek és a kéményseprő nyilatkozatát 1-1 példányban,

*e)* környezeti hatásvizsgálathoz kötött tevékenység folytatására szolgáló építmény esetén a környezetvédelmi engedélyt 1 példányban,

*f)* termőföld vagy belterületi, de mezőgazdasági művelés alatt álló föld felhasználásával járó építési tevékenység esetén a földhivatal más célú hasznosításhoz adott engedélyét 1 példányban,

*g)* a külön jogszabályban előírt tervtanácsi állásfoglalást 1 példányban,

*h)* a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezetnek, eljárásnak vagy számítási módszernek a szabványossal való legalább egyenértékűségét igazoló építésügyi szakértői véleményt egy példányban arról, hogy az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 1. § (4) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelel, illetőleg EUROCODE alkalmazása esetén arról, hogy az az adott tervezési feladatra teljes körű, és a tervező kizárólag azt alkalmazta.

Az építési engedélyezési tervdokumentációnak „az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről” szóló 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet alapján a következő dokumentumokat kell tartalmaznia.

1. földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát;
2. helyszínrajzot (1:500 vagy 1:1000 méretarányban)
3. tereprendezési tervet (1:500 méretarányban) az eredeti és a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával a telek természetes terepszintjének olyan megváltoztatása esetén, mely az R. értelmében építési engedélyhez kötött;
4. alaprajzokat a tervezett építmény valamennyi szintjéről (1:100 méretarányban), melyeken
5. metszeteket (1:100 méretarányban) a megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvéve, melyeken
6. homlokzatokat (1:100 méretarányban) az építmény minden nézetéről, melyeken
7. a felvonó(k) és mozgólépcső(k) külön jogszabályban meghatározott terveit és adatait;
8. üzemeléstechnológiai tervet a környezet-, természet-, tűz- és egészségvédelmi követelmények szempontjából meghatározó, valamint az előzetes egyeztetések során az érintett szakhatóságok által - a vonatkozó szakmai jogszabályok alapján - jelzett esetekben és részletezettséggel;
9. kertépítészeti terveket (1:200 méretarányban) a külön jogszabályban vagy a helyi önkormányzat által rendeletben meghatározott esetekben;
10. az építési engedélyhez kötött támfalak, terepbiztosítási építmények és kerítések terveit (alaprajzokat legalább 1:100, nézeteket és metszeteket legalább 1:50 méretarányban);
11. műszaki leírást, mely ismerteti az építményre vonatkozó, a tervlapokat kiegészítő információkat, valamint 2. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, zaj és rezgés elleni védelmi, hőszigetelési, munkavédelmi stb. megoldásokat, az építmény és környezete kölcsönhatását, továbbá szükséges esetekben az alkalmazott szabványtól eltérő műszaki megoldást és a szakhatóságok által kért további információkat;
12. tűzvédelmi dokumentációt - a külön jogszabályban rögzített esetekben - mely tartalmazza
13. talajmechanikai szakvéleményt négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű építményeknél, geotechnikai dokumentációt csúszás-, omlás- vagy barlangveszélyes, illetőleg alábányászott területen, valamint 5 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építményekhez;
14. igazoló műszaki számításokat a hatályos nemzeti szabványokban foglaltak, vagy azzal legalább egyenértékű műszaki megoldás szerint:
15. szakértői véleményeket a külön jogszabályban elrendelt esetekben;
16. a rendelet 1. számú mellékletben szereplő kitöltött statisztikai adatlapot;
17. a rendelet hatálya alá tartozó távközlési építmények engedélyezéséhez az e rendelet 3. számú mellékletében szereplő statisztikai adatlapot.

**2/7. számú melléklet**

**1. sz. Statisztikai adatlap**

*45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 1. számú melléklete*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Az épület rendeltetése | Az épület  hasznos  alapterülete\*  m2 | Létesítendő  lakások  (üdülő-  egységek)  száma, db |
|  | *Lakóépület* | | |
| 11. | Egylakásos lakóépület |  |  |
| 12. | Kétlakásos lakóépület |  |  |
| 13. | Három- és több lakásos lakóépület |  |  |
| 14. | Közösségi (szálló jellegű) lakóépület (otthon, szállás) |  |  |
| *20.* | Üdülőépület | | |
|  | *Nem lakóépület* | | |
| 31. | hivatali (iroda)épület |  |  |
| 32. | kereskedelmi (nagy- és kiskereskedelmi) épület (bevásárlóközpont, önálló üzlet, fedett piac, lakossági fogyasztásicikk-javító hely, szervizállomás) |  |  |
| 33. | szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület (szálloda, motel, panzió, fogadó, egyéb nyaraló-pihenő otthon, tábor, valamint étterem, kávéház, büfé) |  |  |
| 34. | oktatási, egészségügyi ellátást szolgáló, valamint szórakoztatásra, közművelődésre használt épület |  |  |
| 35. | közlekedési és hírközlési épület |  |  |
| 36. | ipari épület, raktár (gyár, műhely, szerelőüzem, csarnok, vágóhíd, sörfőzde, siló) |  |  |
| 37. | mezőgazdasági célra használt gazdasági és raktárépület (istálló, magtár, pince, üvegház) |  |  |
| 38. | egyéb nem lakóépület |  |  |
| 40. | Nem új épület (épületbővítés, átalakítás stb. során építendő új lakások) |  |  |
| Gazdasági szervezet építkezése esetén az építtető törzsszáma (az adószám első nyolc számjegye): | |  |  |

\* *Lakóépület* hasznos alapterülete: a lakás(ok) összes helyiségeinek területe, továbbá többlakásos házakban a közös használatú helyiségeinek területe is.

*Nem lakóépület* hasznos alapterülete: az épület rendeltetésének megfelelő célú területek összessége. A hasznos alapterületbe nem tartozik bele az épületszerkezetek által elfoglalt terület, a segédberendezések üzemi területe (fűtő- és légkondicionáló berendezések, áramfejlesztők területe) és az átjárók területe.

Az építési engedélyezési eljárásra kötelezett építési tevékenységeket szintén az „egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról” szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet tartalmazza, melyeket külön mellékletben szerepeltetünk.

**2/8. számú melléklet**

**FELMÉRÉSI NAPLÓ**

**(minta)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építmény megnevezése:** | | | | | | |
| **Munkaszáma:** | | | | **Munka kezdete:** | | |
|  | | | **Munka befejezése:** | | | |
| **Sor-**  **szám** | **Norma száma** | **Megnevezés** | **Mennyiség** | | **Egységár** | **Érték (Ft)** |
|  | **1200** | **Tereprendezés, földmunkák** |  | |  |  |
| 1. | 12-04-016 | Tereprendezés, kézi munka | óra | |  |  |
| 2 | 12-03-022 | Árokásás, gépi földkitermelés | 26 m³ | |  |  |
|  | **1200** | **Ideiglenes melléklétesítmény** |  | |  |  |
| 3 | 12-05-048-001 | Építőipari felvonulási csatlakozó szekrény szerelése | 4 db | |  |  |
| 4. | 12-05-002-001 | Vízmérő akna szerelvényeinek elhelyezése | 1 Klt | |  |  |
|  | **1500** | **Zsaluzási munkák** |  | |  |  |
| 5. | 15-01-001 | Falzsaluzás | 51,00 m² | |  |  |
|  | 3100 | **Monolit vasbeton szerkezetek** |  | |  |  |
| 6 | 31-21-002-012 | Vasbeton fal készítése kavicsbetonból , a szükséges járópalló elhelyezésével és bontásával, a keverék bedolgozásával, vibrátoros tömörítéssel, szállítóeszközzel történő anyagmozgatással , 25 cm vastagságig | 380,00 m² | |  |  |
|  | **3300** | **33. Falazási és egyéb kőműves munkák** |  | |  |  |
| 7. | 33-02-008 | Falazat készítése HB-38/19-es kézi falazóblokkból H 10 falazó mészhabarccsal | 680,00 m² | |  |  |
|  | **3500** | **35 Ácsmunka , állványozás** |  | |  |  |
| 8. | 35-04-001 | Ritkított deszkázat készítése fémlemezfedés alá , ellenlécre szegezve, gomba és lángmenetesítve, +OSB lap perforálva | 980,00 m² | |  |  |
| 9. | 35-06-36-007 | Falazat állványozása, 8 m magasságig, alu. Szerkezettel, 6 cm vastag pallókkal | 980, m² | |  |  |
|  | **3600** | **36 Vakolatok** |  | |  |  |
| 10. | 36-01-006 | Odalfalvakolás készítése, 1,5 cm vastagságig Hvb javított mészhabarccsal tégla felületen | 1940 m² | |  |  |
| 11. | 36-05-001 | Homlokzatvakolat készítése síma kivitelben két rétegben Hvh 10 különleges homlokzati vakolómészhabarccsal függőleges vagy vízszintes felületen | 260,00 m² | |  |  |
|  | **4200** | **Burkolatok** |  | |  |  |
|  | **4300** | **Bádogozás** |  | |  |  |
|  | **4400** | **Asztalos szerkezetek** |  | |  |  |
|  | **4404** | **Belső építészet** |  | |  |  |
|  |  | **Átvitel** |  | |  |  |
| **Kiállítás dátuma:**  **……………………………**  kiállító aláírása  A teljesítés igazolta: …………………………………  Műszaki ellenőr | | | | | | |

Látható, hogy a felmérési napló, amely a teljesítések elszámolására szolgál általában a költségvetés szerkezetét követi. A végzett munkát a munkaszámok emelkedő sorrendjében egymás után tételesen felsorolják, részletezve az egyes tételeknél a pontos minőségi leírást, a felhasznált anyagok, keverékek pontos összetételét, minőségét, méretét.

A bemutatott minta a teljesítményék egy részét tartalmazza, az nem teljes körű.

A felmérési naplón külön kell megjeleníteni az utólagosan megrendelt pótmunkákat, hivatkozva az engedélyezésre.

Tartalmazza az egyes többlet óra ráfordításokat. Kéz munka esetén általában szerelőpárórában, amely egy szakmunkás és egy segédmunkás, egy egységére vetített óradíját tartalmazza.

Ugyancsak feltüntetik az alkalmazott rezsi órabért.

***A felmérési napló vezetésének szabályai***

*a)* A felmérési napló az elvégzett munkák mennyiségének idomonkénti, szükség esetén vázrajzzal szemléltetett rögzítésére szolgál, a költségvetési tételre, az idomtervre és a méretkimutatásra, illetve a naplóbejegyzésre történő hivatkozás feltüntetésével.

*b)* A felmérési naplóban az egyes tételek mennyiségének pontos kiszámításához szükséges idomrajzokat, metszeteket, méreteket áttekinthetően kell berajzolni, és az ábrákat követően kell a naplóban a részletes számításokat elvégezni és az elvégzett mennyiségeket kimutatni.

*c)* A felmérési naplót a felmérésekkel párhuzamosan kell vezetni.

*d)* Az egyes építmények felmérési adatait elkülönítve, főbb szerkezeti elemenként csoportosítva kell vezetni.

*e)* Minden felmért adat bejegyzésénél külön sorban kell feltüntetni (esetleg az építményre, építményrészre hivatkozással) a munkanemet (pl. I. földmunka), majd a következő sorban a kelet és szint adatát, vonalas építkezésnél a szelvényszámot, a költségvetési (pótköltségvetési) tételszámot (naplóoldalszámot), amelyre a bejegyzendő adatok vonatkoznak. A hivatkozási szám után címszószerűen be kell írni a felmért tétel megnevezését (pl. földkiemelés III. o.).

(191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete )

**2/9. számú melléklet**

**I./ AZ ÉPÍTÉSI NAPLÓ**

Az 51/2000. (VIII. 9.) FVM-GM-KöViM együttes rendelet 2. számú melléklete

191/2009 (IX.15.) Korm rendelet 5 § és 24-27. §-ok

312/2012.(XI.8) Korm rendele t

*1. Az építési napló vezetésének szabályai (papíralapú)*

* Az építési napló címoldalból, nyilvántartási részből és folyamatosan számozott naplórészből áll.
* Az építési naplóba a bejegyzéseket úgy kell megtenni, hogy azon később észrevehetetlenül ne lehessen változtatni vagy a bejegyzést eltávolítani.
* Az építési naplót az építőipari munkaterület kivitelezési tevékenységre történő átadásának napján kell megnyitni. A nyilvántartási részt ekkor kell kitölteni. A még nem ismert adatokat azok tudomásra jutásakor kell pótolni.
* A naplórészt naponta, naprakész állapotban kell vezetni. A napló vezetéséért a felelős műszaki vezető felel.
* A naplórész „napi jelentés” rovatának adatait akkor is minden nap ki kell tölteni, ha az építési munkahelyen bejegyzést igénylő esemény nem történt. Az egyéb bejegyzéseket az esemény bekövetkezése napján kell megtenni.
* A naplórész minden oldalán fel kell tüntetni az építmény megnevezését vagy azonosítószámát.
* Ha egy építmény építőipari kivitelezése során több egymást követő építési napló megnyitására van szükség, illetve az építési napló betelt, a naplókat folytatólagosan kell sorszámozni, és minden naplóoldalon a sorszámozás előtt a kötet sorszámát is fel kell tüntetni.
* A munkálatok szüneteltetése (pl. műemléki feltárás, útelzárás, vágányzár engedélyezése vagy elrendelése) esetén a naplórészben fel kell tüntetni a szüneteltetés időpontját, az érte felelős személy vagy szerv nevét és a feloldás időpontját.
* A naplórészt hézag és margó kihagyása nélkül úgy kell vezetni, hogy utólagos bejegyzésnek ne legyen helye. Az ábrák mellett üresen maradt részeket át kell húzni. A bejegyzéseket az aláírás után naponta vízszintes vonallal le kell zárni.
* Ha az építési naplót több építményről egyesítve vezetik, a bejegyzéseket építményenként el kell különíteni.

***Az építési napló***

Címoldal minta

**ÉPÍTÉSI NAPLÓ**

Építmény megnevezése: ..........................................................................................................

Címe: .....................................................................................................................................

A napló megkezdésének kelte: ........................ év ....................................... hó ............... nap

Lezárásának kelte: .......................................... év ....................................... hó ............... nap

Nyilvántartási rész: tartalomjegyzék minta

Építmény megnevezése, címe: .................................................................................................

Oldalszám: ............................ /Tartalom

Tartalomjegyzék

**2/10. számú melléklet**

**Az Építési (vállalkozási ) szerződés minta**

amely létrejött egyfelől **…………………………………………………..**

**címe:** ……………………………………………….

**számlavezető bankja:** ……………………………………………….

**bankszámla száma:** ……………………………………………….

továbbiakban **MEGRENDELŐ**,

valamint az …………………………………

**címe: ……………………**

**cégjegyzékszáma: Cg ………………..**

**számlavezető bankja: ……………………**

**bankszámla száma: ……………………**

továbbiakban **VÁLLALKOZÓ**

között, alulírott napon, az alábbi feltételekkel:

***1.) A szerződés tárgya:***

Jelen szerződés tárgya a Megrendelő által hirdetett, nyílt közbeszerzési eljárás tárgyának megfelelően\*

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

a jelen szerződés 2. pontjában és a szerződés mellékleteiben meghatározott műszaki tartalomnak megfelelően.

***\* ha nem közbeszerzési eljárás keretében történik, akkor az erre utalás elmarad***

***2.) A szerződés teljes műszaki tartalma:***

A …………………………………….. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építésigazgatási osztály által kiadott …………………………….. számú jogerős és építési engedély részleges műszaki tartalma, a ………………………………….. kiviteli tervei, költségvetés kiírása és annak melléklete alapján, a valamint a vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelelően.

A ……………………………………………………………………………..épület generál kivitelezése:

- Építőmesteri

- szakipari

- épületgépészeti

- elektromos

- gyengeáramú munkák és

- kertészeti munkák

…………………………..

……………………………

……………………………

**a kiviteli tervek és a költségvetési kiírás valamint annak melléklete alapján elvégzendő munkák. A kivitelezéssel érintett alapterület ………………….**

A pontos műszaki tartalmat a jelen szerződés mellékletét képező Műszaki Dokumentáció, és az árazott tételes költségvetés és annak melléklete tartalmazza.

***3.) A lebonyolító megnevezése:***

Vállalkozó tudomásul veszi, hogy Megrendelő megbízásában, megbízási jogviszony keretében lebonyolító és műszaki ellenőrként a **……………………………………………………………** (Cím: …………………………………………….. cégjegyzékszám: ……………) a továbbiakban **Lebonyolító** jár el.

***4.) A szerződés alapját képező dokumentumok ( Mellékletek ):***

Műszaki dokumentáció, továbbá az előkészítés folyamán az vállalkozó által feltett kérdések és az azokra adott válaszok,

A kiviteli tervdokumentáció műleírásokkal,

Építési engedélyek,

Az elfogadott vállalkozói ajánlat,

Árazott tételes költségvetés és melléklete

Kiviteli és számlázási ütemterv a megrendelő jóváhagyásával

Biztosítási szerződések,

Megvalósítási garancia levél,

Jótállási garancia levél.

A fentiekben meghatározott Mellékletek jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

A **biztosítási kötvény** hiteles másolatát, a **megvalósítási**-, valamint a **jótállási garanciát** a Vállalkozó a szerződésben foglaltak szerint köteles átnyújtani a Megrendelőnek a szerződésben rögzített határidőn belül.

***5.) A szerződéses ellenérték és a fizetések rendje ( Elszámolás)***

A jelen szerződésben foglalt munkák ellenértéke:

Nettó ajánlati ár: …………………….-Ft Áfa : …………………….-Ft

Bruttó ajánlati ár: …………………….-Ft azaz: ……………………………………………. forint

a befejezési véghatáridőre prognosztizált egyösszegű ár, amely tartalmazza a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott műszaki tartalom megvalósításához tartozó összes díjat, árat és költséget.

A munkák elszámolási formája: **átalányáras elszámolás./tételes felmérés alapján** *(megfelelő aláhúzandó, a nem megfelelő áthúzandó)*

A Vállalkozó részszámlát kizárólag az elfogadott műszaki – pénzügyi ütemtervben rögzítettek szerint bocsáthat ki.

5.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a részszámlák és a végszámla összege a következő:

I. résszámla: -Ft, +ÁFA

II. résszámla: -Ft, +ÁFA

végszámla: -Ft, +ÁFA

A Vállalkozó fenti áron felül semmilyen címen többletköltséget nem érvényesíthet, kivéve a Megrendelő által megrendelt pótmunkák ellenértékét. A Megrendelő rendelésére elvégzett pótmunkát vagy el nem végzett munkát a szerződésben megállapított díjakon és árakon kell elszámolni, illetve ha ilyen jellegű tétel az elfogadott költségvetésekben nem szerepel, úgy felek megegyezése szükséges.

Az elkészült munkáról a felek közösen teljesítésigazoló jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a műszaki teljesítést, a hozzá tartozó pénzügyi készültséget. A felek által aláírt jegyzőkönyv a számlázás alapja.

A számlát a Megrendelő nevére és címére kell kiállítani és a Lebonyolítóhoz 4 példányban megküldeni ellenőrzés és jóváhagyás céljából.A számla fizetési határideje a kézhezvételtől számított30 naptári nap. Megrendelő átutalási késedelme esetén a Vállalkozót kamat illeti meg. A kamat vetítési alapja a kiegyenlítetlen számla bruttó értéke, mértéke: a mindenkori jegybanki alapkamat.

5.2. Hibás rész-teljesítés esetén Megrendelő jogosult a kiállított részszámla jelen szerződés szerinti mértékének visszatartására. A visszatartás mértéke 65%, amely a hibás munkát tartalmazó számlából kerül levonásra. Kifizetése 100%-os kijavítás, vagy a munkarész újrakészítése esetén történik, de legkorábban a következő számla benyújtásakor. A hibás rész- teljesítés esetén a levonás alapja a hibás teljesítéssel érintett munka bruttó szerződéses összege (anyag+ díj).

***6.) A szerződés teljesítése:***

A szerződés teljesítési határideje (ami a műszaki

átadás-átvétel sikeres lezárásának határideje): ………………………...

Részteljesítési határidők:

1.részhatáridő:………………..

2.részhatáridő:………………..

3.részhatáridő:………………..

A szerződés teljesítése a kivitelezési és számlázási ütemterv szerint történik. Az ebben meghatározott valamennyi rész- és véghatáridők kötbérterhes határidőknek tekintendők.

A Vállalkozó jelen szerződésben és annak mellékleteiben meghatározott tartalommal, I. osztályú minőségben, hiba- és hiánymentesen, határidőben köteles teljesíteni, amelyek együttesen a szerződésszerű teljesítésnek a feltételei. A befejezési határidő időpontjában a teljesítésnek hibamentesnek, használatbavételre, birtokbaadásra alkalmasnak kell lennie.

***7.) Megvalósítási és jótállási garancia:***

* 1. A Vállalkozó kötelezi magát, hogy jelen szerződés aláírásával egy időben **megvalósítási bankgaranciát** szerez be és nyújt át a Megrendelőnek.
  2. A **megvalósítási bankgarancia** *(csak bizonyos összeg határ felett kérik)* megfelelő, ha:
* Megrendelő nevére szól,
* a bruttó szerződéses összeg ......... %-ra vonatkozik,
* Magyarországon bejegyzett, Megrendelő által elfogadott bank részéről kerül kiállításra,
* korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,
* felszólítástól számított 5 banki munkanap alatt igénybe vehető,
* futamideje (érvényessége) a szerződés teljesítési határideje + 60 banki nap

Előzőekben meghatározottakon túlmenően a bankgarancia levélnek tartalmaznia kell azt, hogy a bank kötelezi magát, hogy a Megrendelő első írásbeli felszólítására, a Vállalkozó esetleges kifogásolását figyelmen kívül hagyva, a jogviszony vizsgálata nélkül, a bank saját kötelezettsége alapján azonnal kifizeti a Megrendelőnek a megjelölt összeget a felszólításban rögzített bankszámlájára.

A megvalósítási bankgarancia alapján a Megrendelő rendelkezésére álló összeg a Vállalkozó szerződésszegéséből fakadó esetleges károk és költségek viselése, kiegyenlítése érdekében használható fel.

7.3. A Vállalkozó az eredményes és sikeres műszaki átadás – átvétel lezárását követően, egy megfelelő **jótállási** bankgaranciát ad át a Megrendelőnek, amely egyben a megvalósítási bankgarancia felszabadítását eredményezi ill. végszámla benyújtására jogosult.

A jótállási bankgarancia tekintetében a jelen pontban foglalt eltérésekkel a 7.1. pont rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.

A **jótállási bankgarancia** akkor megfelelő, ha mértéke a műszaki átadás – átvételt követő:

a futamidőre a bruttó szerződéses összeg ............ %-a,

Magyarországon bejegyzett, Megrendelő által elfogadott bank részéről Megrendelő nevére került kiállításra,

korlátozás nélküli és visszavonhatatlan,

a felszólítástól számított 5 banki munkanap alatt igénybe vehető,

futamideje (érvényessége) a műszaki átadás – átvétel lezárását követő 36 hó + 60 banki nap

A jótállási garancia felszabadításához a Megrendelő írásbeli nyilatkozata szükséges.

