



**MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA**

**SZAKTERÜLETI ISMERETEK  
ÉPÍTÉSÜGYI MŰSZAKI SZAKÉRTŐK 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**

## Tartalomjegyzék

<b>1.FEJEZET</b> .....	<b>4</b>
<b>Szakértői tevékenység folytatására vonatkozó előírások</b> .....	<b>4</b>
1.1. KÉRDÉS: Ismertesse az építésügyi műszaki szakértői tevékenység megkezdésének és folytatásának feltételeit céggént és magánszemélyként! .....	4
1.2. KÉRDÉS: Melyek az építésügyi műszaki szakértői jogosultság keretében végezhető feladatok és szakterületek? Melyek az összeférhetlenségre vonatkozó szabályok és a kizárási okok?.....	7
1.3. KÉRDÉS: Szakértői tevékenység milyen két formában végezhető, mi a különbség köztük? Melyek az építésügyi műszaki és az igazságügyi szakértő bevonásának legfontosabb esetei? Milyen jognyilatkozatot pótolhat és mikor a hatósági eljárásban a szakértő, soroljon fel négy esetet! .....	9
1.4. KÉRDÉS: Hogyan keletkezik a szakértő megbízása a polgári perben, soroljon fel kirendelés vagy megbízás alapján létrejövő jogviszonyokat! Mi a különbség a magánszakértő és a perben kirendelt szakértő véleménye között a polgári perben? ...	12
1.5. KÉRDÉS: Milyen ügyekben járhat el a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv, ismertesse működésének legfontosabb szabályait ( létrehozása, tagjai, vezetői, eljáró tanácsok, általános eljárási szabályok, díjfizetés) .....	13
1.6. KÉRDÉS: Hogyan lehet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordulni (a kérelem benyújtása, eljárási szabályok)? Ismertesse a TSZSZ per előnyeit, továbbá a TSZSZ által kiállított szakvélemény, valamint az igazságügyi szakértői vélemény hasonlóságait, különbözőségeit!.....	13
1.7. KÉRDÉS: Hogyan lehet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordulni, a bank vagy biztosító által nyújtott garancia lehívás megakadályozása érdekében (a kérelem benyújtása, eljárási szabályok)? .....	16
<b>2. FEJEZET</b> .....	<b>17</b>
<b>Az építésügyi műszaki szakértői tevékenység, a szakértő megbízása, a szakvélemény ...</b>	<b>17</b>
2.1. KÉRDÉS: Ismertesse a szakértői feladat keletkezésének, vállalásának módjait! .	17
2.2. KÉRDÉS: Ismertesse a szakértői megbízási szerződés előírásait, tartalmi és formai követelményeit! .....	19
2.3. KÉRDÉS: Melyek az építésügyi műszaki szakértő jogszabályban meghatározott általános feladatai? Mik a szakértővel szemben alkalmazható szankciók? .....	21
2.4. KÉRDÉS: Ismertesse a szakértői vélemény tartalmi és formai követelményeit! .	23
2.5. KÉRDÉS: Ismertesse az építésügyi műszaki szakértő felelősségére vonatkozó szabályokat! Mit értünk hibás, vagy megalapozatlan szakvélemény alatt? .....	24
<b>3.FEJEZET</b> .....	<b>25</b>
<b>A szakértői tevékenységre vonatkozó általános és sajátos szakmai előírások, követelmények, szabványok</b> .....	<b>25</b>
3.1. KÉRDÉS: Ismertesse a fontosabb építésügyi szabványterületeket! (MSZ 04, Tartószerkezetek, Hőtechnika, Minőségbiztosítás, Hangszigetelés-akusztika, Tűzvédelem).....	25
3.2. KÉRDÉS: Milyen speciális – építési tevékenységet érintő - szabályokat ír elő a természet védelméről és a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény? .....	29
3.3. KÉRDÉS: Milyen speciális – építési tevékenységet érintő - szabályokat ír elő a kulturális örökség védelméről szóló törvény?.....	32
3.4. KÉRDÉS Ismertesse, hogy a műemléki szakértők nyilvántartása mennyiben tér el az építésügyi műszaki szakértők nyilvántartásától! .....	34

<b>4. FEJEZET</b> .....	<b>36</b>
<b>Az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmi és formai előírásai</b> .....	<b>36</b>
4.1. KÉRDÉS: Ismertesse az építészeti-műszaki dokumentációra vonatkozó általános tartalmi és formai előírásokat!.....	36
4.2. KÉRDÉS: Melyek az építési engedély iránti kérelem építészeti-műszaki dokumentációjának tartalmi és formai követelményeit? .....	41
4.3. KÉRDÉS: Mely esetekben kell bontási engedélyt kérni? Ismertesse a bontási engedélykérelem dokumentációját!.....	47
4.4. KÉRDÉS: Ismertesse a fennmaradási engedély iránti kérelem dokumentációját!.....	48
4.5. KÉRDÉS: Melyek a kivitelezési dokumentáció munkarészei (a MÉK Kiviteli tervek tartalmi és formai követelményei szabályzata szerint)?.....	49
4.6. KÉRDÉS: Ismertesse az egyszerű bejelentési eljárás tervdokumentációját! .....	55
<b>5. FEJEZET</b> .....	<b>61</b>
<b>AZ ÉPÍTÉSÜGYI MŰSZAKI SZAKÉRTŐK FELADATAI</b> .....	<b>61</b>

## 1.FEJEZET

### SZAKÉRTŐI TEVÉKENYSÉG FOLYTATÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 1.1. KÉRDÉS: Ismertesse az építésügyi műszaki szakértői tevékenység megkezdésének és folytatásának feltételeit céggént és magánszemélyként!

---

A MÉK hatáskörébe tartozó építésügyi műszaki szakértői tevékenységek:

- az általános építmények építészeti szakértői szakterülete,
- a belsőépítész szakértői rész-szakterület,
- a műemléki építmények műszaki szakértői rész-szakterülete,
- szakági építésügyi műszaki szakértői szakterületek/rész-szakterületek, továbbá ezen belül:
  - tájépítészeti szakértői részterület
- az építési beruházások építésügyi műszaki szakértői szakterülete.

A MÉK hatáskörébe tartozik továbbá a településrendezési szakértői szakterület és településrendezési zöldfelületi és tájrendezési szakági szakértői szakterületek

A szakági építésügyi műszaki szakértői szakterületek/rész-szakterületek, továbbá az építési beruházások építésügyi műszaki szakértői szakterülete akkor tartozik a MÉK hatáskörébe, ha a kérelmező az építész kamara tagja vagy építész szakképzettséggel rendelkezik.

A szakértői tevékenység szakmagyakorlási jogosultsághoz kötődik.

A jogosultságot a szakképesítés és a szakmai gyakorlat határozza meg.

Építésügyi műszaki szakértői tevékenységet az a szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkező természetes vagy jogi személy folytathat, aki rendelkezik a területi építész kamara engedélyével. A kamara az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

Az építésügyi műszaki szakértői tevékenység megkezdésének feltétele a névjegyzékbe vétel, ami eltér természetes személyek és a tevékenységet folytató cégek esetében.

A területi építész kamara azt a természetes személyt veszi névjegyzékbe, aki

- érvényes szakmai kamarai tagsággal rendelkezik,
- szakképesítése és szakmai gyakorlata alapján erre jogosult,
- büntetlen előéletű, és
- nem áll a szakértői tevékenységet kizáró foglalkoztatástól eltiltás hatálya alatt.

Jelenleg a szakmai felelősségbiztosítás szakértők esetében nem kötelező.

A névjegyzékbe felvett személy nyilvántartási számot kap, amely tartalmazza a kért szakértői szakterület/rész-szakterület jelét, a területi kamara kódját és a nyilvántartás sorszámát.

A névjegyzékbe vételhez előírt szakképesítési követelmények:

- az általános építmények építészeti szakértői szakterülete esetében (SZÉSZ): okleveles építészmérnöki (vagy vele egyenértékűnek elismert Msc fokozatú) szakképesítés,
- belsőépítész szakértői rész-szakterület esetében (SZÉSZ-BÉ): okleveles építész tervező művész, okleveles belsőépítész környezettervező művész szakképesítés,
- műemlék építmények műszaki szakértői rész-szakterülete esetében (SZÉS 5): okleveles építészmérnök és műemlékvédelmi szakmérnök,
- szakági építésügyi műszaki szakértői szakterület, tájépítészeti szakértői részsakterület (SZÉSZ-K) esetében: táj- és kertépítészeti szakon végzett okleveles kertészmérnök, okleveles tájépítész mérnök, okleveles tájépítész-kertművész,
- szakági építésügyi műszaki szakértői szakterületen (SZÉS) belül a következő rész-szakterületek esetében: tartószerkezeti szakértő (SZÉS 1); épületszerkezeti szakértő (SZÉS 2); épületfizikai szakértő (SZÉS 4); épületenergetikai szakértő (SZÉS 6); építési

szakipari szakértő (SZÉS 9); építési szerelőipari szakértő (SZÉS 10); építőanyag-ipari szakértő (SZÉS 11) - okleveles építészmérnök (illetve az adott szakterületen szakirányú építőmérnöki szakképesítés),

- **építési beruházások építésügyi műszaki** szakértői szakterülete (SZB) esetében: okleveles építészmérnök (illetve okleveles építőmérnök).

A besorolásra nem alkalmas szakképzettségek tekintetében a szakirányú szakképzettség egyenértékűségének vizsgálatára kerül sor, amelyet az országos kamara végez el.

A szakértői névjegyzékbe vételhez **előírt szakmai gyakorlati idő 8 év**, amelybe **legalább 4 évnek építészeti-műszaki tervezési, építési műszaki ellenőri vagy felelős műszaki vezetői szakmai gyakorlatnak kell lennie**. A felsőoktatási intézményben építészeti-műszaki szaktárgy-oktatói, a beruházás lebonyolító, az építésügyi igazgatási, valamint az építésüggyel kapcsolatos kutatási, fejlesztési szakmai gyakorlati időt is figyelembe veszi a Kamara **Szakmai gyakorlati időként** a jogosultság megszerzéséhez szükséges **szakképesítés megszerzését követően végzett szakmai gyakorlat időtartamát lehet figyelembe venni**. **Műemléki szakértők** esetében ebbe beleszámít a **műemlékvédelmi szakmérnök képzés** időtartama is.

#### **Céges szakmagyakorlás megkezdésének feltételei**

Az építésügyi műszaki szakértői tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatni akaró **cég akkor végezhet szakértői munkát**, ha

- **személyesen közreműködő tagja, vagy munkavállalója rendelkezik a végezni kívánt területen szakmai jogosultsággal** (és ezt a munkavállalót legalább heti 20 órában kell foglalkoztatnia), és
- **bejelentését a <https://cegreg.mek.hu/> oldalon elektronikus úton megtette,**
- **a céget a székhelye szerint illetékes területi kamara bejelentése alapján nyilvántartásba veszi** (a nyilvántartási jelölés: C jel - területi kamara kódja és nyilvántartási szám).

A **cég által végezhető építésügyi műszaki szakértői tevékenység terjedelme azonos a foglalkoztatott természetes személy jogosultságának terjedelmével**.

Az építésügyi műszaki szakértői tevékenység engedélyezését és a szakmagyakorlók névjegyzékbe vételét első fokon a kérelmező lakóhelye szerint illetékes területi építész kamara titkára, másodfokon a Magyar Építész Kamara főtitkára folytatja le.

A **szakértői tevékenység engedélyezését** (névjegyzékbe vételét) és a névjegyzékkel kapcsolatos **egyéb eljárásokat** (a tevékenység szüneteltetése, bírság kiszabása, tevékenységtől való eltiltás, névjegyzékből való törlés stb.) az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény (Ákr)**, valamint a **szakmagyakorlási rendelet (Szakgyr)** szabályai szerint kell lefolytatni.

A **kérelemhez** a kérelem tárgyának pontos megjelölése mellett **csatolni kell**

- az előírt **szakképesítési és szakmai gyakorlati követelmények hiteles igazolását** (közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat formájában),
- a **részletes szakmai tevékenység bemutatását**, továbbá
- a **kapcsolattartás módjáról történő intézkedést is**.

**Ez utóbbi azért fontos, mert a kérelem benyújtása, az engedélyezés teljes folyamata és a nyilvántartás is elektronikus úton történik.**

Az építésügyi műszaki szakértői jogosultsággal rendelkező természetes és jogi személyek **elektronikus névjegyzéki hatósági nyilvántartását a területi kamarák vezetik**. Ezen adatok alapján az országos kamara az **Országos Építésügyi Nyilvántartással (OÉNY)** összekapcsolt, szakterületekre bontott, nyilvános elektronikus névjegyzéket vezet.

A nyilvántartás lehetővé teszi a bekövetkezett változások folyamatos követését és a nyilvántartásból történő elektronikus adatszolgáltatást. **A nyilvántartás adatai közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősülnek.**

**Szakértői tevékenység folytatásának feltételei**

A bejegyzett építésügyi műszaki szakértői **tevékenység folytatásának feltételei természetes személyek esetében:**

- a **kamarai tagság folytonossága** (éves díjfizetés, adategyeztetési kötelezettség teljesítése),
- továbbképzési időszakonként (öt év) a **kötelező és szakmai továbbképzés teljesítése,**
- a **névjegyzékbe vételt követő egy éven belül** - a kötelező továbbképzés keretében - **beszámoló eredményes teljesítése.**

**Cég** bejelentett és nyilvántartásba vett építésügyi műszaki szakértői **tevékenységét akkor vállalhatja és folytathatja, ha:**

- a jogosultsághoz kötött tevékenységet a céggel legalább egy, a fentiek szerinti munka- vagy tagsági jogviszonyban álló a jogosultsággal rendelkező személy végzi, és
- a kamara nem tiltotta meg a tevékenység folytatását. Azon egyéb szakterületi munkákat, amelyekhez a cég nem rendelkezik jogosultsággal, csak arra jogosult közreműködő, (társszakértő) bevonásával lehet végezni.

---

**1.2. KÉRDÉS: Melyek az építésügyi műszaki szakértői jogosultság keretében végezhető feladatok és szakterületek? Melyek az összeférhetlenségre vonatkozó szabályok és a kizárási okok?**

---

**Építésügyi műszaki szakértői tevékenység** - általánosságban - az építési tevékenységgel kapcsolatos műszaki jelenségek ok-okozati összefüggéseinek értékelésére, a vitatott esetek megítélésére, a hibák, hiányosságok, károk, illetve ezek okainak feltárására terjed ki. Elvárható követelmény, hogy a szakvéleményt a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készítsék.

Az építésügyi műszaki szakértői tevékenységet folytató személy csak olyan szakterületen, illetve rész-szakterületen végezhet szakértői munkát, amelyhez megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkezik. Tekintettel a számos szakértői területre, itt különös jelentősége van a rész-szakértői jogosultságoknak. A fentiekben foglalt jogosultsági szabályok megsértése kompetencia vétségnek minősül, melyet az Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara fegyelmi eljárás keretében akár kizárással is szankcionálhat az igazságügyi szakértők esetében. Az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről szóló 9/2006. (II. 27.) IM rendelet (továbbiakban: [Kompetencia rendelet](#)) állapítja meg az igazságügyi szakértők szakterületeinek (kompetenciájának) alapfeltételeit.

**A szakértői tevékenység az ország egész területén folytatható.**

Az egyes építésügyi műszaki szakterületek/rész-szakterületek keretében végezhető feladatokat a vonatkozó kormányrendelet ([Épelj](#)) melléklete tartalmazza.

**Általános építmények építészeti szakértői szakterülete (SZÉSZ):**

A szakértői jogosultság kiterjed az építészeti tervezési körébe tartozó építmények szakértői tevékenységére építészeti vonatkozásban.

**Belsőépítész szakértői rész-szakterület (SZÉSZ-BÉ):**

Ennek keretében a belsőépítészeti tervezési szakterület körébe tartozó feladatok szakértése végezhető belsőépítészeti vonatkozásban.

**Műemlék építmények műszaki szakértői rész-szakterülete (SZÉS 5):**

Műemlék építmények történeti épületszerkezetei, építőanyagai esetében a javító, konzerváló és fenntartó technológiák, anyaghasználat, szerkezeti megoldás adott műemléken való alkalmazhatóságának szakvéleményezése.

**Szakági építésügyi műszaki szakértői szakterületen (SZÉS) belül az alábbi rész-szakterületek tartoznak a Magyar Építész Kamara illetékességi körébe.** A végezhető feladatok:

**Tájépítészeti szakértő (SZÉSZ-K):**

A tájépítészeti tervezési terület körébe tartozó feladatok szakértése tájépítészeti vonatkozásban.

**Tartószerkezeti szakértő (SZÉS 1):**

Építmények tartószerkezeteinek mechanikai ellenállás és stabilitásra, történő szakértése, beleértve a földrengés és tűzhatásra történő szakértést, továbbá különleges szerkezetek szakértése

**Épületszerkezeti szakértő (SZÉS 2):**

Magas- és mélyépítési épületszerkezetek vizsgálata, amelyek természetes anyagokból, előregyártott vagy helyszínen előállított anyagstruktúrával kialakítottak, ezen szerkezetek elemeinek és építéstechnológiával összeépített és struktúráinak ok-okozati összefüggéseinek magas színvonalú értékelése az előírt teljesítményadatok alapján.

**Épületfizikai szakértő (SZÉS 4):**

Épületfizikai (hő-, hang-, rezgés elleni védelmi) szakértés, helyszíni körülmények mérése, sajátosságok felmérése, kiindulási adatok rögzítése - hőszigetelése, nedvesség viszonyok, légáteresztés megítélése, akusztikai minőségek, szerkezetek, hangszigetelések különböző

eseteinek elemzése, épületek, épületrészek, különböző szerkezetek komplex vizsgálatai, méretezései, szerkezeti kialakításai, megoldások szakértése.

**Épületenergetikai szakértő (SZÉS 6):**

Épületek energetikai szakértése.

**Építési szakipari szakértő (SZÉS 9):**

Építési szakipari struktúrák, szerkezetek anyagainak, elemeinek és technológiai rendszereinek vizsgálata, valamint az épület csatlakozó szerkezeteivel, rendszereivel való együttműködés (kompatibilitás) vizsgálata és értékelése az előírt teljesítményadatok alapján.

**Építési szerelőipari szakértő (SZÉS 10):**

Építési szerelőipari struktúrák, szerkezetek anyagainak, elemeinek és technológiai rendszereinek vizsgálata, valamint az épület csatlakozó szerkezeteihez, rendszereihez való együttműködés, összekapcsolhatóság (kompatibilitás) vizsgálata és értékelése az előírt teljesítményadatok alapján.

**Építő-anyagipari szakértő (SZÉS 11):**

A természetes anyagokból készült, előregyártott vagy helyszínen előállított anyagstruktúrával kialakított építési anyagok teljesítményadatainak vizsgálata, értékelése.

**Építési beruházások építésügyi műszaki szakértői szakterülete (SZB):**

Ez is **műszaki jellegű szakterület**, amelynek **tartalma** a beruházások előkészítésének, a megvalósítási folyamatok irányításának, a kivitelezési munkák műszaki tartalmának vizsgálata, értékelése.

**Összeférhetetlenség, kizárási okok**

**Általános kizárási ok:** Az **ÁKR** szerint „Nem vehet részt az ügy elintézésben, akitől nem várható el az ügy tárgyilagos megítélése”. E körben nevesíti, hogy „az ügy elintézéséből kizárt az a személy, akinek jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, az ELJÁRÁS EGYÉB RÉSZTVEVŐJE (szakértő) támogató”. Az eljárás egyéb résztvevőjének minősül a szakértő így amennyiben a hatósági eljárás közvetlenül érinti, nem adhat szakvéleményt. **Az ügy elintézéséből eleve kizárt a szakértő.**

**Nem folytathat építésügyi műszaki szakértői tevékenységet:**

**a) ugyanazon építmény, tájépítészeti alkotás kivitelezése vonatkozásában az a személy, aki az építmény építési-szerelési munkáit vagy a tájépítészeti alkotás építési-kivitelezési munkáit ellenőrizte, mint:**

- építési műszaki ellenőr,
- tervezési műszaki ellenőr,
- beruházási tanácsadó, vagy
- kivitelezte, vagy
- a kivitelező felelős műszaki vezetője volt,

**b) ugyanazon dokumentáció tekintetében az a személy, aki az építmény építészeti-műszaki dokumentációjának vagy kivitelezési dokumentációjának, tájépítészeti alkotás tervének készítésében, mint tervező (szaktervezőként, társtervezőként) részt vett.**



**1.3. KÉRDÉS: Szakértői tevékenység milyen két formában végezhető, mi a különbség köztük? Melyek az építésügyi műszaki és az igazságügyi szakértő bevonásának legfontosabb esetei? Milyen jognyilatkozatot pótolhat és mikor a hatósági eljárásban a szakértő, soroljon fel négy esetet!**

---

Szakértői tevékenység alapvetően két szakértői minőségben végezhető az építőiparban. Az egyik a szakmai kamarák ([MÉK](#), [MMK](#)) által kiadott engedélyek alapján nyilvántartott **építésügyi műszaki szakértők**, a másik pedig **az igazságügyi szakértői tevékenység**, amelynek engedélyezését – külön feltételek teljesítése mellett - a szakmai kamarák névjegyzékébe már bejegyzett műszaki szakértők kérhetik az Igazságügyi Minisztériumtól. Nekik külön Igazságügyi szakértői kamarai tagság is kötelező, etikai- fegyelmi felügyeletük is ezen kamara hatásköre.

**Építésügyi műszaki szakértői tevékenység az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos műszaki jelenségek ok-okozati összefüggéseinek magas szakmai színvonalú értékelése, ezen belül:**

- a) a vitatott esetek megítélése,
- b) a hibák, károk, ezek okainak feltárása,
- c) a fentiekkel kapcsolatban szakértői vélemények készítése, valamint
- d) a jogszabályban rögzített kapcsolódó tevékenységek ellátása.

Elvárható követelmény, hogy a szakvéleményt a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készítsék.

Az építésügyi műszaki szakértői tevékenységet folytató személy elsősorban perenkívüli vagy jellemzően építés hatósági ügyben és **csak olyan szakterületen vállalhat szakértői munkát, amelyhez megfelelő szakterületi/rész-szakterületi szakértői jogosultsággal rendelkezik.** Ez esetben értelemszerűen vállalási feltétel az a nem normatív, de fontos és indokolható követelmény is, hogy: „amelyre felkészültsége alapján képes”.

Építésügyi műszaki szakértő  **megbízására minden olyan esetben is sor kerülhet**, amikor az **építésben közreműködő felek (építtető, illetve a vállalkozók) ezt perenkívüli elszámolási, vagy teljesítéssel összefüggő, pl. minőségi, mennyiségi kérdésben, vagy az alábbiak szerinti vizsgálati céllal igénylik.**

*Például:*

- *természetes építőanyagok (kő, fa, stb.), bontott építési termékek felhasználása előtt a kivitelező, illetve felelős műszaki vezetője (de a tervező is) kérheti a szakértővel történő vizsgálatot, és a vizsgálat eredményétől függően döntenek azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről, vagy*
- *tervezési, kivitelezési hiba, hiányosság megítélése esetében, a károkozás felek közötti arányának megállapításában a felek ugyancsak kérhetik szakértő közreműködését.*

**Műszaki szakértő bevonása a hatósági eljárásba**

**Az építésügyi hatóság** az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzése során jogszabályban meghatározottak szerint szakértőként a szakmai kamarákat, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarát (a továbbiakban: [MKIK](#)) vagy jogosult szakintézményt, **egyéb szakértőt vehet igénybe.** Az így bevont szakértőnek feladata teljesítéséhez az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározottak szerint az elektronikus építési naplóból adatot ad.

Ha az építésügyi hatóság az eljárásában szakértőt hallgat meg, szakértői véleményt kér, hatósági ellenőrzésébe szakértőt von be, az ügyfelet a szakértői vizsgálatban való közreműködésre kötelezheti. Nem rendelhet ki a hatóság szakértőt, ha ugyanabban a szakkérdésben szakhatóság állásfoglalását kell beszerezni.

Az alábbi esetekben van lehetőség a **műszaki szakértők építtető/kérelmező általi bevonására az építés hatósági eljárásban.**

**A használatba vételi engedélyezési eljárásban:**

- a) a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértőnek szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatokon alapuló, kivitelezői nyilatkozatát,
- b) a lejárt hatályú építési engedély alapján, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett építmény esetén az építésügyi műszaki szakértő nyilatkozatát arról, hogy a megépített építmény a vonatkozó szakmai, minőségi előírások megtartásával, szakszerűen épült, és az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas,

**A fennmaradási engedélyhez, vagy tudomásulvételhez:**

- a) az építési napló vezetése nélkül végzett építési tevékenység vagy a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén a fennmaradási engedélyhez,
- b) a jogszerűtlenül megvalósított építmény, építményrész, építményszerkezet fennmaradásának tudomásulvételéhez építészeti-műszaki dokumentációt és a kivitelező **vagy építésügyi műszaki szakértő nyilatkozatát** arról, hogy az **építmény, építményrész, építményszerkezet a vonatkozó szakmai, minőségi és az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, valamint**

**A bontási engedélyben** részletezni kell:

- az elfogadott, figyelembe vett szakértői véleményt összefoglalóan,

**A hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez** – a kérelem tartalmától függően – mellékelni kell

- a jogszerűtlenül, de szakszerűen épített, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett építményre vonatkozó kérelem esetén építésügyi műszaki szakértő nyilatkozatát arról, hogy az építményt a vonatkozó szakmai, minőségi előírások megtartásával, szakszerűen építették meg, és az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, valamint

Építésügyi műszaki szakértő a fentiek felül kizárólag igazságügyi műszaki szakértőként rendelhető ki, vagy bízható meg **az igazságszolgáltatásban (nyomozóhatóság, bíróság) is**, ez esetben a szakértőre az **igazságügyi szakértőkre vonatkozó külön előírások** is vonatkoznak.

**Igazságügyi szakértő fogalma:** A [Szaktv.](#) szerint szakértőnek egyfelől az igazságügyi szakértő, azaz olyan természetes személy (vagy gazdasági társaság) minősül, akinek az igazságügyi tevékenység végzésére a névjegyzéket vezető hatóság adott szakterületre, a névjegyzékbe történő felvétel útján engedélyt adott.

**Szakértői intézmények:** szakértőnek minősülnek a fentiek felül a szakértői intézmények, intézetek, testületek, szervezetek és a külön törvény szerinti Teljesítésigazolási Szakértői Szerv is.

**Eseti szakértő:** olyan – az eljárásban megállapítandó vagy megítélendő jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez – megfelelő szakértelemmel rendelkező természetes vagy jogi személy, aki nem igazságügyi szakértő; valamint olyan igazságügyi szakértő, aki az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről szóló rendeletben meg nem határozott – vagyis önállóan nem szabályozott - szakterületen ad szakvéleményt.

Az **igazságügyi szakértő** feladata, hogy a **bíróság**, a **közjegyző**, az **ügyészség**, a **rendőrség** és a jogszabályban meghatározott más hatóság kirendelése, vagy megbízás alapján, a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készített szakvéleménnyel segítse a tényállás megállapítását, a szakkérdés eldöntését.

Szakértőt kell alkalmazni, ha a jogvita kereteinek meghatározása vagy a per eldöntése szakkérdéstől függ, és ennek a szakértelemnek nincs birtokában az eljáró bíróságnak. Jogkérdésben

szakértőt nem lehet igénybe venni. Szakértőként az igazságügyi szakértőkről szóló törvény szerinti szakértő vagy az abban meghatározott eseti szakértő járhat el a perben a fél megbízása vagy kirendelés alapján.

A polgári perrendtartásról szóló törvény ([Pp](#)) alapján a polgári perben szakértőként csak a szakértői törvényben ([Szaktv](#)) meghatározott igazságügyi szakértő, vagy eseti szakértő járhat el. Az építész és mérnöki kamarák által kiadott műszaki szakértői engedély önmagában tehát erre nem jogosít.

**1.4. KÉRDÉS: Hogyan keletkezik a szakértő megbízása a polgári perben, soroljon fel kirendelés vagy megbízás alapján létrejövő jogviszonyokat! Mi a különbség a magánszakértő és a perben kirendelt szakértő véleménye között a polgári perben?**

**A szakértő alkalmazásának módja**

A polgári perrendtartás (**Pp**) szerint az igazságügyi szakértő többféle módon vehet részt a perben:

- a) a fél megbízása (magánszakértő)
- b) a bíróság kirendelése (kirendelt szakértő) alapján
- c) más eljárásban történő kirendelésről.

Az ún. „**más eljárásban kirendelt**” szakértő, ez elsősorban közjegyző által kirendelt szakértő tekintetében használt fogalom.

**A magánszakértő** az új **Pp** által bevezetett szakértői bizonyítási forma. Alkalmazását kirendelt szakértő mellett általános lehetőségként biztosítja a törvény, de kizárja azokat az eseteket, ahol csak bíróság rendelhet ki szakértőt. Ilyen pl. a polgári nemperes eljárások vagy az előzetes bizonyítás foganatosítása során. Fontos, hogy **ha az egyik peres fél magánszakértőt vesz igénybe a perben, akkor ellenfelének is lehetőséget kell erre biztosítani**. A magánszakértői szakvéleménynek írásban kell rendelkezésre állnia. Arra nincs lehetőség, hogy a szakértő azt szóban adja elő a tárgyaláson.

**A bíróság által kirendelt szakértő...**

Amennyiben a perben a bizonyító fél látja, hogy szakkérdés vonatkozásában arra szükség van, már a keresetlevélben bizonyítási indítványt kell előterjeszteni, ugyanez vonatkozik alperesre is, neki első iratában, az érdemi ellenkérelemben kell azt előterjeszteni. Ha a felek között vita van abban, hogy kinek kell bizonyítani a szakvéleménnyel, vagy nem ismerték fel a szakértői bizonyítás szükségességét, úgy a bírónak kell a perfelvételi szakban tájékoztatnia őket. Úgynevezett anyagi pervezetés keretében. Ilyenkor tájékoztatja a feleket a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, arról, hogy valamely tény kapcsán szükséges szakértői bizonyítás.

A szakértő kirendelésének egy speciális esete a **más eljárásban kirendelt szakértő** alkalmazása. A bizonyító fél azt is indítványozhatja, hogy az azonos szakkérdésben, de más eljárásban (pl. büntető, szabálysértési, vagy közjegyzői eljárásban stb.) elkészített szakvéleményt fogadja be a bíróság a polgári perbe, megőrizve annak szakvéleményjellegét. Ez elsődlegesen azt jelenti, hogy az írásbeli szakvélemény kerül felhasználásra a perben, és az azt elkészítő szakértő nem jelenik meg. Ha a befogadott szakvélemény kiegészítése szükséges, akkor a bíróság azt a szakértőt fogja kirendelni a perben, aki a szakvéleményt a más eljárásban elkészítette. A fél így bizonyíthat a pert megelőző nemperes eljárásban a bíróság vagy a közjegyző által külön jogszabályok szerinti eljárásban kirendelt szakértő útján.

Ez utóbbi kétféle lehet:

- a) az igazságügyi szakértő nemperes eljárásban történő kirendeléséről és ezzel összefüggésben a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény módosításáról szóló 2005. évi XLVIII. törvény és a **Kjnp** szerint kirendelt szakértő szakvéleményével is. A Pp. szerint nem feltétel, hogy az eljárás egyébként befejeződjön.
- b) az előzetes bizonyítás keretében közjegyző által kirendelt szakértő

**1.5. KÉRDÉS:** Milyen ügyekben járhat el a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv, ismertesse működésének legfontosabb szabályait ( létrehozása, tagjai, vezetői, eljáró tanácsok, általános eljárási szabályok, díjfizetés)

**1.6. KÉRDÉS:** Hogyan lehet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordulni (a kérelem benyújtása, eljárási szabályok)? Ismertesse a TSZSZ per előnyeit, továbbá a TSZSZ által kiállított szakvélemény, valamint az igazságügyi szakértői vélemény hasonlóságait, különbözőségeit!

---

(egységes válasz)

#### **Jogsabályi háttér**

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működését az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánc tartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló, 2013. évi XXXIV. törvény ([TSZSZ tv](#)) vezette be, illetve a [236/2013. \(VI. 30.\) Korm. rendelet](#) részletesen szabályozza, a jogszabályban nem rendezett főbb eljárási kérdésekről pedig a szakminiszter által elfogadott Ügyrend rendelkezik.

A fenti dokumentumok mindegyike – számos egyéb fontos információval együtt -- a TSZSZ honlapján ([www.mkik.hu/hu/tszsz](http://www.mkik.hu/hu/tszsz)) megtalálható.

A TSZSZ független szervezatként a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működik.

#### **Vezető kinevezése**

A szakértői szerv vezetőjét az igazságügyi szakértők közül három miniszter egyetértése alapján lehet kinevezni: az építésgazdaságért felelős miniszter, az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter és az igazságügyért felelős miniszter döntésével.

#### **Tagok kinevezése**

A tagokat az építésgazdaságért felelős miniszter, az igazságügyért felelős miniszter egyetértésével nevezi ki az igazságügyi szakértők, és műszaki ellenőrök közül.

#### **A TSZSZ létrehozásának célja**

A szervezet létrehozását **2013-ra** az tette indokolttá, hogy addigra az építőiparban tapasztalható lánc tartozások mértéke több száz milliárdos nagyságrendet ért el. Az építőipari cégek 80 %-ának volt késedelmes kifizetése, 25 %-ának 5 éven túli kifizetetlen számlája, illetve a cégek felénél 5 éven belül előfordult, hogy adót, munkabért, illetve beszállítót nem tudtak fizetni, mert nekik is késedelmesen fizettek. (Ezen statisztikai adatok alakulása százalékos mértékben a mai építőiparban is hasonló – A szerk.)

Ennek a kedvezőtlen helyzetnek a kezelése tette szükségessé egy olyan szervezet létrehozását, amely egy egyszerűsített szakértői eljárás lefolytatásával a szerződésből eredő teljesítések után járó ellenszolgáltatás mértékét állapítja meg, és szakvéleményével segíti elő a felek megállapodását. Amennyiben a felek ez alapján sem tudnak megegyezni és bíróság elé kerül az ügy, úgy a szabályozás végső célja, hogy mind a bíróság, mind a felek részére olyan speciális rendelkezéseket írjon elő, amelyek elősegítik ezeknek a pereknek a gyors befejezését. A perben felmerülő szakkérdésekben a TSZSZ szakvéleménye ugyanolyan bizonyítási eszköznek minősül, mintha a szakvéleményt a perben kirendelt igazságügyi szakértő terjesztette volna elő

#### **A TSZSZ hatásköre**

A TSZSZ eljárása a Magyarországon történő építési beruházásokra terjed ki, azon belül egyrészt - az építészeti-műszaki tervezési, építési, kivitelezési szerződés teljesítéséből eredő, a jogszabályban meghatározott kérdésekben

- a megrendelő,
- a tervező,

- a kivitelező vagy
- az alvállalkozó kérelmére készít szakértői véleményt a teljesítéssel kapcsolatos vitás ügyekben, másrészt
- a szerződést biztosító mellékkötelezettségek érvényesíthetőségével kapcsolatos vita eldöntéséhez kérhető az eljárás. ( lásd külön kérdés )

**A törvény semmisnek tekinti, ha a felek a vállalkozó szerződésben külön kikötésen kizárják, vagy korlátozzák a TSZSZ eljárását, vagy az eljáráskezdeményhez negatív jogkövetkezményt fűznek. Mégis meg kell jegyezni, hogy viszonylag könnyen kikerülhetnek a TSZSZ per soron kívüli szabályai, ha a felek választott bírósági kikötést alkalmaznak. Ebben az eljárásban ugyanis nem alkalmazhatók az általános bírósági eljárásban szabályozott előnyök.**

#### **A kérelem beadásának módja**

A kérelmet a jogszabály által meghatározott forma szerint lehet benyújtani. - Elektronikus kérelem befogadási rendszer használatával, ahol az űrlap kitöltése és a vitás teljesítéshez kapcsolódó dokumentumok csatolása után egyetlen kattintással kérelmezhető a TSZSZ eljárása (az online felület elérhetősége: <https://www.mkik-tszsz.hu/hu/>).

#### **Az eljárás díjak, határidők**

A szakértői vélemény elkészítése díjazás ellenében történik, melynek összege a kérelmező által megjelölt vitatott bruttó érték 3%-a, de legkevesebb 200 000.- Ft és nem haladhatja meg a 2000 000 Ft-ot.

A szakértői díjat a kérelmező a kérelem beadásakor fizeti meg az MKIK elkülönített számlájára, ami a kérelem befogadásának egyik alapfeltétele. Az eljárás legjobb eredménye, ha a felek a TSZSZ-nek köszönhetően megegyezésre jutnak. Ha erre:

- a) A kérelem beadását követően, de annak befogadását megelőzően kerül sor, akkor **az eljárási díj visszajár.**
- b) Amennyiben a kérelmet a befogadás után, de a helyszíni szemle megtartása előtt vonják vissza **az eljárási díj 50% jár vissza.**
- c) Számos esetben előfordult már, hogy a felek a helyszíni szemle alkalmával, a szakértők jelenlétében tudtak megállapodásra jutni. Ebben az esetben **a díj már nem jár vissza**, a szakvélemény elkészül, és abban a szakértők rögzítik a megállapodás tényét.

A TSZSZ által kirendelt szakértői tanács szakvéleményét a kérelemnek – hiánypótlás esetén azok pótlásának – a TSZSZ-általi befogadásának követő naptól számított 30 napon belül készíti el, amely eljárási határidő indokolt esetben egyszer további 30 nappal meghosszabbítható.

#### **Általános eljárási rend**

A beadott kérelmet a TSZSZ vizsgálja meg, és dönt annak befogadhatóságáról. Amennyiben a kérelem, illetve a csatolt dokumentumok hiányosak, a kérelmezőt hiánypótlásra szólítja fel.

A kérelem elfogadása alapján, az érintett szakterületek ismeretében kerül kijelölésre az ügyben eljáró háromtagú szakértői tanács. **A szakértői tanács** a szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges vizsgálatot a beadott dokumentumok, valamint jellemzően a felekkel közösen megtartott helyszíni szemle alapján végzi el. A helyszíni szemle megtartásához rendőrségi közreműködés is kérhető, amelyre az eltelt időben már több példa is volt. **A helyszíni szemlén** a szerződő felek és a kivitelezés helyszínéül szolgáló ingatlan birtokosa is jelen lehetnek, de távolmaradásuk a szakértői eljárás határidőre történő lezárását nem akadályozhatja meg.

Ha a fél a TSZSZ véleményét a szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesítésének vizsgálatához kapcsolóan kérte, akkor a TSZSZ a biztosítékot nyújtó személy részére is megküldi a szakvéleményt.

### TSZSZ szakvéleményére alapított per

A TSZSZ szakvéleményére alapított per egy speciális eljárástípus, melynek a polgári perrendtartáshoz képest eltérő szabályait a [TSZSZ tv](#) állapítja meg.

Ez a gyakorlatban rövidebb eljárási határidőket, a szakvélemény megállapításai alapján igénybe vehető speciális intézkedéseket jelent. A speciális eljárást a szakvélemény kézhezvételét követő **60 napon belül kell** elektronikus úton elindítani. A TSZSZ szakvéleményre alapított perben 2024. november 1. napjától kizárólag olyan követelés érvényesíthető, amelyre a TSZSZ szakvélemény kiterjed. Ez azt jelenti, hogy az a korábbi gyakorlat, amely szerint ugyanazon vállalkozási szerződésből eredő igények keresethalmazattal, vagy viszontkereset formájában is érvényesíthetőek voltak megszűnik. A bíróságok a soron kívüli perben kizárólag a szakvélemény által érintett tételekről tárgyalhatnak. Minden más igény külön perben érvényesíthető.

A TSZSZ per keresetleveléhez a [Pp](#)-ben foglaltakon kívül csatolni kell:

- A TSZSZ szakértői véleményt.
- A szakvélemény kézhezvételét igazoló okirati bizonyítékot (tértivevénny). Ezzel igazolja felperes, hogy 60 napos jogvesztő határidőn belül indítja a pert.

A fentiek vonatkozásában hiánypótlásra nincs lehetőség. Ezek hiányában a bíróság az eljárást az általános perrendtartás szabályai szerint fogja lefolytatni, tehát elvész a jogszabály nyújtotta kedvezmények köre.

### TSZSZ szakvélemény és az igazságügyi szakértői vélemény

A perben felmerülő szakkérdésben a teljesítés igazolási szakértői szerv szakvéleménye ugyanolyan bizonyítéknak minősül, mintha azt egy a perben kirendelt szakértő terjesztette volna elő.

TSZSZ vélemény	Igazságügyi szakértői vélemény
Megbízás a TSZSZszel jön létre (szervmegbízás)	Megbízás/kirendelés a szakértővel, vagy annak vállalkozásával jön létre
Szakértői tanács van, közös írják a szakvéleményt	Egy szakértő van, aki max társszakértőt von be, ők írják a szakvéleményt
Nem követelmény, hogy a tanácsban mindenki kompetens legyen	Kompetenciája meg kell hogy legyen
TSZSZ törvény vonatkozik a szakértőkre	Szaktv. vonatkozik a szakértőre
Szakértők mennyiségi vizsgálatot folytatnak le (elkészült vagy nem)	Szakértő minőségi vizsgálatot folytat le (milyen minőségben készült el)
Szűkített, csak a teljesítésre vonatkozó szakvélemény	Részletezett szakvélemény

Ha a perben más vagy új szakértőt kell kirendelni, akkor az a TSZSZ vezetője és vezető helyettese számára nem vállalható, összeférhetetlen. A szakvéleménnyel kapcsolatos kérdésekben a bíróság az eljáró szakértői tanács elnökét és tagjait megidézheti szakértői költségtérítés mellett.

## **1.7. KÉRDÉS: Hogyan lehet a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordulni, a bank vagy biztosító által nyújtott garancia lehívás megakadályozása érdekében (a kérelem benyújtása, eljárási szabályok)?**

---

A TSZSZ feladatát képezi többek között az egyes szerződéses mellékkötelezettségek megrendelő általi érvényesíthetőségének vizsgálata. Ez jellemzően bank vagy biztosító által nyújtott garancia lehívás (**Bankgarancia**), zálogjog vagy kezesség.

### **A TSZSZ eljárás célja**

Ezen jogintézmény célja az indokolatlan, vagy túlzott mértékű bankgarancia lehívások megakadályozása. Ennek érdekében a jogszabályban meghatározott mellékkötelezettségek érvényesítésének (jellemzően bank vagy biztosító által nyújtott garancia lehívás) jogosságát vizsgálja a TSZSZ. A kérelem benyújtása pedig a Bank számára halasztó hatályú.

### **A kérelemmel benyújtandó dokumentumok**

A TSZSZ kérelemhez benyújtandó szokásos dokumentumokon felül elengedhetetlen a bankgarancia és az igénybejelentés okmányainak másolata. Ezen felül:

#### **a) Teljesítési garancia terhére történő lehívás vizsgálatához:**

- A szerződésszerű teljesítés dokumentumai (szerződés, jegyzőkönyvek, átadási dokumentáció, stb.).

#### **b) Szavatossági garancia esetén:**

- A szavatossági idő alatt felmerült hibák kijavítására szóló felhívás(ok).
- A hibák kijavítását igazoló dokumentumok.
- A hibák javításának megtagadása esetén ennek indoklása.

### **A TSZSZ Eljárás menete**

A kérelmező vállalkozó - amennyiben nem ért egyet a garancia lehívásával - kérelmet nyújt be a TSZSZ-hez. A TSZSZ ezután jelzi garancianyújtó pénzintézet, illetve biztosító felé a kérelem beadását. Ezután a garancia adó az eljárás idejére felfüggeszti a lehívás kifizetését.

A szakértői tanács a beadott dokumentumok áttanulmányozása és a felekkel közösen megtartott helyszíni szemle (vagy egyeztető megbeszélés) alapján állítja össze szakértői véleményét.

### **A TSZSZ szakértői vélemény az alábbi kérdésekre ad választ:**

A garancia lehívása a szakértői tanács által megismert dokumentumok és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján:

- indokolt
- nem indokolt
- részben indokolt.

Az eljárás eredménye alapján a biztosítékot nyújtó pénzintézet a szakvélemény megállapításait alapul véve dönt a kifizetés teljesítéséről. Nem ritka azonban, hogy a garancia lehívás megakasztásával a feleknek lehetőségük nyílik a megegyezésre és a lehívást indokló körülmények orvoslására (jótállási igény teljesítése, kijavítás stb.)

Amennyiben a TSZSZ szakvéleménye alapján az adott mellékkötelezettség érvényesítése nem indokolt, vagy csak részben indokolt, úgy

- a garanciát vállaló pénzügyi intézmény vagy biztosító a garanciaszerződésben foglalt fizetési kötelezettségét nem teljesíti,
- a zálogjog a **Ptk**-ban írt egyik módon sem érvényesíthető,
- a kezes a kötelezett helyett való teljesítésre vállalt kötelezettségét nem teljesíti.

A fenti esetekben a kötelezett ellen nem alkalmazhatók a Ptk teljesítés megtagadására vonatkozó szabályai.



## 2. FEJEZET

### AZ ÉPÍTÉSÜGYI MŰSZAKI SZAKÉRTŐI TEVÉKENYSÉG, A SZAKÉRTŐ MEGBÍZÁSA, A SZAKVÉLEMÉNY

#### 2.1. KÉRDÉS: Ismertesse a szakértői feladat keletkezésének, vállalásának módjait!

**A szakértői feladat az alábbiak szerint keletkezik (a szakértő alkalmazásának módja):**

- a) a fél megbízása alapján (magánszakértő)
- b) a bíróság kirendelése (kirendelt szakértő) alapján
- c) más eljárásban történő kirendelés alapján

#### **A magánszakvélemény**

Viszonylag gyakori eset a magánúton beszerzett szakvélemény, amikor egy peres ügy kezdeményezője (a felperes) szakértői véleményt is csatol a bírósági beadványhoz, igénye alátámasztásául. A régi Pp szerint az ilyen szakértői vélemény magánokirat, ami a bírói gyakorlat szerint a peres fél szakmai kérdésben tett személyes véleményének tekinthető. Függetlenül attól, hogy azt építésügyi műszaki szakértő vagy igazságügyi szakértő készítette, azt a bíróság úgy kezelte, mint a szakvéleményt megrendelő fél véleményét (**okirati bizonyíték**), azaz olyan dokumentumként, amit bármelyik fél (felperes vagy alperes) is beadhat.

Az új [Pp.](#)<sup>1</sup> a korábbi szabályozástól eltérően elismeri **a magánszakérő által megrendelésre készített szakvéleményt**. Pp. 302. §-a alapján „*Ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, a fél a megbízása alapján eljáró szakértő (a továbbiakban: magánszakértő) által készített szakvélemény (a továbbiakban: magánszakértői vélemény) benyújtását indítványozhatja.*” Szemben tehát a régi Pp.-vel a jelenlegi szabályozás elismeri a vélemény szak- jellegét és nem megbízó előadásának tekinti. Fontos, hogy **ha az egyik peres fél magánszakértőt vesz igénybe a perben, akkor ellenfelének is lehetőséget kell erre biztosítani**. A magánszakértői szakvéleménynek írásban kell rendelkezésre állnia. Arra nincs lehetőség, hogy a szakértő azt szóban adja elő a tárgyaláson.

Amennyiben polgári peres eljárásban vagy nem peres eljárásban igazságügyi szakértő kirendelésre kerül sor, ugyanabban a szakkérdésben magánszakértői véleményt nem lehet előadni.

Ami a **kirendelt szakértő** személyét illeti, **két alapeset** merülhet fel:

- **jogszabály meghatározott szakértő igénybevételét írja elő**, ez esetben ezt a szervezetet, intézményt, testületet vagy személyt kell szakértőként kirendelni,
- **kifejezett jogszabályi előírás hiányában bármely** igazságügyi szakértőt, szakértői intézményt, illetve indokolt esetben más szervet vagy szakértelemmel rendelkező egyéb személyt kell szakértőként kirendelni.

#### **Más eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye**

A bizonyító fél azt is indítványozhatja, hogy az azonos szakkérdésben, de más eljárásban (pl. büntető, szabálysértési, vagy közjegyzői eljárásban stb.) elkészített szakvéleményt fogadja be a bíróság a polgári perbe, megőrizve annak szakvéleményjellegét. Ez elsődlegesen azt jelenti, hogy az írásbeli szakvélemény kerül felhasználásra a perben, és az azt elkészítő szakértő nem jelenik meg. Ha a befogadott szakvélemény kiegészítése szükséges, akkor a bíróság azt a szakértőt fogja kirendelni a perben, aki a szakvéleményt a más eljárásban elkészítette.

**Szakértői közreműködésre senki nem kötelezhető**, így előfordulhat az, hogy a kirendelt szakértő nem vállalja a feladatot. **A kirendelés visszautasítására azonban határidőt lehet**

<sup>1</sup> a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény

**megállapítani.** A kirendelt szakértőt a véleményadás előtt a kirendelő ( hatóság, bíróság közjegyző, nyomozóhatóság) figyelmezteti a hamis véleményadás jogkövetkezményeire.

Az igazságügyi **szakértői szakvélemény elkészítésének célja** minden esetben az, **hogy** a szakértő - akár megbízás, akár kirendelés alapján - szakvéleménnyel **segítse a tényállás megállapítását, a szakkérdés eldöntését.**

## **2.2. KÉRDÉS: Ismertesse a szakértői megbízási szerződés előírásait, tartalmi és formai követelményeit!**

A szakértői munka megkezdéséhez **kötelező írásban rögzített szakértői megbízási szerződést kötni** (egyéenként és céggként is).

Az építésügyi műszaki szakértői szerződés megbízási szerződés, amely jellegéből adódóan gondossági kötelem. Ez alapján a megbízott szakértő a megbízásban meghatározott építésügyi szakfeladat szakszerű és gondos ellátására, a megbízó pedig a szakvélemény átvételére és a megbízási díj kifizetésére szerződik.

Az építésügyi műszaki szakértői szerződésre (mint megbízási szerződésfajtára) a [Ptk](#) általános szabályait kell alkalmazni, azzal a kitételrel, hogy a **szerződést írásban kell megkötni**.

A szerződés **tárgya** a megbízástól függően természetesen **sokféle lehet**, azonban a **szakértői dokumentum (szakvélemény) összeállítására vonatkozóan a szakmai gyakorlat meghatározott általános tartalmi követelményeket támaszt**.

A **szakértői szerződésben** - éppen azért, mert annak tárgya rendkívül sokféle lehet - **egyértelműen és pontosan meg kell határozni az igényelt, illetve vállalt szakértői feladatot**. Ez azért is **különösen fontos**, mert a számos építésügyi szakértői szakterülethez/részterülethez előírt szakmai jogosultsági feltételek és az ennek keretében vállalt feladatok is különbözőek.

Építésügyi műszaki szakértő csak a szakterületének/rész-szakterületének megfelelő feladat elvégzésére vállalkozhat, a szakmai jogosultsági előírások **megszegése jogkövetkezményekkel jár**, ami elsődlegesen a **szakértői névjegyzéket vezető kamara titkára által megjelölt szankciókat** jelenti (figyelmeztetés, pénzbírság, a tevékenység folytatásának megtiltása meghatározott ideig vagy a névjegyzékből való törlés).

Amennyiben az építésügyi műszaki szakértő **igazságügyi szakértői tevékenysége keretében megsérti az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló [2016. évi XXIX. törvény](#) előírásait**, úgy az e törvényben meghatározott szankciókat már a [Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara](#) hivatott alkalmazni.

A településrendezési szakértői szerződésre és az építésügyi műszaki szakértői szerződésre a Ptk.-ban szabályozott megbízási szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a szerződést írásban kell megkötni. A szerződés tárgyában meg kell jelölni a vállalt szakértői tevékenység pontos megnevezését, a teljesítési határidőt, a szakértő díját, a megrendelő kötelezettségeit és jogait, a műszaki szakértő kötelezettségeit, felelősségét és jogait. Amennyiben a felek nem állapodnak meg a díj átadásának időpontjáról, akkor az a szakvélemény átadásával egyidejűleg esedékes. A megrendelő teljesítési kötelezettségének határideje eltérő rendelkezés esetén sem haladhatja meg a számla kézhezvételétől számított harminc napot.

**A szakértői szerződés a részletes feladat meghatározáson túl tartalmazza:**

- a **megbízó** (természetes személy vagy intézmény, hatóság) azonosításra szolgáló adatait, elérhetőségét, a kapcsolattartás módját,
- a **megbízott építésügyi műszaki szakértő** megnevezését, szakmai kamarai nyilvántartási számát, névjegyzéki jelét és elérhetőségét,
- a **teljesítés igényelt határidejét**,
- a **szakértő díját**,
- a **megbízó adatszolgáltatási kötelezettségeit és elvárásait**, illetve a műszaki szakértő kötelezettségeit, felelősségét és jogait.
- a **készítendő szakvélemény példányszámát és a dokumentálás formáját**.

Ugyancsak **rögzíteni szükséges** az építésügyi szakértői szerződések sajátos **kiegészítő többlétszolgáltatásait**: műszeres vizsgálatok, javítási javaslatok, költségelemzés stb. **Ennek költségigényeit a szakértő megbízási díjában kell érvényesíteni.**

**A megbízási díj magában foglalja a szerződés teljesítésével rendszerint együtt járó költségeket is. Ezeket a költségeket a megbízott szakértő - eltérő megállapodás hiányában - köteles megelőlegezni.**

Amennyiben a felek másként nem állapodnak meg, a **szakértői díj kifizetése a szakvélemény és a számla átadásával egyidejűleg esedékes**, de eltérő megállapodás esetében **sem haladhatja meg a számla kézhezvételétől számított harminc napot.**

A szakértői díj mértékével kapcsolatban a szakmai kamarák kidolgoztak ajánlott díjtételeket (például mérnöknap), a kirendelt igazságügyi szakértőknél ennek összegét – az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II. 21.) IM rendelet ([szakértők díjazásáról](#)) figyelembevételével – a bíróság saját hatáskörben állapítja meg.

**A szakértői megbízástól a felek** (elsősorban a megbízó) **nyilvánvalóan valami „eredményt” várnak**: hibák, hiányosságok feltárása, javítási lehetőségek stb., azonban az **„eredmény” a szakértőn kívülálló** (esetleg éppen a megbízó oldalán felmerülő) **okokból** a szakértő gondos és szakszerű munkája ellenére is **elmaradhat. A megbízott ez esetben is jogosult a szerződés szerinti szakértői díj átvételére.**

### 2.3. KÉRDÉS: Melyek az építésügyi műszaki szakértő jogszabályban meghatározott általános feladatai? Mik a szakértővel szemben alkalmazható szankciók?

Az építésügyi műszaki szakértő feladata - általánosságban - az építési tevékenységgel kapcsolatos műszaki jelenségek ok-okozati összefüggéseinek értékelése, a vitatott esetek megítélése, a hibák, hiányosságok, károk, illetve ezek okainak feltárása, illetve mindezek szakvéleményben való összegzése.

Az építésügyi műszaki szakértő részben a megbízója által rendelkezésére bocsátott dokumentumok, részben pedig helyszíni szemle, illetve helyszíni vizsgálatok, szemrevételezés, adatgyűjtés, a kapott adatok ellenőrzése, feltárások, mintavétel stb., illetve laboratóriumi vizsgálatok alapján alakítja ki szakvéleményét. Ezek szükségessége és részletessége az adott szakértői feladattól függ.

Meghatározott esetekben a szakvélemény adáshoz egyéb kiegészítő tevékenységek is kapcsolódhatnak: műszeres vizsgálatok, javítási javaslatok, tanácsadás, költségelemzés, statisztikák vizsgálata és elemzése stb.

Ezek szakértői többlétszolgáltatások, amelyeket a szakértő megbízási szerződésében is célszerű külön feltüntetni.

A javítási javaslatok - amennyiben készülnek - a szakértő általános véleményét tükrözik, azonban nem irányulhatnak építészeti-műszaki dokumentáció készítésére, mert ehhez tervezői jogosultság szükséges.

A szakértői vélemény nem függetleníthető az ügy előzményeitől (mint kiváltó okoktól) és annak következményeitől (mint okozatoktól). A jogszabály ezt úgy fogalmazza meg, hogy „a szakértői vizsgálatnak - a megbízás keretein belül - az ügy minden lényeges körülményére ki kell terjednie”.

Ugyancsak jogszabályi előírás, hogy a szakértőnek - időben - minden olyan tényre, körülményre fel kell hívnia megbízójának figyelmét, ami szakértői véleményének kialakítását befolyásolja, s amelynek ismerete megbízójának is érdeke.

Speciális építésügyi műszaki szakértői feladat, és külön jogszabályi előírás, hogy amennyiben a szakértő vizsgálata során azt állapítja meg, hogy az építményt vagy egyes szerkezeteit bauxitcement felhasználásával készítették, a vizsgálat eredményét 30 napon belül be kell jelentenie az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központnak.

Az [Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ](#) vezeti a bauxitcementtel épült építmények központi nyilvántartását, mely tartalmazza: az építmény helyét (címét, helyrajzi számát), építésének évét, a szakértői vizsgálat időpontját, megállapításait, a jókarbantartásra vagy szakértői vizsgálatra vonatkozó hatósági intézkedés időpontját, műszaki tartalmát. A Dokumentációs Központ és az [Országos Építésügyi Nyilvántartás](#) szorosan összefügg és kapcsolódik egymáshoz.

**Az építésügyi műszaki szakértői tevékenységhez kapcsolódó tevékenységek különösen:**

- a) méretbeli és az állapotfelmérés,
- b) műszeres vizsgálat és kutatás,
- c) a b) pont elvégzéséhez tartozó bontási és helyreállítási munkák,
- d) számítások és elemzések elvégzése,
- e) statisztikák vizsgálata és elemzése vagy
- f) következtetések levonása.

Az építésügyi műszaki szakértő a vizsgálat eredményéről **szakértői véleményt készít**, amelyen fel kell tüntetni a szakértő nevét, szakértői nyilvántartási számát, a szakértői szakterületének megnevezését, a meghatározott szakterület és ahhoz tartozó jelölés szerint.

**A szakértővel szemben alkalmazható szankciók**

Az építésügyi műszaki szakértő felelős az általa elkészített szakértői vélemény tartalmának szakszerűségéért, a valós állapotnak megfelelő tartalmáért

Az építésügyi műszaki szakértői tevékenység felett az építésügyi hatóság nem gyakorol hatósági felügyeletet, így a más szakmagyakorlási tevékenységekre - (építészeti-műszaki tervezés, építőipari kivitelezés, felelős műszaki vezetői tevékenység, építési műszaki ellenőrzés), illetve esetenként az építtető közreműködésére - vonatkozó jellemző szankciórendszer az építésügyi műszaki szakértésben nincs.

**Az építésügyi műszaki szakértővel** (ez esetben is csak, mint jogosultsággal rendelkező szakmagyakorlóval) szemben **kizárólag a névjegyzéket vezető szakmai kamara titkára állapíthat meg szankciókat**, amennyiben a **szakértői engedéllyel, vagy a névjegyzék vezetésével kapcsolatban történik szabálytalanság**: adategyeztetési kötelezettség, bejelentési kötelezettség elmulasztása, továbbképzési kötelezettség elmulasztása, a jogosultság szüneteltetése alatt végzett szakértői tevékenység.

A **kamara által alkalmazott szankciók**: **figyelmeztetés**, figyelmeztetés ellenére tovább folytatott szabálytalanság esetén **pénzbírság**, súlyosabb esetekben a **tevékenység folytatásának megtiltása** meghatározott ideig vagy a **névjegyzékből való törlés**.

## **2.4. KÉRDÉS: Ismertesse a szakértői vélemény tartalmi és formai követelményeit!**

Az építésügyi műszaki szakértő vizsgálatainak eredményéről **szakértői véleményt készít**. A **szakvélemény szakmai tartalma a vizsgálandó problémától függően változik**.

A szakértői megbízásban a vizsgálandó kérdést lehetőleg minél pontosabban meg kell jelölni, mert eredményes, céljának megfelelő szakvélemény csak ez esetben készíthető. Ugyanitt meg kell jelölni a szakvélemény elkészítésének igényelt határidejét és a dokumentálás módját, továbbá - ha ez a szerződéskötéskor egyértelműen lehetséges - a szakértő díját is.

**A szakvélemény – a kialakult szakmai gyakorlat alapján - általában a következő részekből áll: címlap, maga a szakmai vélemény, a szakértői díjjegyzék és melléklet.**

A **címlap** tartalmazza a **szakértő adatait**: nevét, címét, aláírását, bélyegzőjét, szakértői igazolványának számát/szakterületét, a szakértői névjegyzéki nyilvántartási számát, (esetleg adószámát), továbbá a **szakvélemény címét/tárgyát, és elkészültének időpontját**.

**A szakvélemény szerkezeti felépítése** általában a következő felosztást követi:

- **a vizsgálat tárgya**, az eljárásokra, és az eszközökre vonatkozó adatok rögzítése (*lelet*),
- **a vizsgálat módszere**, a vizsgálat során alkalmazott és szükségessé vált vizsgálati módszerek, eljárási metódusok leírása,
- **a ténymegállapítás**, a szakmai megállapítások összefoglalása,
- **a vélemény**, ebben fejt ki a **szakértő következtetéseit, megállapításait és esetleges javaslatait, melyeket a megbízásban feltett kérdésekre adott válaszok formájában fogalmaz meg**.

A szakvélemény összeállításával kapcsolatban **általános követelmény**, hogy az **térjen ki az ügy minden előzményeire, és terjedjen ki a hibák, hiányosságok, károk, illetve ezek okainak feltárására is**. Elvárható követelmény, hogy a szakvéleményt a tudomány és a műszaki fejlődés legkorszerűbb eredményeinek felhasználásával készítsék.

A **szakértői díjjegyzék csatolása** nemcsak kirendelés esetén, hanem egyenes megbízás esetén is **lényeges, ugyanis sok esetben** sem a szakértő, sem a megbízó (kirendelés esetén a hatóság vagy a bíró) **nem tudja előre pontosan felmérni a szakértés díjának várható mértékét, nagyságát**. A szerződésben megjelölt összeztől történő eltérés esetén azt részletesen indokolni kell.

A szakvéleményhez **mellékletként** kell csatolni az elkészült mérési jegyzőkönyveket, rajzokat, fényképfelvételeket, stb. és azokra a szöveg megfelelő helyein hivatkozni kell.

A szakvéleménynek lehetnek durva „**alaki**” **hibái és tartalmi hiányosságai**.

„**Alaki**” **hibát jelent**, ha a szakértő **nem a megbízásában feltett kérdésben nyilvánít véleményt**, vagy ha **jogi kérdésben foglal állást**, ugyanis a szakértő soha nem veheti át az igazságszolgáltatás feladatát és felelősségét.

**Szakmai megalapozatlanság csak más szakértő közreműködésével, a tényadatok és bizonyítékok mérlegelésével állapítható meg. Nem feltétlenül hibás a szakvélemény, ha eltérő következtetéseket von le, mint egy másik szakvélemény**. Vannak ugyanis olyan szakkérdések, amelyek nem ítéltelők meg mindig egyértelműen, illetve a szakvélemény tartalma attól is függ, hogy milyen technikai (infrastrukturális) háttér áll a szakértő rendelkezésére.

**Tartalmi hiányosságot jelent a szükséges - és kötelezően előírt - munkarészek hiánya.**

**A szakértői véleményt legalább 10 évig meg kell őrizni.**

**2.5. KÉRDÉS: Ismertesse az építésügyi műszaki szakértő felelősségére vonatkozó szabályokat! Mit értünk hibás, vagy megalapozatlan szakvélemény alatt?**

---

Az építésügyi műszaki szakértő **felelős az általa elkészített szakértői vélemény tartalmának szakszerűségéért és a valós állapotnak megfelelő tartalmáért.**

**Elvárható követelmény** - egyben **szakszerűségi kérdés** is -, hogy a szakvéleményt a tudomány és a műszaki fejlődés elismert eredményeinek felhasználásával készítsék.

A **szakértő felelősségi körébe tartozik**, hogy a tevékenység során **beszerzett, kapott adatokat bizalmasan kezelje**. Ezek **külső személyekkel nem közölhetők** - kivéve a hatóságok írásbeli megkeresését, illetve a dokumentumokat csak a megrendelő hozzájárulásával adhatja ki.

A **vizsgálat folyamán a szakértő előzetesen nem nyilváníthat véleményt a várható eredménnyel kapcsolatban, nem közölhet részadatokat, és nem adhat ki (laboratóriumi) mérési eredményeket sem.**

Az építésügyi műszaki szakértő **köteles megbízójának figyelmét felhívni minden olyan tényre, amely szakértői véleményének kialakítását befolyásolja, és amelynek ismerete a megbízónak is érdeke.**

A **szakértői vélemény** - más szolgáltatásokhoz hasonlóan - **általánosságban akkor hibás, illetve akkor nem felel meg céljának**, ha a szakértő a szakvéleményben a megbízási szerződésben, vagy a kirendelésben meghatározottakat nem meríti ki, vagy például nem tartja be.

**Szakértői felelősség szempontjából hibás szakvéleményről csak akkor beszélhetünk, ha a szakértő tudta, vagy a körülmények ismeretében tudnia kellett, hogy a szakvéleményében foglalt megállapítás valótlan, az általa levont következtetés hibás, vagy a javasolt műszaki megoldás túlzott veszélyeket, bizonytalanságokat hordoz magában.**

**Tartalmi szempontból egy szakértői vélemény hibája, szakmai megalapozatlansága csak más szakértő közreműködésével, a vélemények, bizonyítékok összevetésével állapítható meg. Szakmai szempontból nem feltétlenül hibás a szakvélemény, ha eltérő következtetéseket von le, mint egy másik szakvélemény.** Vannak ugyanis olyan szakkérdések, amelyek nem ítéltelők meg feketén-fehéren, mivel esetenként még a tudomány világában is egymástól eltérő vélemények lehetségesek egyidejűleg. Más esetekben a szakvélemény tartalma nem kis mértékben attól is függ, hogy milyen technikai (infrastrukturális) háttér áll a szakértő rendelkezésére. A **bizonyítottan, vagy nyilvánvalóan hibás szakvélemény** - ha a **műszaki szakértő jogi kérdésben foglal állást**. Ez az igazságszolgáltatásban ún. „kizárt bizonyítékot” jelent.



### 3.FEJEZET

#### A SZAKÉRTŐI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ÉS SAJÁTOS SZAKMAI ELŐÍRÁSOK, KÖVETELMÉNYEK, SZABVÁNYOK

##### **3.1. KÉRDÉS: Ismertesse a fontosabb építésügyi szabványterületeket! (MSZ 04, Tartószerkezetek, Hőtechnika, Minőségbiztosítás, Hangszigetelés-akusztika, Tűzvédelem)**

---

A [Méptv](#) az alapelvek között megfogalmazza, hogy az építészeti minőség az építési tevékenység folyamatát átható szellemi, művészeti és műszaki megoldások összessége, amely magában foglalja a legmagasabb szakmai szintet biztosító, a minőségi hatékonyságot támogató jogszabályok, szabványok, hatósági eljárások, rendszerek alkalmazását, megfelelően képzett, hozzáértő szakembereket, jól működtethető és elvárható folyamatvezérlést.

A szabvány elismert szervezet által alkotott vagy jóváhagyott, közmegegyezéssel elfogadott olyan műszaki (technikai) dokumentum, amely tevékenységre vagy azok eredményére vonatkozik, és olyan általános és ismételten alkalmazható szabályokat, útmutatókat vagy jellemzőket tartalmaz, amelyek alkalmazásával a rendező hatás az adott feltételek között a legkedvezőbb.

A hazai gyakorlatban korábban jogszabállyal is kötelezően alkalmazandónak lehetett nyilvánítani szabványokat (**ágazati szabványok MSZ 04**), azokat sok esetben a miniszteri rendelet mellékletében sorolták fel. **Ezt az európai előírásokkal szemben álló gyakorlatot 2002-ben szüntették meg**, elsősorban azért, hogy az uniós szabályozással összhangba kerüljünk és a Magyar Szabványügyi Testület elnyerhesse az európai szabványügyi testületekben (CEN, CENELEC) a teljes jogú tagságot.

**Magyar szabványt (MSZ) ma már kizárólagos jogkörrel csak a [Magyar Szabványügyi Testület](#) tehet közzé**, ide értve az európai és nemzetközi honosított szabványokat is. **MSZ 04** jelzetű szabványok **azóta is forgalomban vannak**, mint az MSZT által kibocsátott hazai szabványok, azok a megbízó és a vállalkozó **közös megállapodása alapján, a szerződésben előírtak szerint használhatók**.

A műszaki szabályozásban a **szabványok mellett más, ún. szabvány-jellegű dokumentumok** is ismertek.

*Az Étv. 2016. évi módosítása elrendelte, hogy a tervezési, építési és üzemeltetési tevékenység területére kiterjedő, jogszabály vagy szabvány által nem szabályozott, azokkal nem ellentétes követelményeket, tevékenységekre vonatkozó módszereket építésügyi műszaki irányelvekben kell kidolgozni és közzétenni. Az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozásáért felelős bizottság az építésügyi kormányzat, a szakmai kamarák, az MSZT, és más szakmai szervezetek delegált képviselőiből áll.*

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

*Az irányelvek nem kötelező jogi normák, alkalmazásuk – a szabványokhoz hasonlóan – önkéntes, azonban a beruházó az adott projekthez kötelezően előírhatja annak alkalmazását, akár a közbeszerzések esetén is.*

*Az építésügyi műszaki szabályozás körébe egyéb műszaki előírások, vagy vállalati „szabványok” (alkalmazási utasítások) is tartoznak, ez utóbbira például akkor kerülhet sor, ha egy termék gyártója a részletes műszaki megoldásokat is rögzíteni kívánja.*

## Fontosabb szabványterületek

### Egyes épületfajtákra vonatkozó szabványok

**MSZ 04** jelzetű szabvány, tulajdonképpen **tervezési előírás** vonatkozik egyebek között az *oktatási épületekre* (általános iskolák, gimnáziumok, szakmunkásképző iskolák, óvodák), a *bölcsődékre, szociális otthonokra, közforgalmú gyógyszertárakra, konyhákra és éttermekre, öltözőcsoportokra és csoportos illemhelyekre*, egyes **sportlétesítményekre**: uszodák, atlétikai pályák, labdajátékok, műjégpályák, stb. megjegyezve, hogy **ez utóbbiakra elsősorban a hazai és nemzetközi sportszövetségek előírásait kell alkalmazni.**

### Tartószerkezeti szabványok

A **tartószerkezetek méretezésére (tervezésére) vonatkozó európai szabványok** az ún. **Eurocode-ok**, amelyeket az európai szabványügyi testület (CEN) tartószerkezeti műszaki bizottsága gondoz. Eurocode készült többek között a tartószerkezeteket érő hatásokról, és ilyen szabvány vonatkozik a betonszerkezetek-, acélszerkezetek-, vasbetonszerkezetek-, faszerkezetek-, alumínium szerkezetek tervezésére, a geotechnikai tervezésre, a földrengés-állóság tervezésére. **Az Eurocode-ok hazai alkalmazása 2010. december 31. óta kötelező**, a korábbi magyar tartószerkezeti méretezési szabványok már nincsenek érvényben. Az Eurocode-ok nagy része csak angol nyelven hozzáférhető. Többeket, köztük fontosabb módosításokat is a Magyar Szabványügyi Testület - mint az európai szabvány mellékletét - magyar nyelvű dokumentumként is megjelenteti (MSZ EN), ezek számozása egyértelműen utal a vonatkozó európai szabványra.

### Hőtechnikai szabványok

Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról a 9/2023. (V. 25.) **ÉKM** rendelet rendelkezik.

A rendelet felváltotta az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló **7/2006. (V. 24.) TNM rendelet**-et, és új alapokra helyezte az épületenergetikai szabályozást. Ennek egyik alappillére, hogy az új épületekre vonatkozó közel nulla energiaigény követelményszintjeként megszűnik a kötelező megújuló energia részarány előírása, helyét a fajlagos szén-dioxid-kibocsátás kötelező felső határának előírása veszi át.

Az épületek energiahatékonyságáról szóló, 2010. május 19-i **2010/31/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv** előírja, hogy az új épületben felhasznált közel nulla vagy nagyon alacsony mennyiségű energiának igen jelentős részben megújuló forrásokból kellene származnia, továbbá a megújuló energiaforrásokból előállított energia használatának előmozdításáról szóló, 2018. december 11-i (EU) **2018/2001 európai parlamenti és tanácsi irányelv** (a továbbiakban: RED-II) 15. cikk (4) bekezdése is rögzíti, hogy a tagállamok kötelezettséget állapítanak meg a megújuló forrásokból előállított energia minimálisan felhasználandó szintjére.

Mindez ugyanakkor nem jelent közvetlen részarány előírást, ha a tagállam a megújuló energiaforrások használatát közvetetten, de a fenti előírásokkal egyenértékű módon is meg tudja állapítani. Ezt támasztja alá a RED-II előírása, mely szerint a tagállamok engedélyezik a minimumszinteknek a megújuló energiaforrások mellett a hulladékhővel és hulladék hűtőenergiával biztosított hatékony távfűtés és -hűtés révén való teljesítését.

A rendelet ezt a követelményt azzal biztosítja, hogy az összesített energetikai jellemző megtartása mellett a teljes életcikluson alapuló fajlagos szén-dioxid-kibocsátás felső határának megállapítását írja elő új épületek követelményszintjeként. Ez a megoldás a szén-dioxid-kibocsátásra vonatkozó súlyozó tényezők meghatározásával egyenértékűvé teszi a megújuló energiával a hulladékhőből vagy kapcsolt energiából származó (hatékony) távhőt és távhűtést is, és rugalmasságot biztosít az építkezők számára is.

Az új követelményrendszer elősegíti emellett a megújuló energia közösségekben termelt villamos energia egyenértékűségét is, tekintettel arra, hogy a jelenlegi részarány alapú előírás alá a közösség által termelt megújuló energia nem vonható be, mivel az nem minősül közelben előállítottnak, továbbá az energetikai tanúsítás szempontjából kettős elszámolást eredményezhet.

A szén-dioxid-kibocsátásra épülő közel nulla követelményszint meghatározása mellett mindezek okán **kedvezőbbek lesznek a fajlagos hőveszteség-tényező felület-térfogatarányosan számított követelményértékei** (nagy épületek esetén 12%-os, kis épületek esetén 20%-os követelményszint-csökkenés), kis épületek esetén az összesített energetikai jellemző követelményértéke (7%-os követelményszint-csökkenés).

A rendelet eltörölte a korábbi szabályozásnak azt az előírását is, hogy jelentős felújítás vagy jelentős bővítés esetén a teljes épületnek meg kell felelnie az épülettechnikai előírásoknak.

Mindezzel együtt fontos, hogy a jelentős felújítások követelményszintje a pályázati rendszerben nyomon követhető, ellenőrizhető legyen, valódi megtakarításokat eredményezzen Magyarország energiamegtakarítási célkitűzései érdekében.

Jelentős felújításokat csak racionálisan elérhető szintek meghatározásával lehet ösztönözni, emellett, ha bővítésre kerül sor, az előírásokat csak az építési és szerelési munkával érintett részekre kell betartani, azzal a kivétellel, hogy amennyiben a bővítés mértéke meghaladja a bővítendő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületnek kell azoknak megfelelni.

A rendelet másik újdonsága a korábbi szabályozáshoz képest, hogy az épületek energetikai jellemzőjét megalapozó számítási módszerek, valamint az ezt alátámasztó jelölések, a számítás során használt fogalmak és tervezési adatok teljeskörűen kerültek átdolgozásra. A számítási módszer az energiapolitikáért felelő miniszter által vezetett honlapon érhető el, és annak változása esetén a számítási módszer új változatának megjelenéséről és alkalmazási időpontjáról az energiapolitikáért felelős miniszter közleményt tesz közzé a Hivatalos Értesítőben.

A számítási módszer új változatát a Hivatalos Értesítőben történő megjelenése napjától számított 90 nap elteltével - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti - egyszerű bejelentéssel bejelentett vagy építési engedély iránti kérelemmel kérelmezett építési tevékenységek esetén kell alkalmazni.

A számítási módszer átdolgozása fontos az új teljes életcikluson alapuló fajlagos szén-dioxid-kibocsátás meghatározása miatt is, de a 2019. évben a távhőszektort érintő rendeletmódosítás is szükségessé teszi azt a távhő primerenergia-tényezőjének pontos meghatározása érdekében.

### **Minőségügyi, minőségbiztosítási szabványok**

A **minőségügyi szabványokat** az **ISO** (Nemzetközi Szabványügyi Testület) egyik bizottsága, az ISO/TC 176 alkotta, ez a bizottság végzi a továbbfejlesztés munkáját is.

*A szabványok száma korábban 29000 és 30000 volt, az új változatok a nemzetközi szabványok 9000 és 10000 sorozatjelét viselik.*

A minőségbiztosítási szabványsorozat több részből áll. A **minőségügyi rendszer alapjait és lényegét az ISO 9000-1 és az ISO 9004-1 szabvány tartalmazza.** Ehhez a csoporthoz sorolhatjuk az ISO 8402 szabványt, amely a minőségi fogalmakat határozza meg.

**Az ISO 9001, 9002 és 9003 szabványok közül választhatja ki a vállalat a neki megfelelőt. A vállalati minőségügyi rendszer kiépítését elvileg ezeknek a szabványoknak megfelelően**

**kell elkezdni.** A kiválasztott szabvány szerint kialakított rendszer alkalmas a külső tanúsításokra, és a szerződéses kapcsolatokban érvényesíthető.

A kiegészítő elemek, irányelvek, az egy adott területen való megvalósítás segédletei jelentik következő szabványcsoportot (*ISO 9000-2, 9000-3, 9000-4, 9004-2, 9004-3, 9004-4, 9004-5, 9004-6, 9004-7*; a felsorolt szabványok egy része még csak tervezet).

A 10000-es sorozatszámot viselő szabványok a felülvizsgálatra (audit) és a felülvizsgáló szervezetekre vonatkozó követelményeket adják meg.

**Összefoglalóan az ISO 9000 kifejezés a teljes minőségügyi szabványkollektívát jelenti.**

**A szabványsorozat magyar változata az MSZ ISO EN jelzéseket viseli.**

**A szabványsorozat ismerete az építésügyi műszaki szakértők számára különösen fontos.**

### **Hangszigetelési és akusztikai szabványok**

Részen 1990 előtti építésügyi ágazati szabványok tartoznak ide, részben olyan honosított európai és nemzetközi szabványok, amelyek az **akusztika tudomány** újabb vívmányaira támaszkodnak. Ez utóbbiak közül legtöbb csak angol nyelven hozzáférhető.

A korábbi  **hazai szabványok (MSZ 04)** között említhetők:

a lakások, önálló üdülőegységek, közösségi épületek hangszigetelési követelményei, és a homlokzati szerkezetek léghangszigetelési követelményei (**MSZ 15601 szabványsorozat**).

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló hatályos jogszabály ([27/2008 \(XII. 3.\) KvVM-EüM együttes rendelet](#)) előírásait a gyakorlatban minimum-követelményként kell kezelni.

Az **európai szabványok (MSZ EN)** elsősorban:

- épületakusztikai kérdésekkel, valamint
- a hangszigetelési (helyszíni és laboratóriumi) vizsgálatokkal és értékelésekkel foglalkoznak.

### **Tűzvédelmi szabványok**

A **legfontosabb tűzvédelmi követelményeket és előírásokat jogszabály** (jelenleg az **Országos Tűzvédelmi Szabályzatról** szóló 54/2014 (XII. 5.) BM rendelet, a továbbiakban: **OTSZ**) tartalmazza, amely a korábbi **MSZ 595 szabványsorozat** építményekre vonatkozó legfontosabb előírásait beemelte az **OTSZ** követelményei közé. Az MSZ 595 szabványokat a Magyar Szabványügyi Testület visszavonta.

Emellett az egyes épületelemek **tűzállósági vizsgálataira** több európai, illetve nemzetközi honosított magyar szabvány is vonatkozik, jelenleg jórészt csak angol nyelven (*MSZ EN 1363-1365 szabványok*).

### **3.2. KÉRDÉS: Milyen speciális – építési tevékenységet érintő - szabályokat ír elő a természet védelméről és a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény?**

---

A **Méptv** az épített környezet alakításának és védelmének átfogó törvénye, amely általános környezet- és természetvédelmi követelményeket-, illetve az épített örökség megóvásával, fenntartásával kapcsolatos alapelveket is tartalmaz.

A korábbi szabályozáshoz képest jelentős újítás, hogy alapelvek is rögzítésre kerülnek a Törvényben, amelyeket a településtervek készítése, a főépítési és a tervtanács tevékenység gyakorlása során, sőt az egész építési folyamat alatt egyaránt figyelembe kell venni.

Az építészeti alapelvek kiemelten is jelzik a Méptv. irányultságát, amely a polgári jó ízlésre, az építészeti minőségre, a **természeti környezet védelmére**, az épített környezet megóvására, valamint az építmények energiahatékonyságára helyezi a hangsúlyt.

Az építészeti alapelvek túlmutatnak a normatív szabályokon, így ha az adott kérdéskör megoldására nincs az e törvényben, valamint a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben tételes jogi szabályozás, a főépítész és a tervtanács döntése az alapelvekre is alapítható.

A természeti környezet és az elért védettségi szint tiszteletben tartása a jogalkotó szándéka szerint a szabályozás egészét átható vezérelv, annak érvényesülését mind a településtervezés, mind a már meglévő építészeti örökség méltó hasznosítása, mind pedig az új építmények elhelyezése során biztosítani szükséges.

Az alapelvi követelmény a zöldterületek védelme érdekében a településtervezés során érvényesítendő szabályokat állapít meg, amelyek szerint 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 szigorú szabályokat alkot a jogalkotó: 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.

Az építmények elhelyezési (telepítési) követelményei között hangsúlyosan megjelenik „a környezet- és természetvédelem sajátos szempontjainak és érdekeinek érvényre juttatása”. A létesítési (építési) követelmények közül kiemelendő „a táj- és településkép, beépítési vagy építészeti jellegzetesség, látvány, védendő érték megőrzése”.

Az állékonyságra és biztonságos használhatóságra vonatkozó követelményeket a munkálatok során végig, folyamatosan fenn kell tartani.

Az **OTÉK/TÉKA** egyes további létesítési követelményei alól csak kivételes és indokolt esetekben lehet eltérni (ilyen lehet a természetvédelmi vagy a műemléki érdek is), külön hatósági eljárás keretében.

Az OTÉK/TÉKA-ban meghatározott településrendezési követelmények önmagukban is figyelembe vesznek környezet- és természetvédelmi, műemlékvédelmi, régészeti szempontokat. Az OTÉK/TÉKA-nál szigorúbb településrendezési követelményeket a helyi építési szabályzat mindenkor megállapíthat, megengedőbbet csak akkor, ha: azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, közérdeket nem sért, valamint az általános érvényű településképi, illeszkedési, környezet- és természetvédelmi, műemlékvédelmi, régészeti védett területre vonatkozó, stb. követelmények nem sérülnek. Ezeket indokolni kell.

Speciális szabályokat állapítanak meg a szaktörvények és végrehajtási jogszabályai, így:

- természet védelméről szóló törvény (1996. évi LIII. Tv., [Tvt.](#) ),
- a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény (1995. évi LIII. Tv., [Kvt.](#)), továbbá
- a kulturális örökség védelméről szóló törvény (2001. évi LXIV. Tv., [Kult.tv.](#)).

Néhány - építési szempontból fontosabb - természetvédelmi előírás:

Védett természeti területen a természetvédelmi hatóság előírhatja a természeti értékek megóvásával kapcsolatos kötelezettségeket, továbbá a veszélyeztető tevékenység folytatását korlátozhatja, felfüggesztheti, illetve megtilthatja.

Ha valamely építési munka végzése során természeti érték kerül elő, a kivitelező köteles azt a természetvédelmi hatóságnak haladéktalanul bejelenteni, és a természeti értéket és a természeti érték előkerülésének helyszínét a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni. A bejelentés tényét az építési naplóban is rögzíteni kell. Ha emiatt esetleg tervmódosítás válik szükségessé, akkor arról az építtető, a tervező és a kivitelező közösen döntenek.

A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.

A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

- a) gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről;
- b) gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj jellegéhez igazodó rendezéséről;
- c) a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére;
- d) művelési ág változtatás, más célú hasznosítás csak a táj jellegének, szerkezetének, a történelmileg kialakult természetkímélő használat által meghatározott adottságoknak és a természeti értékeknek a figyelembevételével lehetséges;
- e) biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez;
- f) a táj jellegének megfelelően rendezni kell a felszíni tájsebeket;

- g) autópályát, valamint a vadon élő állatfajok ismert vonuló útvonalait keresztező vonalas létesítményt úgy kell építeni, hogy a vadon élő állatfajok egyedeinek átjutása – megfelelő térközönként – biztosítva legyen;
- h) biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény külön is foglalkozik az épített környezet környezeti szempontú védelmével. Előírja egyebek között, hogy:  
az egyes övezetekben építési (és más, például üzemelési, technológiai) tevékenység a környezetterhelés jellegétől függően csak meghatározott védőtávolság, védőterület megléte és a védelmi előírás megtartása esetén engedélyezhető,  
a kijelölt védőterületen vagy védőtávolságon belül az adott övezet rendeltetésével össze nem férő tevékenység - külön védelmi intézkedés nélkül - nem folytatható,  
a település területén összefüggő zöldterületeket, védőerdőket kell kialakítani és fenntartani a külön jogszabályban meghatározottak szerint,  
a területfejlesztési koncepciókban, a területrendezési és településszerkezeti tervek elkészítése során a bennük foglalt elképzelések várható környezeti hatásait is fel kell támi és értékelni, továbbá a szükséges környezetvédelmi intézkedéseket jogszabályban meghatározott környezetvédelmi fejezetben vagy önálló környezetvédelmi tervben, illetve programban kell rögzíteni.

A kulturális örökség védelméről szóló törvény egyebek között általános körűen előírja, hogy:  
a kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket, illetve az ezekkel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni,  
tilos és szigorúan büntetendő a kulturális örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése, meghamisítása,  
a kulturális örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni,  
a kulturális örökség védelme közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent valamennyi állami és civil szervezet, gazdálkodó szervezet és az állampolgár számára.

### 3.3. KÉRDÉS: Milyen speciális – építési tevékenységet érintő - szabályokat ír elő a kulturális örökség védelméről szóló törvény?

A [Méptv.](#)-ben megvalósuló műemlékvédelmi szabályozás a magyar építészet részeként is kezeli a műemlékeket, ugyanakkor műemlékek a kulturális örökség elemeinek tekintendők, eleget téve a nemzetközi egyezményekben foglalt szabályozási ismérveknek, a kulturális örökség elemeinek integráltan történő kezelési kritériumainak. A [Méptv.](#) a műemlékvédelmi fejezeten kívül is tartalmaz a műemlékekre vonatkozó szabályokat.

A [Méptv.](#) X. Fejezetébe a [Kult.tv.](#) műemlékvédelemre vonatkozó rendelkezései átkerültek, a [Kult.tv.](#) műemlékre vonatkozó szabályozást nem tartalmaz.

A törvényben lefektetett építészeti örökség megőrzésének szélesebb körben elvárt védelmét követi azzal, hogy hangsúlyosabban kezeli a már nemzeti szintű védelemben műemléki védeltséget kapott építészeti örökség elemeit, a fenntartásra, használatra és hasznosításra vonatkozóan.

A műemlékvédelem új fogalmi rendszerében a X. fejezet néhány speciális szabály, elsősorban nyilvántartási előírás kivételével a helyi emlékekre vonatkozóan nem tartalmaz szabályozást, csak az országosan védett nemzeti emléknek minősülő műemlékekre vonatkozó törvényi előírásokat tartalmazza.

**A kulturális örökség védelméről szóló törvény korábbi rendelkezéseivel egyezően a Méptv. egyebek között előírja, hogy:**

- a kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket, illetve az ezekkel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni,
- tilos és szigorúan büntetendő a kulturális örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése, meghamisítása,
- a kulturális örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni,
- a kulturális örökség védelme közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent valamennyi állami és civil szervezet, gazdálkodó szervezet és az állampolgár számára.

A műemlékek megóvása mindenkinek kötelessége. Tilos a műemléki értékek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése, meghamisítása. A műemlékeket az utókor számára meg kell őrizni és hozzáférhetővé kell tenni.

A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.

A műemlék **nem bontható le.**

A műemléket fizikai valójában és jelentőségében kell megőrizni, ezért a műemlék részleges bontása csak akkor engedélyezhető, ha a bontási tevékenység a műemlékké nyilvánítást megalapozó műemléki értékek helyreállíthatatlan sérelme nélkül megvalósítható, és ha

a) egyes részeinek, illetve szerkezeti elemeinek megmentését, b) helyreállításával kapcsolatban korábbi és jelentős építési korszak maradványának bemutatását, c) a műszaki állagbiztosítás vagy életveszély-elhárítás érdekében szükséges elkerülhetetlen beavatkozásokat, ha az életveszély-elhárítás más szerkezeti beavatkozásokkal nem biztosítható vagy d) a hiteles állapotát eltorzító idegen részek eltávolítását, utólag létesített és műemléki értékkel nem bíró építmény eltávolítását célozza.



A műemlék telkén és a műemléki területen a műemléki értékkel nem bíró építmény bontása, új építmény létesítése során a védelmet megalapozó műemléki érték érvényesülésére és megóvására vonatkozó követelményeket érvényesíteni kell.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék hasznosítása során az egyetemes vagy a nemzeti kultúrához kapcsolódó, közcélú rendeltetést előnyben kell részesíteni.

A műemlékek helyreállítása és használata során, valamint az engedélyezési eljárásokban törekedni kell a fenntartható használatot biztosító tulajdonosi szerkezetre, valamint alkalmazni kell azokat a megoldásokat, amelyek a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítik, továbbá a korábban – az eredeti műemléki érték csorbításával – eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére és az eredeti térszerkezet visszaállítására irányulnak.

Műemlék korszerűsítése – különösen az energiaellátás biztosítása, az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása, az energia-megtakarítási célú felújítás – nem okozhatja a műemléki védelem alapját képező értékeinek helyreállíthatatlan sérülését, elvesztését, a műemlék eszmei értékével összhangban álló méltó megjelenésének csorbítását.

A műemléken végzett építési tevékenységek esetén az örökségvédelmi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon építésügyi hatósági engedélyezési eljárást folytat le, ellenőrzést, hatósági felügyeletet végez.

Ha a védettség jogszabály kifejezett rendelkezése esetén csak az ingatlan meghatározott részét érinti, akkor a műemléket magában foglaló ingatlanok a műemléki védettség alá nem tartozó részei tekintetében az általános építésügyi szabályok megfelelő alkalmazásával kell eljárni.

Az örökségvédelmi hatóság engedélyezi vagy tudomásul veszi az építésügyi hatósági vagy más hatósági engedélyhez nem kötött – jogszabályban meghatározott – műemléket érintő tevékenységet.

Az örökségvédelmi hatóság a műemlékvédelmi felügyelet keretében:

- a) figyelemmel kíséri a műemlékek állapotát, eszmei értékükkel összhangban álló megfelelő használatát,
- b) a fenntartható, integrált szemléletű védelmet elősegítő tájékoztató, tanácsadási, szolgáltatási tevékenységet végez,
- c) elősegíti a műemlékké nyilvánítással vagy megszüntetéssel kapcsolatos feladatokat, valamint
- d) elősegíti a műemlékvédelmet érintő szakmai és társadalmi együttműködést.

### **3.4. KÉRDÉS Ismertesse, hogy a műemléki szakértők nyilvántartása mennyiben tér el az építésügyi műszaki szakértők nyilvántartásától!**

---

A **Szakgyv.** értelmében a műemléki szakértők nyilvántartását az örökségvédelemért felelős miniszter vezeti. A régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló [439/2013. \(XI. 20.\) Korm. rendelet](#) két szakértői területet különböztet meg: a régészeti és műemléki területet.

A nyilvántartást a miniszter vezeti, a nyilvántartásba vétel feltétele, hogy a bejelentő az adott terület vagy szakterület vonatkozásában rendelkezzen a rendeletben meghatározott végzettséggel és szakképesítéssel, valamint a szakképzettséget igazoló okirat kiállítását követően szerzett szakmai gyakorlattal, és ezt igazolni is tudja.

A nyilvántartás tartalmazza:

- a) szakértői tevékenység területének és szakterületének megnevezését, műemléki restaurátori szakterület esetén a restaurátori szakirány megnevezését,
- b) a nyilvántartási számot,
- c) a nyilvántartásba történő felvétel időpontját,
- d) az adatváltozás bejelentésének időpontját,
- e) a jogosultság nélkül vagy bejelentés elmulasztása miatt tett intézkedést és annak időbeli hatályát.

Gazdasági társaság, költségvetési szerv, egyéni vállalkozó, egyéni cég a meghatározott területen vagy szakterületen akkor végezheti a szakértői tevékenységet, ha az adott tevékenységet személyesen ellátó munkavállalója vagy személyesen közreműködő tagja szerepel a szakértői nyilvántartásban, továbbá rendelkezik az adott területen vagy szakterületen előírt feltételekkel.

A műemléki területen belül az építményekkel kapcsolatban a következő szakértői területeket tartja nyilván a miniszter:

- műemléki érték dokumentálása szakterület,
- műemléki épületkutatás szakterület,
- műemléki restaurátor szakterület,
- történeti kertek szakterület,
- műemléki épületdiagnosztika szakterület,
- orgonahangszer-helyreállítási szakterület.

Az ezekhez tartozó végezhető feladatokat, illetve a tevékenység folytatásához szükséges szakmai követelményeket a jogszabály részletesen felsorolja. Az egyes szakértői tevékenységek folytatásához előírt szakképesítési követelmények általában az adott szakterületen legmagasabb szintű szakképesítés, okleveles építészmérnökök esetében további szakképesítésként a műemlékvédelmi szakmérnöki szakképesítés is.

A szakértői tevékenységre irányuló szándékot a miniszternek kell bejelenteni, a szakmai feltételeknek megfelelő személyt (céget) a szakértőkre vonatkozó általános előírások szerint nyilvántartásba veszik. A miniszter a szakértői nyilvántartást a szakértői tevékenység végzésére vonatkozó jogosultság igazolásához szükséges mértékben elektronikus úton hozzáférhetővé teszi.

Látható, hogy a felsoroltak nem igazán „klasszikus szakértői területek”, ezért a Magyar Építész Kamara szakmai illetékességi körében továbbra is megmaradt a műemlék építmények műszaki szakértői rész-szakterülete SZÉS 5 jelöléssel.

Az építésügyi műszaki szakértők nyilvántartását a [Méptv](#) alapján a területi kamara végzi. A közfeladatainak ellátása során az adott tevékenység folytatására való jogosultságot szabályozó kormányrendeletben meghatározottak szerint első fokon engedélyezi a mémöki és építészeti tevékenység, valamint az egyéb szakmagyakorlási tevékenység folytatását, és vezeti az e tevékenységek folytatására jogosultak névjegyzékét, vezeti 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.

## 4. FEJEZET

### AZ ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓK TARTALMI ÉS FORMAI ELŐÍRÁSAI

#### 4.1. KÉRDÉS: Ismertesse az építészeti-műszaki dokumentációra vonatkozó általános tartalmi és formai előírásokat!

---

Az [Eljárási Kódex](#) értelmében eltérő szabályok vonatkoznak az egyszerű bejelentési eljárás dokumentációjára új lakóépület építése, illetve meglévő lakóépület bővítése esetén.

Főszabály szerint mindkét esetben csatolni kell az Eljárási Kódex 1. melléklet 1-3. pontjában meghatározottakat: **így a műszaki leírásokat, tervlapokat, környezetbe illeszkedés igazolását, a szakági dokumentációt és a szakértői véleményeket.**

#### I. Műszaki leírásra vonatkozó előírások

A műszaki leírás alfabetikusan kereshető szöveges dokumentum, amelyet PDF/A formátumban kell benyújtani. Az ábrák, képek felbontása 300 DPI. A műszaki leírás nyomtatási mérete A4, melynek szürkeárnyalatosan nyomtatva is értelmezhetőnek kell lennie.

Ha az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozóan nincs hatályos szabvány, a tervlapokon egyedileg meghatározott, egyértelmű **jelkulcsot** kell alkalmazni.

A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tény, körülményt nem tartalmazó dokumentációrészek **elhagyhatók.**

**Több ütemben** megvalósuló építési tevékenység esetében a tervrajzokon az **egyes ütemeket egyértelműen jelölni kell.**

Az építészeti-műszaki dokumentáció minden esetben tartalmaz **fotódokumentációt**, amely az építési tevékenységgel érintett telek, a meglévő építmény és környezetének állapotát mutatja be. A műszaki leírás az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat ismerteti.

#### I.1. Az építészeti műszaki leírás tartalmazza:

- a) tervezett új épület, a meglévő épület tervezett bővítménye rendeltetésének leírását, valamint az önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetésének megjelölését, valamint hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként és összesen,
- b) a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó, jogszabályban előírt beépítési mutatók számítását és értékét,
- c) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményértéket,
- d) azoknak az adatoknak, információknak az ismertetését, amelyek alapján egyértelműen eldönthető az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendeletben, valamint az Eljárási Kódex 3. mellékletben rögzített szakkérdések vizsgálati feltételeinek fennállása,
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásainak való megfelelés igazolását,
- f) az építési tevékenység során kitermelendő ásványi nyersanyag mennyiségét (m<sup>3</sup>).

### **I.2. A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza:**

- a) az építmény tartószerkezeti rendszernek bemutatását, az alkalmazott fesztávok, a fő teherhordó elemek kialakításának leírását, jellemző fő méreteit, a betervezett anyagok, gyártmányok minőségi és teljesítmény-követelményeit, szükség esetén a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírásokat,
- b) meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett teherhordó szerkezetek leírását, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségének igazolását, illetve a megerősítésére vonatkozó tartószerkezeti megoldások bemutatását,
- c) zártosru vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, csatlakozó épület állékonyságát biztosító technológia leírását,
- d) a tervezés alapjául szolgáló geotechnikai információkat, amennyiben geotechnikai jelentés nem készült,
- e) felszínmozgás-veszélyes területen lévő telek esetén a tervezett tartószerkezeti megoldás megfelelőségének igazolását.

### **I.3. Az épületgépészeti műszaki leírás tartalmazza:**

- a) az építmény gépészeti kialakításának bemutatását, a vízellátási, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési megoldásokat, a fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatását,
- b) alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzését a 9/2023. (V. 25.) [ÉKM](#) rendeletben meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint,
- c) a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó épületek esetében a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott követelményeknek való megfelelést igazoló épületenergetikai számítás az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározott tartalommal.

### **I.4. Az épületvillamossági műszaki leírás tartalmazza:**

- a) az építmény épületvillamossági rendszerének összefoglaló leírását,
- b) az építmény villamos energiával történő ellátásának, erős- és gyengeáramú rendszerének, a villámvédelmi, érintésvédelmi és egyéb megvalósítandó villamos rendszerek bemutatását,
- c) a létesítmény villamos betáplálási pontjánál tervezett villamos teljesítmény értékét (kVA).

### **I.5. Akadálymentesítési műszaki leírás**

**Közhasználatú építmény esetén**, amely részletesen rögzíti az épület akadálymentes kialakításának megoldását, továbbá bemutatja az egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek teljesítési módját.

### **I.6. Zöldfelületi leírás**

Számokkal igazolva tartalmazza az építési telekre irányadó minimális zöldfelületi mérték teljesülését, valamint jogszabályban meghatározott esetben a tájépítészeti műszaki leírást, amely számításokkal igazolva tartalmazza a tájépítészeti alkotás kialakításának részletes bemutatását.

## **II. Tervlapok**

Az építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjai CAD program segítségével készülnek, a tervlapokat PDF/A formátumban kell benyújtani.

A tervlap összeállításánál törekedni kell arra, hogy a tervlap vagy annak egységnyi területe szükség esetén A3 méretben szürkeárnyalatosan nyomtatható legyen. Az önálló tervlapokat

vektorgrafikus formátumban, külön fájlként kell benyújtani. Ha a tervlap képet tartalmaz, a kép felbontása 300 DPI legyen.

### **A benyújtandó építészeti-műszaki tervlapok:**

#### **II.1. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállomány alapján készített helyszínrajz, amely tartalmazza**

- az égtájjelölést,
- a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos – az ingatlannal közös határvonalú – telkek ábrázolását,
- a tervezéssel érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, a tervezett építményt, valamint a megvalósítani kívánt, korábban engedélyezett, bejelentett építményt, méretarányos ábrázolással, körvonalrajz, tetőidomok feltüntetésével, a rendeltetés megjelölésével, valamennyi építmény telekhatártól és egymástól való távolságát és beépítési magasságát, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,
- a tervezéssel érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomait, továbbá a tervezéssel érintett telek felőli oldalkertben lévő föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,
- a megőrzendő és kivágandó – legalább 20 cm átmérőjű – fákat, továbbá, ha az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány szükséges, a tervezett tájépítészeti alkotás ábrázolását, a zöldfelületi idomtervet és a meglévő növényzet ábrázolását,
- a tervezési területre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokat, jellemzőket (telek területe, beépítettség mértéke, beépítési magasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, oldal-, hátsókertek mérete), valamint az építési hely ábrázolását,
- az építmény és a telek személy- és gépjárműforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépjárművek telken belüli elhelyezésének ábrázolását,
- a  $\pm 0,00$  kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,
- a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

#### **II.2. Eltérő szintek alaprajzai, ábrázolva és méretekkel ellátva:**

- az elmetszett és a nézet irányába eső, nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,
- a beépített berendezési tárgyakat,
- a nyílásokat,
- az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,
- a szerkezeti dilatációk helyét,
- a földszinti alaprajzon a csatlakozó, véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,
- az égéstermék-elvezetőket.

Meg kell határozni az egyes helyiségek megnevezését, **hasznos és nettó** alapterületét, valamint padlóburkolatát.

Jelölni kell az északi irányt, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát.

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a tervdokumentációban összevonhatóak.

**II.3. Metszetek a megértéshez szükséges számban, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszetben, amelyeken ábrázolni és méretadatokkal kell ellátni:**

- az elmetszett, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,
- zártorú vagy ikres beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,
- az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát.

**II.4. Homlokzati tervek az építmény valamennyi jellemző külső nézetéről, amelyek tartalmazzák:**

- az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket: nyílásokat, nyílászárókat, korlátokat, rekláamberendezéseket, esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket stb.
- a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény továbbá az egyéb meghatározó építményrészek szintmagasságát,
- az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét,

**II.5. Tereprendezési terv az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezés esetén:**

- a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- a tervezett tereprendezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- **terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezés utáni állapotról,**
- a csapadékvíz-elvezetés megoldását.

**III. Környezetbe illeszkedés igazolása**

- zártorú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos épületek nézeteit is tartalmazó utcakép,
- látványterv,
- kilátási-rálátási terv,
- szinterv,
- álcázási terv,
- egyéb dokumentum.

**IV. Szakági dokumentációk**

**Geodéziai felmérés,** ha a telken belül vagy a telekhatár mentén a terepszint különbség a 0,5 métert meghaladja, amelynek része az építmény tervezését megalapozó geodéziai helyszínrajz is.

**Geotechnikai jelentés** a hatályos szabványok által meghatározott esetben és módszerrel, vagy azzal egyenértékű módszer szerint elkészítve.

**Tartószerkezeti terv** egyszerű bejelentés esetén,

- ha az épület zártorúan vagy
- ikresen csatlakozik,
- emeletráépítést végeznek,
- az épület monolit vasbeton szerkezetet (kivéve az 5,4 m-es fal- vagy oszlopközű vagy annál kisebb fesztávú előregyártott fődémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút), vagy

- 5,4 métert meghaladó támaszközű tartószerkezetet tartalmaz.

A tartószerkezeti terven ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni

- az alapozás, zártosú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkját,
- a teherhordó falakat és pilléreket,
- a monolit és előre gyártott födémekeket és azok elemeit, valamint
- a szintek áthidalására szolgáló szerkezeteket.

#### V. Szakértői vélemények

Meglévő építmény bővítése esetén egy évnél nem régebbi építőanyag-ipari, faanyagvédelmi vagy építésügyi szakértői vélemény

- a) az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű, különösen fa, salakbeton, bauxitbeton anyagú, tehernövekedéssel érintett épületszerkezetekről,
- b) az ötven évesnél idősebb építmények tehernövekedéssel érintett tartószerkezetéről.

Zártosú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén tartószerkezeti szakértői vélemény, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.

#### VI. Igazolások:

- olyan formában, amelynek nyomtatási formátuma legfeljebb A4, illetve
- elektronikus igazolás, ha a hiteles átadás információtechnológiai feltételei fennállnak.

#### Új lakóépület építése esetén az egyszerű bejelentéshez mellékelni kell továbbá

a településképi szakmai konzultációról készített jegyzőkönyvet, ha azt a települési önkormányzat rendeletében kötelezővé tette,

- a [419/2021. \(VII. 15.\) Korm. rendelet](#)ben meghatározott esetekben a tervezett építési tevékenységet tudomásulvételre javasoló településképi véleményt, vagy az állami főépítész, területi építészeti tervtanács településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményét, valamint
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet és a helyi építési szabályzat beépítési szabályaira vonatkozó előírásaitól történő egyedi eltérés esetén az eltérést engedélyező, az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott tervtanácsai véleményt.

**Meglévő lakóépület bővítése esetén egyszerű bejelentési eljáráshoz ezek csatolását nem írja elő a jogszabály.**

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet **a bejelentéstől eltérően kívánják folytatni**, akkor az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon a változást tartalmazó kivitelezési dokumentációt az elektronikus építési naplóba kell feltölteni eseti bejegyzéssel egyidejűleg, ha a változás az épület

- a) külső alaprajzi méretét,
- b) beépítési magasságát vagy
- c) telken belüli elhelyezkedését érinti.



## **4.2. KÉRDÉS: Melyek az építési engedély iránti kérelem építészeti-műszaki dokumentációjának tartalmi és formai követelményei?**

Az [Eljárási Kódex](#) határozza meg az **építésügyi hatósági eljárások lefolytatásához szükséges** az elektronikus formában előállított építészeti-műszaki dokumentáció összetételét és műszaki tartalmát.

A dokumentáció a kérelem mellékletét képezi.

Az építészeti-műszaki dokumentációt a tervezett építmény helyének, környezetének, rendeltetésének, a tervezett építési tevékenység jellegének, a tervfajtanak, valamint **az építésügyi hatósági eljárás jellegének megfelelő - jogszabályban meghatározott - tartalmú és részletezettségű dokumentumokból, magyar nyelven kell összeállítani.**

Hatályos szabvány hiányában a tervelapokon egyedileg meghatározott, **egyértelmű jelkölcsöt kell alkalmazni.**

A dokumentációban az [OTÉK \(2025. július 1. napjától TÉKA\)](#) általános létesítési követelményeinek **való megfelelést** a vonatkozó szabványok alkalmazásával, vagy ezek hiányában más, ezzel egyenértékű műszaki megoldás alkalmazásával **igazolni szükséges.**

A kérelemhez **adathordozón** vagy az [ÉTDR-be](#) történő feltöltéssel **mellékelni kell a tervezés tárgyától függő** (új építés, bővítés) rendeletben meghatározott **építészeti-műszaki dokumentációt.**

### **1. Aláírólap**

A tervező az építészeti-műszaki dokumentációt, a szakértő a szakértői véleményt aláírólappal hitelesíti.

Az **aláírólapot, tervezőnként** kell elkészíteni és aláírni.

Az aláírólap tartalmazza a tervezett építési tevékenység szabatos megnevezését, az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, az építtető nevét vagy megnevezését, címét, a tervező nevét, elérhetőségét és tervezési jogosultságának számát.

Az aláírólapot személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással ellátott, PDF/A formátumú dokumentumként kell benyújtani.

### **2. Tervezési program**

A Tervezési programot a [Szakgyr](#) 16.§-ában meghatározott tartalommal kell elkészíteni.

### **3. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból készített PDF/A dokumentum.**

Az egyes különálló tervelapokon szerepeltetni kell az adott tervrajz szabatos megnevezését és méretarányát önálló ábránként, továbbá a tervezés időpontját.

A rendelet keretei között az építészeti-műszaki dokumentáció egyes munkarészeinek kidolgozottságára, tartalmára és léptékére vonatkozóan a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szakmai követelményeket megállapító szabályzatait is figyelembe kell venni.

**A dokumentációhoz csatolni kell továbbá:**

- meghatározott esetekben a **települési önkormányzat településképi véleményét vagy a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményt,** vagy
- a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben **építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményt adott,**

- **mezőgazdasági birtoktest esetén – ha az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be – az állami főépítész a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó önálló telkek körének és a birtokközpont megállapításáról szóló határozatát.**

## **Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma és formai követelményei**

### **I. Műszaki leírások**

A műszaki leírás alfabetikusan kereshető szöveges dokumentum, amelyet PDF/A formátumban kell benyújtani. Az ábrák, képek felbontása 300 DPI. A műszaki leírás nyomtatási mérete A4, melynek szürkeárnyalatosan nyomtatva is értelmezhetőnek kell lennie.

Ha az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozóan nincs hatályos szabvány, a tervlapokon egyedileg meghatározott, egyértelmű **jelkulcsot** kell alkalmazni.

A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tényt, körülményt nem tartalmazó dokumentációrészek **elhagyhatók**.

**Több ütemben** megvalósuló építési tevékenység esetében a tervrajzokon az **egyes ütemeket egyértelműen jelölni kell**.

Az építészeti-műszaki dokumentáció minden esetben tartalmaz **fotódokumentációt**, amely az építési tevékenységgel érintett telek, a meglévő építmény és környezetének állapotát mutatja be. A műszaki leírás az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat ismerteti.

### **Az egyszerű bejelentés, valamint az építési és a fennmaradási engedélyezési eljárás iránti kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentáció elemei a tervezett építési tevékenység függvényében**

#### **I.1. Az építészeti műszaki leírás tartalmazza:**

- a) tervezett új épület, a meglévő épület tervezett bővítménye rendeltetésének leírását, valamint az önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetésének megjelölését, valamint hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként és összesen,
- b) a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó, jogszabályban előírt beépítési mutatók számítását és értékét,
- c) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményértéket,
- d) azoknak az adatoknak, információknak az ismertetését, amelyek alapján egyértelműen eldönthető az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendeletben, valamint az Eljárási Kódex 3. mellékletben rögzített szakkérdések vizsgálati feltételeinek fennállása,
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásainak való megfelelés igazolását,
- f) az építési tevékenység során kitermelendő ásványi nyersanyag mennyiségét (m<sup>3</sup>).

#### **I.2. A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza:**

- a) az építmény tartószerkezeti rendszernek bemutatását, az alkalmazott fesztávok, a fő teherhordó elemek kialakításának leírását, jellemző fő méreteit, a betervezett anyagok, gyártmányok minőségi és teljesítmény-követelményeit, szükség esetén a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírásokat,

- b) meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett teherhordó szerkezetek leírását, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségének igazolását, illetve a megerősítésére vonatkozó tartószerkezeti megoldások bemutatását,
- c) zártorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, csatlakozó épület állékonyságát biztosító technológia leírását,
- d) a tervezés alapjául szolgáló geotechnikai információkat, amennyiben geotechnikai jelentés nem készült,
- e) felszínmozgás-veszélyes területen lévő telek esetén a tervezett tartószerkezeti megoldás megfelelőségének igazolását.

### **I.3. Az épületgépészeti műszaki leírás tartalmazza:**

- a) az építmény gépészeti kialakításának bemutatását, a vízellátási, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési megoldásokat, a fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatását,
- b) alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzését a 9/2023. (V. 25.) [ÉKM](#) rendeletben meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint,
- c) a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó épületek esetében a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott követelményeknek való megfelelést igazoló épületenergetikai számítás az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározott tartalommal.

### **I.4. Az épületvillamossági műszaki leírás tartalmazza:**

- a) az építmény épületvillamossági rendszerének összefoglaló leírását,
- b) az építmény villamos energiával történő ellátásának, erős- és gyengeáramú rendszerének, a villámvédelmi, érintésvédelmi és egyéb megvalósítandó villamos rendszerek bemutatását,
- c) a létesítmény villamos betáplálási pontjánál tervezett villamos teljesítmény értékét (kVA).

### **I.5. Akadálymentesítési műszaki leírás**

**Közhasználatú építmény esetén,** amely részletesen rögzíti az épület akadálymentes kialakításának megoldását, továbbá bemutatja az egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek teljesítési módját.

### **I.6. Zöldfelületi leírás**

Számokkal igazolva tartalmazza az építési telekre irányadó minimális zöldfelületi mérték teljesülését, valamint jogszabályban meghatározott esetben a tájépítészeti műszaki leírást, amely számításokkal igazolva tartalmazza a tájépítészeti alkotás kialakításának részletes bemutatását.

## **II. Tervlapok**

Az építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjai CAD program segítségével készülnek, a tervlapokat PDF/A formátumban kell benyújtani.

A tervlap összeállításánál törekedni kell arra, hogy a tervlap vagy annak egységnyi területe szükség esetén A3 méretben szürkeárnyalatosan nyomtatható legyen. Az önálló tervlapokat vektorgrafikus formátumban, külön fájlként kell benyújtani. Ha a tervlap képet tartalmaz, a kép felbontása 300 DPI legyen.

## **A benyújtandó építészeti-műszaki tervlapok:**

### **II.1. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállomány alapján készített helyszínrajz, amely tartalmazza:**

- az égtájjelölést,
- a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos – az ingatlannal közös határvonalú – telkek ábrázolását,
- a tervezéssel érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, a tervezett építményt, valamint a megvalósítani kívánt, korábban engedélyezett, bejelentett építményt, méretarányos ábrázolással, körvonalrajz, tetőidomok feltüntetésével, a rendeltetés megjelölésével, valamennyi építmény telekhatártól és egymástól való távolságát és beépítési magasságát, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,
- a tervezéssel érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomait, továbbá a tervezéssel érintett telek felőli oldalkertben lévő föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,
- a megőrzendő és kivágandó – legalább 20 cm átmérőjű – fákat, továbbá, ha az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány szükséges, a tervezett tájépítészeti alkotás ábrázolását, a zöldfelületi idomtervet és a meglévő növényzet ábrázolását,
- a tervezési területre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokat, jellemzőket (telek területe, beépítettség mértéke, beépítési magasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, oldal-, hátsókertek mérete), valamint az építési hely ábrázolását,
- az építmény és a telek személy- és gépjárműforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépjárművek telken belüli elhelyezésének ábrázolását,
- a  $\pm 0,00$  kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,
- a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

### **II.2. Eltérő szintek alaprajzai, ábrázolva és méretekkel ellátva:**

- az elmetszett és a nézet irányába eső, nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,
- a beépített berendezési tárgyakat,
- a nyílásokat,
- az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,
- a szerkezeti dilatációk helyét,
- a földszinti alaprajzon a csatlakozó, véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,
- az égéstermék-elvezetőket.

Meg kell határozni az egyes helyiségek megnevezését, **hasznos és nettó** alapterületét, valamint padlóburkolatát.

Jelölni kell az északi irányt, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát.

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a tervdokumentációban összevonhatóak.

### **II.3. Metszetek a megértéshez szükséges számban, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszetben, amilyeneken ábrázolni és méretadatokkal kell ellátni:**

- az elmetszett, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,

- zárt sorú vagy ikres beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,
- az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát.

**II.4. Homlokzati tervek** az építmény valamennyi jellemző külső nézetéről, amelyek tartalmazzák:

- az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket: nyílásokat, nyílászárókat, korlátokat, reklámberendezéseket, esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket stb.
- a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény továbbá az egyéb meghatározó építményrészek szintmagasságát,
- az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét,

**II.5. Tereprendezési terv az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezés esetén:**

- a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- a tervezett tereprendezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- **terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezés utáni állapotról,**
- a csapadékvíz-elvezetés megoldását.

**III. Környezetbe illeszkedés igazolása**

- zárt sorú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos épületek nézeteit is tartalmazó utcakép,
- látványterv,
- kilátási-rálátási terv,
- színterv,
- álcázási terv,
- egyéb dokumentum.

**IV. Szakági dokumentációk**

**Geodéziai felmérés,** ha a telken belül vagy a telekhatár mentén a terepszint különbség a 0,5 métert meghaladja, amelynek része az építmény tervezését megalapozó geodéziai helyszínrajz is.

**Geotechnikai jelentés** a hatályos szabványok által meghatározott esetben és módszerrel, vagy azzal egyenértékű módszer szerint elkészítve.

**Tartószerkezeti terv** egyszerű bejelentés esetén,

- ha az épület zárt sorúan vagy
- ikresen csatlakozik,
- emeletráépítést végeznek,
- az épület monolit vasbeton szerkezetet (kivéve az 5,4 m-es fal- vagy oszlopközű vagy annál kisebb fesztávú előregyártott fődémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút), vagy
- 5,4 métert meghaladó támaszközű tartószerkezetet tartalmaz.

A tartószerkezeti terven ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni

- az alapozás, zárt sorú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkját,
- a teherhordó falakat és pilléereket,
- a monolit és előre gyártott födémeket és azok elemeit, valamint
- a szintek áthidalására szolgáló szerkezeteket.

#### **V. Szakértői vélemények**

Meglévő építmény bővítése esetén egy évnél nem régebbi építőanyag-ipari, faanyagvédelmi vagy építésügyi szakértői vélemény

- a) az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű, különösen fa, salakbeton, bauxitbeton anyagú, tehernövekedéssel érintett épületszerkezetekről,
- b) az ötven évesnél idősebb építmények tehernövekedéssel érintett tartószerkezeteiről.

Zárt sorú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén tartószerkezeti szakértői vélemény, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.

#### **VI. Igazolások:**

- olyan formában, amelynek nyomtatási formátuma legfeljebb A4, illetve
- elektronikus igazolás, ha a hiteles átadás információtechnológiai feltételei fennállnak.

### **4.3. KÉRDÉS: Mely esetekben kell bontási engedélyt kérni? Ismertesse a bontási engedélykérelem dokumentációját!**

---

#### **Bontási engedély szükséges:**

- a műemléket, vagy a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építményt, építményrész érintő bontási tevékenységhez, illetve
- zártisorúan vagy ikresen épített építmény esetén az építmény, építményrész bontásához, ha annak fala vagy alapozása a szomszédos épülettel határos.

#### **A bontási műszaki leírás tartalmazza:**

- a) a veszély elhárítását is megoldó tartószerkezeti műszaki leírást, ha a bontás során az építmény állékonyság-vesztésének veszélye fennáll,
- b) az építmény rendeltetésének ismertetését, főbb és jellemző méreteit, szükség szerint anyagait és szerkezeteit, a csatlakozó közművek fajtáját, állapotát és helyzetét,
- c) a bontás tervezett technológiai leírását, amely rögzíti a bontáshoz felhasználandó eszközöket, segédszerkezeteket, a műveletek sorrendjét, a közművezetékek leválasztási módját, a munkavédelmi, környezet- és természetvédelmi előírásokat, valamint az elbontásra kerülő szerkezetek, anyagok további sorsának meghatározását,
- d) azon információt, hogy a bontandó építmény tartalmaz-e azbesztet, továbbá annak kezelési módját.

Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros térképmásolat alapján készített **helyszínrajz**, amely tartalmazza:

- az égtájjelölést,
- a bontással érintett és a közvetlenül szomszédos telkek ábrázolását,
- a bontással érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, a bontani tervezett és a megmaradó építmény jelölésével,
- a bontással érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, továbbá a bontani tervezett építményhez zártisorúan csatlakozó terepszint alatti építmény körvonalának ábrázolását.

Zártisorú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén **tartószerkezeti szakértői vélemény**, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.

A bontási engedély iránti kérelemhez **elektronikus formátumban mellékelni kell a bontás előtti állapotot bemutató** - az építési engedélyezésnél ismertetett - **építészeti-műszaki dokumentációt**, valamint a **helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építmény, építményrész bontása esetén a tervezett bontási tevékenységet engedélyezésre javasoló településképi véleményt vagy az állami főépítész településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményét**.

#### **4.4. KÉRDÉS: Ismertesse a fennmaradási engedély iránti kérelem dokumentációját!**

---

**A fennmaradási engedély iránti kérelem dokumentációjának tartalmára vonatkozó követelmények azonosak az építési engedélyezési dokumentációnál leírtakkal, figyelemmel kell lenni a fennmaradási engedély iránti kérelem tartalmára.**

**A fennmaradási engedély iránti kérelemhez jogszabályban előírt esetekben – a tartalmától függően -csatolni kell:**

- a kiemelt településképi véleményt,
- a **települési önkormányzat településképi véleményét**, vagy a kifogás tárgyában hozott véleményt
- az **építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét**, továbbá, amennyiben a kérelmező birtokában van
- mezőgazdasági birtoktest esetén az állami főépítész tárgyban hozott határozatát.
- a **környezetvédelmi, illetve egységes környezethasználati engedélyt**,
- veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, létesítmény esetén végleges iparbiztonsági engedélyt,
- a **termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló végleges hatósági határozatot**, ha a tevékenység termőföldet érint.

**A kérelemhez elektronikus formátumban mellékelni kell:**

- az építési engedélyezésnél ismertetett **építészeti-műszaki dokumentációt**,
- **az érintett szakhatóságok megkereséséhez szükséges** - előírt tartalmú - dokumentációt, ha a kérelem benyújtásakor az előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre.
- **út kezelőjének a hozzájárulását az előírt esetekben**
- az építési napló vezetése nélkül végzett építési tevékenység vagy halála, vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértőnek nyilatkozatát.

**A kérelemhez mellékelni lehet:**

- **az ügyben érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását és a hozzá tartozó - a szakhatóság által záradékolt - építészeti-műszaki dokumentációt, ha az a kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll, és az nem az ÉTDR igénybevételével került beszerzésre, továbbá**
- ha nincs ellenérdekű fél az eljárásban, akkor az erre vonatkozó építetói nyilatkozatot, illetve az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatát.

A fennmaradási engedély iránti kérelemmel egyidejűleg a jogszerűtlenül megépített építmény, építményrész továbbépítésének engedélyezésére vagy használatbavételére irányuló kérelem is előterjeszhető.



#### 4.5. KÉRDÉS: Melyek a kivitelezési dokumentáció munkarészei (a MÉK Kiviteli tervek tartalmi és formai követelményei szabályzata szerint)?

##### Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető:

- a) az **építésügyi hatósági engedély**hez vagy az **egyszerű bejelentés**hez kötött építési tevékenység,
- b) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez **nem kötött építési tevékenység, amely**
  - ba) **5,4 méter vagy azt meghaladó támaszközü tartószerkezet,**
  - bb) **monolit vasbeton tartószerkezet,** kivéve az 5,4 méteres fal- vagy oszlopköznél kisebb előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút,
  - bc) **1,5 méternél hosszabban kinyúló konzol,**
  - bd) **3 méter vagy azt meghaladó magasságú, megtámasztatlan falszerkezet** – azzal, hogy a koszorú nem számít megtámasztásnak – vagy pillér, vagy
  - be) **1,5 métert meg nem haladó magasságú támfal** építésére, a szerkezetének megerősítésére, részleges megbontására irányul,
- c) **azbeszttartalmú szerkezet** átalakítására, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, részleges vagy teljes eltávolítására irányuló építőipari kivitelezési tevékenység,
- d) az építmény **tűzvédelmi jellemzőinek változását** és az építmény szigorúbb kockázati osztályba történő besorolását eredményező építőipari kivitelezési tevékenység,
- e) az építmény **bontása**, ha
  - ea) az építmény terepszint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m<sup>3</sup>-t, valamint homlokzatmagassága az 5,0 métert vagy
  - eb) a terepszint alatti bontás mélysége meghaladja az 1,5 métert, valamint
- f) azon sajátos építményfajta szerinti építményhez kapcsolódó építőipari kivitelezés, amely esetében azt a szakági jogszabály előírja.

**Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység kivitelezési dokumentációja** legalább a záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció tartalmával megegyező tartalmú dokumentáció.

A kivitelezési tervdokumentáció összeállítása az építetővel (vagy a fővállalkozó kivitelezővel) szerződéses kapcsolatban álló felelős tervező feladata. A szerződő tervező köteles a megrendelőjét tájékoztatni a szakági tervezési feladatokról, és a bevonandó szakági tervezőkről.

**A kivitelezési dokumentáció** az építményre vonatkozó, rendeltetési céljának megfelelő alapvető követelmények és egyéb előírások ellenőrizhető módon történő kielégítését bizonyító, az építmény megvalósításához szükséges tervet, műszaki leírást, információt, teljesítménynyilatkozatot és utasítást tartalmazó egységes dokumentum.

Ez alapján a tervezett építmény célszerűen és gazdaságosan megvalósítható, továbbá amely egyértelműen meghatározza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, építési termék, beépített berendezés megnevezését, helyzetét, méretét, mérettűrését, számításba veendő hatásainak, követelményeinek megfelelő elvárt műszaki jellemzőket, minőségi követelményeit, építésének és beépítésének technológiai feltételeit, valamint) költségeinek meghatározásához szükséges adatokat.

A kivitelezési dokumentációnak **tartalmaznia kell:**

- a) a **nemzeti emlékek minősülő műemlék építmény esetén** a jogszabályban vagy hatósági döntésben előírt meghatározott tartalmú dokumentációt,
- b) **azbeszttartalmú szerkezet átalakítására, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, részleges vagy teljes eltávolítására irányuló építőipari kivitelezési**

- tevékenység** esetén az azbeszttel kapcsolatos kockázatoknak kitett munkavállalók védelmére vonatkozó munkatervet,
- c) ha az építőipari kivitelezési tevékenység során repülőtér vonatkozási pontjától számított
- ca) 4 kilométeren belül 10 méternél magasabb vagy
- cb) 4 kilométeren kívül, de 15 kilométeren belül 45 méternél magasabb daru vagy ezen kívüli esetben 60 méternél magasabb daru igénybevétele szükséges, a légiközlekedés biztonsága érdekében a daru akadályjelölésére vonatkozóan a nemzetközi polgári repülésről Chicagóban, az 1944. évi december hó 7. napján aláírt Egyezmény Függelkeinek kihirdetéséről szóló [2007. évi XLVI. törvény](#) mellékleteként kihirdetett 14. Függelék 6. fejezete szerinti előírásokat.

A **kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a végleges építésügyi hatósági engedélyhez tartozó záradékolt vagy az egyszerű bejelentés építésügyi-műszaki dokumentációban foglaltaktól kivéve, ha maga az eltérés nem építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység.** Ennek betartásáért a tervező felel.

A kivitelezési dokumentáció általános követelményeit az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló jogszabály ([Épkiv](#)) állapítja meg.

A kivitelezési dokumentáció e rendeletben nem szabályozott munkarészeit a tervező a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara honlapján elérhető szabályzataiban foglaltak figyelembevételével határozza meg.

#### **A kivitelezési dokumentációnak része:**

- **a kivitelező által készített a tervezett építmény építőipari kivitelezési feladatainak megszervezéséhez szükséges részletességű:**
- tervezői koordinátor által ellenőrzött **munkabiztonsági és egészségvédelmi terv,** továbbá
- az egyesített **közmű (genplan) terv,** az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló **elrendezési és időbeli fázistervek,**
- a tervezési programban megnevezett **üzemelőtechnológiai terv,**
- az **épületgépészeti kivitelezési dokumentáció,**
- az **épületvillamossági kivitelezési dokumentáció**
- **költségvetés-kiírás stb.**

#### **A kivitelezési tervdokumentációra vonatkozó általános rendelkezések**

A kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben és kidolgozottsági szinten kell elkészíteni, amilyen mértékben az a megértéséhez, a kivitelezéshez, az építési-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, és az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges.

A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tény, körülményt nem tartalmazó tervdokumentáció részek elhanyagolhatók.

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai - a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével - a dokumentációban összevonhatók.

Több szakaszra bontott építkezés esetében az egyes megvalósulási szakaszokat a tervrajzokon egyértelműen jelölni kell.

Akadálymentes használatú építmény, építményrész esetében mind a helyszínrajzon, mind az egyes tervlapokon a méretadatok megadásával igazolni kell az egyenlő esélyű hozzáférés, valamint az akadálymentesség követelményének megvalósítását.

A kivitelezési dokumentációhoz **aláírólapot** kell mellékelni. Az aláírólapot külön-külön tervezőnként kell elkészíteni, és személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással kell ellátni.

Az aláírólap tartalmazza a tervezett építési tevékenység szabatos megnevezését, az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, az építtető nevét vagy megnevezését, címét, a tervező nevét, elérhetőségét és tervezési jogosultságának számát.

**A tervezőnek az általa készített építészeti-műszaki tervet a megrendelőnek történő átadástól számított legalább 10 évig meg kell őriznie.**

**A kiviteli terv egyes munkarészeinek tartalma:** (a MÉK Kiviteli tervekre vonatkozó szabályzata a jegyzet készítésekor nem került elfogadásra)

### **1. Építészeti munkarész**

Az építmény elhelyezését, funkcionális – térbeli-alaprajzi-szintbeli – elrendezését, az építőmesteri, szakipari, épületasztalos és épületlakatos feladatok műszaki megoldásait, épületszerkezeti-csomóponti részleteit a kivitelezési dokumentáció építészeti munkarészeiben kell meghatározni.

#### **Az építészeti tervezés elemei**

##### **a) Helyszínrajz,** amely tartalmazza:

- aa) a telken valamennyi meglévő, terepszint feletti és alatti építményt, a tervezett építményt, valamint a megvalósítani kívánt, korábban engedélyezett, bejelentett építményt, méretarányos ábrázolással, körvonalrajz, tetőidomok feltüntetésével, a rendeltetés megjelölésével, valamennyi építmény telekhatártól és egymástól való távolságát és beépítési magasságát, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,
- ab) a tervezési területre vonatkozó, jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokat, jellemzőket (telek területe, beépítettség mértéke, beépítési magasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, oldal-, hátsókerterek mérete), valamint az építési hely ábrázolását,
- ac) a kitézési adatokat, a  $\pm 0,00$  kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket, valamint a kitézésre vonatkozó pontok, irányok meghatározását,
- ad) a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- ae) az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendevezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

##### **b) Tereprendevezési terv** az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendevezés esetén, amely tartalmazza

- ba) a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- bb) a tervezett tereprendevezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- bc) terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendevezés utáni állapotról,
- bd) a csapadékvíz elvezetés részletes megoldását.

##### **c) Alaprajzok** az eltérő szintekről, ábrázolva:

- ca) az elmesztett és a nézet irányába eső nem teljes szintmagasságú szerkezeteket – ideértve az égéstermék elvezetőket és szellőzőket –,

- cb) a földszinti alaprajzon a csatlakozó véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket, a  $\pm 0,00$  helyét és abszolút magasságát,
- cc) a nyílásokat és nyílásáthidalókat, a nyílászárókat tengelyméret, méret, konzignációs jel és parapetmagasság megadásával,
- cd) az ábrázolt szintek szintváltásait és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, méreteit, mindkét végének szintmagasságát,
- ce) a szerkezeti dilatációk helyét, méretét,
- cf) a beépített bútorokat, berendezéseket,
- cg) a gépészeti, villamossági helyiségeket, aknákat,
- ch) a helyiségek rendeltetését, méreteit, nettó alapterületét, padlóburkolatát,
- ci) a metszetek helyét, az esetleges törését és a nézetének irányát.

**d) Metszetek** a megértéshez szükséges számban az eltérő épületrészekről, amelyet méretdatokkal kell ellátni:

- da) az elmetszett, a nézet irányába eső látható vagy más szerkezetek által takart szerkezeteket, beleértve az alapokat, lépcsőket, áthidalókat, tetőszerkezetet; a helyiségek belmagasságának, a szerkezetek magasságának, az anyagok minőségének ismertetésével,
- db) zárt sorú vagy ikres beépítésnél a szomszédos csatlakozó alapsíkot,
- dc) a csatlakozó végleges rendezett terepszintet, járdát,
- dd) meg kell határozni az összes egymástól eltérő vízszintes és függőleges épületszerkezeti rétegfelépítést.

**e) Az eltérő kialakítású szintáthidalók, szintkülönbség-áthidalók alaprajzai és metszetei, részlettervei** az épület minden 1,5 m-nél nagyobb függőleges méretet áthidaló eleméről, amely ábrázolja és méretezi

- ea) a szintkülönbség-áthidaló geometriáját, szerkezetét,
- eb) lépcső esetén a fellépők szélességét és magasságát, járóvonalát,
- ec) a csatlakozó szerkezeteket, korlátokat.

A c)–e) pont esetében az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintkülönbség-áthidalók az épületen belüli elhelyezkedésük egyértelmű jelölésével összevonhatók.

**f) Homlokzati terv** az építmény valamennyi jellemző külső nézetéről, amely tartalmazza:

- fa) az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket, így különösen a nyílásokat, nyílászárókat, a korlátokat, a rekláamberendezéseket, az esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, valamint a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket,
- fb) a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény, továbbá az egyéb meghatározó építményrészek szintmagasságát,
- fc) az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét.

**g) Építészeti műszaki leírás**, amely tartalmazza az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat.

h) Nemzeti emlékek minősülő műemlék esetén az anyagában védendő épülettartozékok, felületek és szerkezetek jelölését a tervlapokon, részletes leírását, továbbá a mechanikai védelem módját a tudományos dokumentációval és az értékleltárral összhangban.

## **2. Tartószerkezeti munkarész**

A tartószerkezeti tervezés elemei:

az erőtanai számítás, a tartószerkezeti tervek, a tartószerkezeti műszaki leírás, geotechnikai információk, ha talajvizsgálati jelentés nem készült.

Zárt sorú vagy ikres beépítés esetén a munkarész tartalmazza a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadását és a tervezett, a meglévő épületek esetleges alapmegerősítési megoldását.

A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza a tervezett tartószerkezet jellemzőit, és minden olyan fontos jellemzőt, amelyet a tervező a szerkezet megtervezésénél figyelembe vett, illetve amelyet az építési tevékenység során be kell tartani.

### **3. Közmű munkarész**

A közmű munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület üzemeltetéséhez szükséges telken belüli és kívüli közművek – villamos energiaellátás, külterületi megvilágítás, víz-, gáz- és csatornahálózat, komplett vízgazdálkodási, szennyvízkezelési technológia, vezetékes vagy vezeték nélküli hírközlési hálózat, hőtávvezeték – terveit alaprajz, metszet, függőleges csőterv és kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

#### **3.1. Épületgépészeti munkarész**

Az épületgépészeti munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület valamennyi épületgépészeti – ideértve az alternatív energiaellátás – rendszerének terveit alaprajz, metszet, függőleges csőterv és kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

Az épületgépészeti számításokat a vonatkozó szabványoknak vagy azzal egyenértékű megoldással kell elkészíteni, archiválni. A számításokat a kivitelezési dokumentáció nem tartalmazza.

#### **3.2. Épületvillamossági munkarész**

Az épületvillamossági munkarészek vonatkozásában el kell készíteni az épület valamennyi épületvillamossági – ideértve alternatív energiaellátás – rendszerének hálózati terveit az alaprajz, vezetékterv, kapcsolási vázlat szinten, de szerelési, műhely- és gyártmánytervek nélkül.

Az épületvillamossági műszaki leírás az épületvillamossági hálózatok, rendszerek és berendezések írásos ismertetése, a teljesítmény- és fogyasztási adatok számításán alapuló értékeivel, speciális rendszerek bemutatásával. A számításokat a kivitelezési dokumentáció nem tartalmazza.

### **4. Tűzvédelmi munkarész**

A tűzvédelmi munkarész műszaki leírása és rajzi munkarésze tartalmazza többek között az építmény kockázati osztályba sorolását, az alkalmazott építési termékek, épületszerkezetek tűzvédelmi paramétereit, a tűzterjedés elleni védelemre vonatkozó megoldásokat, a tűztávolság biztosítását, a tűzszakaszolást, a tűzgátló elválasztásokat, a kiürítés és a mentés biztosítására vonatkozó megoldásokat, a kiürítési útvonalak elhelyezkedését és kialakítását, a hő és füst elleni védelem biztosítására vonatkozó megoldásokat, az épületgépészeti, a villamos és a villámvédelmi rendszer kialakítását.

### **5. Üzemeléstechológiai munkarész**

Egyes építménytípusoknál az építmény vagy egy részének működése, környezetre gyakorolt hatása okán technológiai – különösen gyártás-, javítás-, vizsgálat-, konyha-, egészségügyi technológia – terv készítésekor az építményre jellemző egyedi folyamatok működését tartalmazza, így különösen a technológiai műszaki leírás, a technológiai terv.

### **6. Környezetvédelmi munkarész**

Az építkezés környezetre gyakorolt hatásait mutatja be, különösen a levegőtisztaság-védelem, a víz- és termőföldvédelem, a hulladékgazdálkodás, a zaj- és rezgésvédelem, az élővilág és

természetvédelem, a megújuló energiaforrások használata, valamint a terület korábbi használata és az abból eredő lehetséges szennyezettség bemutatása, amely szöveges és rajzi formában készül, a vonatkozó külön jogszabályok előírásai alapján.

### **7. Költségvetés-kiírás**

Részletes, minden szakágra kiterjedő árazatlan tételes költségvetés-kiírás, mennyiségi kimutatással.

### **8. Építésszervezési munkarész**

A kivitelező által készített munkarész a tervezett építmény építőipari kivitelezési feladatainak megszervezéséhez szükséges részletezettségben tartalmazza:

- a) az egyesített közmű, genplan tervet, az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési és időbeli fázisterveit,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges – tervező által ellenőrzött – munkabiztonsági és egészségvédelmi tervet.

### **9. Tájépítészeti munkarész**

A munkarész tartalmazza a tájépítészeti alkotást ábrázoló, a zöldfelületi idomtervet, a meglévő és telepítendő növényzetet ábrázoló helyszínrajzot, valamint a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló kormányrendelet szerinti zöldtérfogatot igazoló számítást, amennyiben az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány kiállítása szükséges.

### **10. Belsőépítészeti munkarész**

Nevelési, oktatási, kulturális rendeltetést tartalmazó épület esetén vagy ha az építőipari kivitelezési tevékenységnek értéke eléri, vagy meghaladja a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt, belsőépítészeti munkarészt kell készíteni.

#### 4.6. KÉRDÉS: Ismertesse az egyszerű bejelentési eljárás tervdokumentációját!

Az [Eljárási Kódex](#) értelmében eltérő szabályok vonatkoznak az egyszerű bejelentési eljárás dokumentációjára új lakóépület építése, illetve meglévő lakóépület bővítése esetén.

Főszabály szerint mindkét esetben csatolni kell az [Eljárási Kódex](#) 1. melléklet 1-3. pontjában meghatározottakat: **így a műszaki leírásokat, tervlapokat, környezetbe illeszkedés igazolását, a szakági dokumentációt és a szakértői véleményeket.**

#### I. Műszaki leírásra vonatkozó előírások

A műszaki leírás alfabetikusan kereshető szöveges dokumentum, amelyet PDF/A formátumban kell benyújtani. Az ábrák, képek felbontása 300 DPI. A műszaki leírás nyomtatási mérete A4, melynek szürkeárnyalatosan nyomtatva is értelmezhetőnek kell lennie.

Ha az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozóan nincs hatályos szabvány, a tervlapokon egyedileg meghatározott, egyértelmű **jelkulcsot** kell alkalmazni.

A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tény, körülményt nem tartalmazó dokumentációrészek **elhagyhatók**.

**Több ütemben** megvalósuló építési tevékenység esetében a tervrajzokon az **egyes ütemeket egyértelműen jelölni kell**.

Az építészeti-műszaki dokumentáció minden esetben tartalmaz **fotódokumentációt**, amely az építési tevékenységgel érintett telek, a meglévő építmény és környezetének állapotát mutatja be. A műszaki leírás az építményre vonatkozó, a tervlapok tartalmát kiegészítő információkat ismerteti.

##### I.1. Az építészeti műszaki leírás tartalmazza

- f) tervezett új épület, a meglévő épület tervezett bővítménye rendeltetésének leírását, valamint az önálló rendeltetési egységek számát, rendeltetésének megjelölését, valamint hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként és összesen,
- f) a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó, jogszabályban előírt beépítési mutatók számítását és értékét,
- f) az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményértéket,
- f) azoknak az adatoknak, információknak az ismertetését, amelyek alapján egyértelműen eldönthető az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendeletben, valamint az [Eljárási Kódex](#) 3. mellékletben rögzített szakkérdések vizsgálati feltételeinek fennállása,
- f) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásainak való megfelelés igazolását,
- f) az építési tevékenység során kitermelendő ásványi nyersanyag mennyiségét (m<sup>3</sup>).

##### I.2. A tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza

- e) az építmény tartószerkezeti rendszernek bemutatását, az alkalmazott feszítávok, a fő teherhordó elemek kialakításának leírását, jellemző fő méreteit, a betervezett anyagok, gyártmányok minőségi és teljesítmény-követelményeit, szükség esetén a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírásokat,

- e) meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett teherhordó szerkezetek leírását, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségének igazolását, illetve a megerősítésére vonatkozó tartószerkezeti megoldások bemutatását,
- e) zártorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, csatlakozó épület állékonyságát biztosító technológia leírását,
- e) a tervezés alapjául szolgáló geotechnikai információkat, amennyiben geotechnikai jelentés nem készült,
- e) felszínmozgás-veszélyes területen lévő telek esetén a tervezett tartószerkezeti megoldás megfelelőségének igazolását.

### **I.3. Az épületgépészeti műszaki leírás tartalmazza**

- c) az építmény gépészeti kialakításának bemutatását, a vízellátási, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési megoldásokat, a fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatását,
- c) alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzését a 9/2023. (V. 25.) [ÉKM](#) rendeletben (meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint,
- c) a 9/2023. (V. 25.) [ÉKM](#) rendelet hatálya alá tartozó épületek esetében a 9/2023. (V. 25.) [ÉKM](#) rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott követelményeknek való megfelelést igazoló épületenergetikai számítás az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározott tartalommal.

### **I.4. Az épületvillamossági műszaki leírás tartalmazza**

- c) az építmény épületvillamossági rendszerének összefoglaló leírását,
- c) az építmény villamos energiával történő ellátásának, erős- és gyengeáramú rendszerének, a villámvédelmi, érintésvédelmi és egyéb megvalósítandó villamos rendszerek bemutatását,
- c) a létesítmény villamos betáplálási pontjánál tervezett villamos teljesítmény értékét (kVA).

### **I.5. Akadálymentesítési műszaki leírás**

**Közhasználatú építmény esetén,** amely részletesen rögzíti az épület akadálymentes kialakításának megoldását, továbbá bemutatja az egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek teljesítési módját.

### **I.6. Zöldfelületi leírás**

Számokkal igazolva tartalmazza az építési telekre irányadó minimális zöldfelületi mérték teljesülését, valamint jogszabályban meghatározott esetben a tájépítészeti műszaki leírást, amely számításokkal igazolva tartalmazza a tájépítészeti alkotás kialakításának részletes bemutatását.

## **II. Tervlapok**

Az építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjai CAD program segítségével készülnek, a tervlapokat PDF/A formátumban kell benyújtani.

A tervlap összeállításánál törekedni kell arra, hogy a tervlap vagy annak egységnyi területe szükség esetén A3 méretben szürkeárnyalatosan nyomtatható legyen. Az önálló tervlapokat vektorgrafikus formátumban, külön fájlként kell benyújtani. Ha a tervlap képet tartalmaz, a kép felbontása 300 DPI legyen.



## A benyújtandó építészeti-műszaki tervlapok:

### II.1. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállomány alapján készített helyszínrajz, amely tartalmazza:

- az égtájjelölést,
- a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos – az ingatlannal közös határvonalú – telkek ábrázolását,
- a tervezéssel érintett telken valamennyi meglévő terepszint feletti és alatti építményt, a tervezett építményt, valamint a megvalósítani kívánt, korábban engedélyezett, bejelentett építményt, méretarányos ábrázolással, körvonalrajz, tetőidomok feltüntetésével, a rendeltetés megjelölésével, valamennyi építmény telekhatártól és egymástól való távolságát és beépítési magasságát, valamint az elbontásra kerülő vezetékek jelölését,
- a tervezéssel érintett telekkel közvetlenül szomszédos telkeken valamennyi épület méretarányos körvonalrajzát, tetőidomait, továbbá a tervezéssel érintett telek felőli oldalkertben lévő föld alatti és feletti építmények körvonalrajzának ábrázolását, rendeltetése megjelölését,
- a megőrzendő és kivágandó – legalább 20 cm átmérőjű – fákat, továbbá, ha az építmény használatbavételéhez zöldfelületi tanúsítvány szükséges, a tervezett tájépítészeti alkotás ábrázolását, a zöldfelületi idomtervet és a meglévő növényzet ábrázolását,
- a tervezési területre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokat, jellemzőket (telek területe, beépítettség mértéke, beépítési magasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, oldal-, hátsókertek mérete), valamint az építési hely ábrázolását,
- az építmény és a telek személy- és gépjárműforgalmára szolgáló be- és kijáratok közúthoz való csatlakozását, valamint a gépjárművek telken belüli elhelyezésének ábrázolását,
- a  $\pm 0,00$  kiinduló relatív szintmagasságnak megfelelő abszolút szintmagassági értéket,
- a meglévő terepviszonyok ábrázolását a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,2 métert meghaladó tereprendezést, a csapadékvíz kezelés megoldását.

### II.2. Eltérő szintek alaprajzai, ábrázolva és méretekkel ellátva:

- az elmetszett és a nézet irányába eső, nem teljes szintmagasságú szerkezeteket,
- a beépített berendezési tárgyakat,
- a nyílásokat,
- az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát,
- a szerkezeti dilatációk helyét,
- a földszinti alaprajzon a csatlakozó, véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket,
- az égéstermék-elvezetőket.

Meg kell határozni az egyes helyiségek megnevezését, **hasznos és nettó** alapterületét, valamint padlóburkolatát.

Jelölni kell az északi irányt, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát.

Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a tervdokumentációban összevonhatóak.

**II.3. Metszetek** a megértéshez szükséges számban, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszetben, amelyeken ábrázolni és méretadatokkal kell ellátni:

- az elmetszett, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket,
- zártosorú vagy ikres beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,
- az építményhez csatlakozó, véglegesen rendezett terepet és járdát.

**II.4. Homlokzati tervek** az építmény valamennyi jellemző külső nézetéről, amelyek tartalmazzák:

- az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket: nyílásokat, nyílászárókat, korlátokat, rekláamberendezéseket, esővízcsatornákat, az épületgépészeti berendezések kültéri elemeit, égéstermék-elvezetőket, díszítőelemeket, lépcsőket, a terepszint alatti vagy a terep által takart építményrészeket stb.
- a csatlakozó végleges terep, járda, tetőgerinc, tetőfelépítmény továbbá az egyéb meghatározó építményrészek szintmagasságát,
- az egyes homlokzati felületek kiképzését, anyagát és színét,

**II.5. Tereprendezési terv az építési tevékenységgel összefüggésben tervezett, 0,5 métert meghaladó tereprendezés esetén:**

- a meglévő terepviszonyokat ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- a tervezett tereprendezést ábrázoló helyszínrajzot a jellemző szintmagasságok értékeivel, 10 százaléknál nagyobb lejtésű terület esetén az 1 m szintkülönbséget ábrázoló rétegvonalakkal,
- **terepmetszeteket a meglévő állapotról és a tereprendezés utáni állapotról,**
- a csapadékvíz-elvezetés megoldását.

### **III. Környezetbe illeszkedés igazolása**

- zártosorú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos épületek nézeteit is tartalmazó utcakép,
- látványterv,
- kilátási-rálátási terv,
- színterv,
- álcázási terv,
- egyéb dokumentum.

### **IV. Szakági dokumentációk**

**Geodéziai felmérés**, ha a telken belül vagy a telekhatár mentén a terepszint különbség a 0,5 métert meghaladja, amelynek része az építmény tervezését megalapozó geodéziai helyszínrajz is.

**Geotechnikai jelentés** a hatályos szabványok által meghatározott esetben és módszerrel, vagy azzal egyenértékű módszer szerint elkészítve.

**Tartószerkezeti terv** egyszerű bejelentés esetén,

- ha az épület zártosorúan vagy
- ikresen csatlakozik,
- emeletráépítést végeznek,

- az épület monolit vasbeton szerkezetet (kivéve az 5,4 m-es fal- vagy oszlopközű vagy annál kisebb fesztávú előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút), vagy
- 5,4 métert meghaladó támaszközű tartószerkezetet tartalmaz.

A tartószerkezeti terven ábrázolni kell és méretadatokkal kell ellátni

- az alapozás, zártsorú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkját,
- a teherhordó falakat és pilléreket,
- a monolit és előre gyártott födémekeket és azok elemeit, valamint
- a szintek áthidalására szolgáló szerkezeteket.

## V. Szakértői vélemények

Meglévő építmény bővítése esetén egy évnél nem régebbi építőanyag-ipari, faanyagvédelmi vagy építésügyi szakértői vélemény

- b) az időtávlatban változó teljesítmény-jellemzőjű, különösen fa, salakbeton, bauxitbeton anyagú, tehernövekedéssel érintett épületszerkezetekről,
- b) az ötven évesnél idősebb építmények tehernövekedéssel érintett tartószerkezeteiről.

Zártsorú beépítésű építmény teljes vagy részleges bontása esetén tartószerkezeti szakértői vélemény, amely rögzíti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állagvédelmének megoldását.

## VI. Igazolások:

- olyan formában, amelynek nyomtatási formátuma legfeljebb A4, illetve
- elektronikus igazolás, ha a hiteles átadás információtechnológiai feltételei fennállnak.

### Új lakóépület építése esetén az egyszerű bejelentéshez mellékelni kell továbbá

- a településképi szakmai konzultációról készített jegyzőkönyvet, ha azt a települési önkormányzat rendeletében kötelezővé tette,
- a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott esetekben a tervezett építési tevékenységet tudomásulvételre javasoló településképi véleményt, vagy az állami főépítész, területi építészeti tervtanács településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményét, valamint
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet és a helyi építési szabályzat beépítési szabályaira vonatkozó előírásaitól történő egyedi eltérés esetén az eltérést engedélyező, az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott tervtanácsai véleményt.

**Meglévő lakóépület bővítése esetén egyszerű bejelentési eljáráshoz ezek csatolását nem írja elő a jogszabály.**

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet **a bejelentéstől eltérően kívánják folytatni**, akkor az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon a változást tartalmazó kivitelezési dokumentációt az elektronikus építési naplóba kell feltölteni eseti bejegyzéssel egyidejűleg, ha a változás az épület

- a) külső alaprajzi méretét,
- b) beépítési magasságát vagy
- c) telken belüli elhelyezkedését érinti.

**Kivitelezési dokumentáció** alapján végezhető a) az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység, b) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység, amely 5,4 méter vagy azt meghaladó támaszközű tartószerkezet, vagy monolit vasbeton tartószerkezet, kivéve az 5,4 méteres fal- vagy

oszlopköznél kisebb előregyártott födém szerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút, 1,5 méternél hosszabban kinyúló konzol, 3 méter vagy azt meghaladó magasságú, megtámasztatlan falszerkezet – azzal, hogy a koszorú nem számít megtámasztásnak – vagy pillér, vagy 1,5 métert meg nem haladó magasságú támfal építésére, a szerkezetének megerősítésére, részleges megbontására irányul.

A kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a végleges építésügyi hatósági engedélyhez tartozó záradékolt vagy az egyszerű bejelentés építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól kivéve, ha maga az eltérés nem építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység.

Az [Épkiv](#) 22. §-ában foglalt rendelkezés szerint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység **kivitelezési dokumentációja** legalább a záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció tartalmával megegyező tartalmú dokumentáció.

## 5. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSÜGYI MŰSZAKI SZAKÉRTŐK FELADATAI

Jelen fejezetben szakértői szakterületenként csoportosított kérdések szerepelnek, az arra való felkészülést a vizsgázóktól gyakorlati tapasztalatuk alapján várjuk el, így ezek kidolgozását jelen segédlet nem tartalmazza.

### **Építészeti szakértői szakterület (SZÉSZ)**

- Ismertesse a feladatokat, amelyeket SZÉSZ jogosultsággal lehet végezni!
- Ismertesse az adott építészeti szakértői szakterület sajátos előírásait, szakmai szabályait, vonatkozó szabványokat!
- Mutasson be az adott szakterülettel kapcsolatban 2 leggyakrabban felmerülő szakmai kérdést a szakmai gyakorlata és tapasztalata alapján!

### **Belsőépítész szakértői rész-szakterület (SZÉSZ-BÉ)**

- Ismertesse a feladatokat, amelyeket SZÉSZ-BÉ jogosultsággal lehet végezni!
- Ismertesse az adott belsőépítészeti szakértői rész-szakterület sajátos előírásait, szakmai szabályait, vonatkozó szabványokat!
- Mutasson be az adott szakterülettel kapcsolatban 2 leggyakrabban felmerülő szakmai kérdést a szakmai gyakorlata és tapasztalata alapján!

### **Műemlék építmények műszaki szakértői rész-szakterület (SZÉS 5)**

- Ismertesse a feladatokat, amelyeket SZÉS 5 jogosultsággal lehet végezni!
- Ismertesse az adott műemléki szakértői rész-szakterület sajátos előírásait, szakmai szabályait, vonatkozó szabványokat, a tulajdonosok, tervezők, kivitelezők, üzemeltetők és használók műemlékekkel kapcsolatos kötelességeit és feladatait!
- Mutasson be az adott szakterülettel kapcsolatban 2 leggyakrabban felmerülő szakmai kérdést a szakmai gyakorlata és tapasztalata alapján!

### **Tájépítészeti szakértő (SZÉSZ-K)**

- Ismertesse a feladatokat, amelyeket SZÉSZ-K jogosultsággal lehet végezni!
- Ismertesse az adott szakértői rész-szakterület sajátos előírásait, szakmai szabályait, vonatkozó szabványokat, különös tekintettel az anyagszabványokra, továbbá a betervezett és beépített építési termékek teljesítmény-igazolására!
- Mutasson be az adott szakterülettel kapcsolatban 2 leggyakrabban felmerülő szakmai kérdést a szakmai gyakorlata és tapasztalata alapján!

### **Tartószerkezeti szakértő (SZÉS 1)**

- Ismertesse a feladatokat, amelyeket SZÉS 1 jogosultsággal lehet végezni!
- Ismertesse az adott szakértői rész-szakterület sajátos előírásait, szakmai szabályait, vonatkozó szabványokat, különös tekintettel az Eurocode-okra!
- Mutasson be az adott szakterülettel kapcsolatban 2 leggyakrabban felmerülő szakmai kérdést a szakmai gyakorlata és tapasztalata alapján!

### **Épületszerkezeti szakértő (SZÉS 2)**

- Ismertesse a feladatokat, amelyeket SZÉS 2 jogosultsággal lehet végezni!
- Ismertesse az adott szakértői rész-szakterület sajátos előírásait, szakmai szabályait, vonatkozó szabványokat, különös tekintettel az anyagszabványokra, továbbá a betervezett és beépített építési termékek teljesítmény-igazolására!
- Mutasson be az adott szakterülettel kapcsolatban 2 leggyakrabban felmerülő szakmai kérdést a szakmai gyakorlata és tapasztalata alapján!

#### **Épületfizikai szakértő (SZÉS 4)**

- Ismertesse a feladatokat, amelyeket SZÉS 4 jogosultsággal lehet végezni!
- Ismertesse az adott szakértői rész-szakterület sajátos előírásait, szakmai szabályait, vonatkozó szabványokat, különös tekintettel az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásában alapvető változást jelentő rendelet előírásaira és a kapcsolódó hő-és hangtechnikai, akusztikai szabványokra!
- Mutasson be az adott szakterülettel kapcsolatban 2 leggyakrabban felmerülő szakmai kérdést a szakmai gyakorlata és tapasztalata alapján!

#### **Épületenergetikai szakértő (SZÉS 6)**

- Ismertesse a feladatokat, amelyeket SZÉS 6 jogosultsággal lehet végezni!
- Ismertesse az adott szakértői rész-szakterület sajátos előírásait, szakmai szabályait, vonatkozó szabványokat, különös tekintettel az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásában alapvető változást jelentő rendelet előírásaira és a kapcsolódó hő-és hangtechnikai, akusztikai szabványokra!
- Mutasson be az adott szakterülettel kapcsolatban 2 leggyakrabban felmerülő szakmai kérdést a szakmai gyakorlata és tapasztalata alapján!

#### **Építési szakipari szakértő (SZÉS 9)**

- Ismertesse a feladatokat, amelyeket SZÉS 9 jogosultsággal lehet végezni!
- Ismertesse az adott szakértői rész-szakterület sajátos előírásait, szakmai szabályait, vonatkozó szabványokat, különös tekintettel a vonatkozó anyagszabványokra, továbbá a betervezett és beépített építési termékek teljesítmény-igazolására!
- Mutasson be az adott szakterülettel kapcsolatban 2 leggyakrabban felmerülő szakmai kérdést a szakmai gyakorlata és tapasztalata alapján!

#### **Építési szerelőipari szakértő (SZÉS 10)**

- Ismertesse a feladatokat, amelyeket SZÉS 10 jogosultsággal lehet végezni!
- Ismertesse az adott szakértői rész-szakterület sajátos előírásait, szakmai szabályait, vonatkozó szabványokat, különös tekintettel az vonatkozó anyagszabványokra, továbbá a betervezett és beépített építési termékek teljesítmény-igazolására!
- Mutasson be az adott szakterülettel kapcsolatban 2 leggyakrabban felmerülő szakmai kérdést a szakmai gyakorlata és tapasztalata alapján!

#### **Építő-anyagipari szakértő (SZÉS 11)**

- Ismertesse a feladatokat, amelyeket SZÉS 11 jogosultsággal lehet végezni!
- Ismertesse az adott szakértői rész-szakterület sajátos előírásait, szakmai szabályait, vonatkozó szabványokat, különös tekintettel az anyagszabványokra, továbbá a betervezett és beépített építési termékek teljesítmény-igazolására!
- Mutasson be az adott szakterülettel kapcsolatban 2 leggyakrabban felmerülő szakmai kérdést a szakmai gyakorlata és tapasztalata alapján!

#### **Építési beruházási műszaki szakértő (SZB)**

- Ismertesse a feladatokat, amelyeket SZB jogosultsággal lehet végezni!
- Ismertesse az adott szakértői szakterület sajátos - a beruházások előkészítésére, a megvalósítási folyamatok irányítására, a kivitelezési munkák műszaki tartalmának vizsgálatára, értékelésére vonatkozó – előírásait!
- Mutasson be az adott szakterülettel kapcsolatban 2 leggyakrabban felmerülő szakmai kérdést a szakmai gyakorlata és tapasztalata alapján!

\*\*\*