



MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA

**ÁLTALÁNOS ISMERETEK
VALAMENNYI ÉPÍTÉSÜGYI SZAKMAGYAKORLÓ SZÁMÁRA**

Szerző:

Dr. Gáts Andrea LL.M.

Felelős kiadó

dr. Hajnóczy Péter a MÉK elnöke

Minden jog fenntartva

Jelen jegyzet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet alapján a Magyar Építész Kamara feladat- és hatáskörébe tartozó jogosultsági vizsga segédanyaga, amely az arra való felkészülést szolgálja. Minden ettől eltérő felhasználáshoz a Kamara és a Szerzők engedélye szükséges.

2025. január

Tartalom

1. FEJEZET	4
AZ ÉPÍTÉSÜGY JOGI HELYZETE	4
1.1. kérdés: Ismertesse röviden a törvénnyel (Méptv) és a végrehajtási rendeleteivel kapcsolatos legfontosabb tudnivalókat! Milyen egyéb építésügyi tárgyú, vagy azt érintő jogszabályokat ismer?... 4	
1.2. kérdés: Sorolja fel a Méptv építészeti alapelveit, mi lehet ezek szerepe a jogalkalmazás során, ismertessen részletesen legalább kettőt az alábbi elvek közül: a szükséges minimum elve, a digitalizáció elve, a szabályozó felelőssége!..... 7	
1.3. kérdés: Ismertesse a természeti rendszerek megőrzésének, valamint a barnamezős területek elsődlegességének elvét Méptv szerint! Melyek a beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelmények?	9
1.4. kérdés: Mit értünk építési beruházás alatt, milyen építménnyel kapcsolatos tevékenységek tartoznak ide? Ismertesse a helyreállítás és bővítés fogalmát, mondjon rá példát! Ismertesse a telek, az építési telek fogalmát!	11
1.5. kérdés: Mit értünk kiemelt beruházás alatt? Milyen eltérő szabályok alkalmazandók egy ilyen beruházás során, mondjon példákat!	12
2. FEJEZET	14
AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS FOLYAMATA	14
2.1. kérdés: Sorolja fel az építési folyamat szakaszait, ismertesse a fedezetkezelőre, tervellenőrré, költségszakértőre vonatkozó szabályokat, összeférhetlenségük eseteit!	14
2.2. kérdés: Sorolja fel az építési folyamat résztvevőit, ismertesse beruházáslebonylóra vonatkozó szabályokat, az állami beruházásrésztvevőinek összeférhetlenségi eseteit!	14
2.3. kérdés: Mire tejed ki a kivitelezői és tervezői bejegyzéshez kötött állandó kötelező felelősségbiztosítás? Hogy történik a bejelentése és ellenőrzése? Mi lehet a következménye a biztosítás hiányának?	17
2.4. kérdés: Az állami beruházás résztvevői számára mire kell kiterjedjen a kötelező felelősségbiztosítás? Mely esetben ellenőrzi hatóság a felelősségbiztosítás meglétét?	17
(összevont válasz)	17
2.5. kérdés: Ismertesse az építészeti-műszaki tervező és az építőipari kivitelező feladatait és felelősségét, összeférhetlenségének eseteit az építési folyamatban!.....	21
2.6. kérdés: Ismertesse az építési műszaki ellenőr és a felelős műszaki vezető feladatait és felelősségét, összeférhetlenségének eseteit!.....	23
2.7. kérdés: Ismertesse az építető feladatait és felelősségét az építési folyamatban! A beruházás mely résztvevőivel köthet az építető közvetlenül is szerződést?	25
3. FEJEZET	27
ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI.....	27
3.1. kérdés: Sorolja fel az építésügyi hatósági eljárások típusait (9 elem)! Mire szolgál az ÉTDR? Mi szükséges az ÉTDR kérelmező általi használatához, hogyan zajlik az elektronikus kapcsolattartás? 27	
3.2. kérdés: Ismertesse az egyszerű bejelentési eljárás négy legfontosabb esetét, mi a különbség az új lakóépület építésére és a meglévő lakóépület bővítésére irányuló egyszerű bejelentés között?.....	29
3.3. kérdés: Soroljon fel az építési engedélyhez kötött tevékenységek közül kilenc elemet! Fejtse ki, új épület esetén mikor lehet egyszerű bejelentést és mikor kötelező építési engedélyt kérni!	32
3.4. kérdés: Meddig hatályos az építési engedély és az egyszerű bejelentés? Kivitelezés közben történő eltéréskor mely esetekben kötelező előzetes módosított építési engedélyt kérni, mi a teendő, ha az eltérés nem építési engedély köteles? Mi a teendő, ha az egyszerű bejelentéstől eltérően kívánják folytatni a kivitelezést?.....	34
3.5. kérdés: Ismertesse a hatósági szemle szabályait, és hogy ki minősül ügyfélnek az építésügyi hatósági eljárásban?	35

3.6. kérdés: Milyen esetben szükséges használatba vételi engedély, mikor szükséges a fennmaradási engedély kérelmezése, melyek a használatbavétel megadásának feltételei?	37
3.7. kérdés: Ismertesse az építésügyi bírság megállapításának főbb szabályait!	40
3.8. kérdés: Ismertesse a szabálytalan építési tevékenységek eseteit! Ismertesse a számított építményérték meghatározására vonatkozó szabályokat!	45
4. FEJEZET	47
AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT DOKUMENTUMAI, SZERZŐDÉSEK, NYILVÁNTARTÁSOK, ELEKTRONIKUS FELÜLETEK.....	47
4.1. kérdés: Hogyan kell a szerződést írásban megkötni és jogszerűen aláírni? Mi a következménye annak, ha a felek szerződés nélkül vagy nem megfelelő formában és tartalommal kötik meg a megállapodást?.....	47
4.2. kérdés: Sorolja fel az építési beruházások során alkalmazott szerződésfajtákat! Mi a legfőbb különbség a vállalkozási és a megbízási szerződés között? Ismertesse részletesen választása szerint tervezési vagy kivitelezési vállalkozási szerződés legfontosabb tartalmi követelményeit!	49
4.3. kérdés: Melyek a szerződési biztosítékok? Ismertesse a kötbér fajtáit és alkalmazásának szabályait!	51
4.4. kérdés: Mi a különbség a kellékszavatosság (garancia) és a jótállás között? Ismertesse a lakásépítéssel, valamint a közhasználatú épületekkel kapcsolatos kötelező jótállás szabályait!	53
4.5. kérdés: Ismertesse a különböző építésügyi nyilvántartásokat, elektronikus felületeket, működésük lényegét!.....	55
4.6. kérdés: Ismertesse az építési napló fogalmát, az építési napló megnyitására és vezetésére vonatkozó szabályokat, bejegyzésre jogosultak körét!	58
5. FEJEZET	60
ÉPÍTMÉNYEKSEL, ÉPÍTÉSI TERMÉKEKKEL SZEMBEN TÁMASZTOTT KÖVETELMÉNYEK	60
5.1. kérdés: Ismertesse az építményekkel szemben támasztott általános követelményeket és az építésügyi műszaki irányelveket!.....	60
5.2. kérdés: Ismertesse a szabvány fogalmát, az alkalmazására vonatkozó szabályokat, fajtáit és jelölésüket!.....	62
5.3. kérdés: Ismertesse az építési termékek betervezésére és beépítésére vonatkozó előírásokat, hogy zajlik a termékhelyettesítés rendje?	64
5.4. kérdés: Ismertesse az építészeti alkotások szerzői jogára vonatkozó speciális szabályokat, térjen ki a nemzeti tervvagyon fogalmára és az építészeti szerzői jogi nyilvántartás céljára, szerepére is! ..	66
5.5. kérdés: Ismertesse a lakásépítéssel, valamint a közhasználatú épületekkel kapcsolatos kötelező jótállás szabályait!.....	69
6. FEJEZET	70
A MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA ETIKAI-FEGYELMI SZABÁLYZATA	70
6.1. kérdés: Ismertesse az Etikai-fegyelmi Szabályzat céljait, hatályát!.....	70
6.2. kérdés: Ismertesse az Etikai-fegyelmi Szabályzat szerkezetét és főbb részeit! Milyen szabályok vonatkoznak az etikai-fegyelmi bizottságra?.....	71
6.3. kérdés: Sorolja fel, melyik 6 témában szabályozzák a kamarai tag kötelességeit a vele kapcsolatba kerülőkkel szemben! Ismertesse az etikus viselkedés alapvető elveit az Etikai Kódex szerint!	72
6.4. kérdés: Ismertesse a megrendelővel szemben tanúsított etikus viselkedés követelményeit!.....	73
6.5. kérdés: Ismertesse a kamarai tagtársakkal, szerzőtársakkal szemben tanúsított etikus viselkedés követelményeit!.....	74
6.6. kérdés: Ismertesse a hatóságokkal szemben tanúsított etikus viselkedés követelményeit!.....	75
6.7. kérdés: Ismertesse az etikai-fegyelmi eljárás elindítására, az eljárás lefolytatására és a szankciókra vonatkozó szabályokat!.....	76

1. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSÜGY JOGI HELYZETE

1.1. kérdés: Ismertesse röviden a törvénnyel (Méptv) és a végrehajtási rendeleteivel kapcsolatos legfontosabb tudnivalókat! Milyen egyéb építésügyi tárgyú, vagy azt érintő jogszabályokat ismer?

A magyar építészetéről szóló **2023. évi C. törvény** ([Méptv](#)) az elmúlt 25 év legjelentősebb átfogó módosítását jelentette az építésügy területén. A törvény kihirdetését követően különböző időpontokban lépnek hatályba az egyes szabályozási területek.

A legjelentősebb, egyébként a törvény preambulumban is megfogalmazott célok közül lássunk néhányat:

- az építési szabályozás egységesítése: átlátható és egységes szabályozás az eddigi széttagolt szabályozási rendszer helyett,
- a települések beépítésre szánt területei terjeszkedésének korlátozása és a barnamezős területek elsődleges felhasználásának elősegítése,
- a műemlékek és a műemléki területek védelmének és fenntartható használatának elősegítése, az ehhez szükséges pénzügyi támogatások biztosítása,
- a paraszti-népi építészet és településkultúra felmérése, tudományos alapú értékelése, megőrzése és megismertetése,
- az elérhető legnagyobb arányú magyar alapanyag építési termék felhasználásának elősegítése.

A szabályozás egységesítését szolgálta, hogy a jogalkotó felvállalta **több ágazati törvény egyesítését, így a kihirdetést követő különböző időpontokban az alábbi törvények hatályukat veszítik:**

a) 2023. december 30-án:

- a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény.

b) 2024. október 1-jén:

- tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény;
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény;
- a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény;
- a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény egyes rendelkezései.

A [Méptv](#) rendelkezései többségének hatályba lépése:

a) 2024. október 1. napja, szerkezete, főbb szabályozási területe az alábbi:

1. rész: általános rendelkezések, alapelvek és értelmező rendelkezések
2. rész: személyi építésjog: állam, önkormányzat építésügyi és műemlékvédelmi feladatai, mérnökök, valamint építészek szakmai kamarái, főépítész, főmérnökök, országos tájépítész, tervtanács
3. rész: dologi építésjog: településfejlesztés, településrendezés, országos és helyi településképvédelem, műemlékvédelem, hatósági eljárások, építményre és építési termékre, tervezésre vonatkozó előírások, építésgazdasági feladatellátás, és intézkedések, építészeti oktatás, képzés,
4. rész: felhatalmazó, hatályba léptető rendelkezések.

b) 2026. január 1. napján lépnek hatályba:

- a Nemzeti Építésgazdasági Nyilvántartással kapcsolatos rendelkezések;
- építési termék adatbázis, építési anyag, termék eredetének jelölése, környezeti minősítési követelményeknek való megfelelésének szabályozása;
- az Üvegkapuban az építési munkaterületre történő be vagy kilépésre vonatkozó adatok feltüntetése.

A **Méptv** az építésügy egészét átfogó keretjellelű ágazati-szakmai törvény. Az építésügy körébe tartozik a település szintű szabályozás (településfejlesztés, településrendezés), valamint az építés teljes folyamatával (tervezés, hatósági eljárások, építés), az építményekkel (épületekkel, műtárgyakkal), az építési termékekkel (anyagok, szerkezetek stb.), továbbá az épített környezet használatával és védelmével kapcsolatos szabályozás.

A Méptv - jellegénél fogva - csak a legfontosabb és legáltalánosabb szakmai előírásokat, követelményeket tartalmazza. A törvényben rögzített általános előírások, követelmények részletes kifejtésére alacsonyabb jogalkotói szinten kerül sor (kormány-, miniszteri- és önkormányzati rendeletekben), amelyhez a törvény megadja a szükséges felhatalmazásokat. Minderre az építésügyi szabályozási terület szerteágazó és összetett volta miatt is szükség van.

Az ezen felhatalmazás alapján megalkotott végrehajtási rendeletek (több száz, illetve az építésügyi tárgyú önkormányzati rendeletekkel együtt több ezer jogszabályról van) végső soron a Méptv alkalmazhatóságát biztosítják. A végrehajtási rendeletek közül egyebek mellett kiemelendők:

- az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló kormányrendelet (281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet), [Eljárási Kódex](#)
- az építésügyi szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet (266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet), [Szakgyr](#)
- az építőipari kivitelezési tevékenységet szabályozó kormányrendelet (191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet), [Epkiv](#)
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet 280/2024.(IX.30.), [TÉKA](#)
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet 253/1887.(XII.20.), [OTÉK](#)
- az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet (176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet), illetve
- az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet (9/2023. (V. 25.) [ÉKM](#) rendelet)
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet (419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet)
- a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszerbe tartozó tevékenységekről, valamint az Építőipari Monitoring- és Adatszolgáltató Rendszerről szóló (707/2021. (XII. 15) Korm. rendelet
- a rozsdáövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló kormányrendelet 619/2021. (XI. 8.)
- az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet 245/2006. (XII. 5.), [Épbír](#), továbbá
- a települési önkormányzatokat érintően a helyi építési szabályzatok rendeleti megállapítása stb.

A Méptv és végrehajtási rendeletei mellett számos olyan építésügyi tárgyú jogszabály is létezik, amelyet a jogalkotó saját hatáskörében állapított meg. Ilyenek például a műemlékké nyilvánítással kapcsolatos rendeletek (miniszteri hatáskör), vagy a helyi építészeti örökség védelmét, illetve a településképet szabályozó önkormányzati előírások (tilalmak, kötelezések, korlátozások stb.). Emellett **több olyan jogszabály is ismert, amelyik érinti az építésügy valamely részterületét** is (például a **közbeszerzési**, vagy az állami beruházások rendjéről szóló, törvény és azok végrehajtási rendeletei, a szerzői jogi törvény, vagy maga a **Polgári Törvénykönyv**, illetve a Munkatörvénykönyve), de ezek önálló szabályozási területet jelentenek, és természetesen nem tekinthetők építésügyi jogszabálynak.

1.2. kérdés: Sorolja fel a Méptv építészeti alapelveit, mi lehet ezek szerepe a jogalkalmazás során, ismertessen részletesen legalább kettőt az alábbi elvek közül: a szükséges minimum elve, a digitalizáció elve, a szabályozó felelőssége!

A törvényben építészeti alapelvek is rögzítésre kerülnek, amelyeket a tervek készítése, azok engedélyeztetése, sőt az egész építési folyamat során figyelembe kell venni. Szerepük, ha az adott kérdéskör megoldására nincs tételes jogi szabályozás, a főépítész és a tervtanács döntése ezen alapelvekre is alapozható.

Fontosabb **alapelvek** az alábbiak:

- a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve,
- b) a szükséges minimum elve,
- c) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve,
- d) a természeti rendszerek megőrzésének elve,
- e) a barnamezős területek elsődlegességének elve,
- f) az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve,
- g) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve,
- h) a hazai ellátásbiztonság elve,
- i) a digitalizáció elve,
- j) a szabályozó felelősségének elve.

A szükséges minimum elve

A tervezési és az építési folyamat során minden esetben a valóságon alapuló, minőségi megvalósításra törekvő, ugyanakkor takarékos szemléletet vár el a folyamat valamennyi résztvevőjétől. A szükséges minimum elve a jogalkotó szándéka szerint érvényesül **minőségi követelményként** az igények felmérése során éppúgy, mint a tevékenységek, folyamatok tervezése, és az építési folyamat egésze során.

- Kerülni kell a felesleges terepalakítási, építési, bontási és növényirtási tevékenységeket, továbbá az arányosság vizsgálati követelményéből kell kiindulni.
- Vizsgálni és támogatni szükséges a funkcionális egymásra rétegződéseket.
- Az építészeti minőségi követelményeket előnyben kell részesíteni a mennyiségi szempontokkal szemben.
- Az építési folyamatnak lépték-, hely- és identitás azonos szemléletben kell megvalósulnia.
- Az akadálymentesség és egyenlő esélyű hozzáférés követelménye alapvető követelmény.

Alapvető eleme tehát **a lépték mértékletes megválasztása** és az építési folyamat helyszínéhez igazodó, a tágabban vett identitás hangsúlyos figyelembevételével történő megvalósítás. A szükséges minimum elve kiterjed a hatósági eljárásainak időigényére, az eljárásban résztvevő társhatóságok (szakhatóságok, szakkérdést vizsgálók) körére, bevonásuk feltételeire és a közreműködésre vonatkozó eljárási szabályokra is. Cél, hogy **az eljárások ne húzódjanak el és azokban csak a valóban indokolt és szükséges társhatóságok nyilvánítsanak véleményt.**

Az építési alapanyagok és építési termékek hazai piacán arra kell törekedni, hogy a keresletet meghaladja a kínálat a magyar építési anyagok és növényi alapanyagok vonatkozásában, és hiány esetén magyar helyettesítő építési anyagok és növényi alapanyagok is rendelkezésre álljanak.

A Törvény célja, hogy az építmények tervezése és kivitelezése során az elérhető legnagyobb arányban kerüljenek felhasználásra magyar természetes és növényi alapanyagok.

A digitalizáció elve

Az állam folyamatos fejlesztésekkel törekszik arra, hogy az építésgazdaság szereplői, a hatóságok, a szolgáltatók és az ügyfelek az eljárási, dokumentálási, nyilvántartás-vezetési és egyéb adminisztratív feladataikat elsősorban, a hatósági ügyintézés esetében pedig kizárólagosan elektronikus formában végezzék.

A településtervek készítése során az adatszolgáltatás és a településtervek egyeztetése digitális egyeztető felületen történik, a településtervek készítésének és módosításának gyorsítása, átláthatóvá tétele és az országosan egységes tervényilvántartás kialakítása érdekében.

Az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárásokban az eljáró hatóság, szakhatóság és egyéb közreműködő az eljárást és annak eljárási cselekményeit elektronikus ügyintézés keretében folytatja le, tiszteletben tartva a papíralapú kapcsolattartás lehetőségét a természetes személyek esetében.

Ha a fenti feladatok ellátására külön alkalmazás, szakrendszer vagy nyilvántartás áll rendelkezésre, a feladatellátás abban zajlik.

A szabályozó felelősségének elve

A korábbiakhoz hasonlóan az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, ha a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó jogszabály- módosítást léptet hatályba, és ebből az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.

A települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott HÉSZ vagy kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás

- magasabb szintű jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.
- honvédelmi és katonai célú területeket, valamint azok védőtávolságait érintő változások miatt szükséges.

1.3. kérdés: Ismertesse a természeti rendszerek megőrzésének, valamint a barnamezős területek elsődlegességének elvét Méptv szerint! Melyek a beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelmények?

A természeti rendszerek megőrzésének elve

A természeti környezet védettségi szintjének tiszteletben tartása a szabályozás egészét átható vezérelv. Azt a településtervezés, mind a már meglévő épületek hasznosítása, mind pedig az új építmények elhelyezése során biztosítani szükséges.

A törvény a zöldterületek védelme érdekében a településtervezés során érvényesítendő szabályokat állapít meg:

- a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet. Ebből következik, hogy zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből **új beépítésre szánt területet kijelölni nem lehet**, kivéve, ha legalább azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére is szigorodott: a barnamezős területek elsőbbségére vonatkozó alapelvvel összhangban **új beépítésre szánt területet csak kivételesen és kiemelt közérdekből** lehet kijelölni, ha annak 5 km-es környezetében van az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület.

A természeti környezet megőrzésének elvével összhangban nem csupán az új beépítésre szánt területek kijelölésének rendjén kell szigorítani, hanem a már beépített területek esetében a beépítési intenzitás növelését is keretek közé kell szorítani és a biológiai aktivitás szinten tartását is meg kell követelni. Ennek megfelelően az új beépítésre szánt területek kijelölésének követelményei közé tartozik a biológiai aktivitás érték szinten tartása, valamint a beépítésre már kijelölt területek preferálása is.

Új lakóterület kijelölése esetén többletkövetelmény a lakóterület élıhetőségét megalapozó szükséges infrastruktúra (utak, közművek, köznevelési és egészségügyi intézmények) biztosítása. Az ismertetett feltételek meglétét az önkormányzat külön önkormányzati határozattal köteles igazolni, ahogyan a **Trtv** vonatkozó követelményeinek teljesülését is.

Kiemelt közérdek esetében a Törvény egyes esetkörök alól az országos főépítész részére felmentési jogot biztosít.

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó törvényi követelmények

A zöldterület övezet nagysága:

- a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
- b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, **a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:**

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
- b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

- c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

További együttes feltételek, amelyeknek meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a **Méptv**-ben foglalt fenti körülmények teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének **biológiai aktivitás értéke** az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén **a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz**, a **közműkapacitás** a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, **a közműpótló műtárgyak** az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az **óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás** a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- e) megfelel-e a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv**) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeknek.

Kiemelt közérdek esetében egyes követelmények teljesülése alól **az országos főépítész felmentést adhat**, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat, vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

A barnamezős területek elsődlegességének elve

A barnamezős területek hasznosítását előnyben kell részesíteni az új beépítésre szánt területnek minősülő zöldmezős területekhez képest. A barnamezős területek hasznosítását kármentesítéssel egybekötött adómentesség biztosításával, és sajátos településrendezési, településképi és építési követelmények meghatározásával kell elősegíteni. Meghatározásra került a barnamezős kataszter adattartalma is.

A barnamezős területekről digitális közhiteles nyilvántartást kell vezetnie a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek. A nyilvántartás célja, hogy a települési önkormányzatok és a településtervezők adatszolgáltatás keretében naprakész adatokhoz juthassanak a településtervezéssel érintett területen és annak 5 km-es környezetében a barnamezős ingatlanokról **(Barnamezős kataszter)**.

1.4. kérdés: Mit értünk építési beruházás alatt, milyen építménnyel kapcsolatos tevékenységek tartoznak ide? Ismertesse a helyreállítás és bővítés fogalmát, mondjon rá példát! Ismertesse a telek, az építési telek fogalmát!

Az új törvényi szabályozás értelmező rendelkezései között ([Méptv](#)) definiálja az **építési beruházás, a telek, építési telek és az építési tevékenység** fogalmát.

Ennek értelmében **építési beruházás** az **építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra** beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, **bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával** vagy **a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége.**

Helyreállítás: az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tétele érdekében végzett felújítási tevékenység az építményrész eredeti építészeti kialakításának lehetséges megtartása mellett.

Bővítés: olyan építési tevékenység, amely az építmény térfogatát növeli.

Telek, az egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület. Ahhoz, hogy egy telek, építési teleknek minősüljön 4 feltételt együttes teljesülése szükséges:

- 1) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- 2) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- 3) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és
- 4) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik.

Beépítésre szánt terület: a település közigazgatási területének a már beépített, vagy további beépítés céljára szolgáló, építési telkek kialakítására alkalmas, építési övezetbe sorolt területrésze; **beépítésre nem szánt terület:** a település közigazgatási területének a közlekedési és közmű-elhelyezési, a hírközlési, a zöldterületi, a mezőgazdasági, az erdő-, a vízgazdálkodási, a természetközeli és különleges célra szolgáló övezetbe sorolt területrésze. **Új beépítésre szánt terület** kijelölése pedig településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolásával történik.

A kiemelt jelentőségű ügyben az építési tevékenységgel érintett **telek** – a használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás kivételével – **rendezett akkor is, ha a telek kialakítása végleges telekalakítási engedéllyel megtörtént.** A telekalakítást legkésőbb a **használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás megindulásáig** az ingatlan-nyilvántartásban át kell vezetni.

1.5. kérdés: Mit értünk kiemelt beruházás alatt? Milyen eltérő szabályok alkalmazandók egy ilyen beruházás során, mondjon példákat!

A korábban külön törvényben (2006. évi LIII. törvény) szabályozott **kiemelt beruházásokra és a kiemelt jelentőségű ügyekre vonatkozó szabályok szintén beépültek a Méptv**-be, amelynek erre vonatkozó fejezete elsőként, még 2023-ban lépett hatályba.

Célja szerint beszélhetünk **közcélú** kiemelt beruházásról és **magáncélú** kiemelt beruházásról.

Közcélú kiemelt beruházás

Ezután közcélú kiemelt beruházássá csak azok az építési beruházások nyilváníthatóak, amelyek **részben vagy egészben európai uniós támogatás, illetve részben vagy egészben központi költségvetési támogatás** felhasználásával valósulnak meg, és

- a) katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági, védelmi ipari, rendvédelmi, katasztrófavédelmi vagy vízgazdálkodási célú és rendeltetésű építmény,
- b) energetikai célú vagy közcélú nyomvonalas építmény,
- c) oktatási, kulturális, egészségügyi vagy szociális célú építmény, valamint egyházi vagy nemzetiségi célú és rendeltetésű építmény,
- d) a 2018. évi XLIX. törvény III–III/B. Fejezetében meghatározott beruházások,
- e) a kiemelt nemzeti emlékhelyen és annak jogszabály szerinti településkép-védelmi környezetében, nemzeti és történelmi emlékhelyen és a közvetlenül szomszédos ingatlanokon, vagy világörökségi területen megvalósuló építmény,

megvalósítására irányul. A szénhidrogén-kutatáshoz és -termeléshez, valamint a közúti közlekedési infrastruktúra-beruházáshoz kapcsolódó beruházások abban az esetben is kiemelt beruházássá nyilváníthatók, ha európai uniós és központi költségvetési támogatás **felhasználása nélkül** valósulnak meg.

A fent említett esetekben **közcélú** kiemelt beruházásról beszélünk, de emellett van **magáncélú** kiemelt beruházás is például, olyan beruházás, ami:

- a) **nemzetgazdasági szempontból stratégiai** fontosságú, a Kormánnyal stratégiai megállapodást kötött gazdálkodó szervezet által tervezett építmény, vagy
- b) az előbbieik közé nem tartozó, **min. 100 milliárd Ft** költségigényű és **legalább 100 új munkahely megteremtését biztosító beruházás** megvalósítására irányul vagy ipari parkban vagy logisztikai parkban megvalósuló kereskedelmi, szolgáltató, ipari, raktározási vagy logisztikai rendeltetésű építési beruházások abban az esetben is, ha európai uniós és központi költségvetési támogatás felhasználása nélkül valósulnak meg.

Több építési beruházás együttesen is kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilváníthatóak, amelyek európai uniós és központi költségvetési támogatás felhasználása nélkül valósulnak meg, ha

- a törvényi feltételeket együttesen teljesítik,
- egymással közvetlenül szomszédos ingatlanokon kell megvalósulniuk, és
- a kiemelt beruházás helyszínét és közvetlen környezetét a kiemelt beruházássá nyilvánító törvényben vagy kormányrendeletben meg kell határozni. Erre a több építési beruházást magában foglaló kiemelt beruházásra egyebekben a magáncélú kiemelt beruházásokra irányadó szabályokat kell alkalmazni.

A **Méptv** meghatározza továbbá a kiemelt beruházásra és a kiemelt jelentőségű ügyekre irányadó különös anyagi és eljárásjogi szabályokat, a közcélú nyomvonalas építmények különös szabályait, a hatósági eljárásokban hatáskörrel rendelkező szervezetekre, az ügyintézési határidőkre és az eljárások koordinációjára irányadó szabályokat, a közigazgatási per különös szabályait, valamint a közművekre és a kiemelt beruházásokkal összefüggő tájékoztatási rendre vonatkozó sajátos szabályokat.

Kiemelési kormányrendeletek

Kiemelt jelentőségű ügyben törvény vagy e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg – a kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánítással egyidejűleg

- a kiemelt beruházás helyszínét és közvetlen környezetét, valamint
- az építési tevékenységgel érintett telek közvetlen környezetébe tartozó, az építési tevékenység költséghatékony elvégzéséhez szükséges, a helyi önkormányzat vagy az állam tulajdonában álló közterület díjmentes használatának feltétlenül szükséges időtartamát.

A **Méptv eltérő szabályokat** állapít meg a kiemelt beruházásra és a kiemelt jelentőségű ügyekre **az ügyintézással, az eljárás koordinációjával, a tájékoztatással, a közigazgatási perrel és a közművekkel** kapcsolatban.

A hatósági eljárások különös szabályai

A kiemelt jelentőségű ügyben **eljáró hatóság** az általa **meghozott döntéseket hirdetményi úton közli**, kivéve a **Méptv**-ben felsorolt eseteket, mint a személyesen az ügyfélnek szóló végzések, a közreműködő szakhatóságok részére kézbesítendő, valamint a katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági és védelmi ipari célú és rendeltetésű építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásban hozott döntések.

A kiemelt jelentőségű ügyben az építési tevékenységgel érintett **telek** – a használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás kivételével – **rendezett akkor is, ha a telek kialakítása végleges telekalakítási engedéllyel megtörtént**. A telekalakítást legkésőbb a **használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás megindulásáig** az ingatlan-nyilvántartásban át kell vezetni.

Kiemelt jelentőségű ügyekben a **Méptv** előírja, hogy a kérelmet minden esetben soron kívül kell elbírálni, az ügyintézési határidő azonban a törvényben meghatározott kivételeken kívül (pl.: általános építésügyi hatósági engedélyezési eljárás) **nem lehet több 42 napnál**.

Kiemelt jelentőségű ügyben a **szakhatóság eljárására** az ügyintézési határidő **15 nap**. Az ilyen ügyben indult **közigazgatási perben** a jogi képviselő kötelező és a per is soronkívüliséget jelentő eltérésekkel zajlik.

A **kiemelt beruházással kapcsolatos tájékoztatásra** szintén eltérő szabályok vonatkoznak. A feladatok ellátására kijelölt **személy vagy szerv bármely érintett szervtől** (hatóságtól, közigazgatási szervtől, közműszolgáltató, közműnyilvántartó és energiaszolgáltató társaságtól, az építetótől, egyéb állami tulajdonban álló társaságtól, a kiemelt beruházás megvalósításában közreműködő bármely szervezettől, továbbá az érintett önkormányzattól) a beruházással összefüggő ügyben **tájékoztatást kérhet**, illetve az érintett szerv részére **intézkedés megtételét javasolhatja**. **Az érintett szervnek 15 napos határidőt tűz a törvény a válaszára**. Ha az intézkedési javaslattal nem ért egyet, akkor a szerv első számú vezetője részletes indokolással ellátott nyilatkozatban közli álláspontját a kézhezvételtől számított 15 napon belül.

2. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS FOLYAMATA

2.1. kérdés: Sorolja fel az építési folyamat szakaszait, ismertesse a fedezetkezelőre, tervellenőrre, költségszakértőre vonatkozó szabályokat, összeférhetetlenségük eseteit!

2.2. kérdés: Sorolja fel az építési folyamat résztvevőit, ismertesse beruházáslebonyolítóra vonatkozó szabályokat, az állami beruházásrésztevőinek összeférhetetlenségi eseteit!

(Összevont válasz)

Az **építési folyamat** az építési beruházás megtervezésétől az azzal kapcsolatos építésügyi hatósági eljáráson és az építőipari kivitelezési tevékenységen, az építési anyagokkal kapcsolatos feladatokon át az építmény használatának, üzemeltetésének megkezdéséig tartó tevékenységek összessége. Az új szabályozásban már megjelennek régóta jelenlévő, de szabályozatlan résztvevők, mint a tervellenőr, a beruházáslebonyolító és a költségszakértő, vagy a költségvetés készítő.

Az **építési folyamat résztvevői** a [Méptv](#) szerint:

- a) az építtető,
- b) az építésügyi hatóság,
- c) az építészeti-műszaki tervező (az engedélyezési, az egyszerű bejelentési és a kivitelezési dokumentáció tervezője) ideértve a szakági- és a tájépítész tervezőt is,
- d) az építésügyi műszaki szakértő,
- e) a kivitelező,
- f) a felelős műszaki vezető,
- g) az építési műszaki ellenőr,
- h) az építtetői fedezetkezelő,
- i) az energetikai tanúsító,
- j) a zöldfelületi tanúsító, valamint
- k) a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor,
- l) a tervezői művezető,
- m) a tervellenőr,
- l) beruházáslebonyolító,
- ny) költségszakértő, valamint jogszabályban meghatározott
- o) költségvetéskészítő. Ez utóbbi három személy is az építési folyamat résztvevője, bár őket az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény [Ábtv](#) szabályozza.

Az építési folyamat résztvevői kötelesek együttműködni a kivitelezési folyamatok megvalósítása érdekében. A rájuk vonatkozó összeférhetetlenségi szabályokat a [Méptv](#), az [Ábtv](#), a [Szakgyr](#) és az [Épkiv](#) tartalmazza. Íme az utóbbi által szabályozott összeférhetetlenségi szabály.

Az építtetői fedezetkezelő

Az építőipari kivitelezési tevékenység kivitelezési szerződésben meghatározott ellenértéke pénzügyi fedezetének és a kivitelező által nyújtott biztosíték összegének kezelője nem láthat el fedezetkezelői feladatokat azon beruházás esetében, amelynek finanszírozásában részt vesz vagy részt vett.

A tervellenőr feladata

Az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció a jogszabályoknak, a szakmai szabályoknak, valamint az építetői elvárások ellenőrzése az építetővel írásban megkötött szerződés alapján.

Ennek keretében feladata:

- a) az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció műszaki tartalma szakszerűségének, kivitelezésre való alkalmasságának, a szakági tervek összhangjának ellenőrzése,
- b) a hibák, hiányosságok feltárása,
- c) szükség esetén javaslattétel és
- d) a jelentésének elkészítése.

A tervellenőr az ellenőrzését követően jelentést készít, amely az építési beruházás keretében végzett építőipari kivitelezési tevékenység és az ellenőrzött dokumentáció adatait, az ellenőrzésének tapasztalatait, eredményét, javaslatát.

A **költségszakértőt** az építető, vagy a vállalkozó kivitelező az építési beruházással kapcsolatos gazdasági, gazdaságossági, pénzügyi tervezési és ezekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladatokra bízta meg. A szerződést írásban kell megkötni.

A költségszakértő feladata:

- a) az ár-érték arány megállapítása,
- b) a költség és árelemzés,
- c) a költségváltozási kockázat elemzése, valamint
- d) a költségérzékenységi vizsgálat.

Összeférhetetlen, ha a költségszakértő ugyanazon építési beruházás tekintetében végez tevékenységet egyidejűleg az építető és a vállalkozó kivitelező megbízásából.

Az építési folyamat résztvevői kötelesek együttműködni a kivitelezési folyamatok megvalósítása érdekében. A rájuk vonatkozó összeférhetetlenségi szabályokat a [Méptv](#), az [Ábtv](#), a [Szakgyr](#) és az [Épkiv](#) tartalmazza.

A **beruházáslebonyolító** olyan, kamarai tagsággal rendelkező szakmagyakorló, aki az építető képviselőjében a beruházás előkészítéséhez, lebonyolításához, szervezéséhez és folytatásához kapcsolódó feladatokat lát el.

A Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara névjegyzéket ugyan nem vezethet, de

- a) honlapján **közzéteszi a beruházáslebonyolító, a költségszakértő és a tervellenőr nevét**, ha az a közzétételhez hozzájárult, valamint
- b) egyeztetett és összehangolt szabályzatban rögzíti az építési folyamat résztvevőitől megkövetelt képzettséget, szaktudást, szakmai gyakorlatot, valamint az állami építési beruházások rendjéről szóló törvényben és az állami építési beruházásokban résztvevők szakmai képzésének formáiról, feltételeiről szóló miniszteri rendeletben foglaltaknak való megfelelés vizsgálatának részletes szabályait.

Az állami építési beruházások résztvevőinek speciális összeférhetlenségi szabályai

Az állami építési beruházás előkészítésében és megvalósításában résztvevők – a minisztériummal munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személyek kivételével – egymástól függetlenek, egymással sem munkavégzésre irányuló, sem egyéb, a feladataik részrehajlásmentes elvégzését érintő vagy befolyásoló jogviszonyban, sem közös tulajdonosi, sem kapcsolt vállalkozási viszonyban nem állhatnak.

Az állami építési beruházás:

- a) **projektvezetője** nem lehet az állami építési beruházás **lebonyolítója, tervezője, tervellenőre, műszaki ellenőre vagy kivitelezője,**
- b) **lebonyolítója** nem lehet az állami építési beruházás **projektvezetője, tervezője vagy kivitelezője,**
- c) **tervezője** nem lehet az állami építési beruházás **tervellenőre,**
- d) **kivitelezője** nem lehet az állami építési beruházás **tervellenőre vagy műszaki ellenőre,**
- e) **műszaki ellenőre** nem lehet az állami építési beruházás **tervezője vagy kivitelezője,**
- f) **költségszakértője** nem lehet az állami építési beruházás **lebonyolítója, tervezője, tervellenőre, műszaki ellenőre vagy kivitelezője.**

Az állami építési beruházás előkészítésében és megvalósításában résztvevők, valamint a Tanács tagjai meg kell feleljenek az e bekezdésben rögzített összeférhetlenségi szabályoknak. Az, aki a feladatai pártatlan, tárgyilagos és elfogulatlan ellátására gazdasági érdeke vagy bármely egyéb közvetlen vagy közvetett személyes érdeke vagy körülménye miatt (ideértve a családi, érzelmi okokat, politikai vagy nemzeti hovatartozást is) nem, vagy csak korlátozottan képes, összeférhetetlennek minősül és köteles tartózkodni minden olyan tevékenységtől, amely az állami építési beruházás építtetője érdekeivel ellentétes lehet.

2.3. kérdés: Mire tejed ki a kivitelezői és tervezői bejegyzéshez kötött állandó kötelező felelősségbiztosítás? Hogy történik a bejelentése és ellenőrzése? Mi lehet a következménye a biztosítás hiányának?

2.4. kérdés: Az állami beruházás résztvevői számára mire kell kiterjedjen a kötelező felelősségbiztosítás? Mely esetben ellenőrzi hatóság a felelősségbiztosítás meglétét?

(összevont válasz)

2024. október 1. napjával hatályba lépett törvényi szabályozás ([Méptv](#)) alapján 2025. január 15. napjával kötelezővé vált a tervezők, valamint a kivitelezők számára az általános, szakmagyakorláshoz kötődő felelősségbiztosítás megkötése és fenntartása. A rendelkezés végrehajtása – egyben a részletes szabályok - kormányrendeletekben kerültek megállapításra. Tervezők esetében a Szakmagyakorlási rendeletben ([Szakgyr](#)), míg kivitelezők esetében a Kivitelezési Kódexben ([Épkiv](#)).

A fentiek felül a korábbi közbeszerzési szabályokhoz hasonlóan az állami építési beruházás rendjéről szóló törvény ([Ábtv](#)) is kötelezővé tette az állami építési beruházásban résztvevő tervezők számára egy speciális, projekt alapú biztosításfedezet igazolását.

Tervezői kötelező felelősségbiztosítás

Tervező – az a természetes vagy jogi személy, aki tervezői (vállalkozói-szolgáltatói) szerződést köt építészeti-műszaki tervezői és/vagy tervezői művezetési szolgáltatás ellátására, tehát ezt a tevékenységet üzletszerűen gyakorolja. A Magyar Építész Kamara névjegyzékében bejegyzettek közül az építész-, belsőépítész-, tájépítész, és a tűzvédelmi tervezőket érinti, a településtervezőkre ez a kötelezettség – a tevékenységük jellege miatt - nem terjed ki.

A tervezőnek 2025. január 15-től a tervezési szerződésben vállalt valamennyi tervezői szolgáltatás - beleértve a tervezői művezetést is - körében okozott kár megtérítésére köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni. Kötelező tervezői felelősségbiztosítással kell rendelkeznie, de fenn kell tartani az egyszerű bejelentéséről szóló rendelet szerinti felelősségbiztosítást, amely olyan építőipari kivitelezésre vonatkozik, amelyre a ([Szakgyr](#)) szerinti felelősségbiztosítás nem nyújt fedezetet. A felelősségbiztosítási szerződést a tervező javára – szerződőként – más személy vagy a tervezőt foglalkoztató cég is megkötetheti, ebben az esetben a felelősségbiztosítási szerződés biztosítottjaként a tervezőt kell nevesíteni.

A felelősségbiztosításnak ki kell terjednie a biztosított tervezővel munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyek, valamint a tervezői szolgáltatás teljesítése érdekében igénybe vett alvállalkozók tevékenységéből eredő olyan károkra, melyekért a biztosított tervezőt kártérítési felelősség terheli.

Kivitelezői kötelező biztosítás

Kivitelező – az a természetes vagy jogi személy, aki üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet kíván folytatni, annak rendelkezni kell a kormányrendeletben meghatározott feltételekkel és köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek (Magyar Kereskedelmi és Iparkamarának) bejelenteni.

A vállalkozó (tehát mind a fővállalkozó és mind az alvállalkozó) kivitelező felel az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, kivitelezői jogosultságának, felelősségbiztosításának meglétéért.

2025. január 15. napjától kivitelező az általa vállalt építőipari kivitelezési tevékenység körében okozott kár megtérítésére köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni. A felelősségbiztosítási szerződést a vállalkozó kivitelező javára – szerződőként – más személy is megkötheti, ebben az esetben a felelősségbiztosítási szerződés biztosítottjaként a vállalkozó kivitelezőt kell nevesíteni.

A **biztosításnak ki kell terjednie** a biztosított vállalkozó kivitelezővel munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyek, valamint az építőipari kivitelezői tevékenység és szolgáltatás teljesítése érdekében igénybe vett alvállalkozók tevékenységéből eredő olyan károkra, amelyekért a biztosított vállalkozó kivitelezőt kártérítési felelősség terheli.

A **felelősségbiztosításnak fedezetet kell** nyújtania az építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó szakmai előírások, szabályok és a kivitelezési szerződésben foglalt rendelkezések megszegésével összefüggésben okozott olyan – személyi sérüléssel és dologi – károkra, valamint e károkkal összefüggésben bekövetkezett személyi sérüléssel nem vagyoni sérelmekre tekintettel felmerülő sérelemdíjakra, mely károk megtérítéséért a vállalkozó kivitelező jogszabály szerint kártérítési felelősséggel tartozik, a sérelemdíjak tekintetében fizetési kötelezettséggel tartozik.

A kötelező felelősségbiztosítás mértéke

A felelősségbiztosítás minimális mértéke az éves nettó jövedelemhez igazodóan sávosan alakul. A jövedelem változása esetén a kötelezett köteles magasabb sávhoz kapcsolódó, megfelelő mértékű felelősségbiztosítást megkötetni. A biztosított a változás bekövetkeztét követő nyolc napon belül köteles erről tájékoztatni a területi kamarát.

Éves nettó jövedelem alatt a felelősségbiztosítás megkötését vagy a biztosítási évfordulót megelőző naptári év azon tervezési és/vagy tervezői művezetői illetve kivitelezési tevékenységből származó:

- gazdasági társaságok esetén nettó árbevétel,
- természetes személyeknél nettó jövedelmet kell érteni, amelyből le kell vonni az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény hatálya alá tartozó állami építési beruházással összefüggésben végzett tevékenységből származó nettó jövedelmet, amennyiben ezen munkák vállalkozási szerződése 2025. január 15. napját követően jött létre. A „jövedelem” fogalma tehát az esetek többségében nem egyezik meg adott esetben a vállalkozás teljes éves nettó jövedelmével.

Tervezői biztosítások sávos mértéke

Felelősségbiztosítási alsó limitek		
Éves nettó jövedelem/árbevétel	Határozott idejű	Határozatlan idejű
20 millió Ft-ig	káronként legalább 10 millió Ft-ig	szerződésenként/évente 20 millió forintig
20-100 millió Ft között	káronként legalább 20 millió forintig	szerződésenként/évente 40 millió forintig
100 millió – 1 milliárd Ft között	legalább 50 millió forintig	szerződésenként/évente 100 millió forintig
1 milliárd Ft felett	káronként legalább 100 millió forintig	szerződésenként/évente 200 millió forintig

Kivitelezői biztosítások sávos mértéke

- a) 100 millió forintot nem meghaladó éves nettó jövedelemig biztosítási eseményenként legalább 20 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen legalább 40 millió forintig,
- b) 100 millió forintot meghaladó, de 500 millió forintot meg nem haladó éves nettó jövedelem között biztosítási eseményenként legalább 50 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 100 millió forintig,
- c) 500 millió forintot meghaladó, de 2 milliárd forintot meg nem haladó éves nettó jövedelem között biztosítási eseményenként legalább 100 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 200 millió forintig,
- d) 2 milliárd forintot meghaladó, de 10 milliárd forintot meg nem haladó összegű éves nettó jövedelem között biztosítási eseményenként legalább 150 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 300 millió forintig,
- e) 10 milliárd forint feletti éves nettó jövedelem esetén biztosítási eseményenként legalább 200 millió forintig és határozatlan tartamú felelősségbiztosítás esetében évente, egy adott időszakra kötött felelősségbiztosítás esetében a biztosítás tartamára együttesen 400 millió forintig kell fedezetet biztosítani.

A korábbi, 2024. október 1. napját megelőzően folyamatban lévő, és azt követően feltöltött egyszerű bejelentések – tárgyában kötött tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítást mindaddig fenn kell tartani, ameddig arra az állandó tervezői felelősségbiztosítás nem nyújt fedezetet.

A hatóság ugyanis a jogszabály alapján ([Eljárási Kódex](#)) köteles ellenőrizni, hogy

- a tervezőként megjelölt személy – ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is –, vállalkozás jogosult-e a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,
- összeférhetlenség nem áll-e fenn vele szemben, továbbá
- rendelkezett-e felelősségbiztosítással az egyszerű bejelentési dokumentáció tervezési időtartama alatt.

Az építésügyi hatóság az **építőipari kivitelezési tevékenység végzését megtiltja**, ha megállapítja, hogy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara névjegyzéke szerint **a vállalkozó kivitelező nem rendelkezik kötelező kivitelezői felelősségbiztosítással**,

Az állami építési beruházások biztosításfedezete

A tervezői és a kivitelezői szakmagyakorláshoz előírt tartalmú kötelező tervezői felelősségbiztosítás nem terjed ki az állami építési beruházásokon okozott tervezői és kivitelezési hibák fedezetére.

Az állami építési beruházások rendjéről szóló törvény ([Ábtv](#)) ugyanis a 2025. január 15. napját követően létrejött tervezési és kivitelezési szerződés esetében az állami építési beruházásokon végzett tervezői és tervezői művezetési tevékenységre, a kivitelezőnek pedig a kivitelezésre külön projekt-fedezetet kell igazolnia, amely kizárólag az adott állami beruházás fedezetére terjed ki.

- a) A tervezőnek eszerint az állami építési beruházás teljes tartama alatt – a tervezési szerződéstől az abban meghatározott időpontig, legkésőbb a projekt műszaki átadásáig – az adott állami építési beruházásra, az általa bevont szakági tervezők felelősségére is kiterjedő

felelősségbiztosítási fedezettel kell rendelkezni, amely fedezet kizárólag az adott állami építési beruházást biztosítja.

- b) A kivitelezői biztosítás részleteit, külön kormányrendeletben kell közzétenni. (A rendelet az anyag lezárásakor még nem került kihirdetésre.)

Az állami építési beruházás olyan építési beruházás, amelynek előkészítéséhez és megvalósításához felhasznált központi költségvetési, vagy a nem közvetlen európai uniós forrás mértéke külön-külön vagy együttesen a beruházás becsült értékének ötven százalékát meghaladja, függetlenül attól, hogy az építési beruházás az állam javára valósul-e meg.

Sokan félreértik, ezért tisztázandó, ezen fedezetre nem kötelező önálló, úgynevezett Projektbiztosítást kötni, a törvényi szabályozás kifejezetten elfogadja, ha csak maga a biztosítási fedezet kizárólagos. A tervező ezt a már meglévő kötelező felelősségbiztosításán belül, akár annak biztosítói kiegészítésével is igazolhatja. Fontos, hogy ezt majd az állami ajánlatkérők is így alkalmazzák.

Az állami beruházások során megkövetelt tervezői és kivitelezői biztosítások részletes szabályait a törvény felhatalmazása alapján **külön kormányrendeletben kell közzétenni**. (A rendelet az anyag lezárásakor még nem került kihirdetésre.)

2.5. kérdés: Ismertesse az építészeti-műszaki tervező és az építőipari kivitelező feladatait és felelősségét, összeférhetetlenségének eseteit az építési folyamatban!

A tervező

Az építésügyi hatósági eljárások lefolytatásához és az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges építészeti-műszaki tervezési tevékenységet az folytathat, aki jogszabályban ([Szakgyr](#)) meghatározott szakmagyakorlási jogosultsággal és névjegyzékbe vétellel rendelkezik. A tervezői névjegyzéket a tervezői szakterületnek megfelelő megoszlásban a szakmai kamarák vezetik, akik az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszik a jogosultságot szerzett természetes személyt vagy kormányrendelet szerinti szakmagyakorlást folytató céget.

A **tervező feladata** a vonatkozó jogszabályokban, szakmai előírásokban foglaltak betartásával, az építető megbízása és az általa biztosított tervezési program alapján az **építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése, a tervezői művezetői tevékenység végzése.**

A tervező felelős az általa készített tervek:

- szakszerűségéért (ide értve a kivitelezési tervdokumentációt is),
- valós állapotnak megfelelő tartalmáért,
- szakmai minőségéért,
- a védett épített- és természeti értékek megóvásáért,
- a szakági tervezők kiválasztásáért és terveik összehangolásáért,
- a szakági tervezők, valamint a szakági tervezők, a belsőépítész, a tájépítész és az építész tervező közötti egyeztetések koordinálásáért,
- felelősségbiztosításának meglétéért,
- az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció összhangjáért, valamint
- az építészeti-műszaki dokumentációtól való eltéréshez a hozzájárulásának, valamint az építmény használatához a tervezői nyilatkozat kiállításáért.
- az általa készített építészeti-műszaki dokumentációt a megbízónak történő átadástól számított legalább 10 évig történő megőrzéséért.

A tervezői művezető összeférhetetlenségi szabályai: a tervezői művezetési feladatokat építési **műszaki ellenőrként is** elláthatja, ha arra jogosultsággal rendelkezik. A tervezői művezető nem végezhet **felelős műszaki vezetői tevékenységet** azon építőipari kivitelezési tevékenység esetében, ahol tervezői művezetői feladatokat lát el.

Nem folytathat tervezési tevékenységet:

- a) az adott építészeti-műszaki dokumentáció **engedélyezésében** vagy az annak alapján megvalósítandó építmény, tájépítészeti alkotás kivitelezésének **hatósági ellenőrzésében feladatot ellátó hatóság kormánytisztviselője**, valamint az építészeti-műszaki dokumentáció véleményezési, jóváhagyási folyamatában **harmadik félként érintett szervezet alkalmazottja** vagy azzal egyéb jogviszonyban közreműködő személy,
- b) az építészeti-műszaki dokumentáció **településképi véleményezési eljárásába bevont önkormányzati, állami főépítész.**

A kivitelező

Építőipari kivitelezési tevékenységet üzletszerűen, gazdasági vállalkozás keretében vagy egyéni vállalkozóként az folytathat, aki (amely szervezet) rendelkezik a tevékenységhez előírt jogszabályi feltételekkel ([Épkiv](#)) és erre irányuló szándékát a kivitelezői névjegyzéket vezető Magyar Kereskedelmi és Iparkamarának bejelentette. Amennyiben a kormányrendeletben

meghatározott feltételekkel már nem rendelkezik, vagy az adataiban változás következett be, köteles azt is a kamarának bejelenteni. Aki **nem rendelkezik vállalkozói bejegyzéssel**, kormányrendeletben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenységet csak az ott meghatározott feltételekkel, **saját vagy hozzátartozó részére végezhet**.

Vállalkozó kivitelező építőipari kivitelezési tevékenységet **csak akkor vállalhat, ha** az építési szerződésben **vállalt munkák saját költségen történő elvégzéséhez a szükséges fedezettel rendelkezik** (ideértve az alvállalkozók díjazását is).

A kivitelező vállalkozó feladata az építető megbízása alapján az építési szerződésben meghatározott építési feladat szakszerű, határidőre történő elvégzése és az elkészült munka átadása.

A vállalkozó kivitelező felelős:

- **az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért,**
- az építető által rendelkezésére bocsátott záradékolt (véglegessé vált) építészeti-műszaki dokumentációban és a kivitelezési tervdokumentációban **meghatározottak betartásáért és betartatásáért,**
- **az elkészült építmény, építményrész, szerkezet rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.**
- kivitelezői jogosultságának, felelősségbiztosításának meglétéért,
- a tervdokumentációban előírtak és az ott meghatározott építési termékek alkalmazására, beépítésére, helyettesítésére vonatkozó követelmények maradéktalan betartásáért és betartatásáért,
- a dokumentációtól való eltéréshez a tervezői jóváhagyás, hozzájárulás beszerzéséért,
- a kivitelezés irányításához az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsággal rendelkező **felelős műszaki vezető foglalkoztatásáért vagy az alkalmazásáért,**
- az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész **rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért,**
- **kivitelezési tevékenység befejezését követően kivitelezői nyilatkozatának megtételéért,** és
- kivitelezői nyilatkozatának megtételéhez szükséges nyilatkozat beszerzéséért,
- az építetővel együttesen a **hulladék elszállításáért,** és
- az **építési munkaterületnek** jogszabályban meghatározottak szerinti visszaadásáért.

2.6. kérdés: Ismertesse az építési műszaki ellenőr és a felelős műszaki vezető feladatait és felelősségét, összeférhetetlenségének eseteit!

Felelős műszaki vezetői és építési műszaki ellenőri tevékenységet az végezhet, aki szakmagyakorlási jogosultsággal (és névjegyzékbe vétellel) rendelkezik. A névjegyzéket a szakmai kamarák vezetik (a kamarai tagság ma már kötelező).

Építési műszaki ellenőr

Az építető helyszíni megbízottja, aki megbízási szerződésének keretei között figyelemmel kíséri és ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység egész menetét,

Az alábbi **építetői feladatok ellátásáért** - alkalmazása esetén - a műszaki ellenőr felelős:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges, jogszabályban előírt dokumentumok, tervek meglétéért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- azért, hogy az elektronikus építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,
- törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

További részletes feladatait rendelet ([Épkiv](#)) határozza meg.

Építési műszaki ellenőr alkalmazását vagy megbízását törvény vagy kormányrendelet kötelezővé teheti (például közbeszerzések-, illetve nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások esetén, vagy akkor, ha az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi).

Összeférhetetlenség

Az építési műszaki ellenőr nem végezhet **építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői, anyagbeszállítói és felelős műszaki vezetői tevékenységet** az általa ellenőrzött építési-szerelési munka vonatkozásában. Az építési műszaki ellenőr nem láthat el további építési műszaki ellenőri feladatokat olyan építési szerelési munka esetén, ahol építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői vagy anyagbeszállítói tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek az építési műszaki ellenőr tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

Az építési műszaki ellenőr az általa ellenőrzött építési beruházás során nem lehet **az építésügyi műszaki szakértői, a vállalkozó kivitelezői, az anyagbeszállítói és a felelős műszaki vezetői tevékenységet folytatóknak a Ptk szerinti közeli hozzátartozója**, illetve nem állhat velük munkavégzésre irányuló jogviszonyban.

Felelős műszaki vezető

Építőipari kivitelezési tevékenység csak olyan felelős műszaki vezető foglalkoztatásával végezhető, aki az adott tevékenységhez előírt **szakmagyakorlási jogosultsággal, és a tevékenységet végzők körében közvetlen utasítási joggal rendelkezik.**

A felelős műszaki vezető lehet a vállalkozó kivitelező cég tulajdonosa, társtulajdonosa, munkavállalója, illetve az a személy, aki vele megbízási jogviszonyban áll.

A felelős műszaki vezető egyebek mellett felelős:

- az építési tevékenység szakszerű irányításáért és a részmunkák összehangolásáért,
- a tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,

- az építményfajtának, az építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint a kivitelezési dokumentációnak megfelelő megvalósításáért,
- az azoktól való eltérés esetén a tervező által jóváhagyott kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósításért,
- az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,
- a munkálatok végzésének szakszerűségéért,
- a tervdokumentációban előírtak és az ott meghatározott építési termékek alkalmazására, beépítésére, helyettesítésére vonatkozó követelmények maradéktalan betartásáért, és
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – kormányrendeletben meghatározott – nyilatkozat megtételéért és annak szakmai tartalmáért.

Összeférhetlenség

A felelős műszaki vezető nem lehet az építészeti-műszaki dokumentáció engedélyezésében részt vevő **hatóság**, valamint a tevékenység és az engedélyező **hatóság felügyeletét ellátó szerv kormánytisztviselője**. A felelős műszaki vezető nem végezhet építésügyi műszaki **szakértői és építési műszaki ellenőri** tevékenységet azon kivitelezési tevékenység esetében, ahol részben vagy egészben építési-szerelési munkát vezet.

A felelős műszaki vezető nem láthat el felelős műszaki vezetői feladatokat olyan építési-szerelési munka esetében, ahol az építésügyi műszaki szakértői vagy építési műszaki ellenőri tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

A felelős műszaki vezető nem végezhet **építési műszaki ellenőri tevékenységet** azon kivitelezési tevékenység esetében, ahol részben vagy egészben építési-szerelési munkát vezet. A felelős műszaki vezető nem láthat el felelős műszaki vezetői feladatokat olyan építési-szerelési munka esetében, ahol az építési műszaki ellenőri tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

2.7. kérdés: Ismertesse az építetű feladatait és felelősségét az építési folyamatban! A beruházás mely résztvevőivel köthet az építetű közvetlenül is szerződést?

Az építetű a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője, a tervezett építési tevékenység bejelentője, az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési tevékenység megrendelője vagy folytatója.

Feladata (egyben felelőssége) különösen:

- az **építési cél meghatározása** (mind jogszerűségi, mind észszerűségi és gazdaságossági szempontból) és a **tervezési program kidolgoztatása,**
- az építési beruházás teljes **fedezetének biztosítása,**
- a **felelős szakmai közreműködők** (tervező, építési műszaki ellenőr, kivitelező vállalkozó) **kiválasztása és megbízása,**
- az építésügyi- és más hatósági **engedélyek beszerzése** (az építetű áll jogviszonyban a hatóságokkal), az **előírt bejelentések** (például az egyszerű bejelentés) **megtételé,**
- az építésügyi hatósági engedély vagy tudomásulvétel iránti kérelem elektronikus úton történő benyújtásához, a kérelem és jogszabályban előírt mellékleteinek feltöltéséhez az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (a továbbiakban: ÉTDR) az építetű részére közvetlenül a kérelem benyújtása előtt elektronikus feltöltő tárhelyet biztosít,
- az **előírt műszaki dokumentumok és tervek biztosítása,** és a tervek kivitelező vállalkozónak történő átadása,
- a záradékolt (véglegessé vált), építészeti-műszaki dokumentációban, a feltöltött egyszerű bejelentési dokumentációban, valamint a kiviteli **tervdokumentációban foglaltak betartatása,**
- az **építési munkaterület átadása és az építési tevékenység jogszabályban előírtak szerinti ellenőrzése (ellenőriztetése),**
- az **elkészült munka átvételé, a számlák rendezése** stb.

Az építetű közjogi (építési jogi) felelőssége nem csökken azáltal, hogy az építési tevékenységgel kapcsolatos egyes feladatait másra (pl. beruházáslebonyolítóra, műszaki ellenőrré) ruházza át. A polgári jogi felelősség azonban az építési folyamat résztvevői (a szakmagyakorlók) között megoszlik.

Az építetű felel:

- a) az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- b) az engedélyezési vagy a bejelentési dokumentáció tervezőjének, a kivitelezési dokumentáció tervezőjének, az építési műszaki ellenőrnek, valamint a kivitelezőnek a kiválasztásáért,
- c) az építésügyi hatósági engedély vagy az egyszerű bejelentés tudomásulvételének megszerzéséért,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges, jogszabályban előírt dokumentumok, tervek meglétéért,
- e) az építésügyi hatósági eljárásban záradékolt vagy az egyszerű bejelentés során tudomásul vett építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatásáért,
- f) az elektronikus építési napló készenlétbe helyezéséért és ellenőrzéséért,
- g) az építési munkaterület átadásáért,
- h) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- i) azért, hogy az elektronikus építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,

- j) azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg, valamint
- k) a törvényben meghatározott személyes adatok közléséért és bejelentéséért.

Az építtető szerződéskötési feladatai

Az építtető annak szükségessége estén **közvetlenül szerződhet az építtetői fedezetkezelővel, a tervellenőrrel, és a költségvetési szakértővel.** Mivel ő felel a létesítmény **tervezőjének, tervezői művezetőjének, az építési műszaki ellenőrnek, lebonyolítójának, valamint a kivitelezőnek** a kiválasztásáért, velük is közvetlenül szerződik.

Az építtető és a tervező együttesen felel a tervezési program összeállításáért.

Az építtető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során képződött építési-bontási hulladékot – az e törvény végrehajtására kiadott, az építési-bontási hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységek részletes szabályairól szóló rendeletben meghatározott módon – **elkülönítetten gyűjtse, elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotnak megfelelően kialakítsa, a környezetben okozott károkat megszüntesse.**

3. FEJEZET

ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

3.1. kérdés: Sorolja fel az építésügyi hatósági eljárások típusait (9 elem)! Mire szolgál az ÉTDR? Mi szükséges az ÉTDR kérelmező általi használatához, hogyan zajlik az elektronikus kapcsolattartás?

Építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye vagy tudomásulvétele szükséges. Az egyes eljárások részletszabályait a [Méptv](#), valamint az [Eljárási Kódex](#) tartalmazza.

Az építésügyi hatóság kérelemre az alábbi eljárásokat folytatja le:

- a) egyszerű bejelentési,
- b) építési engedélyezési,
- c) összevont telepítési,
- d) használatbavételi,
- e) fennmaradási engedélyezési,
- f) bontási engedélyezési,
- g) hatósági bizonyítvány kiállítása iránti,
- h) jogszerűtlen építési tevékenység tudomásulvételi eljárás
- i) jogszabályban meghatározott esetben pedig építésügyi hatósági szolgáltatás.

Az építésügyi hatósági eljárások kizárólag az építési tevékenységek jogszerű és szakszerű végzéséhez elengedhetetlenül szükséges engedélyezési eljárástípusok.

A hatósági eljárás iránti kérelem tartalmazza az ügyfél és képviselője azonosításához szükséges adatokat és elérhetőségét, továbbá a kérelmezett eljárás típusától függően tartalmazza:

- a) az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi számát,
- b) a kérelmezett eljárás típusát,
- c) a kérelem tárgyát és annak rövid leírását,
- d) a számított építményértéket,
- e) azon információt, hogy az épület tervei a Nemzeti Mintaterv Katalógus alapján készültek-e,
- f) a kérelem tárgyával összefüggésben
 - fa) a korábban folytatott építésügyi vagy építésfelügyeleti hatósági eljárás ÉTDR eljárásazonosítóját vagy a döntés megnevezését és iktatószámát,
 - fb) a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás megnevezését, ÉTDR iratazonosítóját, iktatószámát és keltét, valamint
 - fc) az építési tevékenységgel összefüggésben beszerzett egyéb hatósági engedély vagy döntés megnevezését és iktatószámát,
- g) a kérelemhez csatolt mellékletek felsorolását,
- h) a kérelmező által választott kapcsolattartási módot és

i) személyes benyújtás esetén az építtető aláírását.

Ügyintézés az ÉTDR-ben

Az építésügyi hatóságok eljárásait az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR) folytatja le. Az ÉTDR használatához a kérelmezőnek a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvény (a továbbiakban: [Dáptv](#)) szerinti elektronikus azonosítási szolgáltatással történő azonosítás alapján az **ÉTDR-ben felhasználói fiókot** kell létrehoznia.

Az építésügyi hatósági eljárás iránti **kérelem elektronikus benyújtásához** a kérelmező az ÉTDR kérelmezői felületén rögzíti a kérelem adatait, továbbá feltölti a kérelem jogszabályban előírt mellékleteit, amelyek az ÉTDR által létrehozott elektronikus mappába kerülnek. Az elektronikus mappa az ÉTDR által generált **eljárás-azonosítót** kap.

Az építészeti-műszaki dokumentáció, az előzetes szakhatósági állásfoglalás, az építészeti tervtanács véleménye, a településképi vélemény és az egyéb dokumentumok elektronikus mappába történő feltöltése önmagában az építésügyi hatósági eljárást nem indítja meg.

Az építésügyi hatóság és az eljárásában közreműködő hatóság, valamint az egyéb véleményező szerv az **ÉTDR felületén tartja a kapcsolatot**.

3.2. kérdés: Ismertesse az egyszerű bejelentési eljárás négy legfontosabb esetét, mi a különbség az új lakóépület építésére és a meglévő lakóépület bővítésére irányuló egyszerű bejelentés között?

Egyszerű bejelentés alapján az alábbi építési tevékenységek végezhetőek:

- a) a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű, kizárólag lakófunkciót és azt kiszolgáló helyiséget tartalmazó új lakóépület építése, ha a szomszédos ingatlanon lévő, zárt sorúan vagy ikresen csatlakozó épület alapozásának megerősítése nem szükséges,
- b) meglévő lakóépület 300 m² összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre történő bővítése,
- c) a lakóépületet kiszolgáló melléképület építése, bővítése, 35-60 m² összes hasznos alapterületű és legfeljebb 6,0 méteres gerincmagasságú, lapostetős melléképület esetén legfeljebb 4,5 méteres párkánymagasságú,
- d) fentiekhez szükséges, a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 méter magasságot meghaladó támfal építése stb.
- e) a bejelentett építési tevékenységtől eltérő és
 - ea) az épület külső alaprajzi méretét megváltoztató,
 - eb) az épület beépítési magasságát megváltoztató vagy
 - ec) az épület telken belüli elhelyezkedését módosító
- f) építési tevékenység, vagy
- g) a lejárt hatályú egyszerű bejelentéssel rendelkező, használatbavételre nem alkalmas épület befejezéséhez szükséges, tartószerkezetet érintő építési tevékenység.

Az építető döntése alapján az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység építési engedély alapján is végezhető.

Az egyszerű bejelentési eljárásban az **építésügyi hatóság vizsgálja**, hogy

- a) a tervezett építmény, építményrész és annak elhelyezése megfelel-e a [Mélyty](#) által az építményekkel szemben támasztott általános és fenntarthatósági követelményeknek, a helyi építési szabályzatban, valamint a településrendezési, építésügyi és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek,
- b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint vagy ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e,
- c) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz-e a környezetében olyan káros hatást, amely az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztetné,
- d) a használatbavételi eljárás megindításáig biztosítható-e az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához
 - da) a járulékos építmények telken belüli elhelyezése és

- db) a törvény vagy kormányrendelet által előírt közműellátás vagy ennek hiányában a közműellátásnak a településrendezési és építési követelményeknek megfelelő, egyedi módon történő kiváltása,
- e) az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatók-e,
- f) az egyszerű bejelentés (2) bekezdésben előírt mellékletei rendelkezésre állnak-e, tartalmuk megfelel-e az előírásoknak, valamint
- g) a tervezőként megjelölt személy – ideértve a társtervezőt, szakági tervezőt is –, vállalkozás jogosult-e a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre, összeférhetetlenség vele szemben nem áll-e fenn.

Az építésügyi hatóság tizenöt napon belül **az egyszerű bejelentés tudomásulvételét megtagadja és az építési tevékenység megkezdését végzését megtiltja**, ha

- a) az egyszerű bejelentéshez a jogszabályban meghatározott mellékleteket nem vagy hiányosan csatolták,
- b) a tervező vagy a vállalkozás nem rendelkezik jogosultsággal a tervezett építési tevékenységre vonatkozó építészeti-műszaki dokumentáció elkészítésére, vele szemben összeférhetetlenség áll fenn, vagy nem rendelkezett felelősségbiztosítással a tervezési tevékenység időtartama alatt.
- c) a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban az előírt feltételek nem teljesülnek, vagy
- d) a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményében a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációját az állami főépítész vagy az építészeti tervtanács tudomásulvételre nem javasolta.

Az egyszerű bejelentés tudomásulvétele nélkül megkezdett építési tevékenység az építésügyi hatóság végleges fennmaradási és továbbépítési engedélye alapján folytatható.

Az építésügyi hatóság az egyszerű bejelentést **hallgatással** tudomásul veszi, ha az előírt határidőben az építési tevékenység megkezdését vagy folytatását nem tiltja meg. Ebben az esetben az építési tevékenység a bejelentés beérkezését követő első munkanaptól számított húsz nap elteltével megkezdhető.

Ha az egyszerű bejelentési eljárásban **ellenérdekű ügyfél vesz részt**, az építésügyi hatóság végzéssel az egyszerű bejelentést **építési engedélyezési eljárásra utalja**. Az építésügyi hatóság a végzést az eljárás megindulásáról értesített ügyfelekkel közli. A végzés közlését követően az építésügyi hatóság építési engedélyezési eljárást folytat le.

Az építési tevékenység az egyszerű bejelentés **jogszerű hallgatással** történő tudomásulvételének időpontjától számított négy éven belül kezdhető meg. Ha az építési tevékenységet négy éven belül – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

Új lakóépület építése egyszerű bejelentéssel

- Minden HÉSZ előírás alkalmazása kötelező.
- A hatóság a kérelmet **érdemben elbírálja a közigazgatási eljárás szabályai szerint.**
- Érdemi vizsgálat eredményeképpen határozatban megtiltja a megkezdést, vagy hallgatással tudomásul veszi a bejelentést.
- Településképi konzultáció és véleményezés kötelező elem, ha azt a helyi településképi rendelet előírja.
- Ügyféli kör – ellenérdekű ügyfél.
- Hatályos: 4 év + 6 év a megkezdéstől.
- A hatóság az ügyfeleket öt napon belül értesíti.

Ellenérdekű az ügyfél, ha az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított 14. napig a hatósághoz elektronikusan vagy papír alapon benyújtja nyilatkozatát arról, hogy a tervezett építési tevékenység sérti a jogát vagy jogos érdekét.

Ellenérdekű ügyfél esetén a hatóság végzéssel az egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalásáról dönt, a döntést az eljárás megindulásáról értesített ügyfelekkel közli. A **végzés közzétételét követően az építésügyi hatóság építési engedélyezési eljárást folytat le.**

Meglévő lakóépület bővítése egyszerű bejelentéssel

- Minden HÉSZ előírás alkalmazása kötelező.
- Nem eljárás, **a hatóság a bejelentés tartalmát érdemben nem vizsgálja.**
- Hiányos bejelentés esetén határozatban megtiltja a megkezdést, a hiánytalan bejelentésről értesítést küld 8 napon belül.
- A bővítmény felépültéről hatósági bizonyítványt hoz.
- Ügyféli kör – nincs.
- Hatályos: 4 év + 6 év a megkezdéstől.

3.3. kérdés: Soroljon fel az építési engedélyhez kötött tevékenységek közül kilenc elemet! Fejtse ki, új épület esetén mikor lehet egyszerű bejelentést és mikor kötelező építési engedélyt kérni!

Az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység kivételével építési engedély alapján végezhető:

- a) az új épület építése, ha annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet vagy a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építését (Figyelem: mobilház is)
- b) a meglévő épület bővítése, ha az így elkészült épület az előző pontban meghatározott méretet meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, a felvonulási épület, valamint a meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítését,
- c) a zárt sorúan vagy ikresen épített épületen minden olyan építési tevékenység, amely az épület szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét érinti,
- d) a támfal építése, ha az a csatlakozó alacsonyabb terepszinttől számítottan az 1,5 m magasságot meghaladja
- e) a közhasználatú fürdőmedence építése
- f) az új, 6,0 méter magasságot meghaladó, épített égéstermék-elvezető építése, kivéve a meglévő állami tulajdonú vagy használatú építmény alternatív fűtési módra való áttéréséhez telepített konténeres kazánház kéményének építését,
- g) a csatlakozó terepszinttől számított 6,0 méternél magasabb vagy 60 m³-t meghaladó töltőtér fogatú, ömlesztettanyag-tároló elhelyezéséhez építmény építése,
- h) a magasles és kilátó építése, bővítése, ha annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert meghaladja
- i) a megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, több mint 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sátor szerkezetet is
- j) az OTSZ szerinti, emberi tartózkodásra alkalmas állvány jellegű építmény építése, bővítése, kivéve a legfeljebb 180 napig fennálló és megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező és maximum 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építményt,
- k) a lejárt hatályú építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével nem rendelkező építményen – a hőszigetelés kivételével – a külső alaprajzi méretet vagy az építmény beépítési magasságát érintő befejező építési tevékenység
- l) a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény
 - külső alaprajzi méretét,
 - beépítési magasságát,
 - telken belüli elhelyezkedését vagy
 - szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét

m) megváltoztató építési tevékenység.

Az építési engedélyezési eljárás alapvető szabályai nem változnak, az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során a tervezett építési tevékenység építésügyi előírásoknak való megfelelését ellenőrzi.

Az építési engedélyt egy telekre az egy időben megvalósuló építési tevékenység egészére kell kérni kivéve, az egy telken több ütemben megvalósuló építési tevékenységre az építési engedélyt az összes ütemre egyszerre, de az egyes ütemeket megjelölve vagy a teljes építési beruházás bemutatása mellett ütemenként is meg lehet kérni.

Ha az építési tevékenység végzéséhez bontási engedély is szükséges, azt az építési engedély iránti kérelemmel **egy időben** kell kérni. Az építésügyi hatóság a bontási és építési engedély iránti kérelem tárgyában hozott döntését ilyenkor **egybefoglalja**.

Módosított építési engedély szükséges hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény esetén:

- ha az építési tevékenység esetén külső alaprajzi méret változásra kerül sor
- beépítési magasság változás történik
- telken belüli elhelyezkedés változik
- szomszédos épülettel határos épület falát, alapozását, vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység esetén.

3.4. kérdés: Meddig hatályos az építési engedély és az egyszerű bejelentés? Kivitelezés közben történő eltéréskor mely esetekben kötelező előzetes módosított építési engedélyt kérni, mi a teendő, ha az eltérés nem építési engedély köteles? Mi a teendő, ha az egyszerű bejelentéstől eltérően kívánják folytatni a kivitelezést?

Ha az építésügyi hatóság rövidebb időtartamot nem állapít meg, az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított **négy évig hatályos**. Ha az építési tevékenységet az építési engedély hatályossága alatt – az építési napló megnyitásával igazoltan – **megkezdték**, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított **hat évig** folytatható.

Az építési engedély **hatálya nem hosszabbítható meg**.

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során az építmény külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését, szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenységgel eltérni csak az építésügyi hatóság újabb, az eltérést engedélyező építési engedélyével lehet.

A módosított építési engedély az építési engedéllyel együtt érvényes, annak hatálya megegyezik az építési engedély hatályával.

3.5. kérdés: Ismertesse a hatósági szemle szabályait, és hogy ki minősül ügyfélnek az építésügyi hatósági eljárásban?

Helyszíni szemle eljárási szabályai

A helyszíni szemlét legalább két fő végzi, akik az ellenőrzési jogosultságukat kötelesek igazolni az igazolványuk felmutatásával.

Helyszíni szemlét a hatóság akkor rendel el, ha a tényállás tisztázásához az építési tevékenység megtekintése, az épület méreteinek vagy elkészültének helyszíni ellenőrzése szükséges.

A helyszíni szemle alkalmával a hatóság az építési tevékenység helyszínén, illetve annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit, különösen azt, hogy

- a) a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel-e,
- b) az érintett telken a tervezett építési, bontási tevékenység megvalósítható-e, a tevékenységet megkezdtek-e és az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően folytatják-e,
- c) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e, valamint
- d) a megvalósult építmény, építményrész – az engedély nélkül megvalósítható eltérések figyelembevételével mellett – az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően valósult-e meg.

Az építésügyi hatóság a helyszíni szemlén tapasztaltokról, valamint az elektronikus építési napló távoli eléréssel történő ellenőrzése során feljegyzést vagy jegyzőkönyvet (OÉNY), továbbá a helyszínről, annak környezetéről dátummal ellátott fényképfelvételt készít.

Speciális eljárási szabályt ír elő az [Eljárási Kódex](#) abban az esetben, ha a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet következtében, az összehangolt védelmi tevékenység során vagy tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén nemzetbiztonsági érdekből az építésügyi hatóság helyszíni szemle megtartását rendeli el, ekkor a helyszíni szemlét három napon belül kell lefolytatni. A helyszíni szemlén részt vevő szakhatóság állásfoglalását a helyszíni szemle keretében adja meg.

Az ügyféli kör meghatározása

Vizsgálat nélkül **minden esetben ügyfélnek minősül** az építető és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, valamint az építési tevékenységgel érintett telekhez, építményhez zártan vagy ikresen csatlakozó épület tulajdonosa.

Az építésügyi hatósági eljárásokban **minden esetben vizsgálni kell** az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Az [Ákr.](#) 10. §-a határozza meg az ügyféli jogállásra vonatkozó szabályokat, hogy egy adott eljárásban ki lehet ügyfél. A 10.§ (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az [Eljárási Kódex](#) ezt szűkíti, amikor kimondja, hogy az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban, valamint az egyszerű bejelentési eljárásban – kivéve, ha az építtető vagy az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa részben vagy egészben az állam vagy valamely önkormányzat – fentiekén kívül kizárólag az építési tevékenységgel érintett telekkel közös határvonalú, közterületnek nem minősülő telek tulajdonosa, haszonélvezője lehet ügyfél.

Egyszerű bejelentés esetén a fent felsorolt személyek közül **ellenérdekű az ügyfél**, ha az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított 14. napig a hatósághoz elektronikusan vagy papír alapon benyújtja nyilatkozatát arról, hogy a tervezett építési tevékenység sérti a jogát vagy jogos érdekét.

3.6. kérdés: Milyen esetben szükséges használatba vételi engedély, mikor szükséges a fennmaradási engedély kérelmezése, melyek a használatbavétel megadásának feltételei?

Minden olyan építmény, építményrész, amely építési engedély vagy egyszerű bejelentés alapján építhető, használatbavételi engedély vagy használatbavétel tudomásulvétele alapján vehető használatba. Az építtetőnek a használatbavételi eljárást az építmény, építményrész használatbavétele előtt kell kezdeményeznie.

A használatbavételi engedélyt meg kell adni, a használatbavételt tudomásul kell venni, ha az építményt vagy egy részét az építési engedélynek vagy az egyszerű bejelentésnek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg. Ettől eltérő szabályokat kormányrendelet megállapíthat.

Használatbavételt kell kezdeményezni:

egyszerű bejelentéssel épült lakóépület, építési, vagy fennmaradási engedéllyel megépült építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor.

A kérelem tartalma és mellékletei

Kérelemhez mellékelni kell:

- 1) a változási vázrajzot
- 2) energetikai tanúsítványt (az [Eljárási Kódex](#) 35. § (4) bekezdése szerint)
- 3) építésügyi műszaki szakértői nyilatkozatot a fővállalkozó halála vagy megszűnése esetén, illetve a lejárt hatályú építési engedély alapján tíz évnél régebben befejezett és használatba vett építmény esetén szakhatósági dokumentációt
- 4) ha szakhatóság bevonása vagy szakkérdés vizsgálata szükséges, akkor az [Eljárási Kódex](#) 2. sz. melléklete szerinti dokumentációt.

A használatbavétel két típusa, az eljárások jellemzői

Tudomásulvétel	Engedély
Egyszerű bejelentés esetén	Lejárt hatályú építési engedély esetén is lehetséges
Ha nincs szakkérdés és szakhatósági közreműködés	Ha van szakkérdés és szakhatósági közreműködés
A hatóság eljárás megindításáról értesítést nem küld és hiánypótlást sem bocsát ki	A hatóság 5 napon belül ügyfél részére értesítést és hiánypótlást küld
Nincs ügyfél	Ügyféli kör az általános szabályok szerint
Hallgatással tudomásulvételről értesítés 15 napon belül, a 20. napon használatba vehető vagy a tudomásulvételt határozattal megtagadja	Határozat (engedélyezi vagy elutasítja) – engedélyezés esetén a véglegessé váláskor vehető használatba
Hatályos: korlátlanul	Hatályos: korlátlanul

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásul vételét megtagadja és a használatot megtiltja:

- az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek nem felel meg, vagy a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas
- engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységgel eltértek a záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációtól,
- a szükséges nyilatkozatok nem állnak rendelkezésre
- nem csatolták, vagy nem felel meg az energetikai tanúsítvány a követelményeknek
- az építési naplóban a megvalósulási dokumentáció nem áll rendelkezésre.

Ha a használatbavételi eljárás során az építésügyi hatóság a rendeltetésszerű és biztonságos építményhasználatot nem gátló hiányosságot tapasztal, a használatbavételi engedélyt megadja, vagy a használatbavételt tudomásul veszi, és ezzel egyidejűleg teljesítési határidő megjelölésével és a nemteljesítés esetére a végrehajtás módjáról szóló tájékoztatással kötelezi az építetőt a még fennálló hibák, hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére.

A hatóság a követelményeket helyszíni szemlén, valamint távoli eléréssel az OÉNY-ben ellenőrzi.

A használatbavételi eljárás egyes különös szabályai

Az 1000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó, fő rendeltetése szerint iroda funkciójú épületre a használatbavételi engedély megadható akkor is, ha az épület olyan iroda céljára előkészített területet is tartalmaz, amelynek hasznos alapterülete az épület összes hasznos alapterületének a felét nem haladja meg.

A használatbavételi engedély megadható akkor is, ha az épület iroda céljára előkészített területe – a terek lehatárolása, a falfelületek, padlóburkolatok és az illemhely tekintetében – a rendeltetésszerű használatra még nem alkalmas, azonban

- az iroda céljára előkészített területen az épületgépészeti és elektromos kiállások rendelkezésre állnak, és
- az iroda céljára előkészített területet az épület használói elől biztonságosan, fizikailag elhatárolták.

A fővállalkozó kivitelezőnek az **Épkiv.** 14. §-a szerinti nyilatkozatát a (2) bekezdésben foglaltakra is kiterjedően kell megadni.

Az (1) bekezdés szerinti épület használatbavételi engedélye figyelemfelhívást tartalmaz arra is, hogy az épület iroda céljára előkészített területét csak a rendeltetésszerű használatra alkalmas kialakítást követően szabad használni.

Fennmaradási engedélyezési eljárás

Az építésügyi hatóság az új szabályok alapján csak a 10 éven belül jogszerűtlenül végzett építési tevékenységek esetén folytat le.

A fennmaradási engedély iránti kérelemben a jogszerűtlenül megépített építmény, építményrész

- a) továbbépítésének engedélyezésére vagy
 - b) használatbavételére
- irányuló kérelem is előterjeszthető.

3.7. kérdés: Ismertesse az építésügyi bírság megállapításának főbb szabályait!

Az építésügyi bírság kiszabásának részleteit az [Épbír.](#), valamint a [Mépty](#) tartalmazza. Építésfelügyeleti és építésügyi bírság helyett **csak építésügyi bírságot** szabályoznak a hatályos szabályok.

Az építésügyi hatóság **köteles a fennmaradási engedélyt megadó, illetőleg a lebontást tudomásul vevő határozatában az építésügyi bírságot is kiszabni** [[Épbír.](#) 4. § (1) bek.].

Az építésügyi bírság **nem mentesít** a büntetőjogi, továbbá a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, illetőleg a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.

A nyilvántartott műemléki értéket, műemléket érintő és örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenységet megvalósító, engedély nélkül vagy attól eltérően végzett építési és bontási tevékenység esetén az építésügyi bírság mértékét az [Örökségvédelmi bírság](#) szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet mérlegelési szempontrendszer szerint, annak megfelelő módon és mértékben kell megállapítani, a műemlékvédelmi bírság kiszabására vonatkozó szabályokat [Műemlékvédelmi bírságról](#) szóló 421/2024. (XII.23.) Korm.rendelet tartalmazza. (ld. 7. pont)

Milyen esetekben nem szabható ki bírság?

Nem szabható ki bírság az olyan végleges és végrehajtható építési, illetve bontási engedély alapján elvégzett építési tevékenységgel összefüggésben, amelynek az alapját képező határozatot

- az építésügyi hatóság a saját hatáskörében visszavont vagy
- az ügyészségről szóló törvény szerinti ügyészi felhívás folytán visszavont, vagy
- a bíróság hatályon kívül helyezett, az Alkotmánybíróság határozata alapján az építésügyi hatóság felügyeleti szerve megváltoztatta vagy megsemmisítette.

Lényeges, hogy ha az építető a visszavonásra (megváltoztatásra, megsemmisítésre, hatályon kívül helyezésre) alapot adó ok tekintetében rosszhiszeműen járt el, akkor a bírság ezekben az esetekben is kiszabható.

Veszélyes állapotú építmények, épületszerkezetek jogszerűtlen építési tevékenységgel történő veszélyelhárítása vagy részleges elbontása esetén kiadott fennmaradási engedéllyel vagy bontás tudomásulvételével egyidejűleg az építésügyi hatóság a veszély elhárításához szükséges mértékű építési tevékenységre közigazgatási szankciót nem alkalmaz. Ez azt jelenti, hogy csak a veszély elhárításához szükséges mértékű építési tevékenység miatt nem szab ki építésügyi hatóság bírságot.

A fennmaradási engedélyezésre egyes eseteiben akkor is sor kerülhet, ha nem volt szabálytalanság, ilyen a fennmaradási engedély mellé nem kap az építető bírságot.

Ugyanígy nem kaphat bírságot az az építető, akinél a hatóság már nem alkalmazhat szankciót, mivel a tíz éves intézkedési határidőnél régebben épült vagy használatba vett építményről van szó.

A bírság kiszabásának és megfizetésének szabályai

A bírság megfizetésének határideje legfeljebb 60 nap. A határidő kezdő napja a bírságot kiszabó határozat véglegessé válásának napja. A teljesítési határidő előtt benyújtott kérelemre halasztás egy alkalommal engedélyezhető legfeljebb 60 napra. A bírság összegét 10 000 forintra való kerekítéssel kell megállapítani.

A sajátos építményfajtákra kiszabott bírságot az építményfajta szerint feladatkörrel rendelkező miniszter által meghatározott előirányzat számlájára kell befizetni.

Az építésügyi hatóság építésügyi bírságot szab ki:

- a) **jogszerűtlen építési tevékenység** esetén, ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha a törvényben és egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, és az műemlékvédelmi érdeket nem sért,
- b) **jogszerűtlen bontási tevékenység** esetén, ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül bontották le, és az építésügyi hatóság azt kérelemre vagy hivatalból tudomásul veszi,
- c) **jogosulatlan vagy szakszerűtlen tevékenység** esetén az eljárás résztvevőivel szemben.

A hatályos rendelkezések tehát mind a jogszerűtlen, mind a jogosulatlan vagy szakszerűtlen tevékenységre vonatkozóan szabályozzák a bírság kiszabását, melynek mértékére, számítására eltérő szabályokat állapítanak meg.

A bírság mértéke, számítása a jogszerűtlenül végzett építési tevékenység esetén

Jogszerűtlen építési, bontási tevékenység esetén a fennmaradási engedélyt megadó határozatban vagy a lebontást tudomásul vevő határozatban kerül sor a bírság kiszabására. Ezekben az esetekben alkalmazandó az [Épbír.](#) 1., 2., és 3. számú melléklete.

A bírság **kötelezettje az építető vagy a tulajdonos.**

A bírság 300 000 forint

- a) az építési engedély mellékletét képező, záradékolt vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációtól eltérően meg nem épült építményrész esetén,
- b) az építmény helyének építési engedély vagy egyszerű bejelentés nélküli módosítása esetén,
- c) az építési engedély véglegessé válása előtt megkezdett vagy a keresetlevél benyújtásának halasztó hatályát elrendelő bírósági döntés ellenére végzett építési tevékenység esetén, ha az építető az engedélyezett tervtől nem tért el.

Más esetekben a bírság mértéke:

(1) a számított építményérték * (2) készütségi szorzószám ([Épbír](#) 2. melléklet) * százalékos érték (3.§ (4) bekezdés)

A bírság meghatározásakor a számított építményértéknek az alábbi százalékos értékét kell figyelembe venni:

- a) engedély nélküli építés esetén 20%,
- b) engedélytől eltérő építés esetén 12%,
- c) engedély nélkül végzett bontás esetén 5%,
- d) nemzeti emlékek minősülő műemlék építményen vagy annak telkén, nemzeti emlékek minősülő műemlék ingatlanon végzett jogszerűtlen építési tevékenység esetén 40%,
- e) helyi védelem alatt álló épületen végzett jogszerűtlen építési tevékenység esetén, ha a szabálytalanság a védettség elrendelésének alapjául szolgáló építményt, építményrészt érinti, 25%,
- f) műemléki jelentőségű vagy világörökségi területen álló, nem védett építményen végzett jogszerűtlen építési tevékenység esetén 30%,
- g) történeti tájon, műemléki környezetben álló, nem védett építményen végzett jogszerűtlen építési tevékenység esetén 25%,
- h) egyszerű bejelentés nélkül vagy a bejelentéstől eltérően végzett építési tevékenység esetén 12%.

A jogszerűtlenül végzett bontást követően új építmény jogszerűtlen építése esetén a bírságot a bontásra és az építésre külön ki kell szabni.

Ha az ingatlan többféle műemléki területen áll, akkor a magasabb bírságösszeget eredményező számítást kell alkalmazni.

Ismételt jogszerűtlen építési tevékenység

A fizetendő bírság összege a megállapított bírságérték

- a) másfélszerese, ha kiszabására olyan személlyel vagy szervezettel szemben kerül sor, akit 3 éven belül egy alkalommal,
- b) kétszerese, ha kiszabására olyan személlyel vagy szervezettel szemben kerül sor, akit 3 éven belül legalább két alkalommal

jogszerűtlen építési tevékenység végzése miatt végleges döntéssel építésügyi bírsággal sújtottak.

Építésügyi bírság jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül folytatott tevékenység esetén

A jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül folytatott tevékenység esetén **kiszabható bírság összegének meghatározása jelentősen egyszerűsödik, amely a számított építményértéktől függ.**

Jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül folytatott tevékenység esetén a bírság kiszabására külön határozatban kerül sor az [Épbír](#) 4. mellékletében foglaltak alapján. Ez alapján **jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül folytatott tevékenységnek tekinthető:**

- az építőipari kivitelezési tevékenységhez kapcsolódó jogsértés
- az állékonyságot, az életet vagy egészséget veszélyeztető állapot előidézése
- tervezői művezető közreműködésének mellőzése jogszabályban előírt kötelezettség esetén
- építési műszaki ellenőr közreműködésének mellőzése, jogszabályban előírt kötelezettség esetén

- építőipari kivitelezési tevékenység végzése kivitelezési dokumentáció nélkül
- engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött, a kivitelezési dokumentációtól eltérő kivitelezés
- a záradékolt építészeti- műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció összhangjának hiánya
- az elektronikus építési főnapló készenlétbe helyezésének vagy megnyitásának hiánya
- az elektronikus építési alnapló készenlétbe helyezésének vagy megnyitásának hiánya
- az e-építési napló vezetésére vonatkozó követelmények megsértése
- az e-építési napló bejegyzésére vonatkozó követelmények megsértése
- építőipari kivitelezési tevékenység végzése az építési munkaterület átvételének tudomásulvételéről szóló tulajdonosi nyilatkozat nélkül
- építőipari kivitelezési tevékenység végzése felelős műszaki vezető nélkül, a jogszabályi kötelezettség fennállása esetén
- építési szakmunka végeztetése a tevékenységre előírt szakmai feltétel hiányában, foglalkoztatott személyenként megállapítva
- a kivitelezési vagy megvalósulási dokumentációt készítő tervező nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal
- a tervezői művezető nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal
- az építési műszaki ellenőr nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal
- a vállalkozó kivitelező nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal
- a felelős műszaki vezető nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal
- az alapozás elkészültére vonatkozó bejelentési kötelezettség elmulasztása
- írásbeli kivitelezési szerződés hiánya
- a vállalkozó kivitelező a névjegyzéket vezető szervnek nincs bejelentve
- nem megfelelő teljesítményű építési termékek vagy szerkezetek felhasználása, vagy az építési termékek nem megfelelő módon történő beépítése, a szerkezetek nem megfelelő kialakítása
- építetói fedezetkezelés hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység megkezdése fedezetkezelői szerződés nélkül
- beruházáslebonyolító kötelező alkalmazásának hiánya

A bírság **kötelezettje az építési folyamat résztvevője.** (Építetű, Tervező, Tervezői művezető, Építési műszaki ellenőr, Fővállalkozó kivitelező, Megrendelő vállalkozó kivitelező, Alvállalkozó kivitelező, Felelős műszaki vezető.)

Nincs áthárítási, vagy mentesülési lehetőség az egyes szereplők között (korábban pl. 2024.09.30.: Építési műszaki ellenőr helyett építetű fizet, ha a műszaki ellenőr a jogsértő cselekményt az építési naplóban rögzítette, e tényről az építetűt tájékoztatta, és az építetű ennek ellenére a szükséges intézkedés megtételét elmulasztotta).

A jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül folytatott tevékenységgel kapcsolatos bírság kiszabásáról szóló **határozatot közölni kell:**

- a) a szakmagyakorlói névjegyzéket vezető szervvel, ha a bírság kiszabására az építési műszaki ellenőrrel, a tervezővel, a tervezői művezetővel vagy a felelős műszaki vezetővel szemben került sor,
- b) a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzékét vezető szervvel, valamint
- c) a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú építmények esetében az érintett ingatlan vagyongazdálkodójával.

A jogszerűtlenül végzett építési tevékenység miatt kiszabott bírság megfizetésére adott befizetési határidő meghosszabbításáról szóló végleges végzést az építésügyi hatóság köteles közölni az érintett ingatlan tulajdonosával is, ha az nem azonos a kötelezettel.

Az építésügyi hatóság a bírság kiszabásával kapcsolatos minden döntését és intézkedését az e-bírság alkalmazásban rögzíti.

A sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú építmények építésügyi hatósági eljárásaiban a bírság kiszabásával kapcsolatos döntéseket és intézkedéseket az e-bírság alkalmazásban nem kell rögzíteni.

3.8. kérdés: Ismertesse a szabálytalan építési tevékenységek eseteit! Ismertesse a számított építményérték meghatározására vonatkozó szabályokat!

A **Méptv** alapján szabálytalannak minősül a jogszerűtlenül, a jogosulatlanul vagy a szakszerűtlenül megkezdett és végzett tevékenység.

Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet

- a) engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül,
- b) az engedélytől vagy egyszerű bejelentéstől kormányrendeletben meghatározott tűrési határt meghaladó eltéréssel,
- c) az engedély véglegessé válása nélkül – kivéve, ha a döntés azonnal végrehajthatóvá válik –, vagy
- d) a keresetlevél benyújtásának halasztó hatályát elrendelő bírósági döntés ellenére végzik.

Jogosulatlan a tervező építészeti-műszaki tervezési tevékenysége és a jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet építészeti műszaki tevékenysége, építési műszaki ellenőri tevékenysége, energetikai tanúsító tevékenysége, továbbá a vállalkozó kivitelezői tevékenysége, ha az építési folyamat résztvevője az általa folytatott tevékenység végzéséhez nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal, szakképzettséggel, szakképesítéssel, vagy szakmával, vagy a vállalkozó nem rendelkezik kivitelezői névjegyzéki nyilvántartási számmal, vagy a kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság felfüggesztésének időtartama alatt folytat kivitelezési tevékenységet.

Szakszerűtlen építészeti-műszaki tervezési tevékenység és az építészeti műszaki tevékenység, építési műszaki ellenőri tevékenység, energetikai tanúsító tevékenység, valamint az építőipari kivitelezési tevékenység, ha azt

- a) a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően, vagy
- b) az alapvető követelmények megsértésével, a tevékenység végzésére vonatkozó jogszabályi előírások megsértésével végzik vagy végezték.

Számított építményérték - a bírság mértékének alapja

Számított építményérték meghatározása:

1. A számított építményérték az elkészült, kivitelezés alatt álló vagy elbontott

- a) építményhez, építményrészhez hozzárendelt, Korm.rendelet 1. melléklete szerinti egységár, valamint
- b) építmény, építményrész – az építészeti-műszaki dokumentáció vagy felmérés alapján számított – nettó alapterületének, térfogatának, felületének, hosszának vagy darabszámának szorzata, több különböző mértékegységű vagy egységárú építményrész esetében e szorzatok összege. [**Épbír.** 3. § (3) bek.].

2. A fennmaradási engedély mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentáció vagy bontás esetén a rendelkezésre álló adatok alapján meg kell határozni a jogszerűtlenül épített, elbontott építmény, építményrész jellemző méretét és mennyiségét.
3. Az 1. mellékletből ki kell választani az épület, épületrész rendeltetéséhez vagy az építmény, építményrész előírt méretéhez rendelt egységárat.
4. A kiszámított mennyiséget be kell szorozni a hozzá tartozó egységárral.
5. A fennmaradási engedély tárgyát képező több építményre, építményrészre a kiszámított szorzatok összege adja a számított építményértéket.

4. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT DOKUMENTUMAI, SZERZŐDÉSEK, NYILVÁNTARTÁSOK, ELEKTRONIKUS FELÜLETEK

4.1. kérdés: Hogyan kell a szerződést írásban megkötni és jogszerűen aláírni? Mi a következménye annak, ha a felek szerződés nélkül vagy nem megfelelő formában és tartalommal kötik meg a megállapodást?

A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére. A szerződésekre vonatkozó általános szabályokat a Polgári Törvénykönyv ([Ptk](#)) az ún. kötelmi jog keretein belül tárgyalja.

A szerződés általános fogalmából következik, hogy

- az csak **jogképes felek között jöhet létre**,
- a szerződő felek **egyenlők** (köztük nincs alá-fölérendeltségi viszony), illetve
- a megállapodás a felekre **kötelező, függetlenül a megállapodás formájától**, és attól, hogy az beleillik-e valamely szerződéstípusba .

Ha a szerződés írásbeli alakhoz kötött, akkor a szerződés lényeges tartalmát írásba kell foglalni, és a szerződő feleknek az okiratot alá kell írniuk.

Az építésügy körében alkalmazott szerződések esetében általános követelmény az írásbeliség. (A szerződés a Ptk főszabálya szerint bármely formában: írásban, szóban vagy ráutaló magatartással is létrehozható.) Az írásba foglalt szerződés **akkor érvényes, ha azt a felek legalább teljesbizonyító erejű magánokirati formában aláírták**, amelyet a mindenkori Polgári Perrendtartás szabályoz. Ugyanezen forma irányadó a szerződés mellékleteire, (tervezési program, fizetési, tervszállítási ütemezések) valamint a szerződés módosításaira is.

2025. január 1. napja után az okirati aláírási formák közül kikerült az AVDH útján történő aláírás, így azt az elektronikus hatósági rendszerekben, pl. az ÉTDR-ben sem lehet elfogadni. Jelenleg az alábbi esetek megfelelőek a szerződés érvényességéhez azzal, hogy a jellemzően kétoldalú szerződéseknél a felek aláírásmódja különbözhet, azonban a lent felsoroltak közül valamelyiknek meg kell felelnie.

Magánszemély megrendelő esetén:

- két tanú igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és – ha törvény eltérően nem rendelkezik – lakóhelyét, ennek hiányában tartózkodási helyét olvashatóan is fel kell tüntetni,
- az okiratot saját kezűleg írta és aláírta,
- az okirat aláírójának aláírását vagy kézjegyét az okiraton bíró vagy közjegyző hitelesíti,
- ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által készített szerződés szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat aláírója a más által írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el.

Jogi személyeknél a fentiek helyett elegendő, ha az okiratot a jogi személy képviselőjére jogosult személy a rá vonatkozó szabályok szerint megfelelően aláírja.

Bármely szerződő fél:

- aláíróként az elektronikus okiraton a minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírását vagy bélyegzőjét helyezte el, (mivel jogszabály egyelőre itt nem írja elő, azon időbélyegző elhelyezése nem szükséges)
- a dokumentumot [Dáptv](#) szerinti digitális szolgáltatás nyújtása során a digitális állampolgárság szolgáltató hitelesítette, vagy
- az okirat olyan, törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott szolgáltatás, vagy zárt rendszerben alkalmazott, tanúsított bizalmi szolgáltatás keretében jött létre, (pl. E-szignó, netlock) ahol a szolgáltató az okiratot a kiállító azonosításán keresztül a kiállító személyéhez rendeli és a személyhez rendelést a kiállító saját kezű aláírására egyértelműen visszavezethető adattal együtt vagy az alapján hitelesen igazolja; továbbá a szolgáltató az egyértelmű személyhez rendelésről kiállított igazolást elektronikus dokumentumba kapcsolt, elválaszthatatlan záradékba foglalja és azt az okirattal együtt legalább minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus

Kétnyelvű szerződésnél fontos még rendelkezni az irányadó jogról (Magyarország területén megvalósuló beruházásokra nyilván a magyar jog), valamint a szerződés értelmezése során elsőbbséget élvező nyelvről.

A szerződéses tartalom vonatkozásában ún. diszpozitív (eltérést engedő, hézagpótló) előírás érvényesül. A szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja. A diszpozitivitás elve alól jogszabály kivételt tehet. **Ha jogszabály a szerződés valamely tartalmi elemét kötelezően meghatározza, a szerződés csak a jogszabály által előírt minimális tartalom megléte esetén jöhet létre. A feleknek az adott előírásba ütköző rendelkezését a Ptk semmissé nyilvánítja,** vagy azok később a felek által megtámadhatók. Tervezési program nélküli tervezési szerződés, vagy műszaki tartalom nélküli kivitelezési szerződés emiatt semmis.

Gyakori, hogy főleg nagyvállalatok, építőipari cégek az alvállalkozóikkal általános szerződési feltételeket íratnak alá, amelyet korábban általános jelleggel alkottak meg, így attól való eltérésre nem igazán van az egyedi szerződés megkötésekor lehetőség (általános szerződési feltétel- **ÁSZF**). **A szerződés alapjául szolgáló, egyik, vagy mindkét fél által előírt jogszabályba ütköző általános szerződési feltétel - cégek esetén - a szerződés megkötésétől számított egy éven belül támadható meg utólag.**

Semmis az a szerződés is, amelyet jogszabály megkerülésével, vagy jogszabályba ütközően kötöttek (pl. tervezési szerződést szóban kötik).

A semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen, joghatások kiváltására alkalmatlan, így díjat sem lehet igényelni azon a jogcímen.

4.2. kérdés: Sorolja fel az építési beruházások során alkalmazott szerződésfajtákat! Mi a legfőbb különbség a vállalkozási és a megbízási szerződés között? Ismertesse részletesen választása szerint tervezési vagy kivitelezési vállalkozási szerződés legfontosabb tartalmi követelményeit!

A **Ptk** számos szerződésfajtát ismer, ezek a magánszemélyek és az üzleti (gazdasági) élet szerteágazó szerződési kapcsolatait szabályozzák.

A szerződések típuszabadsága (vagy típusválasztás szabadsága) értelmében a felek szabadon választhatnak a Ptk-ban nevesített szerződés típusok közül, vagy az egyes szerződés típusok elemeit is vegyíthetik (vegyes szerződés). Lehetőségük van arra is, hogy a Ptk-ban nem nevesített és nem szabályozott, ún. atipikus szerződéseket hozzanak létre.

Fontos ugyanakkor, hogy a szerződések alapján keletkező jogvitában a **bíróságok a felek szerződéseit nem elnevezésük, hanem tartalmuk alapján minősítik**. Hiába adnak a felek tervezési megbízási szerződés címet egy okiratnak, attól az még tartalma miatt vállalkozási szerződés, vagyis a típusválasztási szabadság nem jelenti azt, hogy a felek a szerződés tartalmától és céljától eltérően is minősíthetik (elnevezhetik) a szerződést.

A gazdasági életben különös fontosságú munkaszerződést nem a Ptk, hanem a Munka Törvénykönyve szabályozza, a konzorciumi szerződés, például nincs a Ptk-ban, a felhasználási szerződést pedig a szerzői jogi törvény szabályozza.

Az építésügy körében elsősorban vállalkozási és megbízási szerződéseket alkalmaznak, illetve ismertek a vegyes szerződések is.

Vállalkozási szerződésre tipikus példa a tervezési és az építési (kivitelezési) szerződés.

Megbízási szerződésre tipikus példa az építőiparban:

- **a tervezői művezetői,**
- **a szakértői szerződés,**
- **az építési műszaki ellenőri szerződés, illetve**
- **a felelős műszaki vezetői megbízási szerződés** (bár mindegyiknél a szakmagyakorlóval cégen belüli más szerződéses kapcsolatok is lehetségesek).

Vegyes (megbízással vegyes vállalkozási) szerződés:

- **a tervezői művezetést is tartalmazó tervezői szerződés,**
- az energetikai tanúsítói szerződés, vagy a
- tervellenőrzésre vonatkozó szerződés.

A vállalkozási és a megbízási szerződés elsősorban a felelősség szempontjából különbözik.

Vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó tevékenységgel elérhető eredmény (a továbbiakban: mű) megvalósítására, a megrendelő annak átvételére és a vállalkozói díj megfizetésére köteles.

A vállalkozó mindig valamely eredmény elérése vállal kötelezettséget, ezért a vállalkozási szerződés **eredménykötelem**.

A **megbízási szerződés** alapján a megbízott a megbízó által rábízott feladat ellátására, a megbízó a megbízási díj megfizetésére köteles. A **megbízási szerződés** olyan szerződés, amelynek alapján az egyik szerződő fél (a megbízott) valamely *tevékenység* elvégzésére, a másik fél (a megbízó) által rábízott *ügy gondos (szakszerű és lelkiismeretes) ellátására* köteles. A megbízással ennek megfelelően

ún. **gondossági kötelem**. A megbízás gyakran a megbízó *képviselésében* való eljárást kívánja meg. Mivel **személyes bizalmon alapul**, a **megbízott általában személyesen köteles eljárni**, kivéve, ha a megbízó hozzájárult ahhoz, hogy a megbízott más személyt igénybe vegyen. A Ptk **megbízási szerződésre** vonatkozó rendelkezései ún. *diszpozitív* rendelkezések, vagyis a felek a törvényben foglalt rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, szerződésüket a Ptk-ban megjelölt tartalomtól eltérően alakíthatják.

Összefoglalóan: a vállalkozási és a megbízási szerződés tartalmában az a legfőbb különbség, hogy a vállalkozási szerződés ún. eredménykötelem, a megbízási szerződés pedig ún. gondossági kötelem.

4.3. kérdés: Melyek a szerződési biztosítékok? Ismertesse a kötbér fajtáit és alkalmazásának szabályait!

A szerződéses biztosítékok általában a szerződés választható tartalmi elemei közé tartoznak, egyes biztosítékokat (Pl.: kötelező jótállás) pedig jogszabály ír elő. A szerződéses biztosítékok lehetnek pénzügyi biztosítékok (foglaló, bankgarancia, kötbér stb.), vagy bizonyos jogok és kötelezettségek elvesztésének kilátásba helyezése (jogvesztés kikötése) - hibás teljesítés esetén (szavatosság, jótállás).

Az építőiparban leggyakoribb és leginkább alkalmazott szerződési biztosíték a kötbér, amely pénzfizetési kötelezettséget jelent arra az esetre, amikor a kötbérre kötelezett - neki felróható okokból (amelyért felelős) - megszegi a szerződést.

A kötbér lehet különösen:

- késedelmi kötbér,
- meghiúsulási kötbér,
- hiányos, vagy teljesítés elmaradása esetére kikötött, vagy
- hibás teljesítésre vonatkozó kötbér, illetve
- minőségi kötbér.

Késedelmi kötbér, vagy hibás teljesítésre vonatkozó kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítés alól. A meghiúsulási (vagy nem teljesítési) kötbér érvényesítése kizárja, hogy emellett a jogosult a teljesítést is követelje. **Kötbér után nem lehet kamatot kikötni. Lejárt esedékességű kötbér után viszont késedelmi kamat követelhető.** Ehhez azonban szükséges, hogy az esedékes kötbérről a kötelezettet írásban értesítsék.

Fontos, hogy a kötbér automatikus megrendelő általi levonása, vagy beszámítása a vállalkozói díjba nem jogszabályon alapuló gyakorlat. Erre csak akkor van lehetősége a megrendelőnek, ha a felek a szerződésben ezt elfogadták. Sokkal helyesebb olyan szerződéses gyakorlat kialakítása, ahol a megrendelőnek nincs lehetősége egyoldalú kötbér levonásra, vagy beszámításra. Így a felek az a tervezési díj megfizetését követően kötelesek egymással elszámolni a kötbérrel. Ennek érdekében rendelkezhetnek úgy is, hogy csak a tervező által elismert kötbér levonására van automatikus lehetőség, vagy a levonást/beszámítást teljesen kizárják.

A tervezési kivitelezési vállalkozásra is vonatkozik a **kellékszavatosság (garancia) és szerződéssel kiköthető a jótállás**, elsődlegesen a hibás, hiányos teljesítéssel kapcsolatban. Itt azonban a hiba vagy a hiányosság legtöbbször nem a tervdokumentáció átvételekor, hanem csak annak tételes átvizsgálásakor, vagy a kivitelezés során vehető észre.

Hibás, hiányos teljesítés esetén praktikusán csak a **kijavítás** (mint szavatossági igényérvényesítés) jöhet szóba, emellett **egyéb felelősségi kérdések és szankciók is szóba jönnek.** A **terv hibája miatt a tervezővel szemben mindaddig érvényesíthetőek a szerződésszegésből eredő jogok, amíg a hibás terv alapján kivitelezett létesítménnyel kapcsolatban is érvényesíthetők a szavatossági vagy jótállási igények.**

A vállalkozó csak **kivételesen és akkor mentesülhet** (részben vagy egészben) a **hibás teljesítés jogkövetkezményei alól, ha a hiba azért következett be, mert a megrendelő (építtető) alkalmatlan anyagot, hibás, hiányos adatot szolgáltatott, vagy célszerűtlen utasítást adott.**

Kivitelezés közben felmerülő tervhiba, vagy hiányosság esetén a tervező ugyan nem mentesül, de a vonatkozó bírói gyakorlat szerint a kivitelező felelőssége is felmerül.

A műszaki tervnek megfelelően elkészített létesítmény hibájáért a kivitelező kártérítéssel tartozik, ha a megrendelőtől kapott tervek hibáját felismerhette, a megrendelőt azonban erre nem figyelmeztette, vagy a munkát a jogszabály tilalma ellenére elvégzi. A közös károkozásra vonatkozó szabályok szerint **az így keletkezett kár a tervező és a kivitelező között** megosztható, de a megrendelővel szemben a felelőségük általában egyetemleges. Ilyen esetekben egyébként **az egyetemleges felelősök körébe és az építési műszaki ellenőr a felelős műszaki vezető is bekerül**, ha ez utóbbi nem állt a kivitelezővel munkaviszonyban.

A tervező esetében **speciális szavatossági követelmény a Ptk-ban előírt jogszatosság**, ami azt jelenti, hogy a tervező az általa készített tervvel kapcsolatban szavatossággal tartozik azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználást akadályozza vagy korlátozza, azaz olyan tervet kell szolgáltatnia, amely annak a megrendelő általi felhasználását teljes a szerződés szerinti célra és mértékben lehetővé teszi.

Léteznek további tipikus szerződéses biztosítékok. Ilyenek különösen a jóteljesítési biztosíték, a bankgarancia, a lakásépítési jótállás, a szavatosság és a korszerűségi felülvizsgálat.

4.4. kérdés: Mi a különbség a kellékszavatosság (garancia) és a jótállás között? Ismertesse a lakásépítéssel, valamint a közhasználatú épületekkel kapcsolatos kötelező jótállás szabályait!

A kellékszavatosság (a köznyelv ezt nevezi *garanciának*) és a jótállás a szavatossági jogok körébe tartozik és a hibás teljesítéssel függ össze. (Ingó dolog, azaz termék esetében az új [Ptk](#) termékszavatosságáról beszél.)

Az új [Ptk](#) (2013. évi V. tv.) szerint olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak (ilyen az építőipari vállalkozás vagy a tervezés is), a kötelezett a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik, illetve megfelelő feltételek esetén (jogsabályi kötelezettség vagy szerződés alapján) jótállásra kötelezett.

Hibás teljesítés esetén a **jogosult - az alábbi sorrendet figyelembe véve - a következő igényekkel léphet fel:**

- **kijavítást vagy kicserélést igényelhet**, kivéve, ha annak teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek – másik kellékszavatossági igény teljesítésével összehasonlítva – aránytalan többletköltséget eredményezne,
- **igényelheti az ellenszolgáltatás arányos leszállítását**, ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta,
- **a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja**, illetve
- **a szerződéstől elállhat**.

Jelentéktelen hiba miatt **elállásnak nincs helye**.

A **kijavítást vagy kicserélést** megfelelő határidőn belül, a jogosult érdekeit figyelembe véve kell elvégezni.

Az új [Ptk](#) semmilyen szavatosságra vonatkozó szabálytól nem engedi a fogyasztó hátrányára való eltérést, ezért a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben is **semmis az a kikötés, amely a szavatossági jogoknak a törvényben meghatározott sorrendjétől a fogyasztó hátrányára tér el**.

A kellékszavatossági igények érvényesítésénél a **jogvesztő határidők megszűntek, erre kizárólag elévülési határidők vonatkoznak**, melyek az elévülés nyugvásának szabályai szerint meghosszabbodnak, illetve megszakadás esetén újratekődnek.

A **szavatossági igény** általános esetben **1 év** alatt, ingatlanok esetében **5 év alatt évül el**. Miután a jogszabályban előírt feltételektől a jogosult javára el lehet térni, a felek az említetteknél hosszabb elévülésben megállapodhatnak.

A **jótállási igény a jótállási határidőn belül érvényesíthető** (szerződés alapján vagy jótállási jeggyel), a jótállási határidő termékcsoportoktól függően eltérő. Ha a jótállásra kötelezett ezen időn belül nem tesz eleget jótállási kötelezettségének, a **jótállási igény kikényszerítésére három hónapon belül bírósághoz lehet fordulni**.

A szavatossági kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos költségek a kötelezettet (vállalkozást) terhelik. A kötelezett akkor mentesülhet (részben vagy egészben) a hibás teljesítés jogkövetkezményei alól, ha

a hiba a szerződés megkötésekor már tudott volt, vagy

a hiba a jogosult közreműködése miatt következett be *(például alkalmatlan anyagot, hibás, hiányos adatot szolgáltatott, vagy célszerűtlen, szakszerűtlen utasítást adott, esetleg elmulasztotta karbantartási kötelezettségeit).*

A kellékszavatosság és a jótállás közötti alapvető különbség a bizonyítási teherben van, tehát abban, hogy a hibát kinek kell bizonyítania.

A szavatosságnál a felhasználónak (megrendelőnek, építtetőnek, vásárlónak) kell az elévülési időn belül bizonyítania, hogy valóban fennáll a hiba.

Aki ugyanakkor a szerződés teljesítéséért jótállást vállal vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, a jótállás időtartama alatt köteles helytállni a hibás teljesítésért.

A jótállás annyiban különbözik a szavatosságtól, hogy jogszabály, illetve maga a szerződés meghatározhat egy időkeretet, amelynek teljes időtartama alatt a vállalkozást terheli annak bizonyítása, hogy megfelelően teljesített. A felhasználó (építtető, fogyasztó) a jótállási időn belül egyszerűen csak bejelenti a hibát, illetve bemutatja (visszahozza) a hibás terméket, és nem kell bizonyítania semmi mást.

A vállalkozó szerződésben, vagy jótállási jegyben határozza meg, hogy milyen időtartamra, milyen igények teljesítését vállalja.

Mentesül a jótállási kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

4.5. kérdés: Ismertesse a különböző építésügyi nyilvántartásokat, elektronikus felületeket, működésük lényegét!

A kamarai nyilvántartás

A szakmai kamarák vezetik az építészeti-műszaki **tervezői, településtervezői, településrendezési szakértői, építésügyi műszaki szakértői, energetikai tanúsítói, zöldfelületi tanúsítói, építési műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetői** jogosultsággal rendelkező **természetes és jogi személyek** egységes elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását.

Kivitelezői nyilvántartás

(Az MKIK vezeti a **vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak** (a továbbiakban: vállalkozó kivitelező) névjegyzékét, és a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános feltételeiről szóló törvény szerint ellenőrzi a vállalkozói építőipari tevékenység folytatására való jogosultságot.

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás

Az építésügyi igazgatási feladatellátást és az információk szélesebb körű hozzáférését biztosító adatbázisokat foglalja egységbe az Országos Építésügyi Nyilvántartás (a továbbiakban: OÉNY). Alkalmazásait alapvetően kormányrendelet sorolja fel, íme legfontosabbak:

- **elektronikus dokumentációs rendszert (ÉTDR),**
- **elektronikus építésügyi monitoring rendszert (ÉMO),**
- **a településfejlesztési és településrendezési feladatok** ellátását és a településtervek elkészítését, módosítását, alkalmazását, nyilvántartását és monitorozását segítő digitális egyeztetési felületet (**E-TÉR**).

Az első két nyilvántartás esetében a működtető az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter, az utóbbi működtetője a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter.

A marasztaló jogerős bírósági ítéletről kiállított értesítés

Az OÉNY részét képezi a lánctartozások megfékezése érdekében működő szankció-adatbázis, amely egyes építmény tervezésére vagy építőipari kivitelezési tevékenység végzésére irányuló szerződéses főkötelezettséghez kapcsolódó díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott marasztaló jogerős bírósági ítéletekről kiállított bírósági értesítések adattartalmára épül. Kötelezővé teszi a bíróságok számára az elektronikus úton történő adatszolgáltatást az érintett ítéletekről, amelyek alapján a szakmai kamara vagy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara szankciót alkalmazhat. Az OÉNY-ben regisztráltak körén kívül eső szereplőket is érinthet a bírósági marasztalás.

Az OÉNY működtetésével kapcsolatos feladatok ellátásáról az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter a **Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** és az **Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ** (a továbbiakban: Dokumentációs Központ) útján végzi.

Az OÉNY elektronikus úton kapcsolódik más nyilvántartási rendszerekhez is, amelyek segítik az építésügyi igazgatási tevékenységet. Ilyen rendszer:

- az ingatlan-nyilvántartás,
- a személyi és lakcím- nyilvántartás,

- a szakmai kamarák nyilvántartásai,
- a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara nyilvántartásai,
- levéltári és
- cégnyilvántartás.

A Törvény részletesen meghatározza az OÉNY által lekérdezhető adattartalmakat. Az OÉNY-ben kezelt adatok a Központi Statisztikai Hivatal részére statisztikai célra átadhatók. A személyes adatok teljes körű védelme érdekében ez a szakasz meghatározza a személyes adatok törlésére vonatkozó időtartamokat is.

A nemzeti tervvagyon- közgyűjtemény

a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam tulajdonába tartozó része és az annak kezeléséhez szükséges eszközök vonatkozásában a tulajdonosi jogokat az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter gyakorolja.

Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás

Az építető és a tervező közös nyilatkozatban az OÉNY részét képező építészeti szerzői jogi nyilvántartás részére átadja az építészeti-műszaki dokumentációhoz, valamint az az alapján megépült építményhez fűződő szerzői vagyoni jogok tulajdonosának vagy tulajdonosainak a Törvényben meghatározott adatait.

Adatkezelésének **célja a szerzői vagyoni jogosultak adatainak hozzáférhetővé tétele az érdekeltek számára, valamint egyéb, a szerzőt a védelmi idő lejártá után megillető jogok biztosítása.** Az adatok vonatkozásában az adatkezelést végző háromévente felülvizsgálja az adatkezelés szükségességét. Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás elektronikus ügyintézés keretében működik.

Nemzeti Építésgazdasági nyilvántartási rendszer (NÉNY)

A törvényi rendelkezés megalapozza az építésgazdaság területén egy Nemzeti Építésgazdasági nyilvántartási rendszer kialakításának adattartalmára vonatkozó rendelkezéseket.

A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer az építőipari kivitelezési tevékenységhez szorosan kapcsolódva, az építési munkaterületen való tartózkodás, valamint az oda történő anyagbeszállítás és kiszállítás adatait rögzíti és szükség szerint továbbítja a kapcsolódó nyilvántartásokhoz, *szakrendszerekhez*. Létrehozásának kiemelt **célja az építőipari fővállalkozói-*alvállalkozói* kapcsolatok áttekinthetőségének javítása, továbbá az építőipari kivitelezési tevékenységhez kapcsolódó magatartások jogszerűségének elősegítése az építési munkaterületen tartózkodó személyek tartózkodási adatainak rögzítése révén.**

Az Üvegkapu

A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer részét képező olyan informatikai rendszer, amely rögzíti és a hozzáférhetővé teszi a foglalkoztatottak építési munkaterületre való be- és kilépések, valamint az egyes anyagok építési munkaterületre történő be- és kiszállításainak adatait.

A munkavállaló jogait sértő jogszerűtlen foglalkoztatás elleni fellépést segítő rendszer, az Üvegkapu egy olyan ellenőrzési rendszert vezet be, amely egyidejűleg csökkenti a munkavállalók kiszolgáltatottságát, elősegíti a munkával töltött időnek megfelelő bérezés, illetve díjazás megvalósulását. Az Üvegkapu lehetőséget teremt arra, hogy az építési munkaterületen tartózkodó személyek jelenléti adatai valós időben, informatikai eszközök útján nyomon követhetők legyenek.

Ezzel könnyebbé válik az általános közigazgatási rendtartás szerinti fizikai, helyszíni ellenőrzés.
Meghatározásra kerül a vállalkozói lánc regisztrációs kötelezettsége.

4.6. kérdés: Ismertesse az építési napló fogalmát, az építési napló megnyitására és vezetésére vonatkozó szabályokat, bejegyzésre jogosultak körét!

Az építési napló: az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható, a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatát lekövető, jogszabályban meghatározott tartalmú és formájú igazoló dokumentum.

Az **elektronikus építési napló:** kormányrendeletben meghatározott, az építési napló elektronikus vezetését biztosító alkalmazás. Az e-építési napló az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, **hatóság, bíróság, közjegyző, a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv és közvetítő eljárásában felhasználható** dokumentáció, amely időrendben tartalmazza a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység, illetve az építési-szerelési munkák adatait, továbbá a munka menetére, megfelelőségére és dokumentumaira (pl. tervrajzi kiegészítések) vonatkozó vagy az elszámoláshoz szükséges jelentős tényeket.

Az építőipari kivitelezési tevékenység végzését jogszabály ([Épkiv](#)) elektronikus építési napló vezetéséhez kötheti. Eszerint a **kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről e-építési naplót kell vezetni.**

Készenlétbe helyezés

Az építtető az e-építési napló készenlétbe helyezését elektronikusan az OÉNY e-építési napló alkalmazási felületén keresztül kezdeményezi az üzemeltetési szabályzatban foglaltak szerint.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ helyezi készenlétbe az e-építési naplót, és ahhoz az építtető számára hozzáférést biztosít. Az építtető az e-építési naplót az építkezés adatainak megadásával és a rendszerhasználati díj befizetésével helyezi készenlétbe.

A fővállalkozó vagy megrendelő vállalkozó kivitelező, a vele szerződésben álló alvállalkozó kivitelező e-álnaplóját az alvállalkozói szerződés adatainak rögzítésével párhuzamosan állítja készenlétbe.

A napló vezetése

Az e-főnapló és az e-álnapló az **építési munkaterület átvételekor** az átvétel időpontjának rögzítésével **nyílik meg**, és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően az építési munkaterületről **levonulás időpontjának rögzítésével zárul le.**

Vezetése a **fővállalkozó kivitelezőnek** vagy megbízása esetén a fővállalkozó kivitelező **felelős műszaki vezetőjének**, az e-álnapló vezetése az alvállalkozó kivitelezőnek vagy megbízása esetén az alvállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének a feladata.

Bejegyzést tehet:

a) az e-főnaplóba és mellékleteibe

- az építtető, az építtető megbízottja,
- a beruházáslebonylító vagy az építési műszaki ellenőr,
- az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló és a tervezői művezető,
- a napló vezetésére kötelezett alvállalkozó kivitelezővel szerződéses viszonyban álló fővállalkozó kivitelező vagy megrendelő vállalkozó kivitelező,
- a fővállalkozó kivitelező vagy megrendelő vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője,
- a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor.

b) valamennyi e-főnaplóba, e-alnaplóba és mellékleteibe

- az építésügyi hatóság és az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban közreműködő,
- szakkérdést vizsgáló hatóság.

c) az e-főnapló és az e-alnapló hatósági naplójába: a jogszabályban az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzésére feljogosított hatóság vagy szerv.

Az e-főnaplóba és e-alnaplóba a bejegyzésre jogosult a más jogosult bejegyzésére ellenészrevételt tehet, vagy a bejegyzéseket tudomásul veheti.

A betekintés rendje

Az e-főnaplóba vagy e-alnaplóba és mellékleteibe:

a) időbeli korlátozás nélkül:

- az építető,
- az építésügyi hatóság és az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban közreműködő szakkérdést vizsgáló hatóság,
- a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes szerve,
- jogszabályban az ellenőrzés időkorlátozás nélkül feljogosított más hatóság.

b) az e-építési napló készletének lezárásáig:

- a jogszabályban az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzésére feljogosított hatóság vagy szerv,
- a helyszíni ellenőrzést folytató munkavédelmi és foglalkoztatás-felügyeleti hatóság,
- az építető által betekintésre felhatalmazott, az építési beruházás megvalósításához támogatást nyújtó szervezet,
- az építető megbízása alapján a beruházáslebonylító, az építési műszaki ellenőr, az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló és a tervezői művezető.

A bejegyzésre vagy betekintésre felhatalmazottak nem mind jogosultak megtekinteni az e-főnaplóban, az e-alnaplóban és mellékleteikben feltüntetett **fővállalkozói vagy alvállalkozói teljesítés, részteljesítés ellenértékét**. Kivétel ez alól:

- érdekelt szerződéses felek,
- a beruházáslebonylító,
- az építési műszaki ellenőr,
- az építetői fedezetkezelői eljárásban feljogosítottak, és
- a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, akiknek teljes, betekintési joguk van.

5. FEJEZET

ÉPÍTMÉNYEKKEL, ÉPÍTÉSI TERMÉKEKKEL SZEMBEN TÁMASZTOTT KÖVETELMÉNYEK

5.1. kérdés: Ismertesse az építményekkel szemben támasztott általános követelményeket és az építésügyi műszaki irányelveket!

Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények

Az építmény elhelyezése során biztosítani kell:

- a) az építmény és a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
- b) az építmény közszolgálat ellátását szolgáló járművel, különösen tűzoltó, mentő járművel történő megközelíthetőségét,
- c) a vízgazdálkodás, a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit,
- d) a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget, valamint
- e) a rendeltetésszerű telekhasználatot.

Az építményre vonatkozó, rendeltetési céljának megfelelő alapvető követelményeket annak építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során – a fentiekben foglaltak figyelembevételével – érvényre kell juttatni, amelynek **részletszabályait** az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet ([TÉKA](#)) szabályozza.

Az általános építési követelményektől **eltérni** csak az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon lehet.

Az építménynek és részeinek, önálló rendeltetési egységeinek építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell:

- a) a rendszeres karbantartás lehetőségét,
- b) azt, hogy az építmény rendeltetésszerű használatával járó környezeti terhelés az adott helyen megengedett mértéket ne lépje túl,
- c) a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes, egyenlő esélyű hozzáférést,
- d) a terület geológiai, hidrogeológiai, vízjárási és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést.

Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a településkép, a tájkép a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az építészeti örökség védett értékeinek érvényesülésére.

Az építménnyel és a tájépítészeti alkotással szemben támasztott fenntarthatósági követelmények

Építményt, építményrészt úgy kell megtervezni, megépíteni és használni, hogy:

- a) az energia és természeti erőforrások felhasználása a lehető legkisebb legyen,

- b) az épület teljesítse a kormányrendeletben meghatározott energetikai jellemző követelményértéket, és
- c) az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint, a rendeltetésszerű használatot megelőzően energetikai tanúsítvánnyal, zöld útlevelemmel, és a teljes életciklusa alatt szervizkönyvvel rendelkezzen.

Tájépítészeti alkotást úgy kell megtervezni, megépíteni és használni, hogy:

- a) a tervezése, építése, fenntartása és használata során az energia és természeti erőforrások felhasználása a lehető legkisebb legyen,
- b) elsősorban a helyszínen vagy a közelben előállított építési termékek és zöld védjeggyel ellátott növényi alapanyagok kerüljenek beépítésre,
- c) teljesítse a kormányrendeletben meghatározott zöldinfrastruktúra és biológiai aktivitás követelményértékeket, és
- d) rendeltetésszerű használatát megelőzően az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint zöldfelületi tanúsítvánnyal rendelkezzen.

Építésügyi műszaki irányelvek

Az építésügyi műszaki irányelv kidolgozásáért felelős bizottság gondoskodik az épített környezet létrehozása és fenntartása érdekében végzett, az építési folyamatra és az üzemeltetési tevékenységre kiterjedő, jogszabály, szabvány által nem szabályozott, azokkal nem ellentétes követelmények, a tevékenységekre vonatkozó és módszereket tartalmazó építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáról és elfogadásáról. Az építésügyi műszaki irányelv alkalmazása önkéntes.

Amennyiben az építésügyi műszaki irányelv által szabályozott területen jogszabály vagy szabvány kerül kiadásra, az építésügyi műszaki irányelvet vissza kell vonni.

Műszaki tartalmú jogszabály hivatkozhat építésügyi műszaki irányelvre és annak kötelező alkalmazását előírhatja. Az adott jogszabály vonatkozó követelményei teljesülnek, ha a hivatkozott építésügyi műszaki irányelvben meghatározottakkal azonos vagy kedvezőbb megoldások készülnek.

5.2. kérdés: Ismertesse a szabvány fogalmát, az alkalmazására vonatkozó szabályokat, fajtáit és jelölésüket!

A szabvány közmegegyezéssel létrehozott és elismert (feljogosított) szervezet által megalkotott vagy közzétett műszaki (technikai) dokumentum, amely szerzői jogi védelem alá esik.

A szabvány nem jogszabály, alkalmazását jogszabály sem teheti kötelezővé.

A szabvány alkalmazása önkéntes, a benne foglalt – jogszabályban előírt–követelmények teljesítése más, egyenértékű megoldással is teljesíthető. Ezt azonban az alkalmazónak igazolnia kell.

Egy szabvány oly módon válhat mégis kötelezővé, ha:

- a felek szerződésben állapodnak meg arról, hogy valamely szabványt alkalmazzák, és aszerint járnak el, illetve
- az érintett szabvány tartalmát fontos egészségvédelmi, környezetvédelmi vagy biztonsági érdekből valamely jogszabály egyszerűen átveszi és hatályos jogszabályként megjelenti.

A szabványok lehetnek nemzeti, európai, illetve nemzetközi szabványok, továbbá előszabványok és szabványtervezetek is.

A magyar nemzeti szabvány jelölése MSZ. Ez a jelölés megjelenik azokban a szabványokban is, amelyek valamely európai vagy nemzetközi szabvány hazai bevezetéseként (átvételeként, honosításaként) kerülnek kibocsátásra.

A nemzetközi szabványok jele ISO, az európai szabványok jelölése EN. A nemzetközi, illetve európai szabványt bevezető magyar szabvány jelölése ennek megfelelően MSZ EN, vagy MSZ EN ISO.

Az európai szabványosítási szervezet (CEN) által megjelentetett előszabványok olyan ideiglenes elfogadott és kihirdetett szabványok, amelyek elsősorban a végleges európai szabvány kidolgozásához szükséges szakmai tapasztalatok megszerzését szolgálják (ilyenek voltak például a tartószerkezeti méretezési előszabványok, az Eurocode-ok, vagy jelenleg a menekülési felvonó előszabványa). Az előszabványokkal egyidejűleg az ugyanerre vonatkozó nemzeti szabványok is érvényben maradhatnak, az előszabvány véglegesítése után a nemzeti szabvány megszűnik. Az európai előszabvány jelölése ENV.

A szabványtervezet olyan dokumentum, amely kiadás előtt, a műszaki egyeztetés és kidolgozás fázisában van. Jele prEN vagy prENV.

Vannak olyan nemzetközi műszaki előírások, ajánlások is (jelük TN), amelyek hazai alkalmazása nem kötelező, esetleges bevezetésük indokoltságáról az MSZT határoz. Ez esetben a jelölésük: MSZ ISO CEN /TN.

A szabványokat szakmai bizottságokban dolgozzák ki. Az ISO és a CEN között nincs hierarchikus kapcsolat, bár a két szervezet között szoros az együttműködés. Az MSZT ugyanakkor kötelező hatállyal átveszi (honosítja) és közzéteszi a nemzetközi és az európai szabványokat. Olyan problémát, amelyet hatályos nemzetközi, illetve európai szabvány szabályoz, nemzeti szabványként nem lehet kidolgozni.

A szabványok közzététele szabályozott formában történik. Az MSZT honlapjáról ingyenesen letölthető „A magyar nemzeti szabványok jegyzéke”, amely meghatározott rendszer szerint csoportosítva (követve a nemzetközi ICS osztályozási rendszert) sorolja fel a hatályos nemzeti

szabványok címét, jelölését, hivatkozási számát (ide értve a honosított nemzetközi szabványokat is). A szabványjegyzéket az MSZT évente külön kiadványban is közzéteszi.

A szabványosítás összehangolt intézkedéssor, amelynek célja:

- a **termelés hatékonyságának, gazdaságosságának és biztonságának (élet-, egészség- és munkavédelmi szempontból) elősegítése,**
- az egyes termékek, szolgáltatások közötti **kereskedelmi és forgalmazási akadályok csökkentése (csereszabatosság, kompatibilitás által),**
- a **műszaki, technikai együttműködés támogatása.**

Ezen célokat elsősorban valamely meglévő vagy előre látható műszaki-technikai-gazdasági probléma (számítási-méretezési eljárás, módszer, termék tulajdonság) általános és ismételten történő felhasználásra alkalmas megoldásával éri el. A szabványosítást ily módon úgy is tekinthetjük, mint valamely alkalmazási követelményszint megállapítást vagy viszonyítási alapot.

A szabványosítás alapelvei:

- a **közmegegyezés,** az érdekelt és elismert szakmai intézmények, szervezetek (vagy azok meghatározó csoportjának) egyetértése az alapvető célokban és megoldásokban (nem állami, hatósági szabályozás),
- az **önkéntesség,** a szabványosítás eredményének szabad alkalmazása (amely azonban nem lehet ellentétes a hatályos jogszabályokkal),
- a **nyilvánosság,** nyilvános közzététel erre feljogosított és elismert szervezetek által, továbbá
- a **tudomány és technika elismert és legkorszerűbb elveinek és eredményeinek alkalmazása.**

A szabványosítás ma már egyre inkább összehangolt nemzetközi tevékenység.

Legfőbb szervezete a II. világháború után létrehozott Nemzetközi Szabványügyi Szervezet (ISO), illetve az elektronikai és távközlési területen a Nemzetközi Elektrotechnikai Bizottság (IEC).

Az Európai Unió szabványügyi szervezete az Európai Szabványügyi Bizottság (CEN), az elektronikai és távközlési területtel itt is külön szervezetek foglalkoznak.

A nemzeti szabványosítás hazai szervezete a Magyar Szabványügyi Testület (MSZT). Az MSZT saját önkormányzattal és önkéntes tagsággal rendelkező, önállóan gazdálkodó nonprofit köztestület, amely a nemzeti szabványok kidolgoztatására, illetve kidolgozására, jóváhagyására és közzétételére kizárólagos feladat- és hatáskörrel rendelkezik.

5.3. kérdés: Ismertesse az építési termékek betervezésére és beépítésére vonatkozó előírásokat, hogy zajlik a termékhelyettesítés rendje?

Építési termék az a termék, amelyet azért állítottak elő és hoztak forgalomba, hogy építményekbe állandó jelleggel beépítsék. Építési terméknek csak az minősül, amelynek tulajdonságai hatással vannak az építményekre előírt alapvető követelményekre (állékonyság és mechanikai szilárdság, tűzbiztonság, higiénia, egészség- és környezetvédelem, biztonságos használat és akadálymentesség, zajvédelem, energiatakarékosság és hővédelem, természeti erőforrások fenntartható használata). Ezeket a tulajdonságokat lényeges terméktulajdonságnak nevezzük.

Készlet az az építési termék, amelyet egyetlen gyártó legalább két különböző elemből állít elő, és azt össze kell építeni ahhoz, hogy az építménybe beépítésre kerülhessen.

Az építési termékek forgalomba hozatalát és forgalmazását szabályozó európai uniós rendelet (305/2011/EU rendelet, angol elnevezése szerint rövidítve: [CPR rendelet](#)) 2013. július 1-től hatályos. Legfontosabb előírása az, hogy amennyiben egy építési termékre vonatkozik egy harmonizált európai szabvány (EN), vagy ennek hiányában egy európai műszaki engedély (ETA), akkor ahhoz a forgalomba hozó gyártó köteles teljesítmény-nyilatkozatot adni. A gyártó a többi termék esetében is kezdeményezheti ETA kidolgozását, ennek elkészülte után azonban a teljesítmény-nyilatkozat kiállítása számára kötelező.

CE jelölés csak olyan építési terméken (vagy ún. készleten) helyezhető el, amelyek tekintetében a gyártó teljesítmény-nyilatkozatot állított ki. A CE jelölés nem valamilyen védjegy vagy eredet megjelölés, „csupán” azt igazolja (garantálja), hogy az adott termék a rá vonatkozó nemzetközi (uniós) követelményeknek eleget tesz.

A teljesítmény-nyilatkozat az építési termék alapvető (azazaz építmények alapvető követelményeivel összefüggő) termékjellemzőit fejezi ki.

A teljesítmény-nyilatkozatot annak az országnak a nyelvén kell rendelkezésre bocsájtani, amelyben a terméket forgalmazzák.

A gyártónak nem kell az építési termékhez teljesítmény-nyilatkozatot mellékelni, ha az egyedi, nem sorozatban gyártott, vagy az építés helyszínén gyártott termék, és egyetlen, beazonosítható építménybe kerül,

összhangban van a vonatkozó nemzeti előírásokkal (szabványokkal, építőipari műszaki engedéllyel, nemzeti műszaki értékeléssel), továbbá

a beépítés a biztonságos kivitelezésért felelős személy(ek) felügyelete mellett történik.

A CPR rendelet kizárólag az építési termékek (vagy készletek) Európai Unión belüli forgalomba hozatalát és forgalmazását szabályozza, nem foglalkozik beépítési kérdésekkel.

Az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének részletes szabályait és a teljesítmény igazolás konkrét módjait az általános uniós követelményt kiegészítő hazai szabályozás (275/2013. (VII.11.) Korm. rendelet) határozza meg.

A **Mépty** előírja, hogy „**építménybe építési terméket csak az építményekre vonatkozó alapvető követelmények** (állékonyság és mechanikai szilárdság, tűzbiztonság, higiénia, egészség- és környezetvédelem, biztonságos használat és akadálymentesség, zajvédelem, energiatakarékosság és hővédelem, természeti erőforrások fenntartható használata) **teljesülése mellett szabad betervezni és beépíteni**”. Ezek a jogszabályban meghatározott **alapvető követelmények akkor teljesülnek**

(azaz a termék akkor lesz alkalmas a beépítésre), **ha a beépítendő építési termék elvárt műszaki teljesítményének (lényeges terméktulajdonságainak) való megfelelést a gyártó teljesítmény-nyilatkozata, vagy az adott építményhez készített egyedi műszaki dokumentáció igazolja.**

Az építési termék elvárt műszaki teljesítményének (lényeges terméktulajdonságainak) meghatározása tervezői feladat. A beépítés során az elvárt műszaki teljesítményt kell összevetni az építési termékek piacán kínált termékek teljesítmény adataival. A tervező az egyes építményszerkezeteket (ez nem azonos a készlet fogalmával, amellyel ellentétben itt nem azonosítható be egyetlen gyártó, aki az összes alkotóelemért vállalja a gyártói felelősséget) az adott szakterület szakmai szabályai, műszaki előírásai és saját szakmai tapasztalatai alapján tervezi meg.

Az építési termékek elvárt műszaki teljesítményét általános esetben az építészeti-műszaki dokumentációban, illetve ennek hiányában az építési szerződésben kell meghatározni. Az építési termék elvárt műszaki teljesítményének lehetséges módja egy konkrét, egyértelműen beazonosítható építési termék megjelölése. Ez egyben az elvárt műszaki teljesítmény meghatározását is jelenti a termék műszaki előírásában foglaltak szerint.

A beépítendő építési termék (készlet) megadása a gyakorlatban úgy történik, hogy a tervező a tervezési programban, véglegessé vált építési engedélyezési dokumentációban vagy az építési szerződésben meghatározott elvárt műszaki teljesítményeket az építetű - és szükség szerint a kivitelező - egyetértésével legalább az elvárt teljesítményadatokkal rendelkező építési termék kiválasztásával teljesíti. A követelmény teljesítését az adott szakterület előírásai szerint szükséges igazolnia. **Annak az építési terméknek a kiválasztásáról, amelynek elvárt teljesítménye a tervdokumentációban nem került meghatározásra, vagy nem szerezhető be (helyettesítő termék) az alapvető követelmények teljesítése mellett a tervező, a kivitelező és az építetű közösen gondoskodik. A kivitelezőnek az építmény megvalósítása során a tervdokumentációban meghatározott, elvárt műszaki teljesítménnyel rendelkező építési terméket, ennek hiányában a termékhelyettesítés rendje szerint kiválasztott és dokumentált terméket kell beépíteni.**

Egyedi tervek alapján készülő (esetleg az építés helyszínén gyártott) építési termék esetében nyilvánvalóan nem áll rendelkezésre gyártói teljesítmény-nyilatkozat, ilyenkor a beépítésért felelős személy (felelős műszaki vezető) nyilatkozata igazolja az építési célú termék beépítésre való alkalmasságát. Ehhez szakértő, szakértői intézet vagy akkreditált laboratórium közreműködését is igénybe veheti ([Építési termék rendelet](#)).

5.4. kérdés: Ismertesse az építészeti alkotások szerzői jogára vonatkozó speciális szabályokat, térjen ki a nemzeti tervvagyon fogalmára és az építészeti szerzői jogi nyilvántartás céljára, szerepére is!

Építészeti alkotások szerzői jogának alapjai

A szerző szellemi tevékenységéből fakadó egyéni, eredeti jelleget hordozó valamennyi alkotás védelemben részesíthető (példák a kettős feltételhez).

E védelem deklaráltan nem függ:

- mennyiségi,
- minőségi,
- esztétikai jellemzőktől, vagy
- az alkotás színvonalára vonatkozó értékítélettől.

Szerzői jogi védelem alá tartozik - függetlenül attól, hogy e törvény megnevezi-e - az irodalom, a tudomány és a művészet minden alkotása. Ilyen alkotásnak minősül különösen:

- az építészeti alkotás és annak terve, valamint
- az épületegyüttes, illetve
- városépítészeti együttes terve, továbbá
- a műszaki létesítmény terve.

A szerzői jogok keletkezése a mű létrejöttével valósul meg, védelmi idejük kiterjed a szerző életére és **a halálát követő év első napjától számított hetven évre.**

Tekintettel arra, hogy a szerzői jogok egy része örökölhető, a védelmi idő utolsó hetven évében természetesen már a jogutódok gyakorolják a felhasználással kapcsolatos rendelkezés jogát.

Ha a szerző, vagy a jogutód személye ismeretlen, árva műről beszélhetünk, nemzeti tervvagyon – jelleg is felmerülhet.

2020-ban új törvényi fogalom került bevezetésre, a **Nemzeti tervvagyon**. Ennek értelmében az építészeti alkotásoknak **az állam és az önkormányzat tulajdonába tartozó építészeti-műszaki dokumentációi** – a honvédelmi, katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményeket érintő építészeti-műszaki dokumentációk kivételével – valamint az azok vonatkozásában **az államot és az önkormányzatot megillető felhasználási jogok vagy vagyoni jogok összessége, ideértve az állami, önkormányzati tulajdonú szervezetek általi megrendelésre készült épületek azon építészeti-műszaki dokumentációit is, amelyen a megrendelő a szerzői vagyoni jogokat vagy a felhasználási jogokat megszerezte.**

A nemzeti tervvagyonba tartozó építészeti-műszaki dokumentáció az építési tevékenység megvalósításához – pályázathoz, tervpályázathoz, tervtanácsához, hatósági eljáráshoz, ajánlatkéréshez, építőipari kivitelezéshez, állapotfelméréshez, állapot vagy megvalósítás dokumentálásához – szükséges tervezési programot, terveket, dokumentumokat tartalmazza. **A nemzeti tervvagyonba tartozó építészeti-műszaki dokumentációk összessége közgyűjteménynek minősül.**

A nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam tulajdonába tartozó, nemzeti tervvagyonnak minősülő, építészeti-műszaki dokumentációk folyamatos gyűjtése, megőrzése, a nemzeti tervvagyon jogszabályban meghatározottak szerinti vagyonkezelése állami feladat, amelyet az

építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter jelenleg az erre kijelölt Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság útján látja el.

Az Országos építészeti szerzői jogi nyilvántartás

Az építészeti szerzői jogi nyilvántartás létrehozását, fejlesztését és üzemeltetését az erre vonatkozó rendelet ([Szerzői jogi nyilvántartásról](#)) 2020. júliusában történő hatálybalépésétől a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság végzi, a szolgáltatás elektronikus ügyintézés igénybevételével működik.

Kötelező közös nyilatkozat – 2020-tól

A rendelet hatálybalépését követően létrejött tervezési szerződés alapján keletkezett építészeti alkotás esetében az építető és a tervező közös nyilatkozatban, kötelezően rendelkezik arról, hogy a jövőben ki rendelkezik a készülő tervdokumentációhoz fűződő vagyoni jogokkal. Az építészeti-műszaki dokumentáció **tervező általi átadását követő harminc napon belül a nyilvántartás részére át kell adja a szerzői vagyoni jogokra vonatkozó és törvényben meghatározott adatokat.**

A felek közös nyilatkozatban az OÉNY részét képező építészeti szerzői jogi nyilvántartás részére átadják (feltöltik) az építészeti-műszaki dokumentációhoz, valamint az az alapján megépült építményhez fűződő szerzői vagyoni jogok jogosultjának a következő adatait:

a) a nyilatkozattevő adatai:

- aa) központi azonosítási ügynök szolgáltatáshoz kapcsolódó egyedi felhasználói azonosító,
- ab) a nyilatkozattevő neve,
- ac) a nyilatkozattevő jogállása,

b) a szerző (tervező) adatai, amennyiben nem tiltotta meg neve feltüntetését:

- ba) neve,
- bb) kamarai azonosítója,

c) a szerzői vagyoni jogosult adatait, valamint a

d) a jogszerzés módját.

Önkéntes nyilatkozat

2020 július 04. napja előtt megkötött tervezési szerződések esetén van csak lehetőség a **tervezőnek építető hozzájárulása nélkül, nyilatkozni a szerzői jogokról.** Ennek megtétele esetén a fentiekben foglaltak szerint kell eljárni azzal, hogy a nyilatkozat hatályossá válásához a nyilatkozattételre jogosult személyen kívüli egyéb személy jóváhagyására nincs szükség.

A nyilvántartás adatainak módosítása, eljárás vita esetén

Amennyiben az építészeti alkotáson másnak is fennáll szerzői vagyoni jogi jogosultsága, az adatok módosítását ő is kérheti. A módosítást az önkéntes nyilatkozatot tevőnek jóvá kell hagynia. Ha az önkéntes nyilatkozatot tevő a módosítással nem ért egyet, a Dokumentációs Központ az alábbiak szerint jár el.

Amennyiben valaki él az adatmódosítási lehetőséggel, **a nyilatkozat nem lehet nyilvános mindaddig, amíg a bíróság jogerős ítéletével meg nem állapítja a szerző, illetve a szerzői**

vagyoni jogok jogosultjának személyét, vagy a felek meg nem egyeznek egymással a vitatott kérdésben. (A nyilatkozattételre jogosult személy a nyilvántartás által erre biztosított felületen **bármikor kérheti az általa megadott adatok módosítását** az e rendelet nyilatkozattételre vonatkozó szabályai szerint. Azon személy, aki erre irányuló nyilatkozata szerint egyébként nyilatkozattételre lett volna vagy lenne jogosult, de az adott nyilatkozat tekintetében a nyilatkozattételt elmulasztotta, a Dokumentációs Központtól kérheti a nyilvántartásba való felvételét. A felvételhez a nyilvántartásban már szereplő többi tervezőnek vagy többi építetőnek hozzá kell járulnia. Amennyiben nem járulnak hozzá a felvételhez, nyilatkozatuk szintén nem lehet nyilvános a fentiek szerint.

Akinek a nyilvántartásban érvényes nyilatkozata van, azt a Dokumentációs Központ értesíti az módosításról, továbbá arról is, ha ugyanazon címhez vagy helyrajzi számhoz más szerződés alapján nyilatkozatot tettek.

Az üzemeltető a nyilvántartásban az építészeti alkotás adatlapján a „vitatott” jelölést helyezi el, ha a módosítás érvényességéhez a nyilatkozattételre jogosult személy a jóváhagyását nem adja meg. Az adatok a nyilvántartásban nem módosíthatók mindaddig, amíg:

- ezt az érintett felek közösen nem kérik, vagy
- valamelyik nyilatkozattételre jogosult személy jogerős bírósági ítélettel nem igazolja az adatok helyességét.

5.5. kérdés: Ismertesse a lakásépítéssel, valamint a közhasználatú épületekkel kapcsolatos kötelező jótállás szabályait!

Az építőiparban külön jogszabály (181/2003. (VII.11.) Korm. rendelet, [Jótállási kormányrendelet](#)) rendelkezik a lakásépítéssel, valamint a közhasználatú épületekkel kapcsolatos kötelező jótállásról.

A jótállási kötelezettség a kivitelezési szerződés alapján az építési, szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt (vállalkozót) terheli.

A jótállás időtartama a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított:

- **3 év az újonnan épített lakások és lakóépületek épületszerkezetei** (fal, földem, tetőszerkezet, burkolatok, nyílászárók, szigetelések stb.), beépített berendezései (épületgépészeti és egészségügyi berendezések, beépített bútorok, árnyékolók stb.), illetve kiszolgáló helyiségei (tetőterasz, lépcsőház, tüzelőtároló, gépkocsi- és kerékpártároló, hulladéktároló stb.) és azok részei **esetében,**
- **5 év az újonnan épített lakások, lakóépületek és közhasznú építmények meghatározott, ún. másodlagos épületszerkezetei és berendezései** (tetőhéjalás, csapadékvíz elleni szigetelés, válaszfalak, nyílászárók, klíma- és szellőzőberendezés, villámvédelem stb.), illetve az ezek készítése, beépítése során használt termékek (forgalmazott termékek) **esetében,**
- **10 év az ún. elsődleges (primer) épületszerkezetek** (alapozás, teherhordó fal és földémszerkezetek, kémények, talajvíz elleni szigetelés, talajba kerülő épületgépészeti vezetékek stb.), illetve az ezek készítése, beépítése során használt termékek (forgalmazott termékek) **esetében.**

A kötelező jótállás alá tartozó épületszerkezetek, berendezések, termékek felsorolását a kormányrendelet részletesen tartalmazza.

A jótállási jogokat a lakás vagy építmény tulajdonba adásáig a megrendelő, ezt követően a lakás vagy építmény tulajdonosa érvényesítheti a vállalkozóval (vagy az általa javításra kijelölt személlyel, illetve szervezettel) szemben.

A jótállási igény a lakásonként külön-külön kiállított jótállási jeggyel érvényesíthető, amelyet a műszaki átadás-átvételi eljárás során kell a jogosultnak átadni.

A jótállási jegyszabálytalan kiállítása vagy a jogosult részére történő átadásának elmaradása nem érinti a jótállási kötelezettségvállalás érvényességét.

A vállalkozó a bejelentett jótállási igény alapján tizenöt napon belül köteles a hibát megvizsgálni és a jogosult igényéről nyilatkozni.

6. FEJEZET A MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA ETIKAI-FEGYELMI SZABÁLYZATA

6.1. kérdés: Ismertesse az Etikai-fegyelmi Szabályzat céljait, hatályát!

Az [Etikai-fegyelmi Szabályzatot](#) valamennyi szakmai kamara, így a Magyar Építész Kamara is öngazgatási feladatkörében alkotja meg, azt az Országos Küldöttgyűlés, mint legfőbb szerv fogadja el, vagy módosítja.

A szabályzat célja: meghatározni azokat a magatartási normákat, amelyek az építész hivatásba vetett közbizalom őrzése érdekében minden kamarai tagtól szakmai tevékenysége során elvárható. Ezen normák szándékos vagy gondatlan megszegése fegyelmi eljárást von maga után.

Kire vonatkozik a szabályzat?

A szabályzat meghatározza azokat az:

- **építészeti-műszaki tervezési,**
- **településtervezési,**
- **építésügyi műszaki szakértői,**
- **településrendezési szakértői,**
- **felelős műszaki vezetői,**
- **építési műszaki ellenőri,**
- **energetikai tanúsítói,**
- **zöldfelületi tanúsítói (építészeti)**

tevékenységet végzőktől elvárt, és egyéb építész kamarai tagsághoz kötött tevékenységgel **összefüggő magatartási normákat, amelyek (szándékos vagy gondatlan) megszegése fegyelmi eljárást von maga után,** valamint azokat az elvárásokat, amelyek az építész hivatásba vetett közbizalom őrzése érdekében minden kamarai tagtól szakmai tevékenysége során elvárható. Ezen elvárások megsértése, fegyelmi eljárást eredményezhet.

Akik kamarai tagság nélkül végezhetnek építészeti tevékenységet az etikai-fegyelmi eljárás kizárólag a kamarai szabályzatok keretein kívül – szakmai szabályok megszegésével elkövetett fegyelmi vétség esetén folytatható le azzal, hogy

- a) a tagsági viszony legfeljebb egy évig történő felfüggesztése helyett a „tevékenység folytatásának egy évig történő megtiltása”, valamint
- b) a kamarából történő kizárás fegyelmi büntetés helyett a „tevékenység folytatásának megtiltása” fegyelmi büntetés alkalmazható.

Az **építész kamarai szabályzatok,** így **különösen,** de nem kizárólagosan az **Etikai-fegyelmi Szabályzat betartása minden kamarai tagra megkülönböztetés nélkül kötelező,** függetlenül attól, hogy az építési folyamatban, hatósági eljárásban, törvényhozásban, gazdasági- vagy közéletben milyen szerepet tölt be, vagy funkciót vállal (**tervező, szakértő, kivitelező, beruházó, lebonyolító, műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető, tervellenőr, igazságügyi szakértő, hatósági tisztviselő, főépítész, kamarai tisztségviselő, tervpályázatban közreműködő, cégvezető stb.**).

6.2. kérdés: Ismertesse az Etikai-fegyelmi Szabályzat szerkezetét és főbb részeit! Milyen szabályok vonatkoznak az etikai-fegyelmi bizottságra?

Az **Etikai-fegyelmi szabályzat** szerkezete:

I. rész **Általános rendelkezések**

Törvényességi alap

A szabályzat célja

Az etikai-fegyelmi bizottság

II. rész **Etikai kódex**

Alapvető elvek

Etikus viselkedés a megrendelővel való kapcsolatban,

Etikus viselkedés az építészeti versenyben,

Etikus viselkedés kamarai tagtársakkal való kapcsolatban,

Etikus viselkedés hatóságokkal való kapcsolatban,

Etikus viselkedés kamarával való kapcsolatban

III. rész **A fegyelmi eljárás szabályai**

Általános rendelkezések

Az elsőfokú fegyelmi eljárás

A másodfokú fegyelmi eljárás

Büntetések

Összeférhetetlenség

Eljárási időtartamok, határidők

Eljárási költségek

IV. rész **Hatályba léptető rendelkezések**

Az etikai-fegyelmi bizottság mind a területi kamarák, mind az országos kamara törvényben (Méptv) előírt, kötelezően létrehozandó szerve. Feladatuk az Etikai-fegyelmi Szabályzatban előírtak szerint az etikai-fegyelmi eljárás lefolytatása, a szükséges szankció megállapítása és érvényesítése.

Az országos feladatkörrel működő elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság tagjait a MÉK Alapszabályában rögzített létszámban a területi kamarák taggyűlése választja és delegálja

Az etikai fegyelmi bizottságok minden más kamarai testülettől és tisztségviselőtől függetlenek, munkájukat a vonatkozó jogszabályok, valamint a kamarai szabályzatok alapján végzik, az etikai vagy a fegyelmi ügy tekintetében nem befolyásolhatók, nem utasíthatóak. Kizárólag a meggyőződésüknek megfelelően döntenek és kizárólag az őket megválasztó területi építész kamarai taggyűlésnek, illetve másodfokú etikai-fegyelmi bizottság tagjai az őket megválasztó MÉK küldöttgyűlésnek tartoznak beszámolóval.

6.3. kérdés: Sorolja fel, melyik 6 témában szabályozzák a kamarai tag kötelességeit a vele kapcsolatba kerülőkkel szemben! Ismertesse az etikus viselkedés alapvető elveit az Etikai Kódex szerint!

Az etikus viselkedés fontosabb követelményei:

- A kamarai tag szakmagyakorlási tevékenysége során **köteles a jogszabályokban előírt** építészeti, műszaki, biztonsági, egészségügyi, rendeltetési és használati, továbbá környezet- és természetvédelmi **követelményeket betartani**. A kamarai tag **csak olyan feladat elvégzésére adhat, vagy fogadhat el utasítást, illetve olyan dokumentációt készíthet el és vehet részt a megvalósításban, amely megfelel a jogszabályokban előírt követelményeknek**.
- A kamarai tagnak **minden**, a feladatával kapcsolatosan birtokába jutott, vagy a szerződés teljesítése közben tudomására jutott **adatot, tényt, információt bizalmasan kell kezelnie**.
- A kamarai tag ugyanazon munka elvégzéséért **csak egy megrendelőtől fogadhat el díjazást**, kivéve, ha előzetesen és egyéb jogszabályba nem ütközően ettől eltérően állapodtak meg.
- A kamarai tag **kizárólag a hatályos jogszabályok szerint kiírt és szabályosan lebonyolított tervpályázaton vehet részt vagy működhet közre** pályázóként, illetve bíráló bizottsági tagként is.
- A kamarai tag **nagy nyilvánosság előtt** (beleértve bármilyen megjelenési, közlési formát) **nem mondhat, írhat vagy tehet olyat, ami félrevezeti a közvéleményt**, legyen tárgyilagos és ragaszkodjék a tényszerűséghez, az igazsághoz.
- A kamarai tag **kötelessége, hogy képviselje, oktassa és kérje számon a szakma erkölcsi normáit, az etikus magatartás mindennapos kötelezettségét**, tartsa be a kamarai szabályzatokban előírtakat.
- A kamarai tag **munkája során köteles az építészeti alkotásokra vonatkozó szerzői jogi védelemre vonatkozó előírásokat betartani**.
- A kamarai tag **felelős tervezőként nem írhat alá olyan tervet vagy dokumentációt, amelynek elkészítésében, nem e minőségében vett részt, nem az ő szellemi alkotása, és nem irányításával és ellenőrzésével készült**.

Ezeket az alapelveket:

- a megrendelővel való kapcsolatban,
 - az építészeti versenyben,
 - a kamarai tagtársakkal való kapcsolatban,
 - a hatóságokkal való kapcsolatban és
 - a kamarával való kapcsolatban
- egyaránt érvényesíteni kell.

További forrás a kérdés megválaszolásához: [Etikai-fegyelmi szabályzat](#).

6.4. kérdés: Ismertesse a megrendelővel szemben tanúsított etikus viselkedés követelményeit!

További forrás a kérdés megválaszolásához: [Etikai-fegyelmi szabályzat.](#)

6.5. kérdés: Ismertesse a kamarai tagtársakkal, szerzőtársakkal szemben tanúsított etikus viselkedés követelményeit!

További forrás a kérdés megválaszolásához: [Etikai-fegyelmi szabályzat.](#)

6.6. kérdés: Ismertesse a hatóságokkal szemben tanúsított etikus viselkedés követelményeit!

További forrás a kérdés megválaszolásához: [Etikai-fegyelmi szabályzat.](#)

6.7. kérdés: Ismertesse az etikai-fegyelmi eljárás elindítására, az eljárás lefolytatására és a szankciókra vonatkozó szabályokat!

A fegyelmi eljárást

- első fokon a területi kamara etikai-fegyelmi bizottságának fegyelmi tanácsa,
- másodfokon az országos kamara etikai-fegyelmi bizottságának fegyelmi tanácsa

folytatja le.

A fegyelmi eljárást

- a területi kamara elnökével, alelnökével, titkárával, etikai-fegyelmi bizottság elnökével és tagjával szemben az országos kamara etikai-fegyelmi bizottsága által kijelölt kamara,
- az országos kamara elnökével, alelnökével, elnökségi tagjával, titkárával, etikai-fegyelmi bizottság elnökével és tagjával szemben a lakhelye szerint illetékes kamara

folytatja le.

Az **eljáró tanácselnökből és legalább két tagból áll, súlyosabb esetekben (a kamarából történő kizárást kiszabó elsőfokú döntés esetén) a másodfokon eljáró tanács legalább öt tagból áll.**

A fegyelmi tanácselnökeként és tagjaként nem járhat el a panaszos, az eljárás alá vont személy és azok **Ptk** szerinti hozzátartozója, továbbá aki jogerős fegyelmi büntetés hatálya alatt áll, vagy aki ellen ilyen büntetőeljárás van folyamatban.

Fegyelmi eljárást kezdeményezhet:

- **minden természetes vagy jogi (panaszos),**
- **a kamara szerve, tisztségviselője, tagja,**
- hatáskörében eljárva a szakmagyakorlási jogosultságról **névjegyzéket vezető szervezet,** továbbá az **építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok.**

A panasz visszavonása a fegyelmi eljárás lefolytatását nem akadályozza.

Megtagadható a fegyelmi eljárás névtelen bejelentés esetén.

A fegyelmi felelősséget az elkövetés idején hatályban lévő jogszabályok, illetve kamarai szabályzatok szerint kell elbírálni.

A fegyelmi eljárást **nem lehet megindítani, ha** a panasz beérkezésétől **három hónap-,** illetve az elkövetéstől számított **két év eltelt.**

A fegyelmi eljárást annak megindításától számított **90 napon belül be kell fejezni.**

A fegyelmi tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni.

Az elsőfokú fegyelmi tanács határozata ellen a határozat kézhezvételétől számított **15 napon belül** az országos kamara etikai-fegyelmi bizottsága elnökéhez **lehet fellebbezni.** A fellebbezés a határozat jogerőre emelkedésére **halasztó hatályú.**

A fegyelmi vétség esetén kiszabható büntetések:

- figyelmeztetés,
- pénzbírság, amelynek mértéke legfeljebb a kiszabás időpontjában hatályos szabálysértési pénzbírság legmagasabb összegének négyszerese,
- a kamarai tisztség viselésétől való, legfeljebb egy évig terjedő eltiltás,
- a tagsági viszony legfeljebb egy évig terjedő felfüggesztése,
- a kamarából történő kizárás.

Pénzbírság más szankcióval együtt, **mellékbüntetésként is alkalmazható.**

Azokkal **a külföldi személyekkel szemben**, akik tevékenységüket Magyarországon kamarai tagság nélkül, a szabad szolgáltatásnyújtáskörében, külön engedély alapján folytatják, **fegyelmi eljárás kizárólag a szakmai szabályok megszegésével elkövetett fegyelmi vétség esetén folytatható le.** Ez esetben:

- a tagsági viszony legfeljebb egy évig történő felfüggesztése helyett a tevékenység folytatásának egy évig történő megtiltása, illetve
- a kamarából történő kizárás fegyelmi büntetés helyett a tevékenység folytatásának megtiltása fegyelmi büntetés alkalmazható.

A véglegesen kiszabott fegyelmi büntetést a kamarai tagok nyilvántartásában fel kell tüntetni. A bejegyzett büntetést a nyilvántartásból öt év eltelte után törölni kell.