***8.) Vagyon és felelősségbiztosítás:***

A Vállalkozó felelősséggel tartozik a szerződésben vállalt munkáért a munka megkezdésétől a szavatossági idő végéig.

A Vállalkozó köteles biztosítani a Megrendelőt minden olyan veszteséggel és követeléssel szemben, amely harmadik személynek okozott személyi sérülésnek és dologi károk, valamint az ezekre visszavezethető vagyoni károk következtében jelentkeznek.

Az előzőekben felsorolt kockázatok csökkentése érdekében a Vállalkozó minden kockázatra kiterjedő:

**építés-szerelési biztosítást** köteles kötni a szerződés bruttó összegére,

kivitelezői **vagyon és személybiztosítást** köteles kötni, vagy a meglévő biztosítását jelen szerződés tárgyára kiterjeszteni

A Vállalkozó köteles az építés-szerelési biztosítás kedvezményezettjeként a Megrendelőt megjelölni.

A Vállalkozó által megkötött biztosításnak ki kell terjednie a Megrendelőnél esetleg felmerülő minden olyan veszteségre és követelésre is, amely harmadik személynek okozott személyi sérülések, dologi károk, valamint az ezekre visszavezethető károk következtében jelentkeznek.

A Vállalkozó vállalja, hogy a fentieknek megfelelő biztosítási szerződést - kötvényt - legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő 10 munkanapon belül bemutatja azzal, hogy ennek elmulasztása esetén a Megrendelő a jelen szerződéstől elállni jogosult.

A Vállalkozó vállalja, hogy a díjfizetés igazolásaként a befizetési bizonylatról rendszeresen másolatot küld a Megrendelő részére.

A Megrendelő ugyancsak jogosult a szerződéstől való elállásra akkor, ha a Vállalkozó az esedékes biztosítási díjrészletek megfizetését elmulasztja és emiatt a biztosítási szerződés megszűnik.

A Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy a beruházás során bekövetkező mindennemű káreseményt haladéktalanul bejelent a Megrendelőnek a kárbejelentés és rendezés érdekében történő mielőbbi szakszerű eljárás érdekében. A bejelentés elmulasztásából eredő következmények a Vállalkozó terhére esnek.

A felek rögzítik, hogy amennyiben a Megrendelő kedvezményezettként bármely káresemény következtében kártérítést kap, úgy a Vállalkozó abban az esetben sem mentesül a teljes kár - meg nem térült részének - megtérítése, vagy a maradéktalanul szerződésszerű teljesítés alól.

Esetleges kár bekövetkezése esetén, ha a Vállalkozó egyébként oly módon teljesít, hogy a Megrendelőt semmilyen módon kár nem éri, úgy ebben az esetben a Megrendelő a kártérítési összegre nem tart igényt, azt a Vállalkozóra engedményezi.

A biztosítási kötvények másolatai a Szerződés elválaszthatatlan mellékleteit képezik.

Amennyiben a Vállalkozó nem tesz eleget a biztosítási kötvényben előírt feltételeknek, az a jelen Szerződés megszegésének minősül és a szerződésszegés következményeit vonja maga után.

***9.) A Megrendelő kötelezettségei és jogai:***

A Megrendelő jogosult és/vagy köteles:

1 a munkaterületet munkavégzésre alkalmas állapotban, jegyzőkönyvileg átadni a szerződéskötést követően, a lehető legkorábbi időpontban, 6.pld-ban kiviteli tervdokumentációt, tervezői művezetést biztosítani a Vállalkozónak térítésmentesen,

1. az elvégzett munkát ellenőrizni,
2. jelen szerződésbe foglalt munkák mennyiségét ésszerű időpontban növelni vagy csökkenteni, önálló munkarészeket, rendszereket ideiglenesen vagy véglegesen elhagyni,
3. a munkák bármely részét, bármilyen technológiai vagy időbeli sorrend szerint (Vállalkozóval egyeztetve) megváltoztatni,
4. bármely munka anyagát, technológiáját, minőségét megváltoztatni,
5. a beépítésre kerülő anyagok, berendezések kiválasztásában részt venni és dönteni,
6. bármely pótmunkát más vállalkozóval elvégeztetni,
7. más vállalkozóval elvégeztetni a kifogásolt vagy hiányolt munkákat, a Vállalkozó költségére, ha felszólítására a Vállalkozó a kifogásolt, vagy hiányolt munkarészeket határidőben nem javítja, illetve nem pótolja,
8. kitűzni a műszaki átadás-átvétel időpontját a készre jelentés alapján, a készre jelentés kézhezvételétől számított 15 naptári napon belül,
9. a szerződésszerűen teljesített munkát átvenni,
10. a teljesített munka ellenértékét kifizetni,
11. a vállalkozóval mindenkor együttműködni,
12. kifogásolni a Vállalkozó helyszíni személyzetét, az alkalmazott technológiát és eszközöket.

***10.) A Vállalkozó jogai és kötelezettségei:***

A Vállalkozó jogosult és köteles:

a munkaterületet átvenni, az előírások szerinti hatósági munkakezdési bejelentéseket megtenni.

a szerződésben meghatározott tartalommal, a vonatkozó építési és szakhatósági engedélyek betartásával, az adott munkára és a munkavégzésre vonatkozó előírások, szabványok betartásával, I. osztályú min ségben, hiba és hiánymentesen a szerződött munkát elvégezni,

biztosítani a szerződéses munkák elvégzéséhez a munkaerőt, árut, anyagot, szerkezetet, stb. legyen az ideiglenes, vagy állandó jellegű,

organizációs tervet és minőségtanúsítási tervet készíteni a kiviteli dokumentáció részeként a szerződéskötést követő 8 napon belül

a munka végrehajtása során szükségessé váló ideiglenes, vagy végleges engedélyek, felmentések megszerzését kezdeményezni és megszerezni. Az építési engedélyeken kívül az műszaki dokumentáció és mellékletei műszaki tartalmának megvalósításához szükséges valamennyi engedély és mérési jegyzőkönyv megszerzése a Vállalkozó feladatát képezi, illetéke és költsége Vállalkozót terheli,

a munkaterület átvételétől a birtokbaadásig a munkaterületet őrizni,

a Megrendelő által elrendelt megfelelő változtatásokat, módosításokat befogadni és azokat elvégezni,

kivitelezés közben az esetleges hatósági előírások miatt felmerülő pótmunkákat elvégezni, és ajánlati kötöttséget vállalni ezek elvégzésére a vállalt határidőn belül,

az építési munkák megkezdésétől (a munkaterület átvételétől) a lezárásáig építési naplót vezetni,

gondoskodni arról, hogy a tervezői művezetési bejegyzések az Építési Naplóban rögzítésre kerüljenek,

az építési naplóban a kivitelezésbe bevont alvállalkozók adatait – ide értve azok felelős vezetőinek megnevezését is – rögzíteni,

biztosítani a munkavédelmi, vagyonvédelmi, környezetvédelmi, tűzvédelmi rendszabályok betartását, illetve az ehhez szükséges feltételeket megteremteni,

a saját munkavállalói részére, valamint az általa bevont alvállalkozók munkavállalói részére munkavédelmi és tűzvédelmi oktatást tartani és az erről készült jegyzőkönyvet, valamint mindennemű, az oktatás megtörténtét igazoló iratot, az építkezésen dolgozó valamennyi foglalkoztatott esetében az oktatási jegyzőkönyv mellékleteként megőrizni továbbá az oktatás megtörténtének teljeskörűségéről Megrendelő felé – a Lebonyolítón keresztül – havi rendszerességgel nyilatkozni,

a különböző építőanyagok, épületszerkezetek minőségtanúsítását, valamint márka azonosítását hitelt érdemlő dokumentumokkal igazolni úgy, hogy a dokumentumok azon szakasz igazolásáig rendelkezésre álljanak, amely szakaszban az adott anyag, szerkezet, stb. beépítésre került,

biztosítani Megrendelő számára a megajánlott minőség keretein belül a választási lehetőséget, a beépíteni szándékozott burkolóanyagokra, épületgépészeti szerelvényekre, ill. berendezési tárgyakra vonatkozóan, anyag- mintát a kivitelezés ütemét nem akadályozó időpontban bemutatni, amelyek közül a kiválasztottakat csak a Megrendelő írásbeli jóváhagyását követően építheti be.

a kötelező munkaközi vizsgálatokat (mintavétel, próba, stb.) elvégezni, a minták azonosíthatóságát biztosítani, a vizsgálatok eredményeit az adott munkarész végéig a Lebonyolítónak átadni,

biztosítani, hogy csak igazolt és megőrzött minőségű anyag illetve termék kerüljön beépítésre, továbbá a tanúsított minőségi tulajdonságok a terveknek, műleírásoknak és a szerződésnek megfeleljenek,

biztosítani a Megrendelő és Lebonyolító számára, hogy bármely időpontban az ellenőrzési jogát gyakorolhassa,

a hatósági ellenőrzéseket lehetővé tenni, továbbá biztosítani, hogy a hatóságok bármikor ellenőrzéseket végezhessenek a kiadott engedélyekkel kapcsolatban,

gondoskodni arról, hogy munkavégzése során a környező épületek, létesítmények a korábban már elkészült épületrész állagát ne károsítsa, az egyetem működését ne gátolja, oktatási munkát nem akadályozhatja, az épületen belüli parkoló területet a feltétlen szükséges mértékben használhatják de min. 50 %-nak zavartalan használatát biztosítania kell,

Üzempróbákat, próbaüzemeket elvégezni, és azokat folyamatosan dokumentálni,

a környezetvédelmi előírásokat betartani,

az építkezés helyén saját cégtáblát elhelyezni, feltüntetve Megrendelő, Támogatók, Lebonyolító, Tervező nevét a Megrendelővel elfogadtatott módon,

a végzett munka, vagy a beépítésre került anyag, szerkezet minőségi megfelelősségének vitája esetén, ha a vizsgálat eredménye számára elmarasztaló, annak költségét viselni és a Megrendelő által elrendelt bontást vagy cserét haladéktalanul, költségmentesen elvégezni,

a használt külső-belső szállítási útvonalat folyamatosan térítésmentesen letakarítani, tisztán tartani,

10 nappal korábban, írásban közölni a Megrendelővel a szerződés teljesítését (készre-jelentés), figyelemmel arra, hogy Megrendelő a műszaki átadás – átvételi eljárás időtartamát maximum 5 napban határozza meg,

a használatbavételi engedély kiadásához szükséges közmű nyilatkozatokat, a negatív vízminta bizonylatot biztosítani és közreműködni a szakhatóságok és az önkormányzat által igényelt eljárásokban, azokhoz megfelelő felkészültségű szakembert biztosítani.

a dokumentált minőségtanúsításokat, mint az építkezés hivatalos ügyiratainak tartozékait az építkezés végéig megőrizni, és a szerződés teljesítésével egyidejűleg a Megrendelőnek átadni,

elvégezni – saját hibájára visszavezethető ok miatt keletkezően, saját költségén – az átadás-átvételi, illetve az üzembehelyezési eljárás során a szakhatósági előírásokra elrendelt munkákat.

az ideiglenes építéshelyi berendezéseket saját költségére felépíteni, azokat elbontani, elszállítani legkésőbb a műszaki átadás-átvétellel egyidejűleg,

a keletkezett munkahelyi hulladékot és felesleget folyamatosan összegyűjteni és térítésmentesen elszállítani,

az épület pipere takarítását elvégezni a műszaki átadás – átvétel idejére,

foto dokumentációt készíteni a befedésre vagy eltakarásra kerülő munkarészekről,

a befedésre vagy eltakarásra kerülő munkarészekről a Lebonyolítót az eltakarási munkálatok megkezdése előtt legalább 3 munkanappal előbb értesíteni és lehetővé tenni a Lebonyolító számára, hogy azokat megvizsgálja és megmérje.

állandó helyszíni képviselője által biztosítani minden szükséges felügyeletet és irányítást a szerződéses munkák végzése során,

képviselőjét haladéktalan eltávolítani és másik, a Megrendelő által jóváhagyott személlyel pótolni, ha a Megrendelő a képviselőt feladatai ellátására nem tartja megfelelőnek és erről a Vállalkozót, a kifogás indokait is megnevezve, írásban értesíteni,

a garanciális vagy szavatossági idő alatt felmerülő és a Megrendelő által jelzett hibák, illetve hiányosságok kijavításához, elhárításához a szükséges intézkedéseket haladéktalanul megtenni,

a Megrendelő utasítása szerint eljárni, a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárása után a munkaterület balesetmentességét térítés nélkül biztosítani, azt felelős őrzésre Megrendelőnek átadni.

Vállalkozó a közbeszerzési eljárás során megjelölt alvállalkozóin kívül, alvállalkozót kizárólag Megrendelő egyetértésével vehet igénybe.

Vállalkozó a szerződésben foglaltak teljesítése során igénybe vett alvállalkozó(k)ért úgy felel, mintha a teljesítést maga végezte volna, illetve alvállalkozó jogosulatlan igénybe vétele esetén felelős minden olyan kárért is, amely anélkül nem következett volna be.

***13.) Átadás-átvételi eljárás:***

A műszaki átadás-átvételi eljárásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

Az eljárás során a Vállalkozónak igazolnia kell, hogy:

- a munka a szerződés és annak mellékleteiben meghatározott követelményeknek és a hatósági előírásoknak, valamint - az esetlegesen menetközben elrendelt megrendelői módosításoknak megfelelően - hiány- és hibamentesen elkészült,

- rendelkezésre állnak az eljárást megelőző alkalmassági és minőségi vizsgálatok bizonyítványai és nyilatkozatok a használatbavétel feltételeire vonatkozóan arról, hogy az érdekelt hatóságok nem látnak okot a használatbavételi engedély megtagadására.

- Megrendelő nem lát okot az elkészült munka átvételének megtagadására és a birtokba vételre.

A Vállalkozónak termékfelelősség-vállalási nyilatkozatot kell tennie az általa készített munkák szakszerűségére, az általa beépített anyagok, szerkezetek, berendezések, munkarészek megfelelősségére.

A Vállalkozó az átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg köteles átadni a Megrendelőnek 4 példány átadási dokumentációt.

Az **átadási dokumentáció** tartalmazza:

A **megvalósulási dokumentációt**, azaz a létesítmények ténylegesen megvalósult állapotának műszaki terveit, - azokon piros színnel műszaki rajzjelekkel feltüntetve a változásokat - a felelős műszaki vezető eredeti aláírásával, dátummal, cégbélyegzővel 4 példányban -, valamint az alábbi **iratanyagokat:**

kezelési, karbantartási utasítás

használatbavételi és üzembehelyezési engedélyek , illetve ezek beszerzéséhez szükséges dokumentumok

betanítási jegyzőkönyvek

sikeres próbaüzem és üzempróba jegyzőkönyvek

mérési jegyzőkönyvek

minőségvizsgálati jegyzőkönyvek

minőségtanúsítványok és garanciajegyek

nem szabványosított beépített anyagok műbizonylatai

tervezői és kivitelezői nyilatkozatok

építési naplók másolatai

minden olyan levelezés és jegyzőkönyv másolat, amely a kivitelezéssel kapcsolatban információval bír a későbbi vitás kérdések eldöntéséről, illetve az üzemeltetési kérdésekről

közreműködő alvállalkozók jegyzékét, felelős vezetők megjelölésével

jótállási, szavatossági tevékenységet végző felelős személyek megnevezése, címe, telefonszáma, faxszáma.

Az átadás-átvételi eljárás költségei a Vállalkozót terhelik.

***14.) Szerződésszegés:***

14.1. A Vállalkozó szerződésszegést követ el, ha:

* **a biztosítási szerződést – kötvényt – jelen szerződés aláírását követő 10 munkanapon belül – nem mutatja be,**
* **kötbérterhes részhatáridőt nem tartja be**
* **a biztosítási kötvényben előírt feltételeknek nem tesz eleget,**
* **késedelmesen teljesít,**
* **hibásan teljesít,** mert a szolgáltatott dolog nem felel meg a teljesítéskor a törvényben és e szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, vagy ha a szolgáltatott dologban a teljesítéskor nincsenek meg a törvényben és a Szerződésben meghatározott tulajdonságok,
* a szerződés **meghiúsu**l olyan okból, amelyért a Vállalkozó felelős.

Ha a Megrendelőnek a Vállalkozó által okozott szerződésszegésből anyagi hátránya származik, akkor Vállalkozó a kötbér mellett, az ebből adódó, igazolt károkat is viselni, téríteni köteles.

14.2. Szerződésszegés esetén a Vállalkozó **az alábbi kötbérek megfizetését vállalja:**

**késedelem esetén**

1-10 napjára, naponta .......... 0/00,

11. naptól, naponta ...........0/00,

**meghiúsulás** **esetén**

a teljes bruttó szerződéses összeg .................. 0/0 - a

A meghiúsulási kötbért a meghiúsulást rögzítő jegyzőkönyv felvételét, vagy egyoldalú jognyilatkozatot követő 15 napon belül köteles Vállalkozó megfizetni. Késedelme esetén napi 5 ‰ késedelmi pótlék terheli.

A kötbérek felmerülésükkor lejárt pénzköveteléseknek minősülnek és az esedékes számlából azonnal levonásra kerülnek.

14.3. A kötbér alapja:

- **részhatáridő késedelme esetén** az adott részszámla bruttó értéke

* **átadási késedelem esetén** a teljes bruttó szerződéses összeg,
* **meghiúsulás esetén** a teljes bruttó szerződéses összeg.

14.4**.**

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az egyeztetett és jóváhagyott kivitelezési idő ütemtervben meghatározott részhatáridők 15 munkanappal történő túllépése esetén, vagy olyan hibás teljesítés esetén, amelynek a kijavítása a 15 munkanapot meghaladja, a Megrendelőnek jogában áll- választása szerint- a szerződésszegés következményeinek érvényesítése mellett a szerződést azonnali hatállyal felmondani, vagy az elállásra, ha a Vállalkozó a Megrendelő felszólítására, a Megrendelő által kifogásolt, vagy hiányolt cselekményeket nem orvosolja, vagy pótolja a megadott határidőn belűl.

14.5.

A Megrendelő jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására, ha a Vállalkozó fizetésképtelenné válik, csődbe jut, felszámolják, stb. Ebben az esetben a Vállalkozó csak a szerződésszerűen elvégzett munka ellenértékére tarthat igényt azzal a feltétellel, hogy a Megrendelő a felmondástól számított 30 napon belül az elvégzett munka mennyiségét megállapítja és kiértékeli. Ha egyúttal a Vállalkozó részéről szerződésszegés is történt, akkor a Megrendelő az elszámolással egyidejűleg érvényesíti a szerződésszegésből eredő jogait is.

14.6. Megrendelő jogosult a tervezői többletmunka költségeit Vállalkozóra hárítani, amennyiben az Vállalkozónak felróható okból merült fel.

14.7. Mentesülés a szerződésszegés következményei alól:

Mentesülnek a szerződő felek a szerződésszegés következményei alól, ha:

* bizonyítják, hogy a késedelem vagy a hiba oka a másik szerződő fél nem szerződésszerű teljesítésére vezethető vissza,
* bizonyítják, hogy kötelezettségeiket vis maior miatt nem tudták teljesíteni. Vis maior esetén a kötelezettsége teljesítésében akadályozott szerződő fél a másik szerződő felet a vis maior beálltáról és megszűnéséről haladéktalanul értesíteni köteles.

Szerződő felek vis majornak tekintik mindazokat az eseményeket, amelyek következtében a mulasztás a felek akaratán kívül, a feleknek fel nem róhatóan következik be.

Nem mentesülnek a szerződő felek a nem, vagy nem szerződésszerű teljesítés következményei alól, ha az ugyan rendkívüli, előre nem látható körülményekre vezethető vissza, azonban ezen körülmények miatt a teljesítés nem vált lehetetlenné, csak akadályozta, vagy megnehezítette azt.

Vállalkozó teljesítés során csak azokért a rejtett tervhibákért nem felel, amelyek megállapítása tervezői számításokat igényelne. Az ajánlattétel és a kivitelezés során tervhibákra nem lehet hivatkozni.

***15.) Jótállás, szavatosság:***

15.1. A Vállalkozó garantálja:

* valamennyi, jelen szerződésben és annak mellékleteiben meghatározott paraméter és műszaki adat elérését,
* az általa létrehozott létesítmény minősége mind a felhasznált anyagok, mind a létesítmény szerkezete és kivitel szempontjából az érvényes magyar szabványoknak és előírásoknak megfelel és a szerződéses cél elérését maradéktalanul biztosítja,
* a vállalt munkák szakszerű és hibátlan elvégzését, a vonatkozó szabványok és előírások betartását.

15.2. A Vállalkozónak jótállási kötelezettsége a szerződés teljesítésétől számított **36** hónapra terjed ki. Ezen felül biztosítja az épületszerkezetek, és berendezések, szakipari szerkezetek műszaki előírásokban, valamint a hatályos jogszabályban előírt kötelező alkalmassági idejét.

A Vállalkozó garanciális kötelezettsége nem terjed ki azokra a hibákra, amelyekről a Vállalkozó bebizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után , a továbbépítés során keletkezett, rendeltetésellenes használat következményeként.

15.3. A jótállási, vagy szavatossági idő alatt fellépő hiányosságot, hibát haladéktalanul a Vállalkozó tudomására kell hozni, a Vállalkozó pedig köteles haladéktalanul intézkedni, a hibát, hiányt 2 napon belül kiküszöbölni.

mennyiben a Vállalkozó a szükséges intézkedéseket nem, vagy nem időben teszi meg, vagy ezen intézkedések nem vezetnek megfelelő eredményre, a Megrendelő jogosult a hibákat, hiányosságokat a Vállalkozó kockázatára és költségére kiküszöbölni és a jelen szerződés szerint bankgaranciákat igénybe venni.

***16.) A szerződő felek képviselőinek megnevezése:***

**Megrendelő** képviselője: **Név: ………………………………….**

Beosztás:……………………………….

**Név: …………………………………..**

Beosztás: ……………………………...

címe: ……………………………..

telefonszáma: …………………………

faxszáma: ……………………….

**Lebonyolító** képviselője: Név: **……………………………..…….**

**Beosztás: ……………………………..**

**Név: …………………………………..**

**Beosztás: ………………………………**

címe: ………………………………………….

telefonszáma: ………………………………………….

faxszáma: ………………………..

**Vállalkozó** képviselője: ………………………….

címe: ………………………….

telefonszáma: ………………………….

faxszáma: ………………………….

***17.) Együttműködés, egyéb feltételek:***

17.1. A Vállalkozónak átadott és az általa készített összes tervek, dokumentációk stb. üzleti titoknak minősülnek, és a Megrendelő kifejezett hozzájárulása nélkül sem tovább nem adhatók, sem a szerződésen kívül fel nem használhatók, továbbá tilos a Megrendelő

hozzájárulása nélkül az elvállalt, illetve a már folyamatban lévő munkákról adatokat kiszolgáltatni, előadásokat tartani, kinyomtatott anyagot közzétenni. Ez a korlátozás értelemszerűen nem érinti a Vállalkozó jogszabályon alapuló adatszolgáltatási kötelezettségeinek teljesítését.

Megrendelő tudomásul veszi, hogy Vállalkozó ajánlata üzleti titoknak minősül, és jogszabályban meghatározott esetek kivételével nem hozható nyilvánosságra vagy harmadik személy tudomására.

A felek titoktartási kötelezettsége a jelen szerződés teljesítésétől számított 5 évig áll fenn.

17.2. Ha a Megrendelő bizonyos szolgáltatások elvégzését igazolja, ez nem minősül teljesítésnek ( átvételnek ) csak akkor, ha ezt a Felek kifejezetten kinyilvánítják és a megfelelő eljárást lefolytatják.

17.3. Pótmunka elrendelése esetén a Vállalkozó írásban közli vállalásának feltételeit, melynek egyeztetése után a felek jelen szerződést módosítják, vagy a pótmunkára külön szerződést kötnek.

17.4. A Megrendelő jogosult saját jogállása tekintetében jelen szerződést harmadik személyre, a szerződés fennállása alatt az engedményezés szabályai szerint bármikor átruházni, melyet a Vállalkozó jelen szerződés aláírásával tudomásul vesz és hozzájárulását adja.

Vállalkozó – e helyen tett nyilatkozatával – mentesíti a Megrendelőt minden olyan igénnyel és perrel szemben, mely bármiféle szabadalmi jog, védjegy, védett név vagy egyéb védett jognak a Vállalkozó részéről történő megsértése miatt merül(het) fel.

17.6. Építési naplóba történő Tervezői művezetői bejegyzés végrehajtása csak a Lebonyolító által adott írásbeli utasítás alapján történhet.

17.7. A Megrendelő jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal bármikor felmondani, mely esetben a szerződés megszűnésére vonatkozó polgári jogi szabályokat kell alkalmazni. A szerződés a jövőre nézve szűnik meg és a Megrendelőt a Vállalkozóval szemben kártérítési kötelezettség nem terheli. A Vállalkozó a szerződésszerűen elvégzett munka és igazolt költségei ellenértékére tarthat igényt, mely munkákat a szerződő felek a felmondástól számított 30 napon belül közösen felmérnek és egymással elszámolnak.

17.8. Szerződő felek megállapodnak, hogy rendszeresen kooperációs egyeztetést, bejárást tartanak, melynek időpontját, a résztvevők körét, a munkaterület átadás-átvétele során az építési naplóban rögzítik. A kooperációkon felvett jegyzőkönyv az építési napló melléklete.

A Vállalkozó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés a Magyar Katolikus Püspöki Konferencia jóváhagyásával lép hatályba.

Jelen szerződésből eredő vitás kérdések rendezését a felek elsődlegesen tárgyalások útján kötelesek rendezni. A tárgyalások 30 napot meghaladó sikertelensége esetén, a vitás kérdések rendezésére a felek a per értékétől függően a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen szerződésre és e szerződésben nem rendezett kérdésekre a Polgári Törvénykönyv, valamint a kapcsolódó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést felek értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

……………… 20.……………………… …………, 20. …………………………

……………………….… ………………………………

Megrendelő Vállalkozó

***I. ÉPÍTÉSI HULLADÉK NYILVÁNTARTÓ LAP  
az építési tevékenység végzése során keletkező hulladékhoz***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Az építtető adatai: | A vállalkozók adatai: | Dátum: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Neve: ............................................... | Neve, címe: ....................................... |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | KÜJ, KTJ száma: .............................. |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Címe: .............................................. | Neve, címe: ....................................... |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | KÜJ, KTJ száma: .............................. |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Neve, címe: ....................................... |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | KÜJ, KTJ száma: .............................. |  |

|  |
| --- |
| Az építési hely adatai: |

|  |
| --- |
| Címe: .................................................................................................................................................................................. |

|  |
| --- |
| Helyrajzi száma: ................................................................................................................................................................. |

|  |
| --- |
| A végzett tevékenység: épület építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, továbbépítése. (A kívánt rész aláhúzandó!) |

|  |
| --- |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Sorszám | Építési hulladék | Kezelési mód |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A hulladék anyagi minősége szerinti csoportosítás | EWC kódszám | Tömeg (t) | Megnevezése | Helyszíne |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Kitermelt talaj |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2. | Betontörmelék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3. | Aszfalttörmelék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 4. | Fahulladék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 5 | Fémhulladék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6. | Műanyag hulladék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 7. | Vegyes építési és bontási hulladék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 8. | Ásványi eredetű építőanyag- hulladék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Összesen: |  |  |  |  |  |

***II. BONTÁSI HULLADÉK NYILVÁNTARTÓ LAP   
a bontási tevékenység végzése során keletkező hulladékhoz***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Az építtető adatai: | A vállalkozók adatai: | Dátum: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Neve: ............................................... | Neve, címe: ....................................... |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | KÜJ, KTJ száma: .............................. |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Címe: .............................................. | Neve, címe: ....................................... |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | KÜJ, KTJ száma: .............................. |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Neve, címe: ....................................... |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | KÜJ, KTJ száma: .............................. |  |

|  |
| --- |
| A bontási terület adatai: |

|  |
| --- |
| Címe: .................................................................................................................................................................................. |

|  |
| --- |
| Helyrajzi száma: ................................................................................................................................................................. |

|  |
| --- |
| A végzett tevékenység: épület részleges vagy teljes lebontása. (A kívánt rész aláhúzandó!) |

|  |
| --- |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Sorszám | Bontási hulladék | Kezelési mód |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A hulladék anyagi minősége szerinti csoportosítás | EWC kódszám | Tömeg (t) | Megnevezése | Helyszíne |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Kitermelt talaj |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2. | Betontörmelék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3. | Aszfalttörmelék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 4. | Fahulladék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 5 | Fémhulladék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6. | Műanyag hulladék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 7. | Vegyes építési és bontási hulladék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 8. | Ásványi eredetű építőanyag- hulladék |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Összesen: |  |  |  |  |  |

**3. melléklet**

**KÖNYVVIZSGÁLATI KONTROLL TESZTEK,**

**TÁBLÁZATOK,**

**KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓK**

**3/1 számú melléklet**

**KOCKÁZATBECSLÉS**

**JELENTŐS KÖNYVVIZSGÁLATI TERÜLETEK**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ügyfél neve:** | **Dátum:** |
| **Fordulónap:** | **Készítette:** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A | B | C |  | |
|  | Ellenőrzési kockázat  magas\* | Eredendő kockázat  magas\*\* | A tétel a lényegességi küszöbérték  feletti | Jelentős könyv-vizsgálati terület\*\*\* | |
| Immateriális javak | **√** | **√** | **X** | ▓ | |
| Tárgyi eszközök | **√** | **√** | **X** | ▓ | |
| Befektetett pénzügyi eszközök | **√** |  |  |  | |
| Készletek | **√** | **√** | **X** | ▓ | |
| Követelések | **√** | **√** | **X** | ▓ | |
| Értékpapírok | **√** |  |  |  | |
| Pénzeszközök | **√** | **√** | **X** | ▓ | |
| Aktív és időbeli elhatárolások | **√** |  |  |  | |
| Saját tőke | **√** |  |  |  | |
| Céltartalékok | **√** | **√** | **X** | ▓ | |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek | **√** | **√** | **X** | ▓ | |
| Rövid lejáratú kötelezettségek | **√** | **√** | **X** | ▓ | |
| Passzív időbeli elhatárolások | **√** |  |  |  | |
| Értékesítés nettó árbevétele | **√** | **√** | **X** | ▓ | |
| Egyéb bevételek | **√** |  |  |  | |
| Üzemi szintű ráfordítások | **√** |  |  |  | |
| Pénzügyi műveletek eredménye | **√** |  |  |  | |
| Rendkívüli eredmény | **√** |  |  |  |
| Adófizetési kötelezettség | **√** |  |  |  |

**\* Az ellenőrzési kockázat a kisvállalkozások sajátosságaiból eredően minden esetben magas.**

\*\* Az eredendő kockázat becslésénél vegye figyelembe a tétel összetettségét, bonyolultságát, a számviteli elszámolásokhoz szükséges megítélés mértékét.

**\*\*\* Jelentős vagy kritikus könyvvizsgálati területet azonosított, ha mind az A, mind a B és a C oszlopban igennel kellett válaszolnia.**

**3/2 számú melléklet**

**KOCKÁZATBECSLÉS**

**LÉNYEGESSÉG MEGHATÁROZÁSA**

**Várható adatok alapján:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Megnevezés** | **%** |
|
| Adózás előtti eredmény | 5-10 % |
| Értékesítés nettó árbevétele | 0,5-1 % |
| Mérlegfőösszeg | 0,5-2 % |
| Saját tőke | 2-5 % |

Tervezett lényegesség: ……………………………………EFt

Tervezett végrehajtási lényegesség (lényegesség 50-75%-a): ……………………………………EFt

Egyértelműen elhanyagolható hiba (lényegesség 1-5%-a):………………………………………………..EFt

**Végleges adatok alapján:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Megnevezés** | **%** |
|
| Adózás előtti eredmény | 5-10 % |
| Értékesítés nettó árbevétele | 0,5-1 % |
| Mérlegfőösszeg | 0,5-2 % |
| Saját tőke | 2-5 % |

Tervezett lényegesség: ……………………………………EFt

Tervezett végrehajtási lényegesség (lényegesség 50-75%-a): ……………………………………EFt

Egyértelműen elhanyagolható hiba (lényegesség 1-5%-a): ……………………………………EFt

**3/3 számú melléklet**

**ELLENŐRZŐ LISTA A VÁLLALKOZÁS FOLYTATÁSÁNAK ELVÉHEZ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ügyfél neve: Építő Kft** | **Dátum: 2013………** |
| **Fordulónap: 2013. 12.31.** | **Készítette: ……………** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Igen | Nem | N/É |
| 1. Vitassa meg a vezetéssel a jövőre vonatkozó üzleti és finanszírozási terveket. Ez és az üzleti tevékenységről szerzett ismeretei alapján fontolja meg, hogy a következő jelenségek közül bármelyik igaz-e a vállalkozásra, megkérdőjelezve a vállalkozás folytatása elvének érvényesülését: |  |  |  |
| * Valamely jelentős vevő / megrendelő elvesztése |  |  | **(1)** |
| * A vállalkozási tevékenységhez szükséges személyzet, eszközök vagy szolgáltatások várható elérhetetlensége |  |  |  |
| * A többi projektcég teljesítménye |  |  |  |
| * A vállalkozás képtelen a változó körülményekhez igazodni |  |  |  |
| * Pénzügyi, likviditási problémák |  |  | **(2)** |
| * Korábbi finanszírozási források (pl. hitelek) a közeljövőben lejárnak és meghosszabbításuk vagy más források feltárása nem valószínű |  |  | **(3)** |
| * A vállalkozás nem teljesíti a hitelszerződésben vállalt kötelezettségeit |  |  |  |
| * Rövid lejáratú finanszírozási források igénybevétele hosszú távú igényekre |  |  |  |
| * Késleltetett fizetéssel való finanszírozás |  |  | **(5)** |
| * A készletek drasztikus kifogyása vagy felszaporodása |  |  | **(6)** |
| * A vállalkozás által alkalmazott önkényes számviteli elszámolások a nettó eszközérték |  |  |  |
| * Vezetés képtelensége az üzleti kockázatok azonosítására |  |  | **(7)** |
| * Jelentős várható kötelezettségek |  |  | **(8)** |
| * Hanyatló üzleti kilátások |  |  | **(9)** |
| * Jogszabályváltozás (szocpol, ÁFA) |  |  |  |
| * Euro árfolyamának változása |  |  |  |
| * Elhasználódott és ezért jelentős pótlásra szoruló tárgyi eszközök |  |  | **(4)** |
|  |  |  |  |
| **2. Ha az 1. pontban bármely kérdésre igennel válaszolt, fontolja meg, hogy szükséges-e:** |  |  |  |
| * A teljességi nyilatkozatot a vezetés jövőre vonatkozó terveivel kiegészíteni |  |  |  |
| * A tulajdonosoktól komfort levelet (ld. **II/C.9**) bekérni |  |  |  |
| * A könyvvizsgálói jelentésben figyelemfelhívó megjegyzést   korlátozást  ellenvéleményt szerepeltetni. |  |  |  |
| * A beszámolóban, kiegészítő mellékletben bemutatni |  |  |  |

**Kiegészítés a táblához**

**(1)** Ha egy kis vagy középvállalkozás csak néhány nagyobb építkezésre tud vállalkozni, és azokat sikeresen eléri vagy alvállalkozóként közreműködhet abban, akkor egy megrendelő elvesztése is jelentős kockázattal járhat a vállalkozás folytatását illetően. Ha alvállalkozó és nem ő, hanem a fővállalkozó veszti el az adott megrendelőt, az éppen olyan mértékben sújthatja. Különösen, ha az adott munkára már megrendelte az anyagokat, és szerződött az alkalmazottakkal. Esetleg az is előfordulhat, hogy arra adott munkára vásárolt egy speciális eszközt.

**(2)** Az építőipari vállalkozásoknál gyakran előfordul, hogy erőn felül vállalkoznak, mert pl. be szeretnének jutni egy piacra. Ha nem sikerül kellő mértékű előleget biztosítani az építési szerződésekben, akkor a hitelekkel kell megoldani a feladat elindítását. Ha valamilyen oknál fogva nem hitelképes, akkor nem fog tudni eleget tenni a szerződésben vállalt kötelezettségének, és előfordulhat ezért jelentős kártérítést kell fizetnie. Okozhat az is fizetési nehézséget, hogy egyszerre több munkát indít és nincs lehetősége bizományban beszerezni a szükséges anyagokat, vagy bérelni a munkaeszközöket.

A korábbi munkák kiszámlázott árbevételének csökkentése pl. hiánypótlások miatti visszatartás miatt is lehetséges pénzügyi nehézség.

Az is oka lehet a fizetési pénzügyi nehézségnek, ha túl nagy összegű bankgaranciák lekötik a szabad pénzeszközeiket.

Általánosságban megállapítható, hogy a pénzügyi nehézségek mögött a nem átgondolt vezetői stratégia áll.

**(3)** Építőipari vállalkozások a bankok számára kockázatosabb iparágak közé tartoznak, ezért a hitelszerződéshez is, illetve az egyes lehívásokhoz is általában különleges feltételeket is teljesíteni kell pl. plusz fedezetek, hitelfelvevőre, vagy kezesre vonatkozó hitelkovenánsok, meghatározott előértékesítés, független felügyelő által jóváhagyott teljesítmény. A könyvvizsgálat során tesztelni szükséges ezen feltételek teljesülését akár külső megerősítésekkel is.

**(4)** Az eszközök gyors használódása jellemző folyamat az építőiparban. Pótlásukról folyamatosan szükséges gondoskodni. Ha ez elmarad, akkor biztosan, hogy vezetői mulasztás áll a háttérben. Vagy nincs elegendő munkafeladat, amely megfelelő bevételt és nyereséget biztosítana a pótlásra. Leggyakrabban az fordulhat elő, hogy a tulajdonosok a nyereséget felélik és nem beruháznak belőle**.**

**(5)** Nem befolyásolhatja a vállalkozás folytatásának lehetőségét. Az építőipari vállalkozás vezetése számára célszerű lehet a késletett fizetés lehetőségét alkalmazni a beszállítókkal szemben. Különösen közbeszerzési pályázatok rendszeres résztvevői számára előny, ha kevesebb előleget kérnek. Ez viszont igényli a kifizetések elodázását. Könyvvizsgáló egyéni megítélése, hogy a körülmények részletes tesztelése során az a vélemény fogalmazódik-e meg, hogy nem tudja a vállalkozás folytatni a tevékenységét.

**(6)** Jellemző építőipari probléma. A készletek felszaporodása a gyors technológiai fejlődés miatt, vagy a megszűnő szabványok miatt keletkezhetnek. Ha társaság nem tud megfelelő gyorsasággal túladni ezeken a készleteken, akkor feleslegesen lekötött pénze áll a készletekben, és nagy valószínűséggel veszteséget fog okozni. Szintén a technológia gyors változásának köszönhető, ha ez-egy anyagot, vagy speciális szerszámot nem tud kellőidőben beszerezni és ezért nem tud egy nagy összegű megrendelést teljesíteni.

**(7)** Kis és mikróvállakozásoknál gyakran előforduló probléma, melynek következtében gyakran kerülnek végrehajtások alá és végül felszámolásra.

**(8)** A garanciális, jótállási és szavatossági kötelezettségek területén célszerű teszteléseket elvégezni, illetve az építési naplók bejegyzései alapján a kivitelezés minőségre elemző eljárásokat folytatni.Hatósági igazolások, hogy az épület nem életveszélyes (pl.: kémény)

**(9)** Az építési piac az a piac, amely rendkívül gyorsan reagál a gazdaság állapotának változására. A hanyatlás és fellendülés is először az építőiparban észlelhető. Ezért a vezetéstől kapott információn túl célszerű a várható gazdasági kilátásokat KSH és egyéb információ forrásokból megszerezni.

**3/4 számú melléklet**

**ÁLTALÁNOS TERVEZÉSI DOKUMENTUM**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ügyfél neve: Építő Kft** | **Dátum: 2013………** |
| **Fordulónap: 2013. 12.31.** | **Készítette: Irnok János** |

**Bevezetés**

Az átfogó tervezési dokumentum célja, hogy összefoglalja a fenti társaság magyar számviteli törvény szerint fenti fordulónapra készített éves beszámolójának a magyar könyvvizsgálati standardokkal összhangban végzendő könyvvizsgálatának tervezése során hozott döntéseket és ezek alapját.

1. **Az ügyfél üzleti tevékenysége**

Az előző időszak óta bekövetkezett jelentős változások.

Jelentős vagy rendkívüli tranzakciók, amelyek számviteli elszámolása megítélést igényel.

Közbeszerzési pályázatok és azok eredményei .

Alvállalkozói rendszer szerződései.

Garanciális kötelezettség alakulása és az azzal kapcsolatos céltartalék képzés felhasználás.

Peres ügyek.

**2 Belső ellenőrzési és számviteli rendszer**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Rutin ügyletek | Nem rutin ügyletek | Számviteli becslések |
| Számlázás, teljesítés igazolás | Közbeszerzési pályázatok, azok előkészítése, árajánlatok becslés alapján | Egyéb költségek vetítési alapjai |
| Bérfizetés ,banki műveletek | Vezetők megrendelései | Inflációs ráta és tartalék (egyösszegű vállalásoknál) |
| Szerződéskötés , nyilvántartás |  | Bérelt eszközök bérleti időtartamai |

**3 Lényegesség meghatározása**

A lényegességi küszöbérték a várható adatok alapján: …………………………eFt

A lényegességi küszöbérték a végleges adatok alapján: …………………………eFt

**4 Kockázatbecslés és könyvvizsgálati megközelítés**

A kisvállalkozások sajátossága miatt valamennyi területen alapvető vizsgálati eljárásokon alapuló megközelítést kell alkalmazni.

**5 Kritikus és jelentős könyvvizsgálati célok**

|  |  |
| --- | --- |
| **Jelentős területek** | **Jelentős könyvvizsgálati célok** |
| Immateriális javak | Teljesség / Létezés / Pontosság / Értékelés / Jogok és kötelmek / Bemutatás |
| Tárgyi eszközök | Teljesség / Létezés / Pontosság / Értékelés / Jogok és kötelmek / Bemutatás |
| Készletek | Teljesség / Létezés / Pontosság / Értékelés / Jogok és kötelmek / Bemutatás |
| Vevők | Teljesség / Létezés / Pontosság / Értékelés / Jogok és kötelmek / Bemutatás |
| Pénzeszközök | Teljesség / Létezés / Pontosság / Értékelés / Jogok és kötelmek / Bemutatás |
| Céltartalékok | Teljesség / Létezés / Pontosság / Értékelés / Jogok és kötelmek / Bemutatás |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek | Teljesség / Létezés / Pontosság / Értékelés / Jogok és kötelmek / Bemutatás |
| Rövid lejáratú kötelezettségek | Teljesség / Létezés / Pontosság / Értékelés / Jogok és kötelmek / Bemutatás |
| Értékesítés nettó árbevétele | Teljesség / Létezés (Előfordulás) / Pontosság / Értékelés / Jogok és kötelmek / Bemutatás |





**6 Külső szakértők, más könyvvizsgálók munkájának felhasználása**

Lesz-e szükség külső szakértők vagy más könyvvizsgálók munkájának felhasználására?

Igen / Nem

Ha igen, indokolja válaszát és fejtse ki az együttműködés módját!

**Általában nem kerülhető meg külső szakértő igénybevétele, ha a könyvvizsgáló nem rendelkezik építőipari képesítéssel illetve gyakorlattal. Szükséges ez még a különböző hálótervezési és költségvetés meghatározó programok megítélése miatt is.**

**7 Egyéb kérdések**

Vannak-e a beszámolóval kapcsolatos különleges (számviteli törvényen kívüli) előírások és mik ezek?

**1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről**

**191/2009.(IX.16.) Kormány rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről**

**253/1997.(XII.20.) Kormány rendelet az Országos településrendezési és építési követelményekről (OTEK)**

**241/1997. ( XII.19.) Korm. r Építésügyi hatóság tevékenységéhez szükséges adatok nyilvántartása**

**181/1999 (XII.13.) Korm. r. Az építésügyi-műszaki dokumentációk megőrzéséről és hasznosításáról**

**46/2000(VIII.21) FVM r. A mérnöki és építész kamarák, valamint az építésfelügyeleti szervek által lefolytatott egyes eljárások igazgatási szolgáltatási díjáról**

**5/2000.(II.11) FVM. r. A területfejlesztési koncepciók, programok és a területrendezési tervek nyilvántartásáról, továbbá az építésügyi műszaki dokumentációk megőrzésének és hasznosításának részletes szabályairól**

**6/1980.(I.25.) EVM-KPM. Együttes rendelet Az építőgépkezelő munkakörök képesítéshez kötéséről és az építőgépkezelők képzéséről.**

**48/1997 (XII.29) KTM. r. Az építésfelügyeleti ellenőrzési eljárásról**

**IAS 11 beruházási szerződések**

Vannak-e a vállalkozás folytatása elvével kapcsolatos kételyek? Mutassa be ezeket!

**Igen, ha a vállalkozás jelentős garanciális kötelezettségeket keletkeztetett, vagy túlzottam magas kötbért vállalt fel pl. egy közbeszerzési pályázaton, vagy nem kellően rendezett felelősségi rendszerben alkalmazza alvállalkozóit.**

Milyen kapcsolt vállalkozásokat ismer és milyen ügyleteket folytat ezekkel a vállalkozás?

**A társaság által alapított vállalkozások**

**Magyarországon**

**Külföldön:**

**Uniós országokban**

**Unión kívüli országokban**

**A társaság tulajdonosai általalapított vállalkozások:**

**Magyarországon**

**Külföldön:**

**Uniós országokban**

**Unión kívüli országokban**

**8 Logisztikai kérdések**

**-tól –ig munkaórák száma**

Az évközi vizsgálat tervezett időtartama: ………………………… ……………6 nap……………

Leltárellenőrzés tervezett napja(i) ………………………… ……5 nap……………

Év végi vizsgálat tervezett időtartama: ………………………… ………11 nap……………

**Összesen**: ……22 nap…………

1. **Könyvvizsgálati program**

A kamara ajánlásában kidolgozott standardizált munkaprogram kerül alkalmazásra, figyelembe véve a kockázatbecslés fent bemutatott eredményeit, amelyek miatt a további eljárások elvégzésére lehet szükség.

**3/5 számú melléklet**

**AZ ÜGYFÉL TEVÉKENYSÉGÉNEK MEGISMERÉSE**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ügyfél neve: Építő Kft** | Dátum: 2013……… |
| **Fordulónap: 2013. 12.31.** | Készítette: Irnok János |
| **Nevezze meg az ágazatot, amelyben a vállalkozás működik:** | Építési tevékenység. |
| **Milyen erős a verseny a fenti ágazatban?** | Az építési ágazatban a konkurencia jelentős, mivel az ilyen jellegű tevékenységre bármikor, bármilyen társaság alakítható. |
| **Van-e ismert versenytársa a vállalkozásnak? Ha igen, sorolja fel ezeket!** | Itt fel kell sorolni mindazokat az ismert vállalkozásokat, akik vizsgált társasággal egyidőben pályáztak valamilyen munkát, illetve, akik a környezetben hasonló méretű és profilú társaságokat, akik az építési piacot szűkítik. |
| **Van-e a tevékenységnek idényjellege?** | Igen. |
| **Várhatóak-e az ágazatban kedvezőtlen tendenciák (csökkenő kereslet, többletkapacitások, erős árverseny)?** | Igen, nagymértékben függ az adott körzetben a gazdasági és politikai helyzettől, támogatási rendszertől, közbeszerzési kötelezettségtől, az adott terület lakosságának és közszférájának állapotától. Pl. elszegényedő önkormányzat vagy a régióban több megszűnő nagyvállalkozás hátrányosan érinti a vizsgált társaság kapacitás kihasználtságát. |
| **Vannak-e speciális környezetvédelmi előírások?** | Igen. |
| **Vannak-e a számviteli jogszabályokon kívül egyéb, az ágazatra vagy a vállalkozásra vonatkozó jogszabályok? Sorolja fel ezeket!** | Igen épített környezetre vonatkozó jogszabályok.  Minimum az alábbiak:  **1997. évi LXXVIII. Törvény** az épített környezet alakításáról és védelméről  **253/1997.(XII.20.) Kormány rendelet** az Országos településrendezési és építési követelményekről **(OTEK)**  **241/1997. ( XII.19.) Korm. r.** Építésügyi hatóság tevékenységéhez szükséges adatok nyilvántartása |
| **Sorolja fel a tulajdonosokat (ld. még I/A)!** | Társasági szerződés alapján. |
| **Várható-e a tulajdonosi szerkezetben változás?** | Egyéni megítélés, kikérdezés alapján. |
| **Mik a vállalkozás fő célkitűzései?** | Egyéni kikérdezés alapján. |
| **Melyek a vállalkozás tevékenységi körei (ld. még I/A)** | Társasági szerződésből. |
| **Melyek a vállalkozás főbb termékei / szolgáltatásai?** | Tevékenység felsorolása. |
| **Mekkora az átlagos haszonkulcs a főbb termékeken / szolgáltatásokon?** | Változó attól függően, hogyan jutott a munkához, illetve, milyen sikerrel fejezte be az adott határidőre. |
| **Az ágazatban ez a haszonkulcs átlagos, magas vagy alacsony?** | Az iparágban a veszteségtől a 200%-os haszonkulcsig lehetségesek. |
| **Kik a vállalkozás főbb vevői?** | Szerződés alapján (általában nincsenek állandó vevők). |
| **Kik a vállalkozás főbb szállítói?** | Szerződések alapján (fontos értékelni, hogy egy beszállítóra építi-e a beszerzések biztosítását a társaság, vagy egyszerre több helyről is szállít, elsősorban a kedvezőbb árak elérése érdekében. |
| **Mekkora az átlagos fizetési határidő a vevőknél / szállítóknál?** | Fontos, hogy az építőiparban lehetséges az előleg intézményének alkalmazása, a részben a társaságtól függ az ütemezés, de attól is, hogy közbeszerzési pályázaton nyerte el a munkákat, mert ott az előlegek mértékét tudják csökkenteni. |
| **Hány telephelye van a vállalkozásnak? Sorolja fel ezeket!** | Szervezeti és működési Szabályzatból, illetve az egyéni felmérésből. |
| **Hány alkalmazottja van a vállalkozásnak? Várható-e ebben jelentős változás? Gyakran cserélődnek-e az alkalmazottak?** | Fontos kitérni arra, hogy az alkalmazottak kiváltására mekkora az alvállalkozói kapcsolat. |

A tervezés során célszerű azonosítani a legfontosabb szervezeti egységeket, azok főbb funkcióit, valamint más egységekkel való kapcsolatait. Pl.:

|  |  |
| --- | --- |
| **Szervezeti egységek adatai** |  |
| Szervezeti egység neve: | Igazgatóság |
| Szervezeti egység vezetője (alkalmazott neve) | Dr. Építő István |
| Szervezeti egységhez tartozó létszám | 5 |
| Szervezeti egység által ellátott funkciók | Titkárság, belsőellenőrzés, jogi feladatok, |
| Szervezeti egység kapcsolatai más szervezeti egységekkel | Fölé rendelt |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Szervezeti egység neve: | Műszaki főosztály |
| Szervezeti egység vezetője (alkalmazott neve) | Műszaki igazgató helyettes |
| Szervezeti egységhez tartozó létszám | 6 |
| Szervezeti egység által ellátott funkciók | Műszaki tervezés, műszaki ellenőrzés |
| Szervezeti egység kapcsolatai más szervezeti egységekkel | Igazgatósággal alárendelt, termelő egységekkel fölé rendelt |
|  |  |
| Szervezeti egység neve: | Építés vezetőség |
| Szervezeti egység vezetője (alkalmazott neve) | Építés vezető |
| Szervezeti egységhez tartozó létszám | 15 |
| Szervezeti egység által ellátott funkciók | Építmények kőműves, műköves munkái |
| Szervezeti egység kapcsolatai más szervezeti egységekkel | Alárendelt műszaki főosztállyal, mellérendelt a többi részleggel |

Amennyiben a társaság bizonyos funkcióit kiszervezi, azaz azokat szerződéses partnerek látják el, úgy a partnereket és a szerződéses kapcsolatot kell feltérképezni. Pl.:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Alvállalkozó neve** | **Szerződés száma** | **Vállalt munka megnevezése** | **Szerződés időtartama** |
| **Kiss János** | **11/2013** | **Festő munkák** | **2013.09.10- határozatlan** |
| **Nagy Péter** | **8/2013** | **Kőműves munkák** | **2013. április 01-2013. szeptember 30.**  /évente újra kötött szerződés erre az időszakra**/** |
| **Kovács Miklós** | **2/2013** | **Kőműves munkák** | **2013.01.01-2013.12.31.(évente újra kötik)** |
| **Szabó Gáspár** | **2/2013** | **Gáz- víz szerelés** | **2013.01.01.- határozatlan időre** |
| **Sofőr Bt (Futó Lajos)** | **20/2013** | **Szállítmányozás, konténer szállítás** | **2013.02.01.- határozatlan időre keretszerződés, az egyes szállításokra külön megbízás** |
| **Bádog Alfréd** | **4/2013**  **12/2013** | **Bádogozás, szigetelés** | **2013.03.31-2013.05.31 és 2013. 07.01-2013.08.31. (munkákra kötik)** |
| **Javító Kft /Re Konstatin)** | **18/2013** | **Tmk és karbantartás** | **2013.01.25-től keretszerződés az egyes munkafeladatokra külön megbízás** |

**3/6 számú melléklet**

**AZ ELLENŐRZÉSI KOCKÁZAT FELMÉRÉSE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| AZ ELLENŐRZÉSI KOCKÁZAT FELMÉRÉSE | Igen | Nem |
| **A szervezeti felépítés megfelel a vállalkozás méretének és tevékenységének?** |  |  |
| **Elegendő számú alkalmazott van, vagy ha nincs elegendő alvállalkozót vontak be?** |  |  |
| **A tulajdonos-vezető és az alkalmazottak, alvállalkozók megfelelő szaktudással és tapasztalatokkal rendelkeznek?** |  |  |
| **A vállalkozásnál alacsony az alkalmazottak fluktuációja, ritkán váltogatják az alvállalkozókat?** |  |  |
| **A vezetés a számviteli-pénzügyi területért felelős alkalmazottal is megvitatva alakítja ki a főbb szerződéseket, ügylettípusokat?** |  |  |
| **Rendszeresen (legalább az éves beszámoló elkészítésekor) egyeztetik-e a számviteli adatokat a fizikailag létező eszközökkel, nyilvántartásokkal, harmadik felekkel (szállítok, vevők, bank stb.)** |  |  |
| **A vállalkozás által működtetett számviteli rendszer kellően részletes és a főkönyvvel is egyező analitikus nyilvántartásokat tartalmaz?** |  |  |
| **Alkalmaz-e külső könyvelőt a vállalkozás? (Ha igen, a további kérdéseket a könyvelő által alkalmazott szoftverre töltse ki!)** |  |  |
| **Megfelelőnek tűnik-e a vállalkozás és a könyvelő közötti információáramlás?** |  |  |
| **A vállalkozás alkalmaz-e számviteli szoftvert a könyvvezetésre?** |  |  |
| **Ha igen:** |  |  |
| **A szoftvert megbízható szállítótól szerezte be a vállalkozás?** |  |  |
| **Van-e részletes leírás a programról? (Ha igen, ezt a könyvvizsgálónak célszerű áttekintenie)** |  |  |
| **Lehetséges-e, hogy az alkalmazók módosítsák a programot?** |  |  |
| **Dokumentáltak-e a programváltoztatások (ki, mikor, milyen változtatást hajtott végre)?** |  |  |
| **Dokumentáltak-e a rendszerbe való belépések időrendben?** |  |  |
| **Van-e jelszóval védve a rendszer?** |  |  |
| **Biztosítja-e a szoftver, hogy ne lehessen az adatokat módosítani anélkül, hogy annak nyoma maradna?** |  |  |
| **Kellő rendszerességgel készítenek mentéseket? A mentések kellő biztonságban vannak elhelyezve?** |  |  |
| **Vannak-e a rendszerben ellenőrzések (pl. csak a vevőanalitikán keresztül lehet a főkönyvre könyvelni)? Sorolja fel ezeket!** |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| A CSALÁS KOCKÁZATÁNAK FELMÉRÉSE | Igen | Nem |
| **Áll-e a vezetésnek érdekében, hogy a beszámolóban hibás állításokat szerepeltessen?** |  |  |
| **Van-e lehetősége ezt megtenni?** |  |  |
| **A vállalkozás ügyleteinek számviteli elszámolása nem igényel különös megítélést?** |  |  |
| **A számviteli rendszerben nincsen nagy számú helyesbítés, a korábbi évek könyvvizsgálata során nem tártak fel jelentős hibákat?** |  |  |
| **Csalás körülményeire utaló tények:** |  |  |

**3/7 számú melléklet**

**MINTA MUNKALAP AZ IMMATERIÁLIS JAVAK VIZSGÁLATÁHOZ**

|  |
| --- |
| **Cél:** megbizonyosodni az immateriális javak létezéséről, pontosságáról és megfelelő értékeléséről.  **Módszer:**  1**.** analitika-főkönyv egyeztetése,   1. az analitika alapján összeállított mozgástábla egyeztetése főkönyvvel, és a mérlegsorokkal, 2. beszerzési érték tesztelése, növekedések szúrópróba szerű egyeztetése az alapbizonylathoz és átvett teljesítményekhez, 3. csökkenések egyeztetése alapbizonylatokhoz, annak ellenőrzése, hogy a ráfordítás és a kapcsolódó bevétel is megfelelő időszakra került elszámolásra, 4. az értékcsökkenés tárgyévi növekedések egyeztetése az eredménykimutatásban elszámolt értékcsökkenési leírással, alapvető elemző eljárással, szúrópróbaszerűen vizsgálandó az értékcsökkenési leírás elszámolása [leírási kulcsot megváltoztatták-e, ésszerűségi teszt (statisztikai teszt, azaz az ügyfél által kalkulált értékcsökkenési leírás összegét viszonyítjuk a mérlegsor értéke, és a mérlegsorra vonatkozó átlagos leírási kulcs szorzatához, azonban itt ügyelni kell az év közbeni mozgások, valamint a nettó értékkel nem rendelkező eszközök eredményt torzító hatására), néhány tétel újrakalkulálásával], 5. használaton kívüli, vagy részben megtérülő eszközök esetében terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolásának ellenőrzése a mérlegkészítéskori piaci értékig, vagy a megtérülő értékig.   **Eredmény:**  **Következtetés:**  a választott minta kiértékelése alapján, a mérlegsor a vizsgálat szempontjából nem tartalmaz jelentős hibát. |

**3/8 számú melléklet**

**MINTA MUNKALAP A TÁRGYI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATÁHOZ**

|  |
| --- |
| **Cél:** megbizonyosodni a tárgyi eszközök teljességéről, létezéséről, pontosságáról, megfelelő értékeléséről, valamint a tárgyi eszközökhöz tapadó kötelmek bemutatásától.  **Módszer:**  1**.** analitika-főkönyv egyeztetése,   1. az analitika alapján összeállított mozgástábla egyeztetése főkönyvvel, és a mérlegsorokkal, 2. beszerzési érték tesztelése, növekedések szúrópróba szerű egyeztetése az alapbizonylathoz és átvett teljesítményekhez, 3. csökkenések egyeztetése alapbizonylatokhoz, annak ellenőrzése, hogy a ráfordítás és a kapcsolódó bevétel is megfelelő időszakra került elszámolásra, 4. az értékcsökkenés tárgyévi növekedésének egyeztetése az eredménykimutatásban elszámolt értékcsökkenési leírással, alapvető elemző eljárással, szúrópróbaszerűen vizsgálandó az értékcsökkenési leírás elszámolása [leírási kulcsot megváltoztatták-e, ésszerűségi teszt (statisztikai teszt, azaz az ügyfél által kalkulált értékcsökkenési leírás összegét viszonyítjuk a mérlegsor értéke, és a mérlegsorra vonatkozó átlagos leírási kulcs szorzatához, azonban itt ügyelni kell az év közbeni mozgások, valamint a nettó értékkel nem rendelkező eszközök eredményt torzító hatására), néhány tétel újrakalkulálásával], 5. a részben megtérülő eszközök esetében terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolásának ellenőrzése a mérlegkészítéskori piaci értékig, vagy a megtérülő értékig, 6. a segédanyagok és a tárgyi eszközök elkülönítésének ellenőrzése, 7. tárgyi eszközök mozgatásának bizonylatolásának ellenőrzése, 8. az elhasználódás százalékának figyelembe vételének ellenőrzése a tervszerinti értékcsökkenésben, 9. a használhatatlan gépek, szerszámok, állványok azonosítása, selejtezésük ellenőrzése, 10. hiányzó gépek, szerszámok, állványok, fém zsaluk azonosítása, kivezetésük ellenőrzése, 11. elavult gépek, szerszámok, állványok, fém zsaluk azonosítása, terven felüli értékcsökkenés elszámolásának ellenőrzése, 12. az egyes eszközökhöz tapadó kötelmek pl.: jelzálogjogok azonosítása és beszámolóban való bemutatásuk ellenőrzése.   **Eredmény:**  **Következtetés:**  a választott minta kiértékelése alapján, a mérlegsor a vizsgálat szempontjából nem tartalmaz jelentős hibát. |

**3/9 számú melléklet**

**MINTA MUNKALAP A LELTÁROZÁS VIZSGÁLATÁHOZ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Ügyfél: |  | Év: | 2013.12.31. | Dátum: | . | | Revizor: |  | Pozíció: | Leltár | Ref.: |  |   Szabályzat van-e, az megfelel-e a vállalkozás összetettségének, szervezeti felépítésének, nagyságának, a leltározási csoportok a szabályzatot ismerik-e, arról nyilatkoztatták-e őket.  Készült-e ütemterv, és az megfelel-e a vállalkozás eszközeinek, készleteinek nagyságának, az eszközök területi elhelyezkedésének, és időbeli végrehajthatóságának.  Hogyan határozták meg a leltározási körzeteket (zónákat)? A leltározás a meghatározott körzetekben a meghatározott leltározási csoportokkal zökkenőmentesen végrehajtható-e? A leltározási csoportokban van-e műszaki szakember, aki az adott eszközcsoportot jól ismeri?  Milyen a készleteke raktári elkülönítése, (saját és idegen, teljes értékű és csökkent értékű illetve selejt készlet, azonos cikkcsoportok, eszközfajták egy helyen vagy külön –külön körzetenként).  Az elavult (és immobil), nem teljes értékű készleteket külön tárolják?  Mi történt a selejttel?  Készült-e selejtezési jegyzőkönyv? Készült-e megsemmisítési illetve hasznosítási jegyzőkönyv? Megtörtént-e a hulladék raktárra vétele?  A már kiszámlázott árukat külön tárolják, jelölik a leltáríven? Van-e külön leltár a munkahelyre szállított és raktári készletekről?  Melyek a legnagyobb értéket képviselő tételek?  egyedileg:  összesen:  Volt valamilyen jelentős változás a készletek állományában az év során?  Hogyan történik a készletek őrzése?  Működtet a vállalkozás valamilyen belső ellenőrzési rendszert a készletek figyelésére?  Hogyan történik a leltározás folyamata?  Értesítik a dolgozókat előtte írásban a leltár időpontjáról?  A leltározást végző személyek hozzá tudnak férni valamilyen anyaghoz, amiből a könyv szerinti érték ismertté válna? Különös tekintettel az elektronikus leltárívekre. Javasolt, kritikával vizsgálni a közvetlen elektronikus leltárívek alapján történő leltározás, különösen, ha több leltárkörzetben leltározzák ugyanazokat a készleteket. Ilyenkor javasolt a leltározási jegyek alkalmazása, amelyek lehetőséget adnak a leltározott készletek megjelölésére.  Van-e kijelölt leltárellenőr a leltározási csoportban és az hogyan végzi az ellenőrzést. Van-e belsőellenőrzés és az ellenőrzi e- a leltárt, arról készít-e írásos jelentést?  Milyen a leltár felvétel folyamata, körzetenként, vagy eszközcsoportonként végzik a leltározás. Kizárható-e a kétszeri számbavétel?  Minden készletet tételesen megszámolnak, vagy van olyan készlet, amelynek csak megbecsülik a mennyiségét?  Milyen gyakran leltároznak? Folyamatos vagy fordulónapi leltárt alkalmaznak, tételesen vagy egyeztetéssel, vagy vegyesen eltérően az egyes eszköz csoportoknál?  A leltározás igényli-e valamilyen speciális szakember bevonását?  A kiértékelés hogyan történik?  Kompenzálást alkalmazták-e és az a valóságnak megfelelően történt-e.?  Megtörtént-e a kiértékelés után az eszközcsoportonkénti összesítés?  A hiányok és többletek elszámolása szabályszerűen történt-e ?  Az első számú vezető jóváhagyta-e a leltár eredményét? |

**3/10 számú melléklet**

**MINTA MUNKALAP A KÉSZLETEK VIZSGÁLATÁHOZ**

|  |
| --- |
| **Cél:** megbizonyosodni a készletek teljességéről, létezéséről, pontosságáról és megfelelő értékeléséről.  **Módszer:**  1**.** analitika-főkönyv egyeztetése,  2. leltározási szabályzat előzetes áttekintése,  3. leltározáson való részvétel, leltározás folyamatának áttekintése abból a szempontból, hogy az biztosítja-e a számlázás pontosságát, illetve megfelel-e a leltározási szabályzatnak, próbaszámlálás,4. lassan mozgó, sérült készletek elkülönítésének, jelölésének valamint értékelésének ellenőrzése,  5. a készletek tulajdonjogának ellenőrzése, az idegen tulajdonú készletek elkülönítésének vagy jelölésének ellenőrzése,  6. az úton lévő, vagy idegen helyen tárolt készletek ellenőrzése,  7. selejtezések dokumentáltságának vizsgálata,  8. beszerzési érték ellenőrzése,  9. raktár kivételi és bevételi jegyek szúrópróbaszerű ellenőrzése,  10. részben megtérülő készletek esetében értékvesztés elszámolása a mérlegkészítéskori piaci értékig, vagy a megtérülő értékig,  11. készültségi fok ellenőrzése,  12. önköltségszámítás ellenőrzése.  **Eredmény:**  **Következtetés:**  a választott minta valamint az elvégzett ellenőrző munka kiértékelése, alapján, a mérlegsor a vizsgálat szempontjából nem tartalmaz jelentős hibát. |

**3/11 számú melléklet**

**MINTA MUNKALAP A VEVŐK VIZSGÁLATÁHOZ**

Cél: megbizonyosodni a vevőkövetelések teljességéről, létezéséről és pontosságáról.

Módszer:

1. **külső megerősítés:**egyenlegközlők bekérése,
2. külső megerősítés hiányában teljesítmény és annak átvételének ellenőrzése:

építési napló áttanulmányozása,

felmérési napló áttanulmányozása ,

műszaki átadási jegyzőkönyvek tanulmányozása,

1. vevői követelések, a nem aktiválandó szolgáltatásra adott előlegek, egyéb követelések analitikájának és főkönyvének egyeztetése, alátámasztottság, korosítás vizsgálata,
2. a vevőktől visszaérkezett egyenlegközlők kiértékelésének vizsgálata (az egyeztetések eredményének könyvekben való szerepeltetése),
3. a garanciális visszatartásként vevők által visszatartott tételek behajthatóságának vizsgálata,
4. tárgy időszakra könyvelt utolsó 15, és a következő időszakra könyvelt első 15 vevői számla ellenőrzése abból a szempontból, hogy megfelelő időszakra könyvelték-e,
5. fordulónapot követő fizetések vizsgálata,
6. leírt követelések dokumentációjának vizsgálata,
7. devizában fennálló vevői követelések év végi átértékelésének vizsgálata,
8. peresített követelések vizsgálata értékvesztési szempontból,
9. magyarázatkeresés a „Követel” egyenlegű tételekre (ha előlegből adódik, akkor átvezetendő a kapott előlegek közé),
10. kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos követelések mérlegben való bemutatásának, valamint az átsorolás vizsgálata (teljes körű egyenleg-megerősítés szükséges)
11. elengedett követelések vizsgálata.

**Eredmény:**

**Következtetés:**

az elvégzett munka kiértékelése alapján, a mérlegsor a vizsgálat szempontjából nem tartalmaz jelentős hibát.

**3/12 számú melléklet**

**MINTA MUNKALAP A PÉNZESZKÖZÖK VIZSGÁLATÁHOZ**

|  |
| --- |
| **Cél:** megbizonyosodni a pénzeszközök létezéséről és pontosságáról, valamint a megfelelő bemutatásról a beszámoló egyes elemeiben.  **Módszer:**   1. a vizsgálat során egyeztetni kell a pénzeszközök főkönyvi tételeit pénztárjelentésekkel, bankkivonatokkal, egyenlegközlő levelekkel, 2. vizsgálni kell, hogy a negatív banki egyenlegek átsorolásra kerültek-e a kötelezettségek közé, 3. magyarázatot kell kérni a zárolt egyenlegekről, 4. vizsgálni kell, hogy a tárgyidőszakot érintő kamatokat elszámolták-e, az ahhoz szükséges elhatárolásokat megképezték-e.   **Eredmény:**  **Következtetés:**  az elvégzett munka kiértékelése alapján, a mérlegsor a vizsgálat szempontjából nem tartalmaz jelentős hibát. |

**3/13 számú melléklet**

**MINTA MUNKALAP A CÉLTARTALÉKOK VIZSGÁLATÁHOZ**

|  |
| --- |
| **Cél:** megbizonyosodni a mérlegen kívüli kötelezettségek és azokra képzett céltartalékok teljességéről pontosságáról, valamint a megfelelő bemutatásról a beszámoló egyes elemeiben.  **Módszer:**   1. a vizsgálat során egyeztetni kell a céltartalékok analitikáját a főkönyvvel, valamint a jogi levélben szereplő és egyéb mérlegen kívüli kötelezettségekkel pl. garanciális kötelezettségekkel, 2. mérlegen kívüli kötelezettségek vizsgálata abból a szempontból, hogy azok kötelezettségként, céltartalékként szerepeltetendőek-e a mérlegben, illetve hogyan kell azokat bemutatni a kiegészítő mellékletben.   **Eredmény:**  **Következtetés:**  az elvégzett munka kiértékelése alapján, a mérlegsor a vizsgálat szempontjából nem tartalmaz jelentős hibát. |

**3/14 számú melléklet**

**MINTA MUNKALAP A HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK VIZSGÁLATÁHOZ**

|  |
| --- |
| **Cél**: megbizonyosodni a hosszú lejáratú kötelezettségek teljességéről és pontosságáról.  **Módszer**:   1. a hitelek dokumentumainak beszerzése, egyeztetése az analitikával, analitika és főkönyv egyeztetése,devizában fennálló tételek átértékelésének vizsgálata, a tárgyévet terhelő időarányos kamatok elszámolásának vizsgálata teljesség és pontosság szempontjából, 2. a hitelszerződés feltételei teljesítettségének vizsgálata, 3. adottak-e a hitel jövőbeni visszafizetésének feltételei, 4. alapítókkal szembeni kötelezettségek vizsgálata (bizonylati alátámasztottság pl. transzferár dokumentáció), 5. elengedett hosszú lejáratú kötelezettségek vizsgálata, pénzmosás szempontból is, 6. a rövid lejáratú kötelezettségek átsorolásának vizsgálata   **Eredmény**:  **Következtetés**:  az elvégzett munka kiértékelése alapján, a mérlegsor a vizsgálat szempontjából nem tartalmaz jelentős hibát. |

**3/15 számú melléklet**

**MINTA MUNKALAP A RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK VIZSGÁLATÁHOZ**

|  |
| --- |
| **Cél**: megbizonyosodni a rövid lejáratú kötelezettségek teljességéről és pontosságáról.  **Módszer**:   1. szállítói kötelezettségek és a kapott előlegek analitikájának és főkönyvének egyeztetése, korosítás vizsgálata, 2. a szállítóktól visszaérkezett egyenlegközlők kiértékelésének vizsgálata (az egyeztetések eredményének könyvekben való szerepeltetése), 3. tárgy időszakra könyvelt utolsó 15, és a következő időszakra könyvelt első 15 szállítói számla ellenőrzése abból a szempontból, hogy megfelelő időszakra könyvelték-e, 4. a tárgy évet követő időszak januárjában történt nagyobb kifizetések vizsgálata, 5. leírt kötelezettségek dokumentációjának vizsgálata, 6. devizában fennálló kötelezettségek év végi átértékelésének vizsgálata, 7. peresített kötelezettségek vizsgálata abból a szempontból, hogy azok kötelezettségként, vagy céltartalékként szerepeltetendőek-e a mérlegben, 8. magyarázatkeresés a „Tartozik” egyenlegű tételekre (ha előlegből adódik, akkor átvezetendő a szállítónak adott előlegek közé), 9. kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos kötelezettségek mérlegben való bemutatásának, valamint az átsorolás vizsgálata (teljes körű egyenleg-megerősítés szükséges), 10. elengedett rövid lejáratú kötelezettségek vizsgálata, pénzmosás szempontból is, 11. adottak-e a rövid lejáratú hitelek visszafizetésének, vagy megújításának feltételei, 12. annak vizsgálata, hogy a Társaság képes-e a normál üzleti tevékenység keretében rendezni esedékes kötelezettségeit.   **Eredmény**:  **Következtetés**: az elvégzett munka kiértékelése alapján, a mérlegsor a vizsgálat szempontjából nem tartalmaz jelentős hibát |

**3/16 számú melléklet**

**MINTA MUNKALAP AZ ÉRTÉKESTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE VIZSGÁLATÁHOZ**

Cél: megbizonyosodni az értékesítés nettó árbevételének teljességéről, létezéséről és pontosságáról.

Módszer:

1. **külső megerősítés:** egyenlegközlő az elismert teljesítményekről, egyeztetése az árbevételhez,
2. külső megerősítés hiányában teljesítmény és annak átvételének ellenőrzése, egyeztetése az árbevételhez:

építési napló áttanulmányozása,

felmérési napló áttanulmányozása,

műszaki átadási jegyzőkönyvek tanulmányozása,

1. az elszámolt árbevétel egyeztetése számlákhoz, szerződésekhez,
2. az elszámolt árbevétel teljeskörűségének vizsgálata,
3. elhatárolással szemben elszámolt árbevételek alátámasztottságának vizsgálata,
4. vitatott tételek elszámolhatóságának vizsgálata,
5. fordulónap után is ki nem fizetett vevői követelések vizsgálata abból a szempontból, hogy az árbevétel elszámolása megfelelő volt-e.

**Eredmény**:

**Következtetés**:

az elvégzett munka kiértékelése alapján, a mérlegsor a vizsgálat szempontjából nem tartalmaz jelentős hibát

**4. számú melléklet**

**AZ ÉPÍTŐIPARI VÁLLALKOZÁSOK FELÜGYELETI RENDSZERE**

# Az építőipari vállalkozások felügyeleti rendszere

Az elmúlt két évben, főleg 2012-ben gyökeres változások történtek az építésfelügyeleti eljárásokban. Egyrészt szigorodtak és növekedtek a hatóságok intézkedési jogosultságai, másrészt lazultak, pl azokban az esetekben, amelyek során az épületek, építmények szerkezetében nem okoznak változást, nem engedélykötelesek. Vannak olyan építési kivitelezési munkák, amelyek nem engedélykötelesek, de be kell jelenteni az építésügyi hatóságnak, illetve egyeztetni kell más építési hatóságokkal. Pl. Műemlékvédelem, Villamos Művek, stb. Átszervezték az egyes területi, régiónkénti hatósági feladatok megosztását.

Az építési felügyelet feladatait, eljárásait, Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről , valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012 (XI.8** ) **Kormányrendelet** és mellékletei határozzák meg.

Főbb felügyeleti eljárások :

* jogszerűségi ellenőrzés
* bírság megállapítás
* végrehajtási eljárás
* szakhatósági eljárás
* építésügyi hatósági szolgáltatás

Az építési hatósági feladatok :

* engedélyezési eljárások
* kivitelezések helyszíni ellenőrzése
* elektronikus építési napló vezetése
* hatósági bizonyítvány kiállítása
* szakhatósági eljárás
* munka- és tűzvédelmi ellenőrzések
* építésügyi szakhatósági feladatok szolgáltatások

# 4/1. számú melléklet

# Az engedélyezési eljárások

Az építkezések, építés-szerelési munkák legfontosabb ellenőrzési módszere, amely a megelőzést is biztosítja az építési engedélyezési eljárások.

**Főbb engedélyezési eljárások :**

* építési engedélyezési,
* tudomásulvétel
* kötelezés
* vészhelyzet esetén szükségessé váló tevékenységek
* jogutódlás

**Az építési hatósági engedély lehet:**

* építési engedély
* OTÉK-tól eltérés engedélyezése
* összevont engedély (azokban az esetekben, amikor az építési eljárás megindítás előtt a telek beépítésére, a településképpel. az építészeti telepítési és kulturális örökségvédelmi követelmények előzetes tisztázására is szükség van, kérhető az építésügyi hatóságtól összevont engedélyezési eljárás lefolytatása.,mely keretengedélyezési és építési engedélyezési szakaszokból áll.)
* összevont telepítési engedély (építtető kérelmére indul, és akkor kell kérni és lefolytatni, ha az építési beruházás megvalósításához előírt követelmények tisztázásához szükséges a településrendezési eszközök módosításának, elfogadásának egyeztetése, a telek beépítésével kapcsolatos követelmény tisztázására szolgált elvi építési keretengedélyezési eljárás is, továbbá környezetvédelmi hatásvizsgálati eljárás és egységes környezethasználati engedély is, valamint föld- és erdővédelem alá eső terület igénybevétele is, ezért ezek hasznosításának engedélyezési eljárását is le kell folytatni , ezenfelül még régészeti próbafeltárás engedélyezésére is szükség van. )
* kivitelezési
* használatba vételi engedély
* bontási engedély
* fennmaradási engedély
* engedély hatályának meghosszabbítás a
  + 1. **Az engedélyezési eljárások általános szabályai**

A korábbiakhoz képest 2013-tól változott az építési engedély köteles tevékenységek körének meghatározása.

Két kategória marad:

* az építési engedély nélkül és
* az építési engedéllyel végezhető tevékenységek köre (ezek körét a 312/2012 (XI.8) korm. rendelet 1. melléklete határozza meg)

Ügyfél: az építési felügyeleti eljárásban az ügyfél az építtető.

Hatósági közvetítőként járhat el a felsőfokú szakképzettséggel, építésügyi igazgatási ismeretekkel és építésügyi vizsgával rendelkező személy, aki nem lehet az építészeti-műszaki tervezője, beruházás lebonyolítója, építési műszaki ellenőre, építésügyi igazgatási szakértője, építésügyi műszaki szakértője, és építtetője. Továbbá a tervezett építési tevékenység helye szerint illetékes építésügyi, építésfelügyeleti hatóság köztisztviselője és a települési önkormányzat főépítésze

Általános előírások:

1. Az általános előírások szerint az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozó hatályos szabvány hiányában egyedileg meghatározott, egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni.
2. Közhasználatú építmény esetén, a helyszínrajzon és a vonatkozó tervlapokon méretadatok
3. megadásával ábrázolni kell az akadálymentes és biztonságos közlekedési lehetőséget biztosító megoldásokat a telek közterületi csatlakozási pontjától az épület bejáratáig.
4. Az építési tevékenységgel érintett telken, ha az építési tevékenység a telek természetes terepviszonyainak a megváltoztatását is eredményezi, a csapadékvíz‐elvezetésének műszaki megoldását is ábrázolni kell. A telek természetes terepviszonyának feltöltéssel vagy terepbevágással történő megváltoztatása esetén a telek eredeti és a megváltoztatott, végleges állapotát a terep szintmagasságának ábrázolásával méretezett terepmetszeten kell bemutatni.
5. Több ütemben megvalósuló építési tevékenység esetében a tervrajzokon az egyes ütemeket egyértelműen jelölni kell.
6. A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tényt, körülményt nem tartalmazó dokumentáció‐részek elhagyhatók.
7. A tűzvédelmi dokumentáció tartalmazza a tűzvédelmi követelmények teljesítésére szolgáló megoldásokat.
8. A tűzvédelmi dokumentációt az 5. melléklet VI. részében foglaltak alapján kell összeállítani.
9. A tűzvédelmi munkarész célja és feladata, hogy az engedélyező hatóságok részére bemutassa az építmény tűzvédelmi koncepcióját, beleértve az építmény átfogó tűzvédelmi kategorizálását, a kapcsolódó és a szomszédos építményekkel való tűzvédelmi kapcsolatát, az elsőrendű szerkezeti elemeinek tűzvédelmi követelményeit, a beépített tűzvédelmi berendezéseknek főbb paramétereit és funkcionális ismertetését, a menekülés illetve mentés, valamint a tűzoltói beavatkozás feltételeinek elvi megoldási módjait.
10. Az engedélyezési eljárások szabályait előíró rendelet keretei között az építészeti‐műszaki dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében a dokumentáció egyes munkarészeinek kidolgozottságára, tartalmára és léptékére a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó szakmai követelményeket megállapító – a kamarai honlapokon és az ÉTDR‐ben is rendelkezésre álló – szabályzatait figyelembe kell venni.

Elektronikus tárhely biztosítása

Lehetőség van a hatósági engedély iránti kérelem elektronikus úton történ ő benyújtására is, melyhez a fenti jogszabály 2.§-a alapján az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszert (ETDR) biztosít , közvetlenül az engedélyezési eljárás iránti kérelem benyújtása előtt tárhely biztosításával

Az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem elektronikus úton történő benyújtását megelőzően az előbbieken túlmenően , az építtető az építésügyi hatósághoz benyújtott külön kérelmére, az abban kérelmezett időtartamra

1. a kérelem és jogszabályban előírt mellékletei,
2. előzetes szakhatósági állásfoglalások, valamint
3. építésügyi hatósági szolgáltatás kérelmezéséhez szükséges dokumentumok összegyűjtése és előzetes tárolása céljából a kérelmező részére az ÉTDR elektronikus gyűjtő tárhelyet biztosít.

Az elektronikus tárhely igényléséhez - a papír alapon történő benyújtás esetét kivéve - az építtetőnek vagy meghatalmazottjának a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) rendelkezése szerinti elektronikus azonosítási szolgáltatással történt azonosítása alapján regisztrálnia kell az ÉTDR-ben. Az építtető vagy meghatalmazottja regisztrációval - külön bírálat és döntés nélkül - automatikusan hozzáférést kap a saját tárhelyéhez.

**Az engedélyezési eljárások speciális szabályai**

Építésügyi szolgáltatás

A kérelmezőnek lehetősége van építésügyi szolgáltatás iránti kérelem beterjesztésére és igénybevételére az engedélyezés iránti kérelem benyújtása előtt.Kérheti papíralapon és elektronikus tárhely biztosításával is.

Az építtető az építésügyi hatósági szolgáltatás keretében kérheti:

1. annak vizsgálatát, hogy az előzőekben ismertetett tárhelyen gyűjtött dokumentumainak tartalma és a rendelkezésre álló előzetes szakhatósági állásfoglalások megfelelnek-e az általa kérelmezni szándékozott eljárásra vonatkozó előírásoknak,
2. tájékoztatást arról, hogy szükséges-e

*ba)* további melléklet, dokumentum beszerzése, vagy

*bb)* további szakhatósági közreműködés,

1. tájékoztatást az általa kérelmezni szándékozott eljárás és az ahhoz szükséges szakhatósági
   1. közreműködés eljárási, igazgatási szolgáltatási díjának vagy illetékének mértékéről,
2. a leendő ügyféli kör előzetes tisztázását,
3. annak vizsgálatát, hogy az engedély hatályának meghosszabbítását milyen módon érinti vagy
4. akadályozza-e valamely építésügyi jogszabály változása, valamint
5. az általa kérelmezni szándékozott eljárásra vonatkozó szabályokról egyéb tájékoztatás nyújtását.

Az építésügyi hatóság - függetlenül attól, hogy a szolgáltatás iránti kérelem milyen módon érkezett - az építésügyi hatósági szolgáltatás iránti kérelem benyújtását követő munkanaptól számított tizenöt napon belül szakmai nyilatkozatot fogalmaz meg, melynek tartalma **nem köti** az **építtetőt** az építésügyi hatósági engedély iránti kérelmének benyújtásában és nem kötelezi az építtetőt az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtására.

Az építésügyi hatóság a szakmai nyilatkozatát az elektronikus úton indított kérelem esetén, a tárhelyen vagy a kérelemben a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésnek megfelelően küldi meg az építtetőnek.

Az építésügyi hatósági szolgáltatást az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtása **előtt többször is igénybe lehet** venni.

Az építésügyi hatóságot a szolgáltatása körében kiadott szakmai nyilatkozata azokban a kérdésekben köti, amelyekről nyilatkozott, mindaddig, amíg a vonatkozó jogszabályok vagy az engedély iránti kérelem típusa, tartalma és mellékletei nem változnak meg.

**Szakhatóság közreműködése**

* Az építésügyi hatóság a 312/2012. (XI.8) sz kormányrendelet 6. mellékletben felsorolt első és másodfokú eljárásában, az ott meghatározott feltételek fennállása esetén és az ott megjelölt szakkérdésben, a 6. sz melléklet szerinti hatóságok szakhatóságként vesznek részt.
* A szakhatóság állásfoglalásában csak a hatáskörébe tartozó szakkérdés jogszabályban meghatározott követelményeit jogosult érvényre juttatni azzal, hogy az állásfoglalásban meg kell jelölni a követelmény jogszabályi hivatkozását is.
* Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban az építtető által a kérelemhez csatolt vagy a szakhatóság által az elektronikus tárhelyre feltöltött, hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalást az építésügyi hatóság elfogadja, ha az előzetes szakhatósági állásfoglaláshoz tartozó záradékolt dokumentáció, valamint a hozzá benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció tartalma azonos.
* Előzetes szakhatósági állásfoglalás nélkül benyújtott építésügyi hatósági engedély iránti kérelem esetén a szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás beszerzése érdekében az építésügyi hatóság
* hiánytalan kérelem és mellékletek esetén az eljárás megindulását követően haladéktalanul, de legkésőbb öt napon belül,
* hiányzó szakhatósági dokumentáció esetén a hiánypótlást követően haladéktalanul, de legkésőbb három napon belül
* az ÉTDR alkalmazásával, elektronikus úton keresi meg, biztosítva a szakhatóság számára a kérelem, az építészeti-műszaki dokumentáció és az 5. mellékletben meghatározott dokumentáció ÉTDR-ben történő megtekintésének, elérésének és véleményezésének lehetőségét.
* A szakhatósági megkeresés tartalmazza
  + ÉTDR ügy- és iratazonosítót,
  + az építtető nevét és az ismert elérhetőségét,
  + a kérelem tárgyát és a kérelmezett engedély típusát,
  + a kérelemmel érintett telek címét és helyrajzi számát,
  + az arról való tájékoztatást, hogy amennyiben ellenérdekű ügyfél az első fokú építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban nem vesz részt, és a szakhatóság az ügyintézési határidőn belül nem ad ki állásfoglalást, a hozzájárulását megadottnak kell tekinteni, valamint
  + az építésügyi hatóság által a szakhatósági állásfoglalás megadásához szükségesnek ítélt egyéb információkat.

A szakhatóság állásfoglalásának kialakítását és az általa vizsgált dokumentáció záradékolását a számára biztosított ÉTDR-ben végzi.

A szakhatóság ügyintézési határideje az elektronikus megkeresésnek a szakhatósághoz történő - az ÉTDR alkalmazás által rögzített - megérkezést követő munkanapon indul, és az állásfoglalásnak az ÉTDR-be történő feltöltése napjáig tart.

* Módosított építési engedélyezési eljárás során, ha a kérelmezett módosítás érinti az első fokú építésügyi hatósági eljárásban részt vett szakhatóság szakkérdését, vagy ha a kérelmezett módosítással a 6. melléklet szerinti szakhatósági közreműködés és bevonás feltételei megvalósulnak, az első fokú építésügyi hatóság az érdekelt szakhatóság ismételt megkeresésével beszerzett vagy a módosított építési engedély iránti kérelem mellékleteként rendelkezésre álló szakhatósági állásfoglalás alapján dönt.
* A fellebbezési eljárásban, ha a fellebbezés az első fokú építésügyi hatóság határozatában foglalt szakhatósági állásfoglalás tartalma ellen irányul, a másodfokú építésügyi hatóság a másodfokú szakhatóság állásfoglalása alapján dönt. Egyéb esetben a szakhatóságot megkeresni nem kell.
* A szakhatóság az építésügyi hatósággal elektronikus úton az ÉTDR-ben tart kapcsolatot.

Az építészeti-műszaki tervtanácsi és a településképi vélemény

Az építési engedélyezési, az összevont és kormányrendeletben meghatározott esetekben a fennmaradási engedélyezési eljárást

* a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott esetben tervtanácsi, valamint
* a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben településképi véleményezési eljárás előzi meg.

**4/2. számú melléklet**

**AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK**

1. **Építési kivitelezési munkák engedélyezése**

Az építőipari kivitelezési munkák engedélyezése tartozik ide, melyet a benyújtott dokumentáció alapján vizsgálnak felül és engedélyeznek.

A 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 22. § (3) alapján, a **kivitelezési dokumentáció** **tartalma** – a (4) bekezdés kivételével – az építési engedélyezési dokumentációból, költségvetési kiírásból és – jogszabályban meghatározott esetekben – jogszabály szerinti biztonsági és egészségvédelmi tervből áll

* 300 m2 szintterületű,
* három építményszinttel rendelkező, vagy
* 1000 m3 bruttó térfogatú
* építményt, építményrészt érintő építőipari kivitelezési tevékenység vagy
* a 1,5 m-t meg nem haladó magasságú támfal építése esetén.

A 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 22. § (5) Az építményekre vonatkozó követelmények teljes körére kiterjedő kivitelezési dokumentációt kell készíteni,

* a fenti rendelet (3) bekezdésben meghatározott jellemzőt illetve méretet meghaladó építményt,
* építési engedélyhez kötött külön jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen álló meglévő építményt,
* közhasználatú épületet, (Étv. 2.§ fogalom meghatározások)
* a fenti rendelet 10. § (1) bekezdésében meghatározott építményt vagy
* üzemelés technológiai (gyártás-, javítás-, vizsgálat-, konyha-, egészségügyi technológiai stb.) tervet igénylő épületet érintő
* építőipari kivitelezési tevékenység esetén.

**Az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem a Ket. 35. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül tartalmazza:**

* az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,
* a kérelmezett engedélyezési eljárás fajtáját,
* a kérelem tárgyát és annak rövid leírását,
* a kérelem tárgyával összefüggésben
* az építésügyi hatóság szolgáltatása körében kiadott, a 3. § (3) bekezdése szerinti, fél évnél nem régebbi szakmai nyilatkozatnak az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
* a korábban keletkezett hatósági döntések megnevezését, iktatószámát és keltét vagy az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
* a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás megnevezését, az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,
* a kérelemhez csatolt mellékletek felsorolását,
* a használatbavételi engedély iránti kérelem kivételével - az építtető vagy meghatalmazottjának a rendelkezését arról, hogy a jogerős engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció papír alapú hitelesített másolatát kéri-e, ha igen, hány példányban,
* meghatalmazott esetén az építtető meghatalmazását és
* az építtető aláírását.

A kérelmet az ÉTDR által biztosított elektronikus vagy papírformátumú formanyomtatványon lehet benyújtani, mely egyben a külön jogszabályban meghatározott kísérőlap is.

* 1. **Használatbavételi engedély** alapján vehetők használatba:
* a műemlék, vagy
* amelynek használatbavételi engedélyezési eljárásába szakhatóságot kell bevonni.
* Minden egyéb építési engedélyhez kötött építmény esetében használatbavételi, tudomásulvételi eljárást folytat le az engedélyező hatóság.
* Megszűnik az ideiglenes használatbavételi engedély.

Külön-külön ütemenként is kérelmezhető

* az ütemezetten megépült több építményre vagy
* önálló rendeltetési egységre

A fennmaradási engedély iránti kérelemmel együtt is előterjeszthető.

Új épület vagy meglévő épület – ingatlan nyilvántartásban változást eredményező –bővítése esetén a földhivatal által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajzot kell az OÉNY-be elektronikusan fel kell tölteni.

Mellékelni kell a kérelemhez az építési napló összesítő lapját.

A kérelemhez **nem kell benyújtani** (mert az építési napló része) :

* a felelős műszaki vezető nyilatkozatát,
* az érintett közműszolgáltatók nyilatkozatát,
* a kéményseprő-ipari közszolgáltató nyilatkozatát,
* megvalósulási dokumentációt.

Változást jelent, hogy a felelős műszaki vezető, a közmű, a kéményseprő-ipari közszolgáltató nyilatkozata és az eltérést tartalmazó megvalósulási dokumentáció már nem a használatbavételi engedély iránti kérelem melléklete, hanem azok az építési napló részét képezik.

Építésügyi hatóság az építési napló tartalmába betekinthet, ezáltal ellenőrizheti az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatát igazoló dokumentumokat.

**Bontási engedély alapján lehet :**

* műemlék, műemlékrész
* helyi építészeti örökségvédelem alatt álló építmény, építményrész, zártsorú vagy ikres beépítés esetén az épület alapozását és csatlakozó tartószerkezet bontása.

A bontási engedély és a bontás tudomásulvétele nélkül végezhető bontási tevékenységek körét

a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet *2. számú melléklete* határozza meg.

A bontási engedély **egy évig hatályos, kivéve** ha a hatályossága alatt a bontási engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbította, vagy a tényleges bontási tevékenységet megkezdték, azt folyamatosan végzik és a bontási tevékenység megkezdésétől számított három éven belül befejezik.

Építtetőnek a bontási tevékenység befejezésének tényét az építésügyi hatósággal a befejezést követő

1. napon belül közölnie kell.

**Az építési engedélyek hatálya és módosításának lehetőségei.**

Az építési engedélyek **három évig hatályosak** kivéve, ha a hatályossága alatt a hatóság meghosszab-bította,vagy az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdték és **öt éven belül** az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá válik.

### Fontos tehát annak eldöntése, hogy egy kivitelezést mikor lehet megkezdettnek minősíteni

### Ha az építési tevékenységet két éven belül megkezdték, akkor öt éve van az építtetőnek

### használatbavételével engedély megadására alkalmas állapot kialakítására. Akinek volt már vitája

### a megkezdés tekintetében a hatósággal, az pontosan tudja, hogy ezt a fogalmat a hatóságok nem

### egyformán használják.

### Az építési tevékenység megkezdése lehet például:

* érvényes bontási engedély

### építési szerződés(ek) megkötése, hatályba lépése,

### építőanyagok, felvonulási épület megrendelése, leszállítása,építési terület átadása

### építési kivitelezési munkák kezdésének bejelentése,

### az építési napló megnyitása,

### az építési terület átadása a kivitelezőnek,

### épület kitűzése,

**Módosított építési engedély** esetén az engedély hatálya csak akkor módosul, ha arra a módosítási

kérelem is kiterjed és a módosított építési engedély erről kifejezetten rendelkezett.

Nem kell engedély, ha az eltérés

* nem építési engedélyhez kötött,
* építési engedélyhez kötött, a jogszabályoknak megfelel,és nem változtatja meg az építmény tömegét, befoglaló méreteit, magasságát alaprajzi kontúrját, helyét, telepítési paramétereit,tartószerkezetének rendszerét, településképet meghatározó homlokzati elemeit,és az építmény teherviselési tulajdonságait,képességét érinti, de az építési naplóval igazoltan az építmény teherviselési tulajdonságai továbbra is megfelelőek.

**Fennmaradási engedély**

Fennmaradási engedély kérhető ha

* építési hatósági engedélyhez kötött építési, bontási tevékenységet
* engedély nélkül
* engedélytől eltérően
* az engedély jogerőssé válása nélkül – kivéve, ha a döntés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatóvá válik –,
* a jogerős engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére (együtt: jogszerűtlenül),
* szakszerűtlenül

Az építésügyi hatósági engedély nélkül végezhető építési tevékenységet szakszerűtlenül végezték.

Fennmaradási engedély iránti kérelmet az építtető vagy a tulajdonos nyújthat be.

A fennmaradási engedély iránti kérelemben

* a jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül megépített építmény továbbépítésére, vagy használatbavételére,
* az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére, valamint
* a műemlékileg védett építmény esetén, az örökségvédelmi engedélyre irányuló kérelem is előterjeszthető.

**Speciális eset:**

A nem engedélyhez, hanem bontási tevékenység megkezdésének tudomásul‐vételéhez kötött bontási tevékenység esete, amikor is a bontási tevékenységet

tudomásul vétel nélkül vagy

tudomásulvételtől eltérően

végezték, a jogszerűtlen bontási tevékenységre a hatóság általi tudomásulvétel kérhető.

Amennyiben a jogszerűtlen bontási tevékenység tudomásulvételét nem kérelmezik, abban az esetben a hatóság hivatalból intézkedik. Ebben az esetben az építésügyi hatóság az eljárást a fennmaradási engedélyezési eljárás szabályainak alkalmazásával folytatja le.

A kérelem elektronikusan és papír alapon is előterjeszthető

**A kérelemhez elektronikus formában kell mellékelni:**

* *az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági* szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet *8. mellékletében* meghatározott tartalmú **építészeti‐műszaki dokumentációt**,
* a szakhatósági megkereséshez szükséges, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló *312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 5. mellékletében* meghatározott tartalmú dokumentációt, ha a kérelem benyújtásakor az előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre.

**A kérelemhez a tartalmától függően mellékelni kell:**

* a jogszabályban előírt esetekben a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét vagy a településrendezési és építésügyi‐műszaki tervtanácsokról szóló *252/2006.(XII.7.) Korm. rendeletben* meghatározott ügyekben az építészeti‐műszaki tervtanács szakmai véleményét,
* a 300 m2‐nél nagyobb alapterületű kereskedelmi építmény létesítése esetén a kereskedelemért felelős miniszter felmentését,
* az eljárási illeték, igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását.

**A kérelemhez mellékelni lehet:**

* az érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását – amennyiben az nem az ÉTDR igénybevételével került beszerzésre – és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti‐műszaki dokumentációt,
* nyilatkozatokat annak igazolására, hogy nincs ellenérdekű ügyfél az eljárásban:
* az ügyben érintett összes ügyfélnek a kérelmezett építési tevékenység végzéséhez történő, az építészeti‐műszaki dokumentáció ismeretében tett és az abban foglaltakkal egyetértést tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, illetve
* az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatát,
* a jogerős környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedélyt,
* erdőterület igénybevétele esetén az erdészeti hatóság engedélyét,
* termőföld igénybevétele esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló jogerős hatósági határozatot.

Amennyiben építtető az előzőekben felsorolt hatósági engedélyek meglétéről a kérelmében – az iktatószám megjelölésével – csak nyilatkozik, építésügyi hatóság belföldi jogsegély keretében a társhatóságtól azokat beszerzi.

A fennmaradási engedélyezési eljárás illetékét, az illetékekről szóló *1990. évi XCIII. törvény melléklete XV. fejezetének* 2013. január 1‐jével hatályos szabályai szerint kell megfizetni.

* 1. **Egyszerűsített építési engedélyezési eljárás**

Egyszerűsített építési engedélyezési eljárás a 37/2007 XII.13.) ÖTM rendelet 1.sz. mellékletének II. és III. oszlopában felsorolt építési tevékenységek esetén folytatható le. Az engedély iránti kérelem mellékleteként a 193/2009 (XII.13.). számú 27.§. (5) bekezdésében felsorolt dokumentumokat kell csatolni a 37/2007. (XI.13.) ÖTM rendelet V. számú mellékletének 12/A pontjában részletezett építészeti-műszaki tervdokumentációval.

Egyszerűsített építési engedélyezési eljárás kérelmezhető pl.

* Akkreditált intézet által bevizsgált technológiával , szerkezeti elemekkel , rétegrenddel és kialakítással (ETA,ÉME) rendelkező könnyűszerkezetes épületek építése
* Műemléki vagy világörökség terültén levő telek közterület felöli telekhatárán kerítés építése
* Műemléki területen levő telken meglevő nem védet építmény
* Megfelelőségi tanúsítvánnyal ,illetve jóváhagyott műszaki specifikációval nem rendelkező építményszerkezetű tömegtartózkodás céljára alkalmas rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tetőm,mutatványos ,szórakoztató , vendéglátó , kereskedelmi,valamint előadás tartására szolgáló építmény
* Megfelelőségi tanúsítvánnyal rendelkező, illetve jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építményszerkezetű , állandó jellegű ,180 napot meghaladóan fennálló tömegtartózkodás céljára alkalmas építmények
* 6,0 m-nél nagyobb építménymagasságú, vagy 60 m³ vagy annál nagyobb térfogatú épített siló,ömlesztett anyag- folyadék- és gáztároló, föld feletti vagy alatti tartály,tároló elhelyezéséhez építmény építése
* Az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározottak szerint személygépkocsi elhelyezési kötelezettséggel járó és 500, 0 m²-nél kisebb, de 30,0 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi, vendéglátó célú építmény építése.
* Műemlékben huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása

Az eljárás menete a 2004. évi CXL. törvény (Ket) és a 195/2009. (XI.15.) korm rendelet 27-28. §-a alapján:

* helyszíni szemle megtartása
* tényállás tisztázása
* szakhatóságok megkeresése
* szükség esetén hiánypótlás
* döntés meghozatala
* döntés kézbesítése
* döntés jogerőre emelése

Az eljárás illetéke az 1990. évi XCIII. törvény XV. melléklet c-d./ pontja alapján az alapilleték 5000 Ft .

Az alapilletéken felül attól függően,hogy milyen építménnyel kapcsolatos eljárásról kell dönteni 1.000 Ft-tól 100.000 Ft-ig terjedő további illetéket kell fizetni.

**4/3. számú melléklet**

**FELÜGYELETI ELJÁRÁSOK**

1. **Felügyeleti eljárások**

Az építési folyamatok felügyeletének keretébe tartoznak az

1. építésrendészeti eljárások
2. szabálytalan tevékenységek feltárása

Az építésrendészeti eljárások keretében eljárást folytatnak le, ha az ellenőrzéseken megállapítják, hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet szabálytalanul végezték

A szabálytalan tevékenység feltárása során a jogszerűtlenül, jogosulatlanul, vagy szakszerűtlenül végzett tevékenységekkel kapcsolatban járnak el.

* 1. **Eltérések a tervezés és kivitelezés során**

Eltérés lehet :

* a tervezés során
* a már jóváhagyott építési engedélyezet tervtől a kivitelezés során
  1. **Eltérés az OTÉK IV fejezetében előírtaktól**

A tervezés során az országos építési követelményektől lehet eltérés, melyek engdélyezését kérelmezni kell a tervezés megkezdése előtt . Az OTÉK IV. fejezetében foglaltaktól eltérő tervezésre és kivitelezésre akkor kérhető engedély, ha a tekintettel vannk a természeti erőforrások fenntarthatóságának biztosítására és az azokra vonatkozó követeleményekre. A kérelem lehet önálló, de kérhető építési vagy fennmaradási engedéllyel együtt. A kérelem mellékleteit elektronikus formában kell beterjeszteni. A beterjesztendő építészeti –műszaki dokumentációk részeit és műszaki tartalmát a 312/2012.(XI.8.) kormányrendelet 8.sz melléklete részletezi. Az eljárási folyamat előírásait ugyanezen kormány rendelet 36. §-a részletezi

**2.3.Eltérés, az építési és kivitelezési engedélytől a kivitelzések során**

Amennyiben a kivitelezések során olyan körülmények merülnek fel, amelyek indokolják a korábban engedélyezet építési és kivitelezési tervektől való eltérést, akkor kérelmezni kell az építési és kivitelezési engedélyek módosítását.

Nem kell engedély, ha az eltérés

1. nem engedélyhez kötött,
2. építési engedélyhez kötött, de a jogszabályoknak megfelel és nem változtatja meg az építmény

* tömegét, befoglaló méreteit , magasságát, alap kontúrját,
* helyét, telepítési paramétereit
* tartószerkezetének rendszerét.
* településképet meghatározó homlokzati elemeit
  + és az építmény teherviselési tulajdonságait, képességét érinti, de az építési naplóval is igazoltan az építmény teherviselési tulajdonságai továbbra is megfelelőek

Az eltérést dokumentálni kell, és a megvalósulási dokumentációt legkésőbb a használatba vételei engedély megkéréséig az építési naplóhoz kell csatolni.

Műemlék esetén a jogerős és végrehajtható építési engedélytől, a hozzá tartozó jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezési engedélyhez, vagy örökségvédelmi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységgel eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével (módosított építési engedélyével) lehet.

**A műszaki kivitelezési munkák felügyelete ( az építési folyamat felügyelete)**

Építésrendészeti eljárás: az építésfelügyeleti hatóság építés rendészeti eljárást folytat le, ha az ellenőrzésen megállapítja, hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet szabálytalanul végezték.

A szabálytalanság feltárása hivatalból, más hatóság megkeresésére, vagy bejelentés alapján történik.

.

Az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárást folytat le, ha az ellenőrzésen megállapítja, hogy

*a)* az építőipari kivitelezési tevékenység végzését a jogerős építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációtól eltérően,

*b)* az építőipari kivitelezési tevékenység végzését építési vagy bontási engedély nélkül,

*c)* a bontási tevékenységet a tevékenység megkezdésének bejelentése nélkül vagy az építésfelügyeleti hatóság tiltása ellenére,

*d)* az engedély nélkül végezhető építési tevékenység esetén a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat vagy az országos építési követelmények megsértésével

(a továbbiakban együtt: szabálytalanul) végezték.

Az építésfelügyeleti hatóság az eljárás folyamán, 60 napon belül tisztázza a körülményeket, melynek keretében vizsgálja, hogy a jogszerűtlen vagy szakszerűtlen építési tevékenységgel megépített építmény, építményrész fennmaradási engedély megadásának az Étv. 48/A. § (1) bekezdésében meghatározott feltételei fennállnak-e vagy megteremthetőek-e.

Ha fennmaradási engedély kiadására van lehetőség akkor értesíti a tulajdonost a fennmaradási engedély feltételiről, és felhívja az építtető a fennmaradási engedély iránti kérelem és mellékleteinek az építésügyi hatóság részére történő benyújtására .

Ha a szabálytalan építési tevékenység eredményeként létrejött építményre, építményrészre fennmaradási engedély nem adható, az építésfelügyeleti hatóság elrendeli:

* a szabályossá tétel érdekében a szükséges munkálatok elvégzését, vagy
* a lebontását, ha az építmény fennmaradása átalakítással sem engedélyezhető.

Az építésfelügyeleti hatóság a teljesítési határidőt a kötelezett kérelmére indokolt esetben egy alkalommal, legfeljebb három hónappal meghosszabbítja.

Szabálytalan tevékenység ha

* jogszerűtlenül,
* jogosulatlanul vagy
* szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.

Jogszerűtlen, és szakszerűtlen a tevékenység, ha azt az építési napló megnyitása, vagy dvagy kivitelezési dokumentáció, vagy dokumentáció-rész nélkül végzik.

Az építésfelügyeleti hatóság az építési folyamat résztvevőivel szemben bírságot kiszabó jogerős döntése ellen újrafelvételi kérelem nem nyújtható be.

Az építésfelügyeleti hatóság az építési folyamat résztvevőinek jogosultságát az OÉNY szolgáltatásának alkalmazásával ellenőrzi.

A hatóság szabálytalanság esetén jegyzőkönyvben rögzít minden szabálytalanságot amit tapasztalt. Amennyiben nem a hatáskörébe tartozó szabálytalanság esetén az ellenőrzéstől számított nyolc napon belül megküldi a jegyzőkönyvet , mellyel kezdeményezi a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságnál az eljárás megindítását.

A beruházás lebonyolító, az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, az építészeti-műszaki tervező, az építőipari kivitelező (a továbbiakban együtt: szakmagyakorló) személy kötelezésekor és bírságolásakor az építésfelügyeleti hatóság a jogerős és végrehajtható döntése egyidejű megküldésével a szakmagyakorlóról névjegyzéket vezető szervnél a jogszabály szerinti eljárást kezdeményezi.

Ha az építészeti-műszaki tervező által készített kivitelezési dokumentáció szakszerűtlen vagy tartalma valótlan, akkor az építésfelügyeleti hatóság eljárást kezdeményez a tervezői jogosultságról névjegyzéket vezető szervnél.

Az építés során előforduló hatórási ellenőrzések

* Építési hatósági ellenőrzés
* Építésfelügyeleti ellenőrzés
* Építésügyi hatósági kötelezés

Kötelezési eljárás

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság a kötelezési eljárást

* hivatalból,
* kérelemre vagy
* más hatóság megkeresésére

indítja és folytatja le.

Az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság az érintett telek vagy építmény, építményrész tulajdonosát kötelezi. Kivéve,ha nem a telek tulajdonosa végezte a szabálytalan tevékenységet. Ekkor a szabálytalan kivitelezést végzőt vagy építtetők kötelezik..

Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárással összefüggésben, az építésfelügyeleti hatóság ennek hiányában a közbiztonsági, közlekedésbiztonsági, továbbá más közérdekből a telek határain kerítés építését vagy a meglevő kerítés elbontását is elrendelheti vagy megtilthatja,

Helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése hiányában a telek határain támfal építését elrendelheti Pl,

árvízveszély idején.

Több személyt együttesen is kötelezhet a hatóság,mely esetben, ha a kötelezettség teljesítése osztható, az

egyes kötelezettek részkötelezettségeit - a polgári jog szabályai szerint - külön-külön kell meghatározni.

Ha a kötelezettség teljesítése oszthatatlan, a kötelezés egyetemleges.

Vészhelyzet fennállása esetén a nem kötelező vizsgálni a kötelezés összes körülményeit

**Felelős műszaki vezető**

1997. évi LXXVIII. (Étv.)39. § (2) Építőipari kivitelezési tevékenységet az folytathat,

*a)* akinek az építőipari kivitelezési tevékenység a tevékenységi körében szerepel, továbbá a kivitele-zési tevékenység végzéséhez alkalmas telephellyel rendelkezik,

*b)* aki rendelkezik a megjelölt építőipari kivitelezési tevékenységi körének megfelelő szakképesítéssel vagy legalább egy – vele tagsági, alkalmazotti jogviszonyban álló – ilyen szakképesítésű szakmunkással, és

*c)* aki – a csak a 39/A. § (2) bekezdésében meghatározott tevékenységet végzők kivételével – vele **munkaviszonyban** vagy **tagsági jogviszonyban** álló olyan személyt alkalmaz, aki az *a)* pont szerinti tevékenységi körbe tartozó, csak felelős műszaki vezető irányításával végezhető kivitelezési tevékenységek tekintetében a felelős műszaki vezetői feladatok ellátására jogosult**.**

39/A. § (1) Az építőipari kivitelezési tevékenység – a (2) bekezdés kivételével – csak olyan felelős műszaki vezető irányításával folytatható, aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, továbbá az építési tevékenységet végzők vonatkozásában közvetlen utasítási joggal rendelkezik

(2) Kormányrendeletben meghatározott építési tevékenységet az ott előírt feltételek megléte esetén a tevékenység jellegének megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakmunkás felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet. E tevékenység végzése során felel a 40. § (2) bekezdés *b)–e)* pontjában foglaltak betartásáért.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 13. § (8) az építőipari kivitelezési munka jellegének megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakmunkás felelős

műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet olyan építőipari kivitelezési tevékenységet, melynek teljesítéséhez nem vesz igénybe további alvállalkozót

Az 1997. évi LXXVIII. (Étv) 38/D.§. (1) pont alapján, a jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akkor végezhet a 16.§, a 32.§.a 33/A §. és a 38/A-38/C §. szerinti tevékenységet, ha a tagja, vagy alkalmazottja, rendelkezik településtervezési, település rendezési szakértői, építészeti műszaki tervező, építésügyi műszaki szakértői, beruházás bonyolítási, építésügyi igazgatási szakértői, felelős műszaki vezetői, építési műszaki ellenőri energetikai tanúsító jogosultsággal, és ezt a tevékenységet a jogosultsággal rendelkező személy végzi.

**4/4. számú melléklet**

**Munkavédelmi és tűzvédelmi ellenőrzések**

A munkaügyi ellenőrzésről szóló 1996. évi LXXV. törvény 3/A. § (2) bekezdésében meghatározott adatokat a bontás, vagy az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének helye szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal munkaügyi felügyelőségének továbbítja,

**4/5. számú melléklet**

**Elektronikus építési napló vezetésének kötelezettsége, formája, problémák a megkezdett uniós beruházások esetében (közbeszerzést érintők)**

**Az elektronikus napló jogszabályi háttere**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Kormány rendelet

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI.8.) Kormány rendelet

Az építésfelügyeleti bírságról szóló 238/2005. (X.25.) Kormányrendelet

Az elektronikus napló bevezetésével az építési napló fogalma NEM változik.

**Az elektronikus építési naplóról általában**

Építési naplót kell vezetni az alábbi kivitelezési tevékenységeknél

* építésügyi hatósági engedélyhez kötött,
* tudomásulvételi eljáráshoz kötött,
* a Kbt. hatálya alá tartozó kivitelezések esetében.

Az építési napló időrendben tartalmazza:

* a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenységet,
* az építési-szerelési munkák adatait,
* a munka menetére, megfelelőségére és dokumentumaira vonatkozó vagy az elszámoláshoz szükséges jelentős tényeket.

Az építési munkaterület átadásával egyidejűleg a naplót - elektronikus építési napló esetén az első elektronikus építési főnaplót - meg kell nyitni.

Ha az építtető nem azonos a tulajdonossal, akkor az építési munkaterület átadását a tulajdonosnak külön nyilatkozatban kell tudomásul vennie és azt elektronikus formában az építési naplóhoz csatolnia.

A tulajdonos nyilatkozatának hiányában az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelezőnek, az építési napló nem nyitható meg és a kivitelezés sem kezdhető meg.

**Az építőipari kivitelezési folyamat résztvevői az előírt építési naplóval kapcsolatos kötelezettségüket az építésügyért felelős miniszter által működtetett internetes alapú elektronikus építési naplóban kötelesek teljesíteni**!

Az elektronikus építési napló egy komplex elektronikus alkalmazás, amely lehetővé teszi

* az építőipari kivitelezési folyamat felügyeletét, az építési napló vezetését,
* azonnali tájékoztatás a veszélyhelyzetekről
* a tényekről, a körülményekről, amelyek az építési szerződésen alapuló kötelezettségeik szerződésszerű teljesítését befolyásolják vagy veszélyeztetik.
* elektronikus úton biztosítja a beruházásra vonatokozó kivitelezési adatokhoz a hozzáférést az arra jogosultak számára a hozzáférést,
* a naplóba történő bejegyzéssel értesítik egymást az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői
* elektronikus úton biztosítja a beruházásra vonatkozó adatoknak az OÉNY-be kerülését.

Az elektronikus építési naplót magyar nyelven kell vezetni.

Az építési naplót az építésvezetőjének kell vezetni és naponta aláírni.

A naplórészt naponta kell vezetni, és naprakész állapotban kell tartani.

Az LLTK a Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint helyezi készenlétbe az építtető elektronikus módon történő kezdeményezésére az elektronikus építési naplót.

A sajátos építményfajták tekintetében az elektronikus építési napló készenlétbe helyezését a sajátos építményfajták szerinti miniszter által kijelölt rendszer üzemeltetőnél kezdeményezi az építtető.

Az elektronikus építési napló készenlétbe helyezésének megszüntetését, valamint az elektronikus építési napló lezárását az LLTK végzi, illetve a hatóság az LLTK megkeresésével teljesíti, az alábbi esetekben:

Ha az **e-főnaplót nem nyitották meg** és

* az engedély hatálya lejárt,
* a bontás tudomásulvétele esetén az egy év eltelt,
* a Kbt. hatálya alá tartozó, az építőipari kivitelezési tevékenység esetén a kérelemben megadott építési szerződésben szereplő határidő lejárt,

Ha az **e-főnapló megnyitására sor került**, és

* az építtető az elkészült építményre jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkezik vagy a használatára tudomásulvétellel jogosulttá vált, vagy
* a Kbt. hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység esetén az elektronikus naplóban megadott építési szerződéses határidő lejárt, és annak meghosszabbítására nem került sor.
* Az építésügyi hatóság abban az esetben, ha a használatbavételi engedély rendelkezik hiányzó építési tevékenységek elvégzésének kötelezettségéről, akkor e tevékenység befejezését követően szünteti meg a készenlétet.
* Az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság az elektronikus építési napló készenlétbe helyezésének megszüntetését, valamint az elektronikus építési napló lezárását az LLTK megkeresésével teljesíti.

A „napi jelentés”-t minden munkavégzési napon ki kell tölteni. Munkaszüneti napon nem szükséges, de a várható munkafolytatási napot az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni.

**A fő- és alnaplót a jogszabályban meghatározott tartalommal és formában kell vezetni.**

A napi bejegyzést, valamint az egyéb dokumentumokat online vagy az offline alkalmazás (ÁNYK) segítségével kell rögzíteni, melyet 3 napon belül az online rendszerbe fel kell tölteni. Ezeket a feltöltésig a helyszínen elérhetővé kell tenni a bejegyezők, a betekintők számára.

A napi bejegyzéseket és csatolt egyéb dokumentumokat a naplóvezetést végző vagy ennek hiányában az alkalmazás a bejegyzés napját követő napon automatikusan lezárja.

A lezárt naplóbejegyzések és rögzített dokumentumok utólagos módosítását vagy törlését az e-napló alkalmazás követhetővé teszi.

A fő- és alnapló nyilvántartási oldalait a napló megnyitásakor kell kitölteni. A még nem ismert adatokat azok tudomásra jutásakor kell rögzíteni.

Az elektronikus alvállalkozói nyilvántartás vezetés csak fedezetkezelő esetén kötelező. Mivel a két alkalmazás (az elektronikus építési napló és az alvállalkozói nyilvántartás) összekapcsolása most elmarad.

Az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt a naplót

* az építtető megbízása alapján az építési műszaki ellenőr, vagy a beruházási tanácsadó, vagy a beruházás lebonyolító*,*
* az alvállalkozói napló esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező vagy felelős műszaki vezetője folyamatosan ellenőrzi, és abban észrevételeit, megállapításait rögzíti.

Az építtető helyszíni képviselőjeként az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő építési műszaki ellenőrt, illetve meghatározott esetekben és módon beruházót, a beruházó lebonyolítót bízhat meg.

Ha az építtetőnek vagy a megbízott képviselőjének utasítása jogszabályt, hatósági határozatot sért, vagy az élet- és vagyonbiztonságot veszélyezteti, a vállalkozó kivitelező az utasítást és az azt megtagadó jognyilatkozatot köteles a naplóba bejegyezni.

Az építtető felel többek között azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon, továbbá az építési napló elektronikus vezetését, az elektronikus építési napló aktiválásáért.

Az elektronikus építési naplóban köteles haladéktalanul közölni

* a fővállalkozó kivitelező az építtetővel a pótmunka műszaki szükségességét,
* az építtető a fővállalkozó kivitelezővel a pótmunka igényét.

Az építtető (megrendelő vállalkozó kivitelező) a fővállalkozó kivitelező (alvállalkozó kivitelező) elektronikus építési főnaplóját (alnaplóját) a fővállalkozói szerződés (alvállalkozói szerződés) adatainak rögzítésével és a fővállalkozó (alvállalkozó) számára hozzáférést biztosító, egyszer használatos jelszó generálásával párhuzamosan állítja készenlétbe.

A kivitelező többek között felelős az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, az építési napló vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért.

Az építési napló vezetésére kötelezett - az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt, az építési munkaterületen - kérésre hozzáférést biztosít a bejegyzésre vagy betekintésre jogosultak részére a fő- és alnaplóhoz és ezek mellékleteihez.

A vállalkozó kivitelező a saját elektronikus építési naplójának a vezetésével megbízhatja a felelős műszaki vezetőjét. Az erre irányuló megállapodást mindkét fél elfogadásával a naplóban kell rögzíteni.

A fővállalkozó a főnaplót, az alvállalkozó az alnaplót az építési munkaterület átvételével nyitja meg, és az építőipari kivitelezői tevékenység befejezését követően az építési munkaterületről levonulással zárja le.

Az elektronikus építési főnapló vezetése a fővállalkozó kivitelezőnek vagy megbízása esetén a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének, az elektronikus építési alnapló vezetése az alvállalkozó kivitelezőnek vagy megbízása esetén az alvállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének a feladata.

A felelős műszaki vezető (építési műszaki ellenőr) feladata többek között az alvállalkozó kivitelező által megküldött, teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől - ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától - számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb 15 munkanapon belül az alvállalkozói teljesítésigazolás (teljesítésigazolás)

* kiállítása és átadása vagy megküldése az alvállalkozó (a fővállalkozó) részére,
* rögzítése az elektronikus építési naplóban.

Építtetői fedezetkezelő közreműködése esetén az alvállalkozó kivitelezők nyilvántartása elektronikus formában, a fővállalkozó kivitelező építési naplójának részét képező alvállalkozói nyilvántartásban történik. Ez egy külön alkalmazás lesz, mely jelenleg nem része az elektronikus építési naplónak.

Az építésügyért felelős miniszter által biztosított - az elektronikus építési napló mellékletét képező - elektronikus alvállalkozói nyilvántartó szoftvert az építtetői fedezetkezelő internetes formában kezeli. Ennek keretében a fővállalkozói szerződés elektronikus építési naplóban rögzített adatainak ellenőrzését követően megnyitja a szerződés szerinti építőipari kivitelezési tevékenységhez kapcsolódó alvállalkozói nyilvántartást, figyelemmel kíséri a teljesítésigazolás kiadását, valamint az ellenérték kifizetését.

Ha az építtetői fedezetkezelő arról értesül, hogy olyan vállalkozó kivitelező vesz részt a fedezetkezelés hatálya alá tartozó építési tevékenység folytatásában, aki vagy amely vonatkozásában az elektronikus építési napló nem került készenlétbe helyezésre vagy megnyitásra, haladéktalanul értesíti a területileg illetékes Az építtetői fedezetkezelő az e-napló alvállalkozói nyilvántartás mellékletének figyelemmel kísérése és kezelése keretében

* tájékoztatja az építtetőt és a fővállalkozót a felelősségi körükbe tartozó nyilvántartás-kitöltési kötelezettségről,
* az alvállalkozó kérelmére egyéni jelszót biztosít a fedezetkezelői programhoz,
* figyelemmel kíséri a kivitelezésben résztvevő kivitelezők nyilvántartás-kitöltési kötelezettségének teljesítését, az alvállalkozói teljesítések határidőben történő kifizetését,
* haladéktalanul értesíti az építésfelügyeleti hatóságot az elektronikus alvállalkozói nyilvántartásban szereplő összes alvállalkozó kivitelezőt, ha a fővállalkozó kivitelező a jogszabályban meghatározott esetben a kivitelezési tevékenység felfüggesztésére, a szerződés felmondására válik jogosulttá

Az építtetői fedezetkezelő az e-napló alvállalkozói nyilvántartás mellékletének figyelemmel kísérése és kezelése keretében

* haladéktalanul értesíti az elektronikus alvállalkozói nyilvántartásban szereplő összes alvállalkozót, ha az előző pont szerinti állapot fennállását az építtető a fedezet biztosításával megszüntette,
* haladéktalanul értesíti az elektronikus alvállalkozói nyilvántartásban szereplő összes alvállalkozót, ha a fedezetkezelői szerződés megszűnik.

Az építtetői fedezetkezelő az elektronikus építési napló alvállalkozói nyilvántartás mellékletét a fedezetkezelői szerződés megkötésétől legkésőbb közreműködésének a jogszabályban meghatározattak szerinti befejezését követő 30 napig kíséri figyelemmel és kezeli.

**Az elektronikus építési napló mellékletei:**

* készenléti tárhely,
* tervnapló,
* elektronikus alvállalkozói nyilvántart
* felmérési napló

**Az elektronikus építési fő- és alnapló részei:**

* címoldal,
* nyilvántartási rész - oldalak,
* naplórész,
* összesítő lap( csak főnaplónál).

**Az elektronikus építési fő- és alnapló mellékletei:**

* hatósági napló,
* teljesítésigazolási napló,
* gyűjtőnapló.

**Átvállalás**

A megrendelő vállalkozó kivitelező a vele szerződéses viszonyban álló alvállalkozó elektronikus építési alnaplójának vezetését átvállalhatja.

Az átadást mindkét fél jóváhagyásával kell rögzíteni a fő- vagy alnaplóban.

Az átvállalás nem vonatkozhat a teljesítésigazolási naplóra, az elektronikus alvállalkozói nyilvántartásra és a gyűjtőnaplóra.

Fedezetkezelő közreműködése esetén az elektronikus építési napló melléklete a fedezetkezelő által kezelt elektronikus alvállalkozói nyilvántartás.

Az, aki a saját építési naplójának vezetését átadta, az átadás időtartama alatt nem vállalhatja át az alvállalkozója építési naplójának vezetését.

**4/6. számú melléklet**

**Az elektronikus rendszerek alkalmazása a tervezési és költségvetés készítési munkákban**

(TERC V.I.P. Összevont Építőipari Költségvetés-készítő Programrendszer)

**(TERC V.I.P. Összevont Építőipari Költségvetés-készítő Programrendszer**)

Az építőipari tervezési és költségszámítási munkák során a különböző elektronikus rendszerek alkalmazása nem új keletű. Az évek során azonban ezek a szoftverek jelentős fejlesztéseken mentek át és további szoftverek fejlesztésére került sor.

E módszertani segédlet keretében nincs lehetőség a széles körűm és részletes ismertetésükre, de fel kell hívni a könyvvizsgálók figyelmét arra, hogy az építőipar az egyik olyan terület, ahol dinamikusan fejlődött az elektronizálás. Kezdve a hálózattervező programoktól, az egyes építési normákat tartalmazó műszaki és gazdasági programoktól az elektronikus építési naplóval bezárólag. Ez azt is jelenti, hogy egyre nagyobb az igény a könyvvizsgálók számítástechnikai felkészültségére.

Az utóbbi időkben népszerűvé vált és a leggyakrabban használt az Összevont Építőipari Költségvetés-készítő program rendszer a **TERC.**

A **TERC programrendszerek** adattári hátterét a normagyűjtemények alapadatai biztosítják. Ezek a tájékoztató jellegű anyag-, idő- és gépnormák elengedhetetlen segédeszközei a tételes költségvetésnek, az önköltségszámításnak, a megalapozott ütemtervkészítés alapját jelentő erőforrás-kigyűjtéseknek.

A sokak által jól ismert KING, KIVI, VIKING, TOR, CÉZÁR elnevezésű programrendszereket 2009 januárjában felváltotta az egységes szemléletű, de eltérő tudással megvásárolható **TERC V.I.P.** Összevont Építőipari Költségvetés-készítő Programrendszer **GOLD, SILVER és BRONZ** változatai. Az egzakt kiértékelő munkát segíti a kapcsolódó, külön megvásárolható Összehasonlítás modul.

A TERC V.I.P. GOLD az egyetlen költségvetés-készítő program, amely az az „ÖN” (Összevont Építőipari Normagyűjtemény rövid elnevezése) adataira alapozva teljes terjedelmében tartalmazza a tételek erőforrásait, illetve normaértékeit, amelyek segítségével a kalkulációs munka terhét leveszi a felhasználó válláról. Az egyetlen program, amely képes a tervezési szinttől az utókalkulációig minden egyes munkafolyamatban hatékonyan részt venni és támogatni a az építések műszaki tervezési, költségvetés készítési és elszámolási munkáit.

Jelenleg azonban a legnépszerűbb a TERC V.I.P alapváltozata, mert könnyen kezelhető és olcsóbb a többi változatnál.

A BRONZ TIME időkorlátos programnál kötelező a félévenkénti frissítés, amely a megjelenésétől számított 9. hónap végén letiltja a központi tételadattár használatát. Tudomásunk szerint ez a korlát jelenleg már megszűnt és igény szerint frissíthető programrendszer. Természetesen megfelelő díjazás ellenében.

A TIME és FREE változatok tudása, szolgáltatásai megegyeznek és az alapárában kell megfizetni az időkorlát feloldását.

A FREE változatnak kétféle karbantartása létezik, félévenként a TIME változattal megegyezően DVD lemezen lehet megvásárolni az új programot vagy lehet éves internetes frissítést kérni. A frissítések tartalmazzák az „ÖN” tételadattár karbantartását, valamint a teljes adattár árkarbantartását.

Az „ÖN” kötetei, az abban szereplő tételek, tételváltozatok megfelelnek az EU általános direktíváinak, egyben figyelembe veszik a magyarországi építőipari árképzés, áralakítás hagyományait, illetve ezek jogszabályi hátterét. A versenysemlegesség elvének megfelelve a tételek megnevezésében nem szerepel sem a termék márkaneve, sem pedig annak gyártójára való utalás, ezek az adatok a normatáblázatok után a tételváltozatokban kerülnek rögzítésre.

Az ajánlatok összehasonlítása összetett feladat, mivel már kevés tételt tartalmazó költségvetések összevetése is bonyolult és nehézkes, azok sok ponton (a szöveg, ár, mennyiség, többlet vagy hiányzó tételek) eltérhetnek.

A költségvetések összehasonlítását lehet részletesen megvalósítani a TERC VIP programcsomag részét képező „Összehasonlító” programmal, amely a GOLD és a SILVER változathoz is megvásárolható.  A programmodulban lehetőség van az összehasonlítások aprólékos és egyszerű elkészítésére (egyszerre maximum 49 árajánlatig), és az eredmények megjelenítésére, illetve exportjára. Ez lehetővé teszi adott esetben több árajánlati variáció kidolgozását is.

A terv programmal készíthető tételes költségvetés lapjai az 1/6/a mellékletben kerülnek bemutatásra. Ezen lapok egyben megmutatják a építőipari kalkulációk tételes felépítését is, munkanemenként és összesítve.

**5. számú melléklet**

**MINŐSÉGBIZTOSÍTÁS ÉS MINŐSÉGIRÁNYÍTÁS AZ ÉPÍTŐIPARBAN**

**1 *Minőségbiztosítás:***

Az ajánlatkérési műszaki dokumentáció és azok mellékleteinek minőségi követelményeire vonatkozó előírásokat a Vállalkozó köteles betartani. Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy a minőségbiztosítás ügyét kiemelten kezeli és azt alvállalkozóitól is megköveteli. Vállalkozó minőségbiztosítási tervet készít, melyet a szerződéskötést követően 8 napon elül Megrendelőnek átad. A minőségbiztosítással kapcsolatos vizsgálatok, szakvélemények, engedélyek beszerzése és ezek költségeinek viselése Vállalkozó feladata.

A Vállalkozó által az építési célra felhasznált anyagoknak, termékeknek, szerkezeteknek és az alkalmazott technológiáknak meg kell felelniük a vonatkozó nemzeti szabványoknak.

A fentiek igazolására Vállalkozó vállalja, illetve teljesíti az alábbi feltételeket:

A felhasználandó építő és szerelőipari anyagokra, termékekre, szerkezetekre vonatkozó minőségtanúsító okiratokat, - szállítás vagy beépítés előtt - bemutatja, illetve igény esetén másolatban a Megrendelőnek átadja.

A minőségtanúsítás tartalmi követelményeire vonatkozóan az MSZ-04-975 számú építőipari ágazati szabvány rendelkezései az irányadóak.

A Vállalkozó lehetővé teszi a Megrendelő számára, hogy bármely ésszerű időpontban megtekinthesse az építés helyszínét, és ha Megrendelő szükségesnek látja, megfelelősségre vonatkozó vizsgálatokat végezzen, vagy végeztessen. Amennyiben erre nem megfelelés, vagy minőségi hiba gyanúja miatt van szükség, és ez a vizsgálat során beigazolódik, ennek költségeit a Vállalkozó köteles fizetni. A vállalkozó köteles a vizsgálathoz szükséges körülményeket biztosítani, és az elvárható együttműködést, segítséget megadni. Ellenkező esetben a Megrendelő a kérdéses termék, szerkezet átvételét megtagadhatja,

A Vállalkozó a vállalás teljesítésekor Megfelelőségi Nyilatkozatot tesz, melynek tartalmi formai követelményeire az **MSZ EN 45014** állami szabvány rendelkezései az irányadóak.

A szállítói megfelelőségi nyilatkozatnak az alábbi adatokat és információkat minden esetben tartalmaznia kell:

.a.) az építési termék szállítójának (gyártójának, forgalomba hozójának, tovább forgalmazójának)

* nevét,
* azonosító jelét (márkajelét) és címét;

b) az építési termék rendeltetési célját és azonosításához szükséges adatait,

* a gyártás dátumát,
* a termék típusát;

1. azon kijelölt szervezetek megnevezését, azonosítási számát, amelyek tanúsítványai alapján a megfelelőségi nyilatkozat kiadásra került;
2. azon műszaki specifikációk felsorolását, amelyeknek az építési termék vizsgálattal igazoltan megfelel;

e) a megfelelőségi nyilatkozat érvényességi idejét

;

f) a szállító, gyártó, forgalmazó megfelelőségi nyilatkozat aláírására felhatalmazott képviselőjének nevét és beosztását;

g) a megfelelőségi nyilatkozat azonosító számát, a kiadás dátumát, a kiállító cégszerű

aláírását.

A b) és e) pontban aláhúzással kiemelt adatokat a CPD szerint nem kell közölni

Az építési termékek megfelelőség igazolásáról az Európai Közösségek Tanácsának 89/106/EGK Irányelve, és az azt módosító 93/68/EGK Irányelv, úgynevezett Építési Termék Direktíva (ÉTD) rendelkezik. Az ÉTD előírásainak Magyarországon történő alkalmazásáról a többször módosított

1997. évi LXXVIII. törvény (Építési Törvény)141. §-a,valamint az építési termékek műszaki

követelményeinek, megfelelőség igazolásának, forgalomba hozatalának és felhasználásának részletes szabályairól szóló 3/2003. (I. 25.) BM-GKM-KvVM együttes rendelet (R)2 intézkedik.

Építési célra anyagot, szerkezetet és berendezést csak a külön jogszabályban meghatározott megfelelőség-igazolással lehet forgalomba hozni, megrendelni, építménybe betervezni vagy beépíteni. Ennek a segédletnek a célja, hogy útmutatást adjon a jogszabályi értelmezéshez és a Szállítói megfelelőségi nyilatkozat elkészítéséhez A szállító megfelelőségi nyilatkozata

A szállító által kiállított megfelelőségi nyilatkozattal kell igazolni a termék megfelelőségét, ha a termékre vonatkozó műszaki specifikáció a 4. számú melléklet 2. ii) pontjában szereplő megfelelőség igazolási módozatok valamelyikének alkalmazását írja elő.

A szállító feladata a termékre előírt megfelelőség igazolási eljárás lefolytatása, valamint az eljárás

eredményeként kiállított megfelelőség igazolásnak (megfelelőségi tanúsítvány vagy szállítói megfelelőségi nyilatkozat) a termékhez való csatolása.

A megfelelőség igazolásokat az igazolás kiállítója, illetve a szállító köteles azok kiállítását követően

10 évig megőrizni.

Az építési termék szállítóján kívül önálló megfelelőség igazolást kell adnia annak is, aki az építési

termék forgalmazása vagy felhasználása során annak jellemzőit a szállítótól történő átvétel után megváltoztatta, vagy a rendeltetés szerinti alkalmazástól eltér.

**Szállító:**

a termék gyártója, forgalomba hozója Importőr:a forgalomba hozatalért felelős személy)

**Felhasználó**:

aki a terméket betervezi, beszerzi, beépíti illetve felhasználja

A megfelelőségi nyilatkozattal tehát a szállító jogilag felelősséget vállal a mindenkori felhasználó felé a termék felhasználási célra való megfelelőségért.

(

**A megfelelőségi nyilatkozat formai követelményei**

A nyilatkozat kötött formája nincs előírva. Általában önálló bizonylat, amelyet a kiszállítás során a szállítmányhoz, vagy a szállítólevélhez célszerű csatolni. Méretében, formájában igazodhat a gyártó egyéb céges iratainak külalakjához, vagy a termékhez csatolt beépítési-, kezelési és használati útmutatóhoz.

**Minőségirányítás az építőiparban**

Az elvárható minőség biztosításának alapja a minőségirányítási rendszer bevezetése, működtetése, folyamatos felülvizsgálata és fejlesztése.

Az a folyamatos fejlesztési folyamatos írja le a PDCA ciklus.

***P***lan Tervezd meg!: megtervezzük a tevékenységeket, megfogalmazzuk, hogy a vizsgált

folyamatnak, tevékenységnek mely részletei igényelnek komolyabb figyelmet

***D***o Csináld!: az előzőekben megfogalmazott tervet elvégezzük, megvalósítjuk.

***C***hek Ellenőrzés !: A bevezetett változtatások elemzése, ellenőrzése, majd a következtetések levonása. Ha nem érjük el a célt, akkor újragondoljuk miért nem sikerült

***A***ct Beavatkozás! : Ha a bevezetett változtatások nem működnek, újabb tervezési fázisra és újabb körfolyamatra van szükség. Ha a változtatások sikeresek voltak, akkor a következő ciklus elején már alkalmazni és használni kell ezeket.

A PDCA egy önmagába záródó hurok, a folyamatos fejlesztés alapmodellje. Lényege, hogy a tevékenységeket újra és újra meg kell ismételni a fejlődés érdekében.

A minőség irányítási rendszerek kialakítása általában az ISO szabványok szerint történik.

Az alapfogalmakat az ISO 9000:2000 Minőségirányítási rendszerek . Alapok és szótár a szabványnak megfelelő csoportosítva.

Minőség: annak mértéke , hogy mennyire teljesíti a saját jellemzők egy csoportja a követel-ményeknek.

Irányítás: az egymással kapcsolatos vagy kölcsönhatásban álló elemek összessége

Szervezet: munkatársak csoportja és feltételrendszer, a felelősségi körök, kapcsolatok

elrendezése

Folyamat: egymással kapcsolatban vagy álló tevékenységek olyan sorozata, amely

bemeneteket kimenetekké alakít át.

Megfelelőség: egy követelmény teljesülése

Információ: értelemmel bíró adat

Minőségirányítási Kézikönyv: Dokumentum, amely meghatározza egy szervezet minőségirányítási elemeit.

Az ISO 9000:2000 szabvány megfogalmazás a szerint oylan rendszert kell kialakítani, amely nyolc alapelv figyelembe vételével működik:

* Ügyfélközpontú
* Irányítási rendszer, melynek keretében a menedzsment egységes célt ad a szervezetnek
* Munkatársak részvétele
* Folyamatorientált
* Rendszerszemlélet
* Folyamatos tökéletesítés
* Tényeken alapuló döntéshozatal
* Vevő és szállító számára kölcsönösen előnyös kapcsolat

Az építőipari vállalkozások minőségirányítási rendszerének kialakításának alapeleme a **szabványosítás.** Mind a nemzeti- , mind a nemzetközi még érvényben levő, de nem jogszabályi erővel bíró MSZ szabványok elfogadása az építőipari vállalkozás által önként vállaltan, a legfontosabb minőségirányítási folyamat szabályzó.

A megrendelők számára a szabványok kötelező alkalmazása biztosíték arra vonatkozóan, hogy pontosan az általa megismert minőségű kivitelezésre szerződjön, adjon megbízást.

A jogszabályok és a szabványok között a hivatkozások révén alakíthatók ki a szükséges kapcsolatok , és a hivatkozás formája meghatározza, hogy milyenmértékben önkéntes a szabvány alkalmazása, illetve, milyen szabványt kell figyelembe venni.

**6. számú melléklet**

**JOGSZABÁLYMUTATÓ**

**Alap jogszabályok**

1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (ÉTV)

Módosítások :

1999 évi CXV. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosításáról.

2001. évi LXIV tv. a kulturális örökség védelméről (hatályos: 2013.01.01.)

2005. évi LXXXIII. tv. a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény hatálybalépésével összefüggő egyes törvények.

2006. évi L. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosításáról.

2006. évi CIX. tv. a kormányzati szervezetalakítással összefüggő törvénymódosításokról

2006. évi CXX: tv. az egyes építésüggyel kapcsolatos törvények módosításáról

2007. évi CXXIII. tv. a büntető ügyekben alkalmazható közvetítői tevékenységről

2007. évi LXXXII. tv. egyes jogszabályok és jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezéséről

2008. évi XLIX. tv a nemzetgazdaságilag kiemelt építési beruházások megvalósításának elősegítése érdekében egyes törvények módosításáról , az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosítása

2009. évi LVII. tv. az építési beruházások megvalósításának elősegítése érdekében, egyes törvények módosításáról, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosítása

2010. évi. CXXXVI. tv. az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény módosításáról

2010. évi XC tv. (2010.08.28.) egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról,

illetve módosításáról

2011. évi LXXVII. tv. a világörökségről (hatályos: 2013.01.01.)

2011. évi CLXIII. tv. az ügyészségről

2011. évi CLXVI. tv. Magyarország 2012. évi költségvetését megalapozó egyes törvények módosításáról

2011. évi CVI. tv. a közfoglalkoztatásról és a közfoglalkoztatáshoz kapcsolódó, valamint egyéb törvények módosításáról

2012. II.tv. a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről

2012. évi CCX. tv. a fővárosi és megyei kormányhivatalok működésével összefüggő törvények, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról

2012. évi CLVII. tv. a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és az építésüggyel összefüggő egyes törvények módosításáról, a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény módosítása, (hatályos: 2012.11.14-től) Módosítja: 2012.évi CXCI. tv. (hatályos : 2012.12.08.)

2012. évi CXC. tv. egyes ingatlanok fővárosi önkormányzatok részére történő átadásáról, valamint az önkormányzatokat érintő egyes törvények módosításáról ( hatályos : 2012.12.08. és 2013. 01.01.)

2012. évi CXCI. tv. a kulturális örökségvédelemmel kapcsolatos egyes törvények módosításáról, az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény módosítása (hatályos: 2012.12.08. és 2013. 01.01.)

2012. évi CLXXVIII. tv. egyes adótörvények és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról (hatályos: 2013.07.01)

2013. évi XXXIV. tv. az építmények tervezésével törvények módosítása és a kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánctartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról.

2013. évi XXXIV. tv. az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánctartozások megakadályozásával összefüggő módosításáról

További alap jogszabályok

2004. évi CXL törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (Ket)

241/1997. ( XII.19.) Kormány rendelet az építésügy körébe tartozó tevékenységek ellátáshoz szükséges hatósági nyilvántartások létesítésének és működésének feltételiről

253/1997.(XII.20.) Kormány rendelet az Országos településrendezési és építési követelményekről (OTEK)

56/2001. (XII.20.) ÖK rendelet (KVSZ) vonatkozó kerületi Szabályozási terv melléklete

37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az Építésügyi hatósági eljárásokról valamint a telekalakítási és az építészeti – műszaki dokomentáció k tartalmáról *(hatályos : 2013.01.01-től)*

191/2009.(IX.16.) Kormány rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről *(hatályos: 2012.07.01-től)*

**Egyéb jogszabályok**

Törvények

1959. évi IV. tv. (Ptk.) 402-405. § az Építési szerződésekről

1990. évi XCIII. tv. Illetékről. Módosítja: 2012. évi CLXXXVIII. tv. (hatályos: 2013.01.01. –től)

1996. évi LVII. tv. 44-91 § Tisztességtelen piaci magatartásról (Versenyfelügyeleti eljárás)

1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről

1996. évi LVIII. tv. a tervező – és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról Módosítja: 2012. évi CLVII. tv Módosítja: 2012. évi CXCI. tv. (hatályos: 2013.01.01.)

1996. évi LXXXI. tv. 4. §. Társasági adóról és osztalék adóról (Épület adójogi fogalma)

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan- nyilvántartásról

1977. évi VI. tv. Az állami vállalatokról

1999. évi LXXIV. tv. Katasztrófák elleni védekezés (Építési engedély veszélyes létesítményekre)

2000. évi CXII. tv. Építési tevékenység a Balaton kiemelt üdülőkörzeteiben

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről . Módosítja: 2012.évi CLVII. tv. 2012.11.14-től és 2013. 01.01.-töl.

2003. évi XXVI. Tv. A területrendezésről

2003. évi CXXIX tv. A közbeszerzésekről

2004. évi CXL. tv. a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól. Módosítja: 2012.é i CLXXXIV. tv. (hatályos: 2013.01.01. )

Kormányrendeletek

158/1997. (XI.26.) Korm. r. Az építési műszaki ellenőri tevékenységről

181/1999 (XII.13.) Korm. r. Az építésügyi-műszaki dokumentációk megőrzéséről és hasznosításáról

218/1999 (XII.28) Korm. r. Az egyes szabálysértésekről

40/2002 (III.21.) Korm.r. A sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások szabályairól

181/2003. (XI.5.) Korm. r. a lakásépítéssel kapcsolatos jótállásról

135/2005. (VII. 14.) Korm. r. Az Építési naplóról és adatszolgáltatásról

238/2005. (X.25.) Korm. r. az építésfelügyeleti bírságról Módosítja: 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (hatályos: 2013.01.01 és 2013.07.01. –tól)

103/2006. (IV.28.) Korm. r az építésüggyel kapcsolatos egyes szabályozott szakmák gyakorlásához kapcsolódó szakmai továbbképzési rendszer részletes szabályairól. Módosítja: 314/2012. (XI.8.) Korm. r. a település-fejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és az településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (2012.11.09, 2013.01.01.)

244/2006. (XII.5) Korm.r az építési műszaki ellenőri, valamint a felelős műszaki vezetői szakmagyakorlási jogosultság részletes szabályairól. Módosítja: 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (hatályos: 2013.07.01. –tól)

245/2006. (XII.5.) Korm .r az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól. Módosítja:

252/2006. (XII.7.) Korm .r a településrendezési és építészeti –műszaki tervtanácsokról Módosítja: 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (hatályos: 2013.01.01. –től)

343/2006 (XII.23) Korm.r az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről Módosítja: 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (hatályos: 2013.01.01–től)

161/2008. (VI.19.) Korm r. az építésügyi, építésfelügyeleti hatósági döntés-előkészítők, valamint döntéshozók építésügyi vizsgájáról és szakmai továbbképzéséről Módosítja: 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (hatályos: 2013.01.01–től)

176/2008. (VI:30.) Korm. r. az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról Módosítja: 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (hatályos: 2013.01.01 és 2013.07.01. –től)

277/2008. (XI.24.) Korm. r. az építésügy, a településfejlesztés és rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról Módosítja: 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (hatályos: 2012.11.17 –től). Hatályon kívül helyezi 312/2013. (XI.8.) Korm r 2013.01.01-től .

190/2009 (IX:15.) Korm. r. a főépítészi tevékenységről Módosítja: 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (hatályos: 2013.01.01–től)

**191/2009. (IX:15.( Korm. r. az építőipari kivitelezési tevékenységről** Módosítja: 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (hatályos: 2012.11.17 és 2013.01.01 és

2013.07.01. –től)

*(193/2009. (IX.15.) Korm. r. az építésügyi hatósági eljárásokról, és az építésügyi hatósági ellenőrzésről* ***Hatályon kívül helyezi****:314/2012. (XI.8.) Korm. r. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és az településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről, 2013.01.01.-től)*

194/2009. (IX.15. ) Korm .r. az építési beruházások megvalósításához szükséges eljárások integrált intézkedésének részletes szabályairól és a közreműködő hatóságok kijelöléséről .Módosítja: 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról 253/1997. (XII:20.) Korm. r. az országos településrendezési és építési követelményekről Módosítja: 314/2012. (XI.8.) Korm. r. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és az településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (2013.01.01.)

282/2009. (XII.11.) Korm. r. a kiemelt térségek és megyei területrendezési tervek , valamint a településrendezési tervek készítése során az országos , a kiemelt és megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól. Módosítja 314/2012. (XI.8.) Korm. r. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és az településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (2013.01.01.)

320/2010. (XII.27.) Korm r. a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatalról és a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságról Módosítja: 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (hatályos: 2013.07.01. –től)

310/2011. (XII.23.) Korm. r a közbeszerzési eljárásokban az alkalmasság és a kizáró okok igazolásának, valamint a közbeszerzési műszaki leírás meghatározásának módjáról Módosítja: 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (hatályos: 2013.01.01 -től 322/2012.(XI:16.) Korm r. az építésüggyel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról (hatályos: 2013.01.01 -től),

266/2012.(IX.18.) Korm. r a kulturális örökségvédelmi hatóságok kijelöléséről és eljárásaikra vonatkozó általános szabályokról. Módosítja: 314/2012. (XI.8.) Korm. r. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és az településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (2012.11.06..)

310/2012 (XI.6.) Korm.r. a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központról (hatályos: 2012.11.06. 10 órától)

312/2012 (XI.8) Korm r. az építésügyi és építésfejlesztési hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról (hatályos: 2013.01.01, 2013.07. , 2014.12.31.)

313/2012. (XI.8.) Korm. r az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról (hatályos: 2013.01.01., 2014.01.01.)

321/2012. (XI.16.) Korm. rend. a területszervezési eljárásokról (hatályos: 2013.01.01.)

367/2011 (XII.30.) Korm.r. az egyes kereskedelmi építmények létesítésével összefüggő Bizottság működéséről, valamint a felmentési kérelem adattartalmáról

312/2012 (XI.8) Korm r. az építésügyi és építésfelügyeleti eljárásokról, hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről az építésügyi hatósági szolgáltatásokról

313/2012 (XI.8.) Korm.r. az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról

314/2012 (XI.8.) Korm. r. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

180/2013. (VI.7.) Korm. r. Veszprémi Járási Hivatal elhelyezésére szolgáló ingatlanok átalakításával és felújításával összefüggő közigazgatási, hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról

132/2013 (V.9.) Korm. r. az integrált kormányzati ügyfélszolgálatok (kormányablakok) létrehozását és az azokhoz kapcsolódó munkaügyi kirendeltségek fejlesztését célzó beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási, hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról.

225/2013 (VI. 24.) Korm .r. A szegedi Tudományos Park kialakításával összefüggő közigazgatási és hatósági ügyek

Egyéb, ágazati jogszabályok

33/1976. Mt. Rendelet. A kisajátításról szóló 1976 évi 24. törvényerejű rendelet végrehajtásáról

48/1997 (XII.29) KTM. r. Az építésfelügyeleti ellenőrzési eljárásról

6/1980.(I.25.) EVM-KPM. együttes rendelet A építőgép kezelő munkakörök képesítéshez kötéséről és az építőgép kezelők képzéséről.

11/1985. (VI.22.) ÉVM-IpM-KM-NÉM-BKM. együttes rendelet Egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről

18/1995. (VI.6.) IKM. r. Az ipari és kereskedelmi szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeiről

40/1997 (XII.21. ) KTM. r. Az építési hatósági kötelezési eljárásról

43/1997. (XII.29. ) KTM. r. Az építésügyi bírságról

45/1997 (XII.29) KTM. r. Az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről

46/1997 (XII.29) KTM. r Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról módosította: 59/2003 (XII.30) BM. rendelet

47/1997 (XII.29.) KTM. r. Az építésügyi és a műemlékvédelmi hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályairól

3/1998 (II.11. ) KTM. r. A telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről

32/1999 (X.15.) KHVM. r. Az építési műszaki ellenőri névjegyzékbe való felvételhez szükséges szakvizsgáról

5/2000.(II.11) FVM. r. A területfejlesztési koncepciók, programok és a területrendezési tervek nyilvántartásáról, továbbá az építésügyi műszaki dokumentációk megőrzésének és hasznosításának részletes szabályairól

46/2000(VIII.21) FVM. r. A mérnöki és építész kamarák, valamint az építésfelügyeleti szervek által lefolytatott egyes eljárások igazgatási szolgáltatási díjáról

51/2000.(VIII.9.) FVM-GM\_KöVIM. együttes rendelet Az építőipari kivitelezési, valamint a felelős műszaki vezetői tevékenység gyakorlásának részletes szakmai szabályairól és az építési naplóról

85/2000. (XI.9.) FVM. r. A telek átalakításról

15/2000 (XI.16. ) KöVIM. r. Az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről

9/2001 (II.14.) KöVIM. r. A közlekedési (közút, vasút, hajózási) építmények és vízilétesítmények építésfelügyeleti szerveinek az építési műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetői névjegyzékek vezetésével kapcsolatos hatósági feladatairól

10/2001.(IV.24.) NKÖM-PM. együttes rendelet A kivitelezőt terhelő kulturális járulék alapjának megállapításáról és megfizetésének módjáról

29/2001. (XII.23.) KÖM-GM. együttes rendelet Egyes kültéri berendezések zajkibocsátásának korlátozásáról és a zajkibocsátás mérési módszeréről

4/2002 (II.20) SZCSM-EÜM. együttes rendelet Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről

3/2003 (I.25.) BM-GKM-KVM. együttes rendelet Az építési termékek műszaki követelményeinek, megfelelőség igazolásának, valamint forgalomba hozatalának és felhasználásának részletes szabályairól

45/2004 (VII.26) BM-KvVM. együttes rendelet Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól

10/2006. (V.9.) NKÖM. r. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról

104/2006 (IV.28.) Korm. r. A településtervezési és az építészeti műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól

8001/2005. (MK.44.) GKM-KvVM-IHM-NM. együttes tájékoztató az építészeti-műszaki, tervezői és műszaki szakértői jogosultsági vizsga követelményrendszeréről

3/2002.(IIl.13.) GM. r. Az egyes sajátos műszaki építmények tekintetében az építési műszaki ellenőri névjegyzékbe való felvételéhez szükséges szakvizsgáról, valamint az építésfelügyeletet ellátó szervezetek ezzel kapcsolatos feladatairól

39/1999 (VII.6.) GM. r. Az ipari szakterületek körébe tartozó, továbbá egyes épületnek nem minősülő építményekre (sajátos építményfajtákra) vonatkozó önálló műszaki szakértői tevékenység végzésének feltételeiről

91/2003. (XII.16) GKM. r. Az országos közutak építésfelügyeleti ellenőrzési eljárásáról és az eljárással összefüggő szakmai vizsgálatról

2/1987 (II.9.) KM. r. A közlekedési építmények építésfelügyeletéről

7/2002 (XII.20.) IHM. r. A távközlési építmények építésfelügyeleti ellenőrzési eljárásáról

16/2001 (X.18.) NKÖM. r. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról

29/1999 (X.26) KHVM. r. A távközlési építmények engedélyezéséről és ellenőrzéséről

9/1978 (XII.29.) EVM. r. Építési Geotechnikai Adattár létesítéséről

11/1984.(VIII.1.) EVM. r. A nukleáris létesítmények építési szabályairól

8/1999. (II.1.) OM. r. A műszaki felsőoktatásban folyó szakirányú továbbképzési szakok képesítési követelményeiről

14/2004 (V.11) BM. r. A kölcsönösen elismert építészmérnöki oklevelek közzétételéről

16/2003 (IV.18.) BM.). Az egyes szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeinek kiadásáról

35/1996. (XII.29.) BM. r. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról

24/2011. (VII.21.) BM rendelet az építésügyi hatóságot, mint szakhatóságot a szakhatósági eljárásért megillető, továbbá az építési, a bontási és használatbavételi bejelentésre vonatkozó igazgatási szolgáltatási díjról. Módosítja:71/2012 (XII.14.) BM. r (hatályos: 2013.01.01-től)

28/2011. (IX:6.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról Módosítja: 55/2012. (X.29.) BM rendeletei 2012. 11.13-ól

20/2003. (VI.20) OM. r. Egyes műszaki felsőoktatási szakirányú továbbképzési szakok képesítési követelményeiről

19/2002 (V.8.) OM. r. A közoktatási intézmények elhelyezésének és kialakításának építészeti-műszaki követelményeiről

8001/2005.(MK.44.) GKM -KvVM-IHM-TNM együttes tájékoztató az építés általános előírásairól

8001/2006. (MK 65.) KüM–TNM–IM együttes tájékoztató a fenn álló nemzet közi kötelezettségekről szóló 8001/2005. módosításáról

Fontosabb Alkotmánybírósági határozatok:

10/1991 (III.22) AB. Hat. 4/1986b (III.20.) ÉVM rendelet megsemmisítése [ÉSZB]

11/1993 (II.27) AB. Hat. az építésügyről szőlő 1964. III. tv. 7. § 3. megsemmisítése

13/1998.(IV.30. ) AB. Hat. 1/1989. ÉVM rendelet (*balatoni települések építési korlátozásáról*) megsemmisítéséről

30/2001. (VI.29) AB. Hat. Budapest XIII. ker építési szabályzat 21/2000 és 39/2000 rendelet megsemmisítése

22/2002. (VI.10.) AB. Hat. Szeged MJV. építményadóról szóló 61/1999 és 41/2000 rendelet megsemmisítése

24/2002 (VI.21.) AB. Hat. 66/1999 FVM rendelet az építészeti örökség védelméről 3.§.1 bek. megsemmisítése

69/2002 (XII.17.) AB. Hat. 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§. (6) bekezdés szövegének módosítása

Életbelépő jogszabályok:

2013. V. törvény a Polgári törvénykönyvről (hatályba lép: 2014.március 15.-től)

Felhasznált irodalom:

Bodrácska Gyula: Komplex vagyonvédelem az építőiparban ( Zrínyi Miklós Nemzetvédelmi Egyetem

Bolyai János Katonai Műszaki Kar Vegyi-, Katasztrófavédelmi és Védelmi Igazgatási Tanszék

2009 kiadásában)

.

1. *„Vállalkozó:* a gazdasági tevékenységet saját nevében és kockázatára haszonszerzés céljából, üzletszerűen végző

   *a)* a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott egyéni vállalkozó,

   *b)* a személyi jövedelemadóról szóló törvényben meghatározott mezőgazdasági őstermelő, feltéve, hogy őstermelői tevékenységéből származó bevétele az adóévben a 600 000 forintot meghaladja,

   *c)* a jogi személy, ideértve azt is, ha az felszámolás vagy végelszámolás alatt áll,

   *d* egyéni cég, egyéb szervezet, ideértve azt is, ha azok felszámolás vagy végelszámolás alatt állnak.” [↑](#footnote-ref-2)
2. 180 napot meghaladta vagy előreláthatóan meghaladja, akkor e tevékenységek végzésének helye a tevékenység-végzés megkezdésének napjától telephelynek minősül, a vállalkozónak állandó jellegű iparűzési tevékenységet végzőként kell bejelentkeznie és az ideiglenes jellegű tevékenység utáni adót nem kell megfizetnie. [↑](#footnote-ref-3)
3. „*alvállalkozói teljesítések értéke:* az adóalany által továbbadott (számlázott) olyan alvállalkozói teljesítés értéke, amelynek végzése során az adóalany mind megrendelőjével, mind alvállalkozójával a Ptk. szerinti - írásban kötött - vállalkozási szerződéses kapcsolatban áll. Ide értendő annak a - közvetített szolgáltatásnak nem minősülő - szolgáltatásnak az ellenértéke is, amelyet az adóalany az általa értékesített új (a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőzően vagy azt követően első ízben értékesített) lakás előállításához a Ptk. szerinti, írásban megkötött vállalkozási szerződés alapján vesz igénybe. Az e pont szerinti értékkel az adóalany akkor csökkentheti a nettó árbevételét, ha azzal jogdíjként, eladott áruk beszerzési értékeként, anyagköltségként vagy a közvetített szolgáltatások értékeként nettó árbevételét nem csökkentette.” [↑](#footnote-ref-4)
4. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik

   arányában adóalanyok. Amennyiben a telket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. Valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban a tulajdonosok az adóalanyisággal kapcsolatos jogokkal és kötelezettségekkel egy tulajdonost is felruházhatnak. [↑](#footnote-ref-5)
5. A pontos szabályokra lásd: HEA tv. 20. § (1) bek. [↑](#footnote-ref-6)
6. 2014. II. 1-től változik a szabály: „Mentes az adó alól: az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész,” [↑](#footnote-ref-7)