



MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA

BESZÁMOLÓ

ÁLTALÁNOS ISMERETEK

VALAMENNYI ÉPÍTÉSÜGYI SZAKMAGYAKORLÓ SZÁMÁRA

Szerzők:

Kovács Imre okl. építészmérnök
Dr. Gáts Andrea LL.M. (8., 9. fejezet)

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 Beszámoló segédanyaga, amely az arra való felkészülést szolgálja. Minden ettől eltérő felhasználáshoz a Kamara és a Szerzők engedélye szükséges.

2021. április

TARTALOMJEGYZÉK

1. FEJEZET

Az építésügy jogi környezete

2. FEJEZET

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (Étv.)

3. FEJEZET

Településfejlesztés, településrendezés

4. FEJEZET

Az építés folyamata

5. FEJEZET

Az Országos Építési és Településrendezési Követelmények (OTÉK)

6. FEJEZET

Szabványosítás, szabványok

7. FEJEZET

Az építési termékek forgalomba hozása, betervezése és beépítése

8. FEJEZET

Szabálytalan építésügyi tevékenységek és jogkövetkezményeik, illetve szankcióik

9. FEJEZET

A szerződések

10. FEJEZET

A környezet-, táj- és természetvédelem és az építésügy kapcsolata

11. FEJEZET

A kulturális örökségvédelem (műemlék és régészeti védelem) és az építésügy kapcsolata

Kiegészítő szakmai ismeretek kamarai tagok (tervezők, szakértők) részére

12. FEJEZET

A Magyar Építész Kamara Etikai-fegyelmi Szabályzata

Lektorok

Dr. Gáts Andrea (jogi)

Kovács Beáta (településtervezés)

Dr. Vukov Konstantin (örökségvédelem)

Dr. Takács Lajos (tűzvédelem)

Szerkesztők

dr. Hajnóczi Péter

Kovács Zsófia

Felelős kiadó

dr. Hajnóczi Péter a MÉK elnöke

1. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSÜGY JOGI KÖRNYEZETE

1.1. kérdés

Ismertesse röviden az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvénnyel (Étv.) és a végrehajtási rendeleteivel kapcsolatos legfontosabb tudnivalókat! Milyen egyéb építésügyi tárgyú jogszabályokat ismer?

Az Étv. (1997. évi LXXVIII. törvény) az építésügy egészét átfogó keretjellegű ágazati-szakmai törvény. Az építésügykörébe tartozik a település szintű szabályozás (településfejlesztés, településrendezés), valamint az építés teljes folyamatával (tervezés, hatósági eljárások, építés), az építményekkel (épületekkel, műtárgyakkal), az építési termékekkel (anyagok, szerkezetek, stb.), továbbá az épített környezet használatával és védelmével kapcsolatos szabályozás.

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

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

- az országos építési és településrendezési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) (253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet),
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról szóló kormányrendelet (312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet),
- az építésügyi szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet (266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet),
- az építőipari kivitelezési tevékenységet szabályozó kormányrendelet (191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet),
- az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet (176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet), illetve
- az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendeletek (a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet és az azt módosító 20/2014. (III.7.) BM rendelet),
- a településfejlesztési és településrendezési részletszabályokat megállapító rendelet (314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet),
- a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendelet (155/2016. VI.13.) Korm. rendelet), továbbá
- a települési önkormányzatokat érintően a helyi építési szabályzatok rendeleti megállapítása, stb.

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

1.2. kérdés *(frissítve: 2021. április)*

Ismertesse a településkép védelméről szóló törvény (Tvtv.) legfontosabb elveit, céljait!

Az építésügy jogi környezetében **új szabályozási területet képez a 2016 júliusától hatályos, a településkép védelméről szóló törvény (Tvtv.). A Tvtv. célja** a magyarországi települések jellegzetes és értékes arculatának megóvása, az épített és természeti környezet egységes védelme és az építési beruházások megvalósításának támogatása oly módon, hogy **társadalmi bevonással és konszenzusos módon**

- **egyetlen önkormányzati rendeletben kerüljenek megállapításra a településkép védelmének elemei** (a településképi követelmények, a településkép-értékesítési eszközök, illetve az ezt szolgáló önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer) továbbá
- **egyértelműen meghatározásra kerüljenek a településképet érintő felelősségi viszonyok.**

A Tvtv. és az Étv. közvetlen kapcsolatát mutatja, hogy az előbbiben meghatározott **településképi követelmények egyben az Étv-ben szabályozott településrendezési feladatok megvalósulását biztosító és érvényre jutását segítő fontos önkormányzati eszköz** (*Étv. szerinti sajátos jogintézmény*).

A Tvtv. hatályba lépésével bizonyos értelemben **kiegészül a településrendezés folyamata.** A törvény felhatalmazza a települési önkormányzatokat, hogy a **településképi rendeletben** meghatározandó településképi követelmények megalapozására és összefoglalására **településképi arculati kézikönyvet** fogadjanak el. Ebben kidolgozásra kerülnek a település-, illetve a jól elkülönülő településrészek karakterét meghatározó településképi jellemzők és értékek, illetve mindazon, köztük elsődlegesen a településképi illeszkedést segítő építészeti javaslatokat, amelyek a településkép minőségi javulását szolgálják.

Fontos előírás, hogy az így meghatározott **településképi követelmények nem tartalmazhatnak olyan építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket sem, amelyeket az Étv-ben meghatározott helyi építési szabályzat állapít meg, továbbá nem lehetnek ellentétesek az adott települést érintő műemlékvédelmi előírásokkal sem.**

1.3. kérdés

Melyek a településkép védelméről szóló törvény érvényesítési eszközei?

A településképi követelmények érvényre jutását az önkormányzati településkép-értékesítési eszközök segítik, a **Tvtv-hez kapcsolódó** - illetve a Tvtv. hatálybalépést követően a **jelentősen módosuló -eszközök** közül kiemelendő

- az új elemként bevezetett **településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció,**
- a **településképi véleményezési eljárás,**
- a **településképi bejelentési eljárás és**
- a **településképi kötelezés.**

A települési önkormányzat kérelemre a településképi követelményekről - a településképi rendeletben foglaltak szerint, a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül - **szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást** kell, hogy biztosítson, amely kiterjedhet a településképi rendeletben foglalt településképi követelményekre és a hatályos településrendezési eszközben foglalt előírásokra egyaránt.

A polgármester **településképi véleményezési eljárást folytathat le kizárólag azokban az esetekben, mely esetekről a településképi rendelet rendelkezik.** Településképi véleményezés a

jogszabályban építésügyi hatósági eljáráshoz kötött építési tevékenységekkel kapcsolatosan, az engedélyezési vagy fennmaradási eljárást megelőzően történhet, ha a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és amennyiben összevont telepítési eljárást ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építtető.

A **településképi bejelentési eljárást** a településképi rendeletben meghatározott módon az **ügyfél bejelentés formájában kezdeményezi a polgármesternél (főpolgármesternél)**. Erre akkor kerülhet sor, ha az adott építési tevékenység **nem tartozik építésügyi hatósági engedély, illetve egyszerű bejelentés hatálya alá, illetve ha az reklámok és reklámhordozók elhelyezésére szolgál, továbbá építmények rendeltetésének megváltoztatása esetén, amennyiben arról a településképi rendelet rendelkezik**. A bejelentés alapján a tevékenység akkor kezdhető meg, ha ahhoz más hatóság engedélyezésére nincs szükség, illetve ha azt a polgármester nem tiltotta meg. (A döntés ellen az önkormányzati képviselőtestülethez lehet fellebbezni.) A bejelentési kötelezettség teljesítését a polgármester ellenőrzi.

A **településképi kötelezési eljárás** során a polgármester, a jogsértésre vonatkozó figyelemfelhívást követően, az önkormányzat településképi rendeletében meghatározott módon és esetekben - a településképi védelme érdekében –**az érintett ingatlan tulajdonosát önkormányzati határozat formájában az adott építmény (építményrész) felújítására, átalakítására vagy elbontására és egyidejűleg az ingatlan tulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezheti.**
A településképi-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, melynek legkisebb összege 100.000 Ft.

1.4. kérdés

Ismertesse az Étv. építményekre vonatkozó általános előírásait és követelményeit, ide értve a mérnöki létesítményeket (közlekedési, vízügyi, hírközlési, energiaellátási, stb. építmények) és a műemlékeket is!

Az Étv. **építésügyi ágazati törvény**, amely **valamennyi építményre** (épületre és műtárgyra, illetve épületnek nem minősülő mérnöki létesítményre, műemlékre) és **építési tevékenységekre hatályos előírásokat és alapvető követelményeket állapít meg**.

Az Étv. ágazati szabályozási jellegéből következik, hogy **általános előírásait és követelményeit a többnyire épületnek nem minősülő mérnöki létesítmények** (közlekedési, közmű és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányászati, atomenergia alkalmazására vonatkozó), továbbá **a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú, valamint sajátos technológiájú építmények** esetében, illetve **a műemlékek és műemléki területek vonatkozásában a rájuk vonatkozó külön jogszabályokban foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni**. Ilyen sajátos előírás hiányában az Étv. szabályai az irányadók.

Kifejezetten **általános követelményeket állapít meg az Étv. 31.§-a**.

Eszerint az **építmények elhelyezése (telepítése) során biztosítani szükséges:**

- **az adott építmény, illetve a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,**
- **az építmény közszolgálati járművel (tűzoltó, mentő stb.) történő megközelíthetőségét,**
- **a környezet- és természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit, valamint**
- **a rendeltetésszerű telekhasználatot.**

Az építmények létesítése (építése, átalakítása, helyreállítása stb.) során érvényre kell juttatni

- az OTÉK-ban (253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet) meghatározott alapvető követelményeket (állékonyság és mechanikai szilárdság, tűzbiztonság, higiénia, egészség- és környezetvédelem, biztonságos használat és meghatározott esetekben (közhatalmatú építmények) akadálymentesség, zaj- és rezgés elleni védelem, energiatakarékosság és hővédelem, élet- és vagyonvédelem, a természeti erőforrások fenntartható használata),
- a rendszeres karbantartás lehetőségét,
- a terület geológiai, hidrológiai és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést.

A műemléki védelem alatt álló építmények és területek esetében az általános építésügyi hatósági eljárásokat (engedélyezés, kötelezés, hatósági előírások alóli felmentés) azzal az eltéréssel alkalmazzák, hogy ezen építményekre és területekre további speciális (sajátos) előírások is vonatkoznak (például az engedélyköteles tevékenységek köre bővebb, vagy az OTÉK egyes követelményei alól indokolt műemlékvédelmi érdekből is el lehet térni).

2. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSRÓL ÉS VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY (ÉTV.)

2.1. kérdés

Melyek az Étv. szabályozási területei? Ismertesse a jogszabály szerkezetét!

Az építésügy fő szabályozási területei - hagyományosan - a települési szintűszabályozás (településfejlesztés, településrendezés), valamint az építési tevékenység, mint komplex gazdasági, alkotó építészeti és mérnöki, technikai-technológiai, szervezési feladat szabályozása. Az Étv. az építésügy alaptörvényeként természetszerűleg követi és magába foglalja ezeket a szabályozási területeket, illetve megállapítja az ezekkel kapcsolatos feladatokat, általános szabályokat, hatásköröket, hatósági jogköröket. Az építési folyamat részeként az Étv. tartalmazza az építmények használatával és megóvásával kapcsolatos szabályokat, előírásokat is.

Az Étv. jogszabályi szerkezetében követi az említett szabályozási területeket.

A jelenleg hatályos törvényi szerkezet a következő:

- Általános rendelkezések (1. fejezet)
- Településfejlesztés és településrendezés (2. fejezet)
- Az építési folyamat szabályozása (3. fejezet)
- Az épített környezet fenntartása, használata és értékeinek védelme (4. fejezet)
- Egyes kereskedelmi építmények engedélyezésének sajátos szabályai (4/A. fejezet –hatályos 2015. II. 1-től)
- Vegyes és záró rendelkezések (5. fejezet)

2.2. kérdés

Röviden ismertesse az Étv. egyes fejezeteinek tartalmi összefoglalását!

Általános rendelkezések

Itt került megállapításra az Étv. hatálya alá tartozó – az épített környezet alakítására és védelemre vonatkozó – valamennyi szabályozási terület (azaz az építésügy fogalmi köre). Ugyancsak itt találhatók az építésügy legfontosabb fogalmai, valamint azok a legfontosabb általános követelmények, amelyeket az épített környezet alakítása és védelme során, mint alapelveket érvényesíteni kell (például a humánus környezet és esztétikus kialakítás igénye, az építésben közreműködők együttműködési kötelezettsége).

Az általános rendelkezések tartalmazzák továbbá az állam és a helyi önkormányzatok építésüggyel kapcsolatos feladatait is.

Településfejlesztés és településrendezés

A településfejlesztés és a településrendezés alapvetően önkormányzati feladatkör (az önkormányzati törvény alapján), az Étv. a feladatellátás mikéntjére, annak szakmai tartalmára és a döntéshozatal (eljárásrend) módjára, garanciáira állapít meg előírásokat, szabályokat.

Megállapítja egyebek mellett a településfejlesztés a településrendezés célját és feladatait, valamint sorra veszi az e célok és feladatok szakmai megvalósítását, szolgáló eszközöket (településfejlesztési dokumentumok, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv).

Ugyanitt kerültek szabályozásra az elfogadott **településrendezési célok és feladatok megvalósulását segítő, támogató önkormányzati intézkedések és eljárások** *(az Étv. szerinti sajátos jogintézmények)*. Ehhez a szabályozási területhez kapcsolódnak a 2016-ban elfogadott **településkép védelméről szóló törvényben (Tvtv.)** megállapított **településképi követelmények, illetve az ezzel kapcsolatos településkép-érvényesítési eszközök, továbbá a településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszerek.**

A törvény településfejlesztési és településrendezési fejezete tartalmazza továbbá a **telekalakítással kapcsolatos szabályozást, valamint a településtervezési és településrendezési szakértői tevékenység általános előírásait.**

Az építés folyamat szabályozása

Ez a törvényi fejezet **tartalmazza az építmények (épületek és műtárgyak) elhelyezésével (telepítésével) és létesítésével (építésével) kapcsolatos általános követelményeket, továbbá az egyes tevékenységi fázisokat (szakaszokat):** az építészeti-műszaki tervezést és szakértést, az **építésügyi hatósági eljárásokat, a lakóépületek egyszerű bejelentéséhez kötött tevékenységet és eljárást, az építés (kivitelezés) munkafolyamatát, az építési tevékenység ellenőrzését és a szabálytalan munkavégzés jogkövetkezményeit, illetve az építmények használatbavételét.** Ugyanitt kerültek meghatározásra az építés folyamatában **közreműködők** (építtető, tervező, építési műszaki ellenőr, építési vállalkozó és felelős műszaki vezető) **általános feladatai és felelősségük.** E fejezet tartalmazza továbbá azokat az alapvető törvényi szabályokat, amelyek az építési engedélyezési, építésfelügyeleti eljárás, vagy az egyszerű bejelentés során alkalmazandók. Ilyen például, mely időállapotú jogszabályt kell alkalmazni a megismételt eljárásban, vagy egyszerű bejelentésnél mely helyi építési szabályok figyelembe vétele kötelező.

Az épített környezet fenntartása, használata és értékeinek védelme

A szabályozás **kitér az épített környezet (ezen belül is külön a közterületek, az építési telkek és területek, az építmények, valamint a burkolt és zöldfelületek) rendeltetésszerű használatára, fenntartására, folyamatos karbantartására, továbbá az építészeti örökség nemzetközi szintű (Világörökségi jegyzékbe felvett), országos és helyi védelmének általános előírásaira.**

Egyes kereskedelmi építmények engedélyezésének sajátos szabályai

A viszonylag újabb, illetve módosuló szabályozás *(2015-től)* a **400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmények engedélyezésével és létesítésével kapcsolatos sajátos előírásokat tartalmazza** (az engedélyezés előzetes feltétele a Hajdú-Bihar megyei kormányhivatal támogató állásfoglalása).

Vegyes és záró rendelkezések

Ez a fejezet tartalmazza a **hatósági nyilvántartások (így a kamarák névjegyzékének, az ÉTDR, vagy ÉMO) szabályait, az alacsonyabb szintű jogszabályok (végrehajtási rendeletek) kidolgozására vonatkozó felhatalmazó rendelkezéseket, valamint a törvény hatályba lépésének időpontját.**

2.3. kérdés

Mi a fogalommeghatározások (építésügyi fogalmak) szerepe? Ismertesse a telek, az építési telek és az építési tevékenység fogalmát!

Számos jogszabály tartalmaz **fogalmi meghatározásokat**. Ezek *(a jogszabály szerkesztési egyszerűsítés mellett)* azt a célt szolgálják, hogy az adott fontos kifejezést (szót, szókapcsolatot stb.) a jogszabály alkalmazása során pontosan és egyértelmű tartalommal használják. A jogszabályi definíció tehát azt jelenti, hogy az adott fogalmat „úgy és csak úgy” lehet alkalmazni, ahogyan azt a meghatározása tartalmazza.

Az Étv. jelenleg közel 40 önálló fogalmat definiál *(ezek az építésügy legfontosabb fogalmai)*, de más építésügyi jogszabályok is tartalmazznak fogalmi meghatározásokat (például az OTÉK is több mint száz fogalmat határoz meg, de például a pótmunka, többletmunka ágazati meghatározása a Kivitelezési kódexben található).

Az Étv-ben meghatározott fogalmaknak az ad különös jelentőséget, hogy ezeket nemcsak az Étv. szöveggörnyezetében kell azonos módon értelmezni, hanem a jogszabályi hierarchia alapján (az Étv. a legmagasabb szintű építésügyi jogszabály) valamennyi építésügyi jogszabály esetében is kötelezően alkalmazandók.

Példaként néhány, valamennyi építésügyi jogszabályban azonosan értelmezendő alapvető építésügyi fogalom:

Telek¹: az egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

Építési telek²: az a telek,

- amely beépítésre szánt területen fekszik,
- az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

Építési tevékenység³: építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.

¹Étv. 2. § 21. pont

²OTÉK 1. sz. melléklet 30. pont

³Étv. 2. § 36. pont

3. FEJEZET
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS, TELEPÜLÉSRENDEZÉS

3.1. kérdés

Mi a településfejlesztés fogalma, mik a céljai és a dokumentumai?

A **településfejlesztés önkormányzati alapfeladat**, amely a lakosság életminőségének javítását, a természeti-, táji- és épített környezet gyarapítását és védelmét, környezetbarát és kíméletes hasznosítását, a közérdek és a jogos magánérdek összhangjának biztosítását szolgálja. **A településfejlesztés célja az ezen átfogó feladatok eléréséhez szükséges fejlesztési irányok, programok és eszközök meghatározása.**

A településfejlesztés, mint önkormányzati döntéssorozat elsődlegesen **településpolitikai dokumentumokban jelenik meg**. Ennek intézményesített formái (eszközei) a **településfejlesztési koncepció**, illetve az **integrált településfejlesztési stratégia**.

A **településfejlesztési koncepció** hosszú távra (10 éven túlra) szólóan rendszerbe foglalja az **önkormányzat településfejlesztési szándékait** és az adottságok figyelembevételével **meghatározza a település jövőképét**, a fejlesztések (települési és életkörülmények érintő, gazdasági, infrastrukturális fejlesztések) irányait. Mindezeket az önkormányzat további – a települést érintő – döntéseiben figyelembe veszi és érvényesíti.

Az **integrált településfejlesztési stratégia** a rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében **középtávra szólóan (4-10 év) rögzíti a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok, programok megvalósítását szolgáló beavatkozásokat és ezek folyamatos nyomon követését**.

A **fővárosban** – a kétszintű önkormányzatnak megfelelően – külön fővárosi és kerületi településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia is készül.

3.2. kérdés

Mi a településrendezés feladata, mik az írásos és tervi dokumentumai (településrendezési eszközök)?

A **településrendezés feladata** a település területének, telkeinek felhasználására és az **építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakítása**.

Ezen belül a településrendezés feladata:

- a település összehangolt és rendezett fejlődését szolgáló **térbeli-fizikai keretek meghatározása (területfelhasználás)**,
- az ezt kiszolgáló közmű- és közút hálózat: **műszaki infrastruktúra-hálózat kialakítása (településszerkezet)**,
- az adottságokat és lehetőségeket kihasználva **a környezeti ártalmak csökkentésének elősegítése**,
- a település megőrzésre érdemes, jellegzetes településszerkezeti, beépítési, **építészeti, természeti adottságainak védelme**, és
- a mindezeket figyelembe vevő **helyi építési előírások meghatározása**.

A **településrendezés írásos és tervi dokumentumai (eszközei)** a **településszerkezeti terv**, a **helyi építési szabályzat** és ennek tervi melléklete, a **szabályozási terv**.

3.3. kérdés

Ismertesse a településszerkezeti tervre és a helyi építési szabályzatra vonatkozó legfontosabb előírásokat!

A településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióban foglalt célkitűzéseket tervi formában bemutató dokumentum, amely a település teljes közigazgatási területére készül, és ábrázolja az egyes területrészek felhasználását, továbbá a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatot.

A településszerkezeti terv célját és jellegét tekintve hosszú távú, stratégiai jellegű dokumentum, amelyet az önkormányzat - a településfejlesztési döntésekhez hasonlóan - önkormányzati határozattal fogad el. A településszerkezeti tervet az önkormányzatnak legalább 10 évente felül kell vizsgálni.

A helyi építési szabályzat és ennek tervi melléklete, a szabályozási terv az építés helyi rendjét megállapító önkormányzati rendelet, így természetesen a településen élőkre és ott építési tevékenységet folytatókra is kötelező előírásokat tartalmaz. A helyi építési szabályzat az elfogadott településszerkezeti tervvel összhangban, az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel készül. Ennek érdekében a helyi építési szabályzatot az önkormányzatnak legalább 4 évente át kell tekinteni és dönteni kell arról, hogy azt változatlan tartalommal fenntartja vagy módosítja, esetleg újat készít.

A helyi építési szabályzat vagy a település teljes közigazgatási területére egyidejűleg, vagy az együtt tervezendő területekre külön készül. Kötelező helyi építési szabályzatot készíteni és elfogadni:

- az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (például rehabilitációs) területekre,
- a természeti vagy építészeti örökség-, illetve a sajátos rendeltetésük szempontjából (például gyógyhely, kiemelt üdülőterület) különös figyelmet érdemlő védendő területek egészére,
- a természeti tényezők által veszélyeztetett területekre,
- közterület kialakítása, módosítása vagy megszüntetése esetén, illetve
- mindazon esetben, amikor az építés helyi rendjének biztosítása ezt indokolja.

Egy adott területre csak egyetlen helyi építési szabályzat készülhet. A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv, amely tartalmazza legalább:

- az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá
- a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.

3.4. kérdés

Ismertesse a fővárosra vonatkozó speciális településrendezési dokumentumokat!

A főváros írásos és tervi településrendezési dokumentumai (eszközei) – a kétszintű önkormányzatiságból következően – az alábbiak:

- **településszerkezeti terve** (*fővárosi településszerkezeti terv*) és **rendezési szabályzata** (*fővárosi rendezési szabályzat*) **csak a fővárosnak van,**
- **helyi építési szabályzatot a főváros csak bizonyos részterületekre állapíthat meg (Dunapart, Margit-sziget, Városliget),**
- **helyi építési szabályzatot minden kerület megállapíthat teljes közigazgatási területére vagy részterületére egyaránt** (*kerületi építési szabályzat*), kivéve az említett fővárosi kompetenciába tartozó területeket.

3.5. kérdés

Mik az alapjai a településrendezési célok és feladatok megvalósulását segítő, önkormányzati intézkedéseknek (az Étv. szerinti sajátos jogintézmények)? Soroljon fel legalább 10-et!

Az **Étv.** részletesen – és *2013. január 1-től* kibővített módon, új eljárásfajták bevezetésével, illetve egyes korábbiak módosításával – foglalkozik azokkal a **sajátos önkormányzati intézkedésekkel és eljárásokkal** (az **Étv.** szerinti sajátos jogintézményekkel), **amelyek az elfogadott településrendezési célok és feladatok megvalósulását elősegítik, illetve biztosítják.** A *2016 júliusától* hatályos **településkép védelméről** szóló törvény (Tvtv.) a településképi követelmények egységes szabályozását írja elő az önkormányzatok számára (**településképi rendelet**), ennek megalapozására szolgál a **településképi arculati kézikönyv.** A Tvtv. egyidejűleg módosította és kiegészítette azokat a sajátos eljárásokat is (**településképi véleményezési-, bejelentési- és kötelezési eljárás**), amelyek a településképi követelmények érvényesítését biztosítják.

Az **Étv. szerinti sajátos önkormányzati intézkedések és eljárások**a következők:

- építésjogi követelmények
- tilalmak (*változtatási-, telekalakítási- és építési tilalom*),
- telekalakítási eljárások (*telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés, telekcsoport újraosztás*),
- elővásárlási jog,
- kisajátítás (*részletes előírásait külön törvény tartalmazza*),
- kiszolgáló- és lakóút céljára történő lejegyzés (*kisajátítási eljárás nélkül, de az ott megállapított kártalanítás mellett történik*),
- útépitési és közművesítési hozzájárulásra való kötelezés,
- településrendezési célú kötelezések (*beépítési-, helyrehozatali- és beültetési kötelezés*),
- kártalanítási szabályok,
- településrendezési szerződés,
- összevont telepítési eljárás,
- településkép véleményezési eljárás (külön törvény rendelkezik róla),
- településképi bejelentési eljárás (külön törvény rendelkezik róla),
- közterület-alakítás,
- településképi követelmények.

3.6. kérdés

Röviden ismertesse a kártalanítási szabályokat, a településrendezési szerződést, az összevont telepítési eljárást és a közterület-alakításra vonatkozó szabályokat!

Kártalanítási szabályok: ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg vagy korlátozza, és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

Településrendezési szerződés: az önkormányzata beruházni szándékozóval (potenciális építetővel, beruházóval) szerződést köt, amely egyrészt a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozására vonatkozhat, másrészt azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a beruházó általi átvállalása, amelyek a cél eléréséhez szükséges előfeltételek vagy következmények (kiszolgáló intézmény, infrastruktúra-fejlesztés) megvalósítása az önkormányzatot terhelne.

Összevont telepítési eljárás: a beruházás megvalósításához szükséges eljárásrend egyszerűsítése, az egyes eljárások részben vagy egészben történő integrálása (az építési engedélyezési eljárással egy időben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása, elvi építési keretengedélyezés, környezeti hatásvizsgálati, vagy egységes környezethasználati engedélyezési, a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezési, az erdőterület igénybevételenek engedélyezési, telekalakítási engedélyezési, régészeti feltárás engedélyezési vagy az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránti eljárás).

Közterület-alakítás: az önkormányzat a közterületek egységes kialakítása érdekében közterület-alakítási tervet készíttethet. A közterület-alakítási terv a megoldandó feladat függvényében szabadtér-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést és hírközlést is magába foglaló munkarészeket tartalmaz,

4. FEJEZET
AZ ÉPÍTÉS FOLYAMATA

4.1. feladat:

Ismertesse az építtető feladatait és felelősségét az építési folyamatban!

Építtető az építési beruházás elindítója, finanszírozója és lebonyolítója.

Feladata (egyben felelőssége) különösen:

- az **építési cél meghatározása** (mind jogszerűségi, mind észszerűségi és gazdaságossági szempontból) és a **tervezési program kidolgoztatása**,
- az építési beruházás teljes **fedezetének biztosítása**,
- a **felelős szakmai közreműködők** (tervező, építési műszaki ellenőr, kivitelező vállalkozó) **kiválasztása és megbízása**,
- az építésügyi- és más hatósági **engedélyek beszerzése** *(az építtető áll jogviszonyban a hatóságokkal)*, az **előírt bejelentések** (például az egyszerű bejelentés) **megtétele**,
- az építésügyi hatósági engedély vagy tudomásulvétel iránti kérelem elektronikus úton történő benyújtásához, a kérelem és jogszabályban előírt mellékleteinek feltöltéséhez az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (a továbbiakban: ETDR) az építtető részére közvetlenül a kérelem benyújtása előtt elektronikus feltöltő tárhelyet biztosít,
- az **előírt műszaki dokumentumok és tervek biztosítása**, a 2019. október 24. napját megelőzően indult egyszerű bejelentési eljárások esetében az elektronikus építési napló készenlétbe helyezése, a 2019. október 24. napját követően indult eljárásokban a bejelentés megtétele az ETDR rendszerében és a **tervek kivitelező vállalkozónak történő átadása**,
- a záradékolt (véglegessé vált, építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kiviteli tervdokumentációban foglaltak betartatása,
- az **építési munkaterület átadása és az építési tevékenység jogszabályban előírtak szerinti ellenőrzése (ellenőriztetése)**,
- az **elkészült munka átvétele, a számlák rendezése**, stb.

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

4.2. feladat:

Ismertesse az építészeti-műszaki tervező és az építési vállalkozó (építőipari kivitelező) feladatait és felelősségeit az építési folyamatban!

Építészeti-műszaki tervező tevékenységet az végezhet, aki a külön jogszabályban (266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet) meghatározott szakmagyakorlási jogosultsággal (és névjegyzékbe vétellel) rendelkezik. A tervezői névjegyzéket a tervezői szakterületnek megfelelően a szakmai kamarák vezetik.

A **tervező feladata** a vonatkozó jogszabályokban, szakmai előírásokban foglaltak betartásával, az építtető megbízása és az általa biztosított tervezési program alapján **az építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése**, illetve külön megbízás alapján (ez történhet a tervezési szerződéssel együtt is) a **tervezői művezetői tevékenység végzése**.

A **tervező felelős** az általa készített tervek szakszerűségért (ide értve a kivitelezési tervdokumentációt is), valós állapotnak megfelelő tartalmáért, szakmai minőségéért, a védett épített- és természeti értékek megóvásáért, továbbá – megbízásától függően – a szakági tervezők kiválasztásáért és terveik összehangolásáért.

Építőipar kivitelezési tevékenységet üzletszerűen, gazdasági vállalkozás keretében vagy egyéni vállalkozóként az folytathat, aki (amely szervezet) rendelkezik a tevékenységhez előírt jogszabályi feltételekkel (191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet) és erre irányuló szándékát a vállalkozói névjegyzéket vezető Magyar Kereskedelmi és Iparkamarának bejelentette. Vállalkozó kivitelező építőipari kivitelezési tevékenységet **csak akkor vállalhat, ha az építési szerződésben vállalt munkák saját költségen történő elvégzéséhez a szükséges fedezettel rendelkezik** (ide értve az alvállalkozók díjazását is).

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

A kivitelező vállalkozó felelős:

- az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért,
- az építtető által rendelkezésére bocsátott záradékolt (véglegessé vált) építészeti-műszaki dokumentációban és a kivitelezési tervdokumentációban meghatározottak betartásáért és betartatásáért,
- az elkészült építmény, építményrész, szerkezet rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.

4.3. feladat:

Ismertesse az építési műszaki ellenőr és a felelős műszaki vezető feladatait és felelősségeit az építési folyamatban!

Építési műszaki ellenőr

Az építtető helyszíni megbízottja, aki megbízási szerződésének keretei között figyelemmel kíséri és ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység egész menetét, ezen belül különösen:

- a hatósági eljárásban záradékolt (véglegessé vált) építészeti-műszaki dokumentációban, és a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartását,
- az építőipari kivitelezési tevékenységhez előírt dokumentumok (tervek, e-napló, stb.) meglétét,
- a szakmai, biztonsági, tűzrendészeti, egészségvédelmi, stb. feladatok folyamatos és szakszerű ellátását.

Építési műszaki ellenőri tevékenységet azt végezhet, aki a külön jogszabályban (266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet) meghatározott szakmagyakorlási jogosultsággal (és névjegyzékbe vétellel) rendelkezik. Az építési műszaki ellenőrök névjegyzékét a szakmai kamarák vezetik (a kamarai tagság nem kötelező).

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

Felelős műszaki vezető

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

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

Felelős műszaki vezetői tevékenységet az építési vállalkozóval kapcsolatos jogviszonyától függetlenül az végezhet, aki a külön jogszabályban (266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet) meghatározott szakmagyakorlási jogosultsággal (és névjegyzékbe vétellel) rendelkezik.

A felelős műszaki vezetők névjegyzékét a szakmai kamarák vezetik (a kamarai tagság nem kötelező).

A felelős műszaki vezető egyebek mellett **felelős:**

- az építési tevékenység szakszerű irányításáért és a részmunkák összehangolásáért,
- a rendelkezésére bocsátott építészeti-műszaki terveknek (kivitelezési dokumentációnak) megfelelő megvalósításért,
- a tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért.

4.4. kérdés

Ismertesse az egyszerű bejelentési eljárást és legfontosabb szabályait!

Az egyszerű bejelentési eljárástípust az Étv. 2015. évi módosítása állapította meg, amelyet jelenleg a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 11.) Korm. rendelet szabályoz. Az egyszerű bejelentés eljárás bevezetésére 2016. január 1. napjától került sor⁴.

Az egyszerű bejelentési eljárás nem tartozik az építésügyi hatósági eljárások körébe, és a bejelentés nem minősül közigazgatási hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemnek sem.

Az egyszerű bejelentés hatósági eljárás keretében hatóságok és szakhatóságok előzetesen eljárást nem folytatnak le. Az egyszerű bejelentés célja, hogy az ügyfelek (természetes személyek és beruházók) egyszerűbben és könnyebben végezhesenek építési tevékenységet. Az építtető az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet - 2019 október 24. napjától - a kivitelezés tervezett megkezdése előtt tizenöt nappal Építésügyi Hatósági engedélyezési Eljárást Támogató Elektronikus Dokumentációs Rendszeren (ÉTDR) keresztül köteles bejelenteni. *(2019. október 24. napját megelőzően indult egyszerű bejelentési eljárások esetén az építtető az építési napló készírltbehelyezését követő 15. napon belül kezdhetle meg a kivitelezési tevékenységet. Ezen eljárásokban az ÉTDR-ben történő bejelentés helyett az építési napló készírltbe helyezése volt az eljárást kezdeményező cselekmény.)*

A bejelentésnek az alábbi adatokat kell tartalmaznia:

- az építtető nevét és lakcímét, szervezet esetén a megnevezését és székhelyét, képviselő esetén az azonosításához szükséges adatot és elérhetőségét,
- az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi számát,
- a bejelentés tárgyát és annak rövid leírását, a számított építményértéket az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint meghatározva,
- az építészeti-műszaki tervező - beleértve a szakági tervezőt is - nevét, elérhetőségét, kamarai névjegyzéki bejegyzésének számát,
- a bejelentéshez csatolt mellékletek felsorolását,
- az építtető aláírását, amennyiben azt meghatalmazott útján, kormányablakon vagy az építésfelügyeleti hatóságon keresztül nyújtja be

. Az egyszerű bejelentési eljárás hatálya alá tartozik:

- a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése,
- műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése, valamint
- a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó új lakóépület építése, amennyiben az építtető természetes személy, az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi és az így megépült új lakóépület egy lakásnál többet nem tartalmaz,

⁴ a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelettel, amelyet a jelenleg hatályos szabályozás váltott

- műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítésére irányuló építési tevékenység, amennyiben az építtető természetes személy és az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi,
- valamint a fentikehez kapcsolódó építési munkáihoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.

Saját lakhatás esetén az eltérés lehetősége:

Saját lakhatásnak minősül minden olyan eset, amelynek során az építtető a lakóépületet vagy lakást életvitelszerű bentlakás céljából használja.

Ha az egyszerű bejelentés a saját lakhatás biztosítása céljából valósul meg, akkor az építési tevékenység:

- a) az építési napló vezetése és az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés bejelentése,
- b) tervezői művezetés, valamint
- c) tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás nélkül végezhető.

Az építtetőnek lehetősége van arra, hogy az elektronikus építési napló vezetés az elektronikus építési napló vezetése mellett dönt, akkor a naplóvezetésre vonatkozó szabályokat be kell tartani. Építési napló nélkül végzett kivitelezési tevékenység esetén az építtető személyében történő változást az ÉTDR-ben az építésfelügyeleti hatósághoz be kell jelenteni.

Nem saját lakhatás esetén az általános követelmények:

2017-től az egyszerű bejelentéssel érintett lakóépület esetében **az építtetővel szerződéses kapcsolatban álló építész tervező (vagy más szakági tervező), illetve fővállalkozó az általa vállalt tevékenység körében okozott kár megtérítésének fedezetéül köteles felelősségbiztosítást kötni, és azt a tevékenység lezárásáig fenntartani.** Ennek mértékét, feltételeit a kormányrendelet állapítja meg. A kötelező tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás mellett gondoskodni kell a tervezői művezetés és az elektronikus építési napló vezetéséről.

Az egyszerű bejelentéssel megindított építési tevékenységet 10 éven belül meg kell valósítani, a felépítés megtörténtéről elektronikus úton hatósági bizonyítványt állítanak ki. Ha az építési munka ezen időn belül nem valósult meg, az elkészült részt le kell bontani és az eredeti állapot szerinti terepviszonyokat vissza kell állítani. Ha az egyszerű bejelentés alá eső beruházást egyszerű bejelentés nélkül, vagy attól eltérően valósították meg, a jogszabályban meghatározott esetekben fennmaradási engedélyt kell kérni.

4.5. feladat

Ismertesse az építésügyi hatósági eljárásokat és az azokkal kapcsolatos elektronikus eljárásrendre vonatkozó legfontosabb szabályokat!

Az építésügyi hatósági eljárások körébe tartoznak:

- az engedélyezési (építési, összevont, fennmaradási, használatbavételi), **eljárások**, illetve az ezekhez kapcsolódó egyéb hatósági eljárások (például engedély hatályának meghosszabbítása, országos előírások alóli eltérés),
- a **szakhatósági eljárások**,
- a **kötelezési eljárások**,
- a **végrehajtási eljárások**, továbbá
- a **veszélyhelyzet, illetve válsághelyzet esetén szükségessé váló tudomásulvétel.**

Az egyes hatósági eljárásokra vonatkozó **részletes előírásokat** az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet állapítja meg.

A hatósági eljárások körében a legfontosabb változásokat 2013-tól az elektronikus eljárásrendre való áttérés eredményezte.

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás részeként működő építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató dokumentáció rendszer (röviden ÉTDR) lényege, hogy az eljárás minden fázisa elektronikus úton történik. A hatósági eljáráshoz szükséges dokumentumok összegyűjtése és előzetes tárolása céljából a kérelmező részére az ÉTDR rendszer **elektronikus gyűjtő tárhelyet** biztosít. A tárhely igényléséhez az építtetőnek vagy megbízottjának **regisztrálnia** kell az ÉTDR-ben. A tárhely az engedély-kérelem benyújtásáig áll az építtető vagy megbízottja rendelkezésére.

Az építészeti-műszaki dokumentáció, a különféle szakvélemények, tervtanácsai állásfoglalás, településképi vélemény, stb. tárhelyre történő feltöltése az engedélyezési eljárást önmagában nem indítja meg. Kérelemre induló eljárás esetén a kérelem az ÉTDR rendszeren keresztül vagy személyesen, elektronikus adathordozón terjeszthető elő, **a kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt azonban kizárólag elektronikus formában**, adathordozón, vagy az ÉTDR-be való feltöltéssel valósulhat meg. **Az építésügyi hatóság és az általa értesített építésfelügyeleti hatóság az ÉTDR által biztosított sablon segítségével hozza meg az eljárás során szükséges további intézkedéseket, a közbenső, valamint az érdemi döntéseket, melyeket az ÉTDR zárt rendszerén belül, a kapcsolattartás módjára megjelölt módon (ÉTDR azonosítóval) közöl az ügyféllel és az egyéb érintettekkel.**

Az ÉTDR tette lehetővé az építésügyi hatósági szolgáltatások új intézményének bevezetését. Ennek célja, hogy a hatóság az ügyfél részére az általa kérelmezni szándékozott eljárásra vonatkozó szabályokról előzetes tájékoztatást nyújtson (eljárás menete, ügyféli kör, előzetesen megkereshető szakhatóságok, stb.) - akár többször is. A hatóság **szakmai nyilatkozat formájában közli állásfoglalását, amely 2017. június 20 –ig mindaddig kötötte, amíg a vonatkozó jogszabály, vagy az engedély-kérelem típusa, tartalma nem változott meg.**

2017. június 21-től rendelkezés módosításával, a kiadott állásfoglalása magát a hatóságot sem köti.

4.6. feladat:

Ismertesse az építésügyi hatóság és az építésfelügyeleti hatóság intézményi rendszerét, feladat- és hatásköreiket!

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok szervezeti (intézményi) rendszerére vonatkozó 2013. január 1-től a hatályos szabályozást a többször módosított az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet tartalmazza. 2020. március 1. napjától megszűnt a korábbi elválasztás az általános és örökségvédelmi feladatokat ugyanazon szerv a fővárosi és megyei kormányhivatal látja el, Az építésügyi hatóság a hatósági eljárásokkal (engedélyezéssel, kötelezéssel) kapcsolatos ügyekben rendelkezik hatáskörrel. Amely ügyekben nincs hatásköre – például a szakmagyakorlási jogosultsággal, szankciókkal kapcsolatban – ott az ügyet hivatalból átteszi a hatáskörrel rendelkező szervnek (kamarák, bíróságok stb.).

Az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezés jogszerűségének és szakmai megfelelőségének ellenőrzését végzi, hatásköre kiterjed az építőipari kivitelezési folyamat valamennyi közreműködőjére (építető, tervező, építési műszaki ellenőr, építőipari kivitelező és felelős műszaki vezető). Feladatkörébe tartozik a lakóépületek egyszerű bejelentésével kapcsolatos ügyek intézése. Szabálytalanság esetén azonban építésrendészeti eljárás keretében - amellet, hogy önálló szankcionálási jogkörrel is rendelkezik (építésfelügyeleti bírság) az építetőt fennmaradási engedélykérelem benyújtására hívja fel. A kérelem elbírálására bizonyos esetekben az építésügyi (Pl.: engedélyezés) míg más esetekben (Pl.: egyszerű bejelentéses eljárás) az építésfelügyeleti hatóság jogosult.

Az építésügyi hatóság szervezeti rendszere

Az általános elsőfokú építésügyi hatósági feladatokat a fővárosi és megyei kormányhivatal látja el.

Nem tartoznak az elsőfokú általános építésügyi hatóság hatáskörébe az alábbi ügyek:

- a) a sajátos építményszerűséggel kapcsolatos eljárások
- b) a repülőtér létesítésének, fejlesztésének és megszüntetésének, valamint a leszállóhely létesítésének és megszüntetésének szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott hatósági ügyek,
- c) a vasúti építmények építésügyi hatósági engedélyezési eljárásainak részletes szabályairól szóló 289/2012. (X. 11.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott építmények hatósági ügyei
- d) az Országos Atomenergia Hivatal nukleáris energiával kapcsolatos európai uniós, valamint nemzetközi kötelezettségekkel összefüggő feladatköréről, az Országos Atomenergia Hivatal hatósági eljárásaiban közreműködő szakhatóságok kijelöléséről, a kiszabható bírság mértékéről, valamint az Országos Atomenergia Hivatal munkáját segítő tudományos tanácsról szóló 112/2011. (VII. 4.) Korm. rendeletben meghatározott építésügyi hatósági ügyek, valamint
- e) műemlék jókarbantartási ügyek.

Az építésfelügyeleti hatóság szervezeti rendszere

A sajátos építményszerűségű és az Országos Atomenergia kormányrendeletben foglalt kivétellel, az építésfelügyeleti hatósági feladatokra a fővárosi és megyei kormányhivatal illetékes.

2020. március 1. napjától mind az építésügyi mind az építésfelügyeleti hatóságok eljárásai egyfokúak. Mindez azt jelenti, hogy a hatóság határozatai ellen nincs helye fellebbezésnek a sérelmezett döntés bírósági felülvizsgálata azonban kezdeményezhető.

5. FEJEZET

AZ ORSZÁGOS ÉPÍTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK (OTÉK)

5.1. kérdés

Ismertesse az OTÉK jogszabályi szerkezetét és legfontosabb mellékleteit!

Az OTÉK, az Országos Építési és Településrendezési Követelményekről szóló kormányrendelet (253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet) az Étv. egyik legfontosabb, követelményeket megállapító végrehajtási rendelete. A követelményrendszer az évek során többször és jelentősen módosult.

A jelenleg hatályos jogszabályi szerkezet és szabályozási tartalom a következő:

I. fejezet	Általános rendelkezések
II. fejezet	Településrendezési követelmények
III. fejezet	Építmények elhelyezése
IV. fejezet	Építmények létesítési előírásai
V. fejezet	Vegyes és záró rendelkezések, Az egyes előírásoktól való eltérés feltételei

Az OTÉK emellett gazdag fogalomtárral és több melléklettel is rendelkezik (például: a személygépkocsik számának meghatározása és a gépjárműtároló kialakításának méretei, a rendeltetésszerű használathoz szükséges kerékpárok számának megállapítása, a tetőterek és vízfelületek zöldterületbe való beszámítása, beépítési felső határértékek).

5.2. kérdés

Ismertesse röviden az OTÉK I – IV. fejezetének legfontosabb előírásait!

Az I. és II. fejezetek általános településrendezési követelményeket állapítanak meg. Ilyen például az egyes területfelhasználási egységekben, illetve építési övezetekben és övezetekben elhelyezhető, illetve megengedett építmények köre, általános közművesítés előírások, a zöldfelületi rendszer, az épületmagasság megállapításának általános szabályai. A konkrét előírásokat az OTÉK általános keretei között a helyi építési szabályzatok tartalmazzák.

A III. fejezetben általános érvényű telepítési, elhelyezési előírásokat találunk (a telek és az építési telek általános beépítési feltételei: elő-, oldal- és hátsókert, az épületek közötti legkisebb távolság, védőtávolságok, a megközelítés feltételei, a gépjárművek elhelyezhetősége, terepkialakítás, építmények közműellátása).

A IV. fejezet az alapvető létesítési (építési) előírások mellett (állékonyság és mechanikai szilárdság, tűzbiztonság, higiénia, egészség- és környezetvédelem, biztonságos használat és meghatározott esetekben (közhasználatú építmények) akadálymentesség, zaj-és rezgés elleni védelem, energiatakarékosság és hővédelem, élet-és vagyónvédelem, a természeti erőforrások fenntartható használata) külön is felsorolja a különböző épületszerkezetekkel, helyiségekkel, beépített vezetékhálózatokkal és berendezésekkel, az egyes építményekkel és önálló rendeltetési egységekkel szemben támasztott legfontosabb sajátos követelményeket (méretek, megvilágítás, szellőzés, légcseré, akadálymentes kialakítás, belső hőmérséklet, stb.), a meglévő épülettel kapcsolatos beavatkozások eltérő szabályait.

5.3. kérdés

Ismertesse röviden az OTÉK előírásaitól való eltérésre vonatkozó szabályokat!

Az V. fejezet az egyes előírásoktól való eltérés feltételeit állapítja meg.

A II. és III. fejezetben (településrendezési és telepítési előírások) meghatározott általános követelményeknél szigorúbb feltételeket– a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági építmények kötetlen elhelyezhetőségére vonatkozó előírások kivételével – **a helyi építési szabályzat megállapíthat. Megengedőbb követelményeket akkor lehet megállapítani, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, és a közérdeket-, illetve az általános elhelyezési követelményeket** (településkép, műemléki és régészeti érdek, egészségvédelmi és biztonsági előírások, helyi geológia, hidrológiai, éghajlati adottságok, stb.) **nem sérti.**

Az építmények létesítési előírásai alól (IV. fejezet) akkor lehet eltérni, ha élet- és egészségvédelmi, továbbá a biztonságos használatra vonatkozó érdeket nem sért, veszélyhelyzetet nem teremt és a szomszédos rendeltetési egységekhez fűződő használati jogokat nem korlátozza. Az OTÉK követelményei alóli eltérést önálló kérelem formájában, vagy az építési (fennmaradási) engedélyezési eljárás keretei között az illetékes építésügyi hatósághoz kell benyújtani.

6. FEJEZET SZABVÁNYOSÍTÁS, SZABVÁNYOK

6.1. kérdés

Mi a szabványosítás célja, melyek az alapelvei? Röviden ismertesse a nemzetközi és hazai szervezeteit!

A szabványosítás összehangolt intézkedéssor, amelynek célja

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

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

A szabványosítás alapelvei:

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

A szabványosítás ma már egyre inkább összehangolt nemzetközi tevékenység.

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

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

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

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

6.2. kérdés

Ismertesse a szabvány fogalmát, az alkalmazására vonatkozó szabályokat, fajtáit és jelölésüket!

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

A szabvány nem jogszabály, alkalmazását jogszabály sem teheti kötelezővé.

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

Egy szabvány oly módon válhat mégis kötelezővé, ha

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

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

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

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

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

Az európai előszabvány jelölése ENV.

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

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

A szabványok közzététele szabályozott formában történik. Az MSZT honlapjáról ingyenesen letölthető „A magyar nemzeti szabványok jegyzéke”, amely meghatározott rendszer szerint csoportosítva (követve a nemzetközi ICS osztályozási rendszert) sorolja fel a hatályos nemzeti szabványok címét, jelölését, hivatkozási számát (ide értve a honosított nemzetközi szabványokat is). A szabványjegyzéket az MSZT évente külön kiadványban is közzéteszi.

7. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI TERMÉKEK FORGALOMBA HOZÁSA, BETERVEZÉSE ÉS BEÉPÍTÉSE

7.1. kérdés

Ismertesse az építési termékek forgalomba hozásának általános követelményeit!

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

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

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

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

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

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

A gyártónak nem kell az építési termékhez teljesítmény-nyilatkozatot mellékelni, ha az

- egyedi, nem sorozatban gyártott, vagy az építés helyszínén gyártott termék, és egyetlen, beazonosítható építménybe kerül,
- összhangban van a vonatkozó nemzeti előírásokkal (szabványokkal, építőipari műszaki engedéllyel, nemzeti műszaki értékeléssel), továbbá
- a beépítés a biztonságos kivitelezésért felelős személy(ek) felügyelete mellett történik.

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

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

7.2. kérdés

Ismertesse az építési termékek betervezésére és beépítésére vonatkozó előírásokat!

Az Étv. előírja, hogy „**építménybe építési terméket csak az építményekre vonatkozó alapvető követelmények** (állékonyság és mechanikai szilárdság, tűzbiztonság, higiénia, egészség- és környezetvédelem, biztonságos használat és akadálymentesség, zajvédelem, energiatakarékosság és hővédelem, természeti erőforrások fenntartható használata) **teljesülése mellett szabad betervezni és beépíteni**”. Ezek a jogszabályban meghatározott **alapvető követelmények akkor teljesülnek** (azaz a termék akkor lesz alkalmas a beépítésre), **ha a beépítendő építési termék elvárt műszaki teljesítményének (lényeges terméktulajdonságainak) való megfelelést a gyártó teljesítmény-nyilatkozata, vagy az adott építményhez készített egyedi műszaki dokumentáció igazolja.**

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

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

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

Egyedi tervek alapján készülő (esetleg az építés helyszínén gyártott) építési termék esetében nyilvánvalóan nem áll rendelkezésre gyártói teljesítmény-nyilatkozat, ilyenkor a beépítésért felelős személy (felelős műszaki vezető) nyilatkozata igazolja az építési célú termék beépítésre való alkalmasságát. Ehhez szakértő, szakértői intézet vagy akkreditált laboratórium közreműködését is igénybe veheti (lásd (275/2013. (VII.11.) Korm. rendelet).

8. FEJEZET

SZABÁLYTALAN ÉPÍTÉSÜGYI TEVÉKENYSÉGEK ÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEIK, ILLETVE SZANKCIÓIK

8.1. kérdés

Ismertesse a szabálytalan építési tevékenységek eseteit! Ismertesse a jogosulatlan építési tevékenységre vonatkozó szabályokat!

Szabálytalan az építési tevékenység, ha azt

- **jogosulatlanul,**
- **szakszerűtlenül, vagy**
- **jogszerűtlenül végzik.**

Jogosulatlan építési tevékenység elsősorban a szakmagyakorlási előírások megszegését jelenti. A szakmagyakorlási előírások részben az egyéni jogosultságot érintik, részben a tevékenységet folytatni kívánó gazdálkodó szervezetre, egyéni vállalkozóra vonatkoznak.

Egyén esetében jogosulatlan az építési tevékenység, ha:

- **nem rendelkezik jogszabályban előírt megfelelő jogosultsággal vagy szakképesítéssel (eseti engedély esetén), illetve jogosultság (szakképesítés) nélkül vagy attól eltérően végez jogosultsághoz (szakképesítéshez) kötött tevékenységet,**
- **a tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság szüneteltetésének vagy eltiltásának időtartama alatt folytat ilyen tevékenységet.**

Gazdálkodó szervezet, egyéni vállalkozó, illetve a szakmagyakorlást üzletszerűen folytató cég esetében jogosulatlan az építési tevékenység elvállalása (a szerződéskötés), vagy folytatása, hanem rendelkezik:

- **a tevékenység végzéséhez szükséges jogosultsági feltételekkel rendelkező taggal, alkalmazottal, vagy (kizárólag kivitelezők esetén) megbízásos jogviszonyban álló személlyel, vagy nem a jogosult személy végzi a vállalt építési tevékenységet,**
- **a szakmai kamarák hatáskörébe tartozó tevékenységek esetében szakmai kamarai cégregisztrációval (C nyilvántartási jelöléssel), illetve**
- **kivitelező vállalkozók esetében a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara által vezetett kivitelezői nyilvántartási számmal.**

2012-től valamennyi gazdálkodó szervezet kötelező nyilvántartását (általános hatáskörben) a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara vezeti, ez nem azonos a szakmai kamarák által történő nyilvántartásba vétellel.

A jogosulatlan építési tevékenységgel kapcsolatban, általános esetben az azt észlelő építésfelügyeleti hatóság (esetleg építésügyi hatóság) jár el. Az építésfelügyeleti hatóság az építés résztvevőinek jogosultságát helyszíni ellenőrzéssel, illetve az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) alkalmazásával ellenőrzi. Az építésfelügyeleti hatóság jogosulatlanul végzett építésügyi tevékenység esetében építésügyi bírságot vet ki (jogszabályban meghatározott módon és összeggel), valamint a véglegessé vált és végrehajtható döntés egyidejű megküldésével eljárást kezdeményez a hatáskörrel rendelkező névjegyzéket vezető szervnél (kamaránál).

A **kamara titkára** az építésfelügyelet jelzése alapján (vagy saját ellenőrzésének eredményeként) **megtiltja** *(meghatározott időtartamra)* a jogosulatlan tevékenység folytatását, vagy **törli** a szakmagyakorlót a névjegyzékből.

8.2. kérdés

Ismertesse a szabálytalan építési tevékenységek eseteit! Ismertesse a szakszerűtlen építési tevékenységre vonatkozó szabályokat!

Szabálytalan az építési tevékenység, ha azt

- **jogosulatlanul,**
- **szakszerűtlenül, vagy**
- **jogszerűtlenül végzik.**

Szakszerűtlen az építési tevékenység végzése, ha:

- az országos és helyi **építési követelményeket** (elhelyezési és létesítési követelményeket) **figyelman kívül hagyják, illetve az eltérést nem engedélyeztetik,**
- **azt a tevékenységre (tervezés, kivitelezés) vonatkozó szakmai szabályok, illetve előírások megsértésével végzik.**

A szakszerűtlenül végzett tevékenység minősített esete, ha az az életet, egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez.

A szakszerűtlen szakmagyakorlási tevékenység végzését is először általában az **építésfelügyeleti hatóság észleli. A szakszerűtlen tevékenység jogkövetkezményeként** építésfelügyeleti eljárás keretében a **tevékenység leállítására, bontásra vagy átalakítási kötelezésre,** illetve jogszabályban meghatározott mértékű **építésfelügyeleti bírságra** kerülhet sor. **A bírságot az építésben közreműködőkre** (építtető, tervező, építési műszaki ellenőr, kivitelező és felelős műszaki vezetője) érintettségüktől függően egyidejűleg is ki lehet vetni.

A szakszerűtlen tevékenység **további következménye lehet a** hatáskörrel rendelkező **szakmai kamara intézkedése, amely** a szabálytalanságtól függően **lehet figyelmeztetés, pénzbírság, a szakmagyakorlási tevékenységtől való időleges eltiltás, illetve végleges eltiltás és a névjegyzékből való törlés is.** (Ez utóbbi esetben a kizárt személy a névjegyébe három éven belül nem vehető fel.)

8.3. kérdés

Ismertesse a szabálytalan építési tevékenységek eseteit! Ismertesse a jogszerűtlen építési tevékenységre vonatkozó szabályokat!

Szabálytalan az építési tevékenység, ha azt

- **jogosulatlanul,**
- **szakszerűtlenül, vagy**
- **jogszerűtlenül végzik.**

Jogszerűtlen építési tevékenység elsősorban az építésügyi hatósági előírások megsértését jelenti. **Ilyen különösen, ha**

- **az engedélyhez, vagy tudomásul vételhez kötött építési vagy bontási tevékenységet engedély vagy tudomásul vétel nélkül, illetőleg attól eltérően végzik,**

- az építési tevékenységet a hatósági engedély véglegessé válása előtt elkezdik, illetve folytatják,
- az egyszerű bejelentéshez kötött tevékenységet bejelentés nélkül, vagy bejelentéssel, de az előírt 15 napos időtartamot megelőzően, vagy a dokumentációban foglaltaktól eltérően végzik,
- az építést (kivitelezést) a végleges (záradékolt) építészeti-műszaki tervdokumentáció, illetve kivitelezési dokumentáció nélkül végzik, illetve az azokban foglaltaktól engedély (jóváhagyás) nélkül eltérnek,
- az építésre meghatározott adminisztratív és nyilvántartási előírásokat megszegik (írásbeli szerződések hiánya, előírt esetben műszaki ellenőr, tervezői művezető megbízásának elmulasztása, e-építési napló hiánya, vagy a vezetésére vonatkozó előírások megszegése, stb.).

A jogszerűtlen építési tevékenységgel kapcsolatban az illetékes építésügyi hatóság, illetve építésfelügyeleti hatóság rendelkezik szankcionálási jogkörrel.

Ha az építési tevékenységet végleges hatósági engedély, egyszerű bejelentés nélkül vagy attól eltérően végzik, az illetékes hatóság az ingatlan tulajdonosát (építtetőjét) építésrendészeti eljárás keretében szabályossá tételre, vagy fennmaradási engedély megkérésére kötelezi és hatósági eljárás keretében dönt az így megvalósult (elkezdett) építmény (építményrész) fennmaradásáról (esetleg átalakítással, visszabontással történő továbbépítésről), vagy ha ez nem lehetséges, elbontásáról.

Fennmaradási engedély akkor adható, ha a megvalósult építmény egyébként megfelel a hatályos előírásoknak, vagy átalakítással, visszabontással szabályossá tehető, illetve, ha életet-, egészséget veszélyeztető állapotot és használatot nem eredményez és műemléki, régészeti, környezet- és természetvédelmi érdeket nem sért.

A fennmaradási és továbbépítési engedély egyidejűleg jogszabályban meghatározott mértékű építésügyi bírság kivetésével jár. A kiszabott bírságot a befizetési határidőig el kell engedni, ha időközben a szabálytalanságot megszüntették.

Ha a szabálytalansággal kapcsolatban megállapítható a tervező, a műszaki ellenőr, a kivitelező, a felelős műszaki vezető felelőssége is, őket – az építtető mellett - az építésfelügyeleti hatóság építésfelügyeleti bírsággal sújthatja. Ugyancsak építésfelügyeleti bírságot szab ki a hatóság (esetleg a tevékenység egyidejű felfüggesztése mellett) az építésre meghatározott adminisztratív és nyilvántartási előírások megszegése esetén.

Építésfelügyeleti bírság az építésfelügyeleti hatóságnak a jogsértő cselekményről való tudomásszerzésétől számított egy éven belül, de legkésőbb a cselekmény elkövetésétől számított öt éven belül szabható ki. (2019-től ezek az időpontok 6 hónapra, illetve 3 évre csökkennek.)

A szabálytalan építési tevékenységekkel kapcsolatos szankciókat az Országos Építési Nyilvántartásba elektronikus úton bejegyzik.

8.4. kérdés

Ismeresse az építésügyi- és az építésfelügyeleti bírságra vonatkozó előírásokat!

Építésügyi bírsággal a szabálytalanul (jogszerűtlenül, szakszerűtlenül) megvalósított (elkezdett) illetve elbontott építmény építtetőjét, vagy ha az nem ismert, tulajdonosát sújtja az építésügyi hatóság.

A hatósági eljárás megindítására a szabálytalan tevékenységtől számított tíz éven belül van lehetőség. Az építésügyi bírságot a fennmaradási engedély megadását, illetve a lebontást tudomásul vevő határozatban állapítja meg a hatóság. Ha a szabálytalanul megépített építményt (építményrészt) időközben – a bírság megfizetésére előírt határidőig – a tulajdonos (építtető) elbontotta, vagy a szabálytalanságot megszüntette, a kiszabott építésügyi bírságot el kell engedni. Egyéb esetben a kivetett bírság nem engedhető el.

A vonatkozó jogszabály alapján (245/2006.(XII.5.) Korm. rendelet) a bírság mértéke az alaphírság (ez a szabálytalanság fajtájától függő fix összeg) és az ún. számított építményérték–szabálytalanságtól függő – meghatározott százalékanak összege. A kivetett bírság összegénél alkalmazott szorzószám a szabálytalanul megépített építmény (építményrész) készültégi fokától függ (0,1-1 között).

A számított építményérték a szabálytalanul elkészült (kivitelezés alatt álló) vagy elbontott építmény (építményrész, megmozgatott föld) mérhető mennyiségének (térfogatának, felületének, darabszámának, stb.) és az érintett építmény funkciójától függő, jogszabályban meghatározott egységárának a szorzata.

A véglegessé vált bírságot 60 napon belül kell megfizetni a Magyar Államkincstárnál vezetett beszedési számlára. (A befizetés határideje legfeljebb egyszer további 60 nappal meghosszabbítható, vagy részletfizetés is kérelmezhető.)

A bírság kivetésével kapcsolatos minden döntést és intézkedést az Országos Építésügyi Nyilvántartásban elektronikus úton rögzítenek.

Az építésfelügyeleti bírság az építésfelügyeleti hatóság szankcionálási eszköze, amelyet az építőipari kivitelezési tevékenység szabálytalan (jogosulatlan vagy szakszerűtlen) végzése esetén az építésben közreműködőkkel szemben érvényesíthet. Az építésfelügyeleti bírság összegét a vonatkozó jogszabály (238/2005.(X.25.) Korm. rendelet) a szabálytalanságtól függően tételesen állapítja meg. A bírság vagy fix összeg, vagy egy fix összeg és az ún. számított építményérték (l. Építésügyi bírságrendeletben) százalékosan meghatározott, de maximált mértékű összege. Az építésfelügyeleti bírság az érintettségtől függően egyidejűleg több közreműködővel szemben is kivethető.

Például: jogosulatlanul folytatott szakmagyakorlás esetén nemcsak a szakmagyakorlóval, hanem megbízójával szemben is kivetik a bírságot, vagy ha az építőipari kivitelezési tevékenységet kivitelezési dokumentáció nélkül végzik, akkor az építtetővel, az építési műszaki ellenőrrel, a vállalkozó kivitelezővel és a felelős műszaki vezetővel szemben is bírságot szabnak ki (az egyéb jogkövetkezményekről most nem szoltunk).

Az építési műszaki ellenőr vagy a felelős műszaki vezető általános esetben mentesül a kivetett bírság alól, ha naplóbejegyzéssel igazolja, hogy a jogsértő eseményt a naplóban rögzítette, és erről az építtetőt, illetve a vállalkozó kivitelezőt értesítette, aki ennek ellenére elmulasztotta a szükséges intézkedések megtételét.

Az ellenőrzés során észlelt **többféle jogsértő esemény megvalósítása esetén a bírságot tevékenységenként kell kiszabni**, illetve ha egy cselekményhez kapcsolódik többféle szabálytalanság, akkor azt a legmagasabb bírságtételt figyelembe véve állapítják meg.

A **bírság mértéke műemléki- vagy helyi védelem alatt álló építmény, védett területen (régészeti lelőhely, műemléki terület, védelem alatt természeti terület stb.) lévő építmény, vagy itt folytatott építési tevékenység esetében a kivetett bírságösszeg 150%-a, építmény bontása esetén 50 %-a.**

A kivetett végleges bírságot **30 napon belül kell átutalni** a bírsághatározatban megjelölt szerv (Magyar Államkincstár) számlájára.

Az építésfelügyeleti hatóság bírságot kiszabó jogerős döntése ellen **újrafelvételi kérelem nem nyújtható be.**

A bírság kiszabásával kapcsolatos minden döntést és intézkedést az Országos Elektronikus Nyilvántartás elektronikus bírságnylvántartó programjában (e-bírság) rögzítik.

8.5. kérdés

Ismertesse az örökségvédelmi bírságra vonatkozó előírásokat!

Az örökségvédelmi bírság részben önálló-, részben építésügyi hatósági bírságfajta, amelyet a kulturális örökség elemeit (kulturális javak, műemlékek, régészeti örökség) érintő szabálytalan tevékenység esetén vethet ki az építésügyi és örökségvédelmi hatóság.

Örökségvédelmi bírságot általános esetben az örökségvédelem elemeinek szabálytalan átruházásával, használatával, fenntartásával, felújításával stb. kapcsolatos ügyekben vetnek ki, minősített esetei a kulturális örökségi elem veszélyeztetése, megrongálása, részleges vagy teljes megsemmisítése.

Az örökségvédelem elemeit azok korára, történeti- vagy eszmei jelentőségére, egyediségére, illetve egyéb sajátosságaira való figyelemmel **az örökségvédelmi bírságolás szempontjából I-IV. kategóriába sorolják. A kategóriába sorolást régészeti lelőhelyek és műemlékek esetén a védetté nyilvánító rendelet, egyéb kulturális javak esetében a védettséget kimondó határozat tartalmazza.**

A bírság összegéttől-ig határok között állapítják meg, minősített esetekben **1,5-10-szeres szorzókkal.** A bírság összege a szabálytalanságtól való visszatartás érdekében elérheti a **250 millió forintot is.** A vonatkozó részletszabályokat a kulturális örökség védelméről szóló törvény keretei között **kormányrendelet állapítja meg (191/2001.(X.18.) Korm. rendelet).**

Az örökségvédelmi bírságolásra vonatkozó általános előírások közül építésügyi szempontból a műemlékekkel, műemléki területekkel, illetve a régészeti örökség elemeivel kapcsolatos szabálytalan építési tevékenységeket és azok szankcionálását kell kiemelni. Ez esetben az építésügyi bírságot az ott meghatározott számított építményérték **1,2-1,7 közötti szorzójával veszik figyelembe.** A számított építményérték eltérhet az adott védett építmény műszaki, forgalmi vagy biztosítási értékétől. A megállapított bírságértéket méltányossági alapon legfeljebb 10 %-al mérsékelni lehet, illetve részletfizetés is engedélyezhető. A bírság beszedésére és nyilvántartására egyebekben az építésügyi bírságnál leírtak vonatkoznak.

8.6. kérdés

Részletezze a bírósági értesítés és a nemfizetési jelzés intézményeit!

Az építési beruházások körében elkövetett **szabálytalan tevékenységek speciális esete a teljesítés ellenértékének jogtalan visszatartása, illetve ennek következtében - az építőiparra jellemző bonyolult és összetett jogviszonyok következtében az ún. lánc tartozások kialakulása.**

Az építőipari lánc tartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggésben bevezetett törvény (2013. évi XXXIV.tv.) ezt a szabálytalan gyakorlatot kívánta megakadályozni (vagy legalábbis csökkenteni). Törvényi előírás, volt, hogy **a díjkövetelésekkel kapcsolatos perekben a bíróság az újonnan létrehozott Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleménye alapján indított perekben korábban soron kívül volt köteles eljárni.** Az új Polgári perrendtartás alapján ez az előny inkább a követelés biztosítása körében maradt fenn, **ami nagymértékben ösztönzi a tartozásba esett felet a mielőbbi fizetésre.**

A bírósági értesítés és a nemfizetés jelzés intézményei az említett jogszabályi intézkedésekkel függenek össze, amennyiben **kapcsolódnak a szakmagyakorlók szabálytalan tevékenységét szankcionáló intézkedésekhez.** Bevezetésüket és alkalmazásukat az építésügyi szakmagyakorlásról szól jogszabály (266/2013.(VII.13.) Korm. rendelet) rendelte el, alkalmazásuk a gyakorlatban elenyésző.

A bírósági értesítés lényege, hogy az építmény tervezésére vagy építőipari kivitelezésére irányuló szerződéses díjfizetési kötelezettség elmulasztása esetén a perben eljáró bíróság az elmarasztaló, jogerős ítéletről kiállított értesítését 15 napon belül megküldi az elektronikus Nyilvántartásnak, ezzel értesítve a szakmagyakorlás szempontjából hatáskörrel rendelkező szakmai kamarát, **illetve a kivitelező szervezetek nyilvántartását vezető Magyar Kereskedelmi és Iparkamarát.**

A kamarák a fizetésre kötelezettel szemben a jogszabályban előírt **jogkövetkezményeket** alkalmazzák: **figyelmeztetés, a tevékenység felfüggesztése, eltiltás, stb.**

A nemfizetés jelzése független a bírósági eljárástól, és eltérő a tervezők és a kivitelezők esetében.

A tervező megfelelő írásos dokumentumok csatolásával a területi szakmai kamara titkárának **jelenti be a másik tervezővel szemben fennálló követelését** a szerződéses díjfizetési kötelezettség határidőben történő (illetve a bejelentés időpontjában is fennálló) elmulasztásáról. A kamara a nemfizetési jelzés beérkezésétől – hiánypótlástól – számított **nyolc napon belül értesíti a díjazásra jogosultat** az eljárás megindításról és **felhívja a fizetésre kötelezettet kötelezettségének teljesítésére, illetve ennek elmulasztása esetén a jogkövetkezményekre.** Ilyen jogkövetkezmény **a tevékenység folytatásához szükséges jogosultság felfüggesztése,** illetve meghatározott határidőn túl az **engedély visszavonása és a névjegyzékből való törlés.** *(Természetesen a díjfizetési kötelezettség nem teljesítésével kapcsolatban a díjazásra jogosultnak perindításra is lehetősége van.)*

A kivitelezők esetében a nemfizetés jelzését kizárólag másik kivitelező vállalkozóval szemben **lehet a kivitelezők nyilvántartását vezető Magyar Kereskedelmi és Iparkamarának bejelenteni.**

A „szolgáltatásnyújtás szabadságának” alapvető törvényi garanciája mellett (2009. évi LXXVI. törvény) a kamarai nyilvántartás az építőipari kivitelező vállalkozások és egyéni vállalkozók esetében a szolgáltatás megkezdésének és folytatásának kötelező feltétele, amelyet a tevékenységet folytatni kívánó kezdeményez. A kamarai nyilvántartás kizárólag a bejelentett adatok valóságának ellenőrzésére terjed ki. Arra a **jelenlegi szabályozás szerint a nemfizetés jelzésének intézménye nem ad bejelentési lehetőséget, amikor a tervezőnek a kivitelező vállalkozóval szemben áll fenn díjfizetési követelése.**

9. FEJEZET
A SZERZŐDÉSEK

9.1. kérdés

Mi a szerződés fogalma, tartalma, melyek az alapelvei? Ismertesse a szerződési szabadság elemeit és korlátait!

A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére. A szerződésekre vonatkozó általános szabályokat a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) (illetve az új Polgári Törvénykönyv, a 2013. évi V. törvény) az ún. kötelmi jog keretein belül tárgyalja.

A szerződés általános fogalmából következik, hogy

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

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

A szerződés lényeges tartalmához tartozik:

- a szerződő felek megnevezése, azonosításukhoz szükséges adataik,
- a szolgáltatás megnevezése,
- az ellenszolgáltatás,
- a teljesítés helye, ideje, módja,
- szerződéses biztosítékok,
- keltezés, aláírások.
- továbbá minden olyan elem, amelyet a felek lényegesnek minősítenek.

A szerződési szabadság elemei és korlátai

A Polgári Törvénykönyv (*új Ptk.*) kötelmi jogi könyve a szerződési jog alapelvei között külön is nevesíti a szerződési szabadságot. Ez elsősorban a szerződés megkötésére vonatkozik, és főszabályként azt jelenti, hogy a szerződésre lépő alanyok akarata – *jogi értelemben* – nincs megkötve.

A szerződési szabadság fő aspektusai: a szerződéskötés szabadsága, a partnerválasztás szabadsága, a típuszabadság és a tartalom szabadsága.

A szerződéskötés szabadsága azt jelenti, hogy a felek szabadon döntenek el, hogy kívánnak-e szerződést kötni. Ezen szabadságelv korlátozását jelenti a bizonyos esetben, jogszabályban előírt, bíróság által is kikényszeríthető szerződéskötési kényszer (például versenyeztetési eljárásban, vagy előszerződés esetében).

A partnerválasztás szabadsága alapján a felek szabadon határoznak arról, hogy kivel kívánnak szerződést kötni. Ez esetben az jelenthet korlátozást, hogy bizonyos szerződéses szolgáltatás elvégzésére csak meghatározott személy (szervezet) alkalmas vagy jogosult (Pl.: közműszolgáltatások).

A **típuszabadság** (vagy **típusválasztás szabadsága**) értelmében a felek szabadon választhatnak a Ptk-ban nevesített **szerződés típusok közül**, továbbá az önállóan nevesített **szerződés típusok** elemeit is vegyíthetik (*vegyes szerződés*), de lehetőségük van arra is, hogy a Ptk-ban **nem nevesített és nem szabályozott**, ún. *atipikus szerződéseket hozzanak létre*. Fontos törvényi előírás ugyanakkor, hogy a szerződések alapján keletkező jogvitában a bíróságok a felek szerződéseit **nem elnevezésük, hanem tartalmuk alapján minősítik**, tehát a típusválasztási szabadság nem jelenti azt, hogy a felek a szerződés tartalmától és céljától eltérően is minősíthetik (elnevezhetik) a szerződést. A szerződési típus szabadságot csak kivételesen, és közérdekből lehet korlátozni, olyan esetekben, amikor fontos ellenőrizhetőségi, gazdasági vagy szakmai indokok miatt a típuskényszer fenntartása indokolt. Ilyenek például az építésügyi (építőipari) szerződések.

A **tartalom szabadsága vonatkozásában** ún. **diszpozitív** (*eltérést engedő, hézaggpótló*) előírás **érvényesül**. A szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja. A diszpozitivitás elve alól jogszabály kivételt tehet. **Ha jogszabály a szerződés valamely tartalmi elemét kötelezően meghatározza, a szerződés csak a jogszabály által előírt minimális tartalom megléte esetén jöhet létre.** A feleknek az adott előírásba ütköző rendelkezését a Ptk. **semmissé nyilvánítja**, vagy azok később a felek által megtámadhatók. A szerződés alapjául szolgáló, egyik, vagy mindkét fél által előírt jogszabályba ütköző általános szerződési feltétel (ÁSZF) a szerződés megkötésétől számított egyéven belül támadható meg utólag.

Semmis az a szerződés is, amelyet **jogszabály megkerülésével kötöttek**, továbbá például az is, amely nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközik. Ugyancsak semmis, ha az jogszabályba ütközik. A **semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen**.

Érvényes szerződések esetében a legfontosabb, a- feltűnő értékaránytalanságra alapított – megtámadhatósági ok (a bírói gyakorlat a 40%-ot meghaladó értékkülönbséget tekinti ilyennek). **Mivel megtámadhatósági okról van szó, ez sem eredményezi a szerződés érvénytelenségét, csak a bírói út igénybevételét teszi lehetővé.**

9.2. kérdés

Ismertesse a szerződésfajtákat! Mi a legfőbb különbség az építésügy körében alkalmazott szerződések között és milyen általános követelmény vonatkozik még rájuk?

A Ptk. **számos szerződésfajtát ismer**, ezek a **magánszemélyek és az üzleti (gazdasági) élet szerteágazó szerződési kapcsolatait szabályozzák**. A gazdasági életben különös fontosságú munkaszerződést nem a Ptk. hanem a Munka Törvénykönyve szabályozza, a konzorciumi szerződés, például nincs a Ptk-ban, a felhasználási szerződést pedig a szerzői jogi törvény szabályozza.

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

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

Megbízási szerződésre tipikus példa az építőiparban a szakértői szerződés, az építési műszaki ellenőri szerződés, a tervezői művezetési szerződés, illetve a felelős műszaki vezetői megbízási szerződés (bár mindegyiknél a szakmagyakorlóval cégen belüli más szerződéses kapcsolatok is lehetségesek).

Vegyes (megbízással vegyes vállalkozási) szerződés a tervezői művezetést is tartalmazó tervezői szerződés, az energetikai tanúsítói szerződés, vagy a tervellenőrzésre vonatkozó szerződés.

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

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

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

A megbízási szerződés alapján a megbízott a megbízó által rábízott feladat ellátására, a megbízó a megbízási díj megfizetésére köteles. A **megbízási szerződés** olyan szerződés, amelynek alapján az egyik szerződő fél (a megbízott) valamely *tevékenység* elvégzésére, a másik fél (a megbízó) által rábízott *ügy gondos (szakszerű és lelkiismeretes) ellátására* köteles. A megbízás ennek megfelelően ún. **gondossági kötelem**. A megbízás gyakran a megbízó *képviselőjében* való eljárást kívánja meg. Mivel **személyes bizalmon alapul**, a **megbízott általában személyesen köteles eljárni**, kivéve, ha a megbízó hozzájárult ahhoz, hogy a megbízott más személyt igénybe vegyen. A Ptk. **megbízási szerződésre** vonatkozó rendelkezései ún. *diszpozitív* rendelkezések, vagyis a felek a törvényben foglalt rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, szerződésüket a Ptk-ban megjelölt tartalomtól eltérően alakíthatják.

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

Az építésügy körében alkalmazott szerződések esetében általános követelmény az írásbeliség. (A szerződés a Ptk. főszabálya szerint bármely formában: írásban, szóban vagy ráutaló magatartással is létrehozható.) Az írásba foglalt szerződés **akkor érvényes, ha azt a felek legalább magánokirat formában aláírták**. Ez jelenthet két tanú által történő igazolást arról, hogy a szerződést a Fél előttük írták alá, de történhet bíróság vagy közjegyző által hitelesített módon, illetve ügyvédi ellenjegyzéssel is. Az elektronikus okiraton az okiratot kiállító minősített, vagy fokozott biztonságú elektronikus aláírásának kell szerepelnie.

9.3. kérdés

Melyek a szerződési biztosítékok?

A szerződésben szereplő lényeges tartalmi elemek mellett **lehetőség van arra, hogy a felek a szerződés teljesítésének biztosítékeként többletkötelezettségeket vállaljanak**. Ezek a Ptk. alapján lehetnek **pénzügyi biztosítékok** (zálogjog, foglaló, kezesség, kötbér, stb.), vagy **bizonyos jogok és kötelezettségek elvesztésének kilátásba helyezése** (különösen hibás teljesítés esetén). A felek a Ptk-ban szabályozott szerződéskötési biztosítékok mellett minden egyéb, a szerződés teljesítését ösztönző, elősegítő eszközről, módról is megállapodhatnak.

Az építésügyben (építőiparban) leggyakoribb és leginkább alkalmazott szerződési biztosíték a kötbér.

A kötbér pénzfizetési kötelezettséget jelent arra az esetre, amikor a kötbérre kötelezett - általa felróható okokból - megszegi a szerződést.

A kötbér káráltalány jellegű, ami azt jelenti, hogy a jogosult teljes kötbérigényét (a kötbérigény maximumát) érvényesítheti attól függetlenül, hogy a kötelezett szerződésszegéséből tényleges kára származott-e vagy nem. A kötbér maximumát meghaladó károkozás esetén a jogosult kártérítésként érvényesítheti kárigényét.

A kötbér alapfajtái:

- **késedelmi kötbér,**
- **meghiúsulási kötbér,**
- **hibás teljesítésre vonatkozó kötbér,** illetve
- **szerződésszegésre vonatkozó egyéb kötbér** (nem szerződésszerű teljesítésért érvényesíthető kötbér, például minőségi kötbér).

Késedelmi kötbér, vagy hibás teljesítésre vonatkozó kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítés alól. A meghiúsulási (vagy nem teljesítési) kötbér érvényesítése kizárja, hogy emellett a jogosult a teljesítést is követelje.

Kötbér után kamat kikötése semmis, ugyanakkor a **pénztartozás késedelmes fizetésére kikötött kötbér esetén** a kötbér mellett **késedelmi kamatot** is fizetni kell.

Kötbért érvényesen kikötni csak írásban lehet. A szerződésben szereplő **túlzott mértékű kötbér összegét** a kötelezett kérelmére a **bíróság kivételesen** – a szolgáltatás értéke és a kötbér összege közötti nyilvánvaló aránytalanság esetén – **mérsékelheti.** A kötbérrel kapcsolatos kimentés, a bizonyítási teher kérdését jelen jegyzetben nem részletezzük.

9.4. kérdés

Ismertesse a kellékszavatosság (garancia) és jótállás szabályait!

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

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

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

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

Jelentéktelen hiba miatt **elállásnak nincs helye.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5. kérdés

Ismertesse a lakásépítéssel, valamint a közhasználatú épületekkel kapcsolatos kötelező jótállás szabályait!

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

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

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

- 3 év az újonnan épített lakások és lakóépületek épületszerkezetei (*fal, födém, tetőszerkezet, burkolatok, nyílászárók, szigetelések, stb.*), beépített berendezései (*épületgépészeti és egészségügyi berendezések, beépített bútorok, árnyékolók, stb.*), illetve kiszolgáló helyiségei (*tetőterasz, lépcsőház, tüzelőtároló, gépkocsi- és kerékpártároló, hulladéktároló, stb.*) és azok részei **esetében,**

- 5 év az újonnan épített lakások, lakóépületek és közhasznú építmények meghatározott, ún. másodlagos épületszerkezetei és berendezései (*tetőhéjalás, csapadékvíz elleni szigetelés, válaszfalak, nyílászárók, klíma- és szellőzőberendezés, villámvédelem, stb.*), illetve az ezek készítése, beépítése során használt termékek (forgalmazott termékek) **esetében,**

- 10 év az ún. elsődleges (primer) épületszerkezetek (*alapozás, teherhordó fal és födém szerkezetek, kémények, talajvíz elleni szigetelés, talajba kerülő épületgépészeti vezetékek, stb.*), illetve az ezek készítése, beépítése során használt termékek (forgalmazott termékek) **esetében.**

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

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

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

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

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

10. FEJEZET

A KÖRNYEZET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM ÉS AZ ÉPÍTÉSÜGY KAPCSOLATA

10.1. kérdés

Ismertesse a környezet-, táj- és természetvédelem és az építésügy kapcsolatát! Milyen környezetvédelmi hatósági eljárásokat ismer?

A környezet-, táj- és természetvédelem célkitűzései és feladatai a rájuk vonatkozó sajátos jogszabályi előírásokon túl **szorosan kapcsolódnak az építésüghöz is. Ez utóbbi kapcsolódás elsősorban az építmények elhelyezésében** (telepítésében), továbbá **az építmények kialakításával, létesítésével összefüggő követelményekben jelenik meg** (mindezek az *Étv-ben és az OTÉK-ban részletezett általános követelmények*).

Ilyen követelmény például a **védőterületek, védősávok kialakítása** (ezek éppen a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgálják), vagy a **hulladék elhelyezés szabályozása** (a települési-kommunális hulladékot csak a helyi építési szabályzatban erre a célra kijelölt területen, a veszélyes, radioaktív hulladékot a vonatkozó jogszabályok szerint szabad elhelyezni).

Ugyancsak általános érvényű létesítési követelmény, hogy az **építményt és részeit úgy kell megvalósítani, és ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet, beépített berendezést és vezetékhálózatot úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy légszennyező és más veszélyes anyagok keletkezése, veszélyes sugárzás, szennyezett víz, föld-, szilárd és folyékony hulladék, vegyi és korróziós hatás, káros mértékű zaj és rezgés, fényszennyezés, stb. a környezet higiéniáját és a rendeltetésszerű használok egészségét ne veszélyeztesse.**

A környezetre jelentős, illetve várhatóan jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység megkezdése előtt **környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat eredményeit a kérelmezőnek környezeti hatástanulmányban kell bemutatnia.**

A környezetvédelmi hatósági engedélyfajták

- a **környezetvédelmi engedély** (környezetvédelmi működési engedély),
- az **egységes környezethasználati engedély.**

Mindkét engedélyfajtát **környezeti hatástanulmány készítése, illetve egységes környezethasználati engedélyezési eljárás előzi meg.** Amennyiben a várható környezeti hatások jelentősek, és mind környezeti hatástanulmányra, mind pedig egységes környezethasználati engedélyezési eljárásra szükség van, **a kérelmező kérheti, hogy ezeket összevontan folytassák le. A környezetvédelmi engedélyezés részletes szabályait kormányrendelet (314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet) tartalmazza.**

10.2. kérdés

Ismertesse a környezetvédelmi engedélyezési eljárás célját! Soroljon fel néhány példát a környezetvédelmi engedélyhez és az egységes környezethasználati engedélyhez kötött, valamint a környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek közül!

A **környezetvédelmi engedélyezési eljárás** a környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek, illetve létesítmények esetében **megelőzi az építésügyi hatósági eljárást, annak előfeltétele.**

A **környezetvédelmi engedélyezési eljárás célja**, hogy a termőföldre, vízre, levegőre, élővilágra, épített környezetre, stb. **várható környezeti hatásokat**, esetleges változásokat részletes vizsgálat során **meghatározza és ezek alapján döntsön a tevékenység-, illetve az adott tevékenységet folytatni kívánó létesítmény engedélyezhetőségéről**, illetve **annak feltételeiről** - ide értve az ellenőrzésre, a monitoringra, és az esetleges próbaüzemre vonatkozó részletes követelményeket is.

A **környezetvédelmi engedélyhez**, illetve az **egységes környezethasználati engedélyhez** kötött **tevékenységeket** (illetve azokat a **létesítményeket**, amelyekben ilyen tevékenységet terveznek) – **várható környezeti hatásaikra való tekintettel** – az említett jogszabály mellékletei **tételesen felsorolják.**

Környezeti hatásvizsgálati eljárás alapján **környezetvédelmi engedélyhez kötött tevékenységek, illetve létesítmények:** intenzív állattartó telep meghatározott férőhely felett, erdőterület igénybevétele, egyes ipari létesítmények (különösen a feldolgozóipar létesítményei) kapacitástól függően, a nukleáris tevékenység létesítményei és a vegyipari létesítmények (méretmegkötés nélkül), a villamosenergia-, gőz-, gáz- és vízellátás létesítményei (különösen védett természeti területen és kapacitástól függően), stb.

Egységes környezethasználati engedélyhez kötött tevékenységek: az energiaipar, fémipar, építőanyag-ipar, hulladékkezelés stb. létesítményei meghatározott technológiák és ipari kapacitások esetén.

A **környezetvédelmi hatóságelőzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek:** a feldolgozóipar számos létesítménye, bevásárlóközpont 10 ezer m² összszinterülettől vagy 300 parkolóhelytől, szálláshely-szolgáltató épület (épületegyüttes) 500 férőhely felett vagy 3 ha területfelhasználás esetén, autóbusz pályaudvar 20 gépkocsiállás felett, stadion, sportszernok 10 ezer férőhely felett, stb. (a Korm. rendelet több mint 130 esetet sorol fel).

10.3. kérdés

Mutassa be a környezet- és természetvédelmi igazgatás intézményrendszerét, hatóságait, feladat- és hatásköreiket!

A közigazgatás szervezeti rendszere **2017. január 1-től alapvetően megváltozott** és ez érinti a környezet- és természetvédelmi igazgatás intézményrendszerét és hatóságait is. Ezt követően 2020. március 1. napján szintén módosult az intézményrendszer. **A hatályos szabályozás alapján a járási hivatalok helyett a fővárosi és megyei kormányhivatalok járnak el általános területi államigazgatási szervként. Különös szabályként jelöli ki a kormányrendelet a Pest Megyei Kormányhivatal illetékességi körét, amely így a fővárosra és Pest Megyére terjed ki.**

Ugyancsak változás, hogy az országos hatáskörű környezetügyi háttérintézményként működő Hermann Ottó Intézet (a korábbi Nemzeti Környezetügyi Intézet (NEKI) jogutódja) nonprofit Kft-vé alakult, feladatköre a hulladékgazdálkodás, a környezeti kármentesítés, a levegővédelem, továbbá a zaj elleni védelem kérdéskörébe tartozó, szakmai döntés előkészítés, szervezés. Az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) továbbra is a hazai vízügyi igazgatás szakmai irányító szerve, feladat- és hatáskörébe kiemelten a vizek kártétele elleni védekezés összehangolása (belvíz- és árvízvédelem, védművek fenntartása és üzemeltetése), a felszíni vizekkel kapcsolatos fenntartási és fejlesztési kérdések, továbbá a vízgazdálkodási és vízrajzi tevékenység irányítása tartozik. Területi szervei a Vízügyi Igazgatóságok (a 12 VIZIG területi eloszlása a vízgyűjtő területeket követi).

A területi szervek tekintetében a kormányrendelet 3. melléklete különös illetékességi szabályokat is megállapít:

Így például:

- a Veszprémi Megyei Kormányhivatal illetékességi területébe tartozik a Balaton vízfelülete és a Balaton parti településeknek a tó medrébe (jogi partvonalával határolt területébe) nyúló, medréhez tartozó közigazgatási területe,
- a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal feladat-és hatáskörébe tartoznak a honvédelmi és katonai célú építményekkel összefüggő környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági ügyek,
- a Baranya Megyei Kormányhivatal jár el az atomenergia alkalmazásával kapcsolatos létesítmények esetében (atomerőmű, kísérleti és tanreaktor, uránbánya, radioaktív hulladéktároló, A-szintű izotóplaboratórium, kiégett fűtőelem-tároló),
- **A területi környezetvédelmi és természetvédelmi hatóságok további - igazgatási jellegű - feladatkörébe tartozik különösen:**
- a mobil mérőegységekkel elvégezhető levegőminőségi mérés és zajmérés, továbbá az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszerbe adatok szolgáltatása,
- **a kiemelt térségre és a megyére készülő területfejlesztési koncepció és program, területrendezési terv, illetve településrendezési eszközök véleményezése,**
- a környezeti tudat- és szemléletformáló feladatok ellátása,
- közreműködés a nemzetközi feladatokban.

10.4. kérdés (frissítve: 2021. április)

Ismertesse a környezetvédelmi és természetvédelmi szakhatóságok feladat- és hatásköreit!

Környezetvédelmi szakhatóságként területi környezetvédelmi hatóság jár el.

Természetvédelmi szakhatóságként ügyfajtától függően általános esetben a területi természetvédelmi hatóság (megyei és fővárosi kormányhivatal), illetve egyes – kormányrendeletben meghatározott – esetekben a miniszter (szakértői engedélyek kiadása), a főjegyző vagy a települési jegyző (helyi jelentőségű védett területen) jár el. A védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv a Nemzeti Park Igazgatóság (NPI), feladatait 10 területi igazgatóság keretében látja el.

A környezetvédelmi hatóság eljárásaiban vizsgálandó szakkérdések különösen:

A környezet- és település-egészségügykeretében:

- az egészségkárosító kockázatok és esetleges hatások felmérése,
- a felszín alatti vizek minőségét, fogyaszthatóságát, felhasználhatóságát befolyásoló körülmények, tényezők vizsgálata,
- védőtávolságok véleményezése,
- a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények érvényesítése az emberi használatra szolgáló felszíni vizek védelmére kiterjedően.

A természeti környezetet érintő esetekben:

- a termőföldre, az erdőre, a földtani környezetre gyakorolt hatások vizsgálata,
- a termőföld mennyiségére vonatkozó követelmények felmérése.

A kulturális örökség védett területei esetében:

- a környezet-veszélyeztetés lehetséges okainak és mértékének felmérése.

A természetvédelmi hatóság hatósági, illetve szakhatósági jogkörében elsősorban azt vizsgálja, hogy az engedélyeztetni kívánt tevékenység, építmény, létesítmény megfelel-e a védett természeti értékek és területek megőrzésére, fenntartására, fejlesztésére, helyreállítására, kiemelt oltalmuk biztosítására vonatkozó hazai és nemzetközi jogi követelményeknek (*Natura 2000 területek*).

Speciális szakkérdések vizsgálatában jogszabályban kijelölt szakhatóságok is részt vesznek:

- a *BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság* vízgazdálkodási, vízvédelmi hatáskörben eljárva,
- az *Országos Atomenergia Hivatal* a nukleáris energia biztonságos felhasználásával kapcsolatban,
- a *Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal* energiaellátási kérdésekben.

Szakhatóság bevonására minden esetben szükség van, ha a vizsgálandó tevékenység

- külterületen vagy védett természeti területen,
 - barlang védőövezetén belül történik,
 - az ivóvízbázist érintheti,
- vagy ha
- jelentős környezeti hatások feltételezhetők.

Amennyiben környezetvédelmi eljárás lefolytatására sor került, a környezetvédelmi hatóságot szakhatósággént külön nem kell megkeresni.

A környezeti hatásvizsgálati eljárásnak különös jelentőséget ad, hogy az eljárás során hatásterület kijelölésére is sor kerül(het), ami az eljáró építésügyi hatóságot is köti. A hatásterületen belül az ingatlanok tulajdonosai ügyfélnek minősülnek (az ezzel járó valamennyi jogokkal együtt, például jogorvoslat kezdeményezése). Ez lényegesen tágabb kör is lehet, mint az építésügyi hatósági eljárások ügyfélköre, amelyik külön vizsgálat nélkül csak az építtetőt, illetve az építési tevékenységgel érintett ingatlan tulajdonosát tekinti ügyfélnek.

11. FEJEZET

A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM (MŰEMLÉK ÉS RÉGÉSZETI VÉDELEM) ÉS AZ ÉPÍTÉSÜGY KAPCSOLATA

11.1. kérdés *(frissítve: 2021. április)*

Ismertesse a kulturális örökség elemeit, a régészeti örökség és a műemlékvédelem alapvető fogalmait!

A kulturális örökség elemei a műemléki értékek, a régészeti örökség és az ún. kulturális javak. Az utóbbiak közé elsősorban a hazánkban fellelhető tárgyi emlékek és művészeti alkotások tartoznak. Az újabb szabályozások a kulturális örökség közé sorolják még a hadtörténelmi örökség régészeti módszerekkel kutatható elemeit, valamint a kiemelt nemzeti emlékhelyet (ez az Országház és környéke), a nemzeti emlékhelyeket (jelenleg 16 nemzeti emlékhelyet tartanak nyilván: köztük található a Budai Várnegyed, a Hősök tere, a Debreceni Református Nagytemplom és Kollégium, a Mohácsi Nemzeti Emlékhely, a Pannonhalmi Bencés Főapátság, az Egri Vár, stb.) és a történelmi emlékhelyeket is.

Alapvető fogalmak

Régészeti örökség: az emberi létnek a föld felszínén, a föld vagy a vizek felszíne alatt és a természetes vagy mesterséges üregekben 1711 előtt keletkezett érzékelhető nyoma, amely segít megismerni az egyetemes kultúrát, az emberiség történetét és kapcsolatát környezetével, továbbá hozzájárul az ország területén élt népek és a nemzet történelmének rekonstrukciójához, igazolja, bemutatja, alátámasztja népünk eredetét és fejlődését. (Az 1711-es évszám közmegegyezés alapján, az alapvetően már csak régészeti módszerekkel kutatható ingó és ingatlan elemekre figyelemmel került a jogszabályba.)

Régészeti lelőhely: az a földrajzilag körülhatárolt terület, amelyen a régészeti örökség elemei történelmi összefüggéseikben találhatók, s amelyet a hatóság nyilvántartásba vett.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a kulturális örökség védelméért is felelős miniszter (jelenleg: a Miniszterelnökséget vezető miniszter) - szükség esetén a természetvédelemért felelős miniszter egyetértésével - rendeletben nyilvánítja védetté.

Műemléki érték: minden olyan építmény, történelmi kert, történelmi temetkezési hely vagy sajátos terület (illetve ezek maradványa), valamint azok rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a magyar nemzet vagy más közösség hovatartozás-tudata (identitása) szempontjából országos jelentőségű történelmi, művészeti, tudományos és műszaki emlék, alkotórészeivel, tartozékaival és berendezési tárgyaival együtt.

Műemlék: olyan műemléki érték, amelyet külön eljárás alapján miniszteri rendelettel (döntéssel) védetté nyilvánítottak.

Nevesített műemléki érték: értékmeghatározó szakértői vizsgálat alapján megállapított és közhiteles nyilvántartásban szereplő érték, amely a védetté nyilvánítást megalapozza; a nevesítés a műemléki érték egészére vagy annak egyes elemeire – ideértve alkotórészeire, tartozékára, beépített berendezési tárgyaira – terjed ki

Értékmeghatározó szakértői vizsgálat: a műemléki szakértő által elkészített építéstörténeti tudományos dokumentáció és műemléki értékleltár alapján a műemlék értékhozó elemeinek, alkotórészeinek, tartozékainak és beépített berendezési tárgyainak részletes meghatározása.

A kiemelt nemzeti emlékhely és a nemzeti emlékhelyek helyszíneit az Országgyűlés törvénnyel nyilvánítja ki, a történelmi emlékhely területét kormányrendelet állapítja meg.

Műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

11.2. kérdés

Ismertesse a műemlékké nyilvánítás általános szabályait!

A műemlékké nyilvánítás általános szabályait a kulturális örökség védelméről szóló hatályos törvény (2001. évi LXIV. tv.) állapítja meg. A műemléki érték meghatározása, a nyilvántartásba vétel és műemlékké nyilvánítás - a törvényben meghatározott szempontok figyelembevételével - az építésügyért és a kulturális örökség védelméért felelős miniszter (a Miniszterelnökséget vezető miniszter) hatáskörébe tartozik.

Műemlékké a nyilvántartásba vett műemléki érték nyilvánítható. A nyilvántartott műemléki érték műemlékké nyilvánítása hivatalból indul vagy a hatóságnál jogszabályban meghatározott módon kezdeményezhető. A műemlékké nyilvánítás tudományos előkészítését az örökségvédelmi hatóság folytatja le.

A nyilvántartott műemléki értékeket miniszteri rendeletben nyilvánítják műemlékké. A rendelet tartalmazza:

- a védetté nyilvánítás tényét, a védetté nyilvánított műemléki érték meghatározását, a védelem célját,
- a védelem fajtáját (műemlék, műemléki terület),
- a műemlék ingatlan (ingatlanrész) és a műemléki terület meghatározását, az azonosításához szükséges helyrajzi adatokkal,
- a műemlék meghatározott szempontok szerinti kategóriába sorolását, amelynek elsősorban az örökségvédelmi bírság (I-IV.) kivételkor van jelentősége, továbbá
- szükség esetén (kiemelkedő jelentőségű műemléki értékeknél) a hatóság elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezését.

A műemléki védettség a védett műemléki érték értékleltárba vett, műemléki értéket megalapozó, hiteles alkotórészeire, tartozékaira, valamint beépített berendezési tárgyaira is kiterjed. Ezért az értékleltár elkészítése kulcsfontosságú szakmai előkészítő tevékenység.

Műemléki környezetnek minősülnek a műemlékkel vagy műemléki jelentőségű területtel közvetlenül határos telkek, a kapcsolódó közterületszakaszok és a közterületszakaszokkal határos ingatlanok, illetve a védettségről szóló döntésben ettől eltérően kijelölt ingatlanok.

A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a védett műemléki érték megsemmisült, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette és a szakmai ismérveknek nem felel meg. A műemléki védettség megszüntetésénél a műemlékké nyilvánításra vonatkozó

rendelkezéseket alkalmazzák. A védelem megszüntetése esetén a műemléki értéket a nyilvántartásból törlik.

Ha a nyilvántartott műemléki értéket megsemmisülés vagy értékeinek eltűnése fenyegeti, a hatóság az érintett műemléki értéket a védetté nyilvánítás előkészítésének megindításával egyidejűleg, **szorin kívül ideiglenes védelem alá helyezheti,** és a határozatot azonnal végrehajthatóvá nyilváníthatja. Az ideiglenes védelem legfeljebb egyéves időtartamra rendelhető el és nem hosszabbítható meg. Az ideiglenes műemléki védelem alatt álló ingatlanra a műemlékekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

11.3. kérdés *(frissítve: 2021. április)*

Mutassa be a kulturális örökségvédelem intézményrendszerét, hatóságait, feladat- és hatásköreiket!

A kulturális örökségvédelem és az építésügy számos szállal kapcsolódik egymáshoz, mindkét terület szakmai irányítását és felügyeletét a Miniszterelnökséget vezető miniszter látja el - meghatározott szakmai kérdésekben a kultúráért felelős miniszter közreműködésével.

A két terület kapcsolata indokolt, hiszen a **műemlékek egyben építmények is** (használati funkcióval rendelkező építmények vagy romépítmények, az épített örökség kiemelkedő értékű objektumai), a **régészeti örökség elemei pedig valamely ingatlanhoz tartoznak, amelyekkel gyakran a jelentős környezet-alakítással járó építkezések, út-és közmű beruházások előkészítése során találkozhatunk.**

Az elsőfokú örökségvédelmi hatósági feladatokat a 68/2018 (IV.9.) Korm. rendeletben meghatározott fővárosi és megyei kormányhivatal látja el. Az eljárás egyfokú, a hatóság határozatával szemben fellebbezés nem terjeszthető elő, azonban annak bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.

A műemlékekkel kapcsolatos építésügyi hatósági, illetve szakhatósági eljárások célja az örökségvédelmi követelmények érvényesítése az építésügyi hatósági eljárásokban. A hatósági és szakhatósági eljárások **részletes szabályait** az említett **68/2018 (IV.9.) Korm.rendelet állapítja meg.** Ennek mellékleteiben található a bejelentés és az örökségvédelmi engedélyezési eljárás és többek közt az értékleltár és a települési örökségvédelmi hatástanulmány tartalmi követelményei.

Amennyiben műemléket vagy műemléket érintő ingatlan vonatkozásában építési tevékenység tekintetében építési engedélyezés szükséges, akkor együttes kérelmet kell előterjeszteni.

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban az örökségvédelmi hatóság a meghatározott tevékenységek engedélyezésének feltételeit szakkérdésként vizsgálja. Műemléki védelem alatt álló sajátos építmények esetében a műemléket érintő tevékenységre a sajátos építményre irányadó kormányrendeletben foglalt esetekben, az ott meghatározott engedélyt szükséges beszerezni.

Amennyiben az építési tevékenység vonatkozásában építési hatósági engedélyezési eljárás lefolytatásra nincs szükség akkor a hatóságtól örökségvédelmi engedélyt kell kérni.

Örökségvédelmi engedélyt kell kérni, ha:

- a kiemelten védett műemlék - védett műemlék esetén a nyilvántartásban nevesített műemléki értéként felvett eleme - megjelenésének (ideértve homlokzatot, homlokzati nyílászárót és

- tetőzetet is), jellegének megváltoztatását eredményezi, értékeinek érvényesülését befolyásolja vagy gátolja, vagy szerkezetének fizikai megváltoztatásával, a műemlék egészének vagy meghatározott részének felújításával vagy korszerűsítésével,
 - felületének vagy szerkezetének, egyes részeinek, - különösen képző- vagy iparművészeti alkotást képező -alkotórészének, tartozékának, beépített berendezési tárgyának
 - o eredeti összefüggésrendszeréből történő elmozdításával, áthelyezésével,
 - o fizikai beavatkozással, mintavétellel, roncsolással járó vizsgálatával vagy kutatásával, vagy
 - o megelőző konzerválásával, konzerválásával, restaurálásával,
 - önálló rendeltetési egységét érintő bővítésével, felújításával, korszerűsítésével (különösen az akadálymentesítés, energetikai korszerűsítés, utólagos nedvesség vagy víz elleni szigetelés), az épületgépészeti és elektromos rendszerét érintő átalakításával,
 - alaprajzi elrendezésének átalakításával, belső felületeinek, nyílászáróinak vagy egyéb - különösen képző- vagy iparművészeti alkotást képező - alkotórészének, tartozékának, beépített berendezési tárgyának felújításával, átalakításával
- jár.

Bejelentés alapján végezhető:

- a műemlék homlokzatán és tetőzetén az értékleltárban, illetve a műemléki nyilvántartásban nevesített műemléki értéként felvett elem megjelenését érintő és érvényesülését befolyásoló
 - o szerelvény, tárgy, szerkezet, fényforrás vagy felirat elhelyezése, felszerelése, létesítése bontása és cseréje,
 - o az ilyen szerkezet eltakarásának kialakítása, a meghatározott időtartamra szóló kulturális célú reklámok és az építési állványok kialakítása,
- műemlék egésze, önálló rendeltetési egysége, vagy a helyiségcsoportja rendeltetés-módosítása,
- műemléki környezetben a műemlék megjelenését befolyásoló módon új építmény építése, a műemlék felé eső vagy közterületről a műemlékkel együtt megjelenő
- nem engedélyköteles új építmény elhelyezése vagy meglévő építmény bővítése, építmény homlokzatának megváltoztatásával járó felújítása vagy átalakítása, meglévő épület homlokzatának, tetőzetének megváltoztatásával járó felújítása vagy átalakítása,
- építmény bontása,
- műemlék telkén, vagy műemléki környezetben a műemlék jellegét és megjelenését befolyásoló fényforrás elhelyezése, illetve üzemeltetése,
- a védett parkban a régészeti módszerekkel történő kutatás, a meglévő kertépítészeti alkotóelemek megváltoztatását eredményező felújítása, új kerti és más építmények, műtárgyak elhelyezése, sportcélú felületek kialakítása, a fás szárú növényzet eltávolítása, telepítése, áttelepítése, lombkorona alakító metszése, a kert térszerkezetét, látványkapcsolatait, terepviszonyait befolyásoló beavatkozás,
- védett temetőben és védett történeti temetkezési helyen: a védetté nyilvánításról szóló döntésben, illetve az értékmeghatározó szakértői dokumentációban meghatározott védett értékek és azokon elhelyezett feliratok, díszítmények megváltoztatása, a megjelenést és látványt befolyásoló sírjelek, síremlékek, sírépítmények és egyéb építmények elhelyezése.

A bejelentéshez - a tevékenység jellegétől függően - **állapot-dokumentációt, építéstörténeti, illetve kerttörténeti tudományos dokumentáció**, továbbá **részletes műleírást** kell csatolni, elsősorban az értékleltárban meglévő adatok alapján. Ha a végezni kívánt tevékenység elvégzéséhez az értékleltár nem áll rendelkezésre, az örökségvédelmi hatóságtól előzetes tájékoztatást kötelező megkérni.

A bejelentés köteles tevékenység a bejelentés beérkezését követő tizenötödik naptól végezhető, ha azt a hatóság nem tiltja meg.

A **bejelentést**, illetve az **engedély kérelmet a tulajdonosnak** (vagy meghatalmazottjának) az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszeren (ÉTDR) **keresztül kell benyújtani a rendeletben előírt tartalommal.**

Mind a bejelentés, mind az engedély iránti kérelem esetén **a végezni kívánt tevékenység tervezett megkezdését és befejezését a hatóságnak be kell jelenteni.** Bejelentés esetén a tulajdonos vagy meghatalmazottja kérheti, hogy a hatóság a tudomásulvétel tényének igazolását is foglalja írásba.

A tevékenység **befejezését követően** - előírt határidőn belül - **állapot-dokumentációt**, illetve a tevékenységtől függően **kutatási dokumentációt, restaurálási dokumentációt** kell a hatóság számára benyújtani.

Az örökségvédelmi hatóság:

- a műemléki értéket érintően a bejelentést jogszerű hallgatással tudomásul veheti, vagy jogszabálysértés esetén **a tudomásulvételt megtagadja**, és a tervezett tevékenység elvégzését vagy a kialakult szabálytalan állapot fennmaradását hivatalból megtiltja,
- **műemlék esetében dönt az örökségvédelmi engedély kiadásáról, módosításáról vagy hatályának legfeljebb két évvel való meghosszabbításáról.**

A műemléket érintő tevékenységgel kapcsolatban a tevékenységekre vonatkozó követelmények, illetve a műemlék megjelenésével, védett értékei érvényesülésével kapcsolatos speciális követelmények, értékmeghatározó szakértői dokumentációban nem nevesített vagy értékleltárban nem szereplő épületrészek tervezett átalakíthatóságának, bonthatósága, előzetes tisztázása érdekében összevont örökségvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatása kérhető. Az összevont engedélyezési eljárás elvi örökségvédelmi keretengedélyezési és örökségvédelmi engedélyezési szakaszból áll.

Az örökségvédelmi hatóságot az elvi keretengedélyében foglaltak mindaddig kötik, amíg a kérelemben meghatározott tevékenység érdemben nem változik meg.

Elvi örökségvédelmi keretengedély a tervezett tevékenység végzésére nem jogosít.

Az összevont eljárás elvi örökségvédelmi keretengedélyezési szakaszának megindításához igazolni kell, hogy az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét áll rendelkezésre.

A hatóság amennyiben az összevont eljárás elvi örökségvédelmi keretengedélyezési szakaszában - tizenöt napos határidő kitűzésével - kikérheti az Országos Építészeti Tervtanács szakvéleményét.

Az Országos Építészeti Tervtanács a műemléki érték védelmével kapcsolatos hatósági és egyéb szakmai döntések előkészítésében, vagy szakértőként a hatósági eljárást megelőzően véleményével segíti a miniszter, valamint az örökségvédelmi hatóság munkáját.

Örökségvédelmi szakhatósági tevékenység

A szakhatósági hatáskörében eljáró vagy örökségvédelmi szakkérdést vizsgáló hatóság az ügyfélnek az eljárás megindítása előtt benyújtott kérelmére előzetes szakhatósági állásfoglalást ad ki, amely a kibocsátásától számított **hat hónapig használható fel.**

Az örökségvédelmi hatóság szakhatóságként jár el egyebek között

- a régészeti lelőhelyet, műemlék ingatlanát, műemléki jelentőségű területet érintő **telekalakítási ügyekben**, és azt vizsgálja, hogy biztosítható-e a lelőhely hosszú távú megőrzése, valamint jövőbeni kutathatósága, illetve műemléki érték nem sérül-e,

- a **régészeti védőövezetet érintő ügyekben**, azt ellenőrizve, hogy a tervezett tevékenység, beruházás, építmény nem veszélyezteti-e a védetté nyilvánított lelőhely tájképi megjelenését, megközelíthetőségét, esetleges bemutatathatóságát, rövid és hosszútávú kutathatóságát,
- a **műemléki környezetet vagy a műemléki jelentőségű területet, továbbá atörténeti tájat, világörökségi helyszínt vagy világörökségi területet érintő szakhatósági eljárásokban vagy örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során a hatóság elsősorban azt vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység a műemlék, a történeti táj, a világörökségi helyszín érvényesülését, illetve a terület védetté nyilvánításának alapjául szolgáló sajátos értékek megőrzését és hangsúlyos érvényesülését nem akadályozza-e.**

A hatóság örökségvédelemmel kapcsolatos nem hatósági feladatai közül kiemelendő a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök (tervek, helyi építési szabályzatok) egyeztetési eljárása keretében az örökségvédelmi szempontok érvényesítése.

Az örökségvédelmi hatóság **feladata ez esetben** elsősorban annak vizsgálata, hogy nem sérül-e:

- a **település (településrész) történelmileg kialakult tagozódása, szerkezete, beépítési módja, jellemző beépítési magassága, hagyományos jellege,**
- a **közlekedéshálózat** szabályozásával a történeti településrész kialakult szerkezete és léptéke, továbbá
- biztosított-e az önkormányzati településképi rendelet hatálybalépéséig a tervezendő új építményeknek (épületeknek és műtárgyaknak) a történelmi településképi, hagyományos tájkép jellegéhez és arányaihoz illő összhangja, illetve az **önkormányzati településképi rendelet hatálybalépését követően az azzal való összhang,** valamint
- **hogyan és milyen eszközökkel szabályozzák a terület, a táj hagyományos jellegét torzító, esetleg túlterhelő, a természeti vagy épített környezetet veszélyeztető hatások elhárítását.**

KIEGÉSZÍTŐ SZAKMAI ISMERETEK
KAMARAI TAGOK (TERVEZŐK, SZAKÉRTŐK) RÉSZÉRE

12. FEJEZET
A MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA ETIKAI-FEGYELMI SZABÁLYZATA

12.1. kérdés

Ismertesse az Etikai-fegyelmi Szabályzat céljait, hatályát!

Az Etikai-fegyelmi Szabályzatot az országos kamara öniségazgatási feladatkörében alkotja meg.

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

Hatálya kiterjed:

- **az engedélyhez (szakmagyakorlási jogosultsághoz) kötött építészeti (ide értve a táj- és kertépítészeti tevékenységet is) tevékenységet, és egyéb, építész kamarai tagsághoz kötött szakmagyakorlási tevékenységet folytató személyekre (belsőépítész, építésügyi műszaki szakértő, építész kamarai tagsággal rendelkező és névjegyzékbe vett építési műszaki ellenőr és felelős műszaki vezető), illetve**
- **a bejelentéshez kötött szakmagyakorlási tevékenységet folytatókra (energetikai tanúsítók).**

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

12.2. kérdés

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

Az Etikai-fegyelmi Szabályzat szerkezete:

I. rész Általános rendelkezések

- Törvényességi alap
- A szabályzat célja
- Az etikai-fegyelmi bizottság

II. rész Etikai kódex

- Alapvető elvek
- Etikus viselkedés a megrendelővel való kapcsolatban,
- Etikus viselkedés az építészeti versenyben,
- Etikus viselkedés kamarai tagtársakkal való kapcsolatban,
- Etikus viselkedés hatóságokkal való kapcsolatban,
- Etikus viselkedés kamarával való kapcsolatban

III. rész A fegyelmi eljárás szabályai

- Általános rendelkezések
- Az első fokú fegyelmi eljárás
- A másodfokú fegyelmi eljárás
- Büntetések
- Összeférhetetlenség
- Eljárási időtartamok, határidők
- Eljárási költségek

IV. rész Hatályba léptető rendelkezések

Az etikai-fegyelmi bizottság mind a területi kamarák, mind az országos kamara törvényben (1996. évi LVIII. törvény) előírt, kötelezően létrehozandó szerve. Feladatuk az Etikai-fegyelmi Szabályzatban előírtak szerint az etikai-fegyelmi eljárás lefolytatása, a szükséges szankció megállapítása és érvényesítése.

A területi **etikai-fegyelmi bizottságok tagjait** a területi kamarák taggyűlése, az országos etikai-fegyelmi bizottság tagjait az országos kamara küldöttgyűlése választja. **Elnökeit** a bizottságok tagjai maguk közül választják meg.

Az etikai fegyelmi bizottságok minden más kamarai testülettől és tisztségviselőtől függetlenek, munkájukat a vonatkozó jogszabályok, valamint a kamarai szabályzatok alapján végzik, az etikai vagy a fegyelmi ügy tekintetében nem befolyásolhatók, nem utasíthatóak, kizárólag az őket megválasztott taggyűlésnek, illetve küldöttgyűlésnek tartoznak beszámolóval.

12.3. kérdés

Mik a kamarai tag kötelességei a vele kapcsolatba kerülőkkel szemben?

Az etikus viselkedés fontosabb követelményei:

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

Ezeket az alapelveket

- a megrendelővel való kapcsolatban,
- az építészeti versenyben,
- a kamarai tagtársakkal való kapcsolatban,
- a hatóságokkal való kapcsolatban és
- a kamarával való kapcsolatban

egyenként **érvényesíteni kell.**

12.4. kérdés

Ismertesse az etikai-fegyelmi eljárás elindítására, az eljárás lefolytatására és a szankciókra vonatkozó szabályokat!

A fegyelmi eljárást

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

folytatja le.

A fegyelmi eljárást

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

folytatja le.

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

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

Fegyelmi eljárást kezdeményezhet:

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

A panasz visszavonása a fegyelmi eljárás lefolytatását nem akadályozza.

Megtagadható a fegyelmi eljárás névtelen bejelentés esetén.

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

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

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

A fegyelmi tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni.

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

A fegyelmi vétség esetén kiszabható büntetések:

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

Pénzbírság más szankcióval együtt, mellékbüntetésként is alkalmazható.

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

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

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

KÉRDÉSEK

Általános ismeretek valamennyi szakmagyakorló számára

Tartalomjegyzék

1. fejezet

Az építésügy jogi környezete

1.1. kérdés

Ismertesse röviden az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvénnyel (Étv.) és a végrehajtási rendeleteivel kapcsolatos legfontosabb tudnivalókat! Milyen egyéb építésügyi tárgyú jogszabályokat ismer?

1.2. kérdés *(frissítve: 2021. április)*

Ismertesse a településkép védelméről szóló törvény (Tvtv.) legfontosabb elveit, céljait!

1.3. kérdés

Melyek a településkép védelméről szóló törvény érvényesítési eszközei?

1.4. kérdés

Ismertesse az Étv. építményekre vonatkozó általános előírásait és követelményeit, ide értve a mérnöki létesítményeket (közlekedési, vízügyi, hírközlési, energiaellátási, stb. építmények) és a műemlékeket is!

2. fejezet

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (Étv.)

2.1. kérdés

Melyek az Étv. szabályozási területei? Ismertesse a jogszabály szerkezetét!

2.2. kérdés

Röviden ismertesse az Étv. egyes fejezeteinek tartalmi összefoglalását!

2.3. kérdés

Mi a fogalommeghatározások (építésügyi fogalmak) szerepe? Ismertesse a telek, az építési telek és az építési tevékenység fogalmát!

3. fejezet

Településfejlesztés, településrendezés

3.1. kérdés

Mi a településfejlesztés fogalma, mik a céljai és a dokumentumai?

3.2. kérdés

Mi a településrendezés feladata, mik az írásos és tervi dokumentumai (településrendezési eszközök)?

3.3. kérdés

Ismertesse a településszerkezeti tervre és a helyi építési szabályzatra vonatkozó legfontosabb előírásokat!

3.4. kérdés

Ismertesse a fővárosra vonatkozó speciális településrendezési dokumentumokat!

3.5. kérdés

Mik az alapjai a településrendezési célok és feladatok megvalósulását segítő, önkormányzati intézkedéseknek (az Étv. szerinti sajátos jogintézmények)? Soroljon fel legalább 10-et!

3.6. kérdés

Röviden ismertesse a kártalanítási szabályokat, a településrendezési szerződést, az összevont telepítési eljárást és a közterület-alaktásra vonatkozó szabályokat!

4. fejezet

Az építés folyamata

4.1. feladat:

Ismertesse az épített feladatait és felelősségét az építési folyamatban!

4.2. feladat:

Ismertesse az építészeti-műszaki tervező és az építési vállalkozó (építőipari kivitelező) feladatait és felelősségeit az építési folyamatban!

4.3. feladat:

Ismertesse az építési műszaki ellenőr és a felelős műszaki vezető feladatait és felelősségeit az építési folyamatban!

4.4. kérdés

Ismertesse az egyszerű bejelentési eljárást és legfontosabb szabályait!

4.5. feladat

Ismertesse az építésügyi hatósági eljárásokat és az azokkal kapcsolatos elektronikus eljárásrendre vonatkozó legfontosabb szabályokat!

4.6. feladat:

Ismertesse az építésügyi hatóság és az építésfelügyeleti hatóság intézményi rendszerét, feladat- és hatásköreiket!

5. fejezet

Az Országos Építési és Településrendezési Követelmények (OTÉK)

5.1. kérdés

Ismertesse az OTÉK jogszabályi szerkezetét és legfontosabb mellékleteit!

5.2. kérdés

Ismertesse röviden az OTÉK I – IV. fejezetének legfontosabb előírásait!

5.3. kérdés

Ismertesse röviden az OTÉK előírásaitól való eltérésre vonatkozó szabályokat!

6. fejezet

Szabványosítás, szabványok

6.1. kérdés

Mi a szabványosítás célja, melyek az alapelvei? Röviden ismertesse a nemzetközi és hazai szervezeteit!

6.2. kérdés

Ismertesse a szabvány fogalmát, az alkalmazására vonatkozó szabályokat, fajtáit és jelölésüket!

7. fejezet

Az építési termékek forgalomba hozása, betervezése és beépítése

7.1. kérdés

Ismertesse az építési termékek forgalomba hozásának általános követelményeit!

7.2. kérdés

Ismertesse az építési termékek betervezésére és beépítésére vonatkozó előírásokat!

8. fejezet

Szabálytalan építésügyi tevékenységek és jogkövetkezményeik, illetve szankcióik

8.1. kérdés

Ismertesse a szabálytalan építési tevékenységek eseteit! Ismertesse a jogosulatlan építési tevékenységre vonatkozó szabályokat!

8.2. kérdés

Ismertesse a szabálytalan építési tevékenységek eseteit! Ismertesse a szakszerűtlen építési tevékenységre vonatkozó szabályokat!

8.3. kérdés

Ismertesse a szabálytalan építési tevékenységek eseteit! Ismertesse a jogszerűtlen építési tevékenységre vonatkozó szabályokat!

8.4. kérdés

Ismertesse az építésügyi- és az építésfelügyeleti bírságra vonatkozó előírásokat!

8.5. kérdés

Ismertesse az örökségvédelmi bírságra vonatkozó előírásokat!

8.6. kérdés

Részletezze a bírósági értesítés és a nemfizetési jelzés intézményeit!

9. fejezet

A szerződések

9.1. kérdés

Mi a szerződés fogalma, tartalma, melyek az alapelvei? Ismertesse a szerződési szabadság elemeit és korlátait!

9.2. kérdés

Ismertesse a szerződésfajtákat! Mi a legfőbb különbség az építésügy körében alkalmazott szerződések között és milyen általános követelmény vonatkozik még rájuk?

9.3. kérdés

Melyek a szerződési biztosítékok?

9.4. kérdés

Ismertesse a kellékszavatosság (garancia) és jótállás szabályait!

9.5. kérdés

Ismertesse a lakásépítéssel, valamint a közhasználatú épületekkel kapcsolatos kötelező jótállás szabályait!

10. fejezet

A környezet-, táj- és természetvédelem és az építésügy kapcsolata

10.1. kérdés

Ismertesse a környezet-, táj- és természetvédelem és az építésügy kapcsolatát! Milyen környezetvédelmi hatósági eljárásokat ismer?

10.2. kérdés

Ismertesse a környezetvédelmi engedélyezési eljárás célját! Soroljon fel néhány példát a környezetvédelmi engedélyhez és az egységes környezethasználati engedélyhez kötött, valamint a környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek közül!

10.3. kérdés

Mutassa be a környezet- és természetvédelmi igazgatás intézményrendszerét, hatóságait, feladat- és hatásköreiket!

10.4. kérdés *(frissítve: 2021. április)*

Ismertesse a környezetvédelmi és természetvédelmi szakhatóságok feladat- és hatásköreit!

11. fejezet

A kulturális örökségvédelem (műemlék és régészeti védelem) és az építésügy kapcsolata

11.1. kérdés *(frissítve: 2021. április)*

Ismertesse a kulturális örökség elemeit, a régészeti örökség és a műemlékvédelem alapvető fogalmait!

11.2. kérdés

Ismertesse a műemlékké nyilvánítás általános szabályait!

11.3. kérdés *(frissítve: 2021. április)*

Mutassa be a kulturális örökségvédelem intézményrendszerét, hatóságait, feladat- és hatásköreiket!

Kiegészítő szakmai ismeretek

kamarai tagok (tervezők, szakértők) részére

12. fejezet

A Magyar Építész Kamara Etikai-fegyelmi Szabályzata

12.1. kérdés

Ismertesse az Etikai-fegyelmi Szabályzat céljait, hatályát!

12.2. kérdés

Ismertesse az Etikai-fegyelmi Szabályzat szerkezetét és főbb részei! Milyen szabályok vonatkoznak az etikai-fegyelmi bizottságra?

12.3. kérdés

Mik a kamarai tag kötelességei a vele kapcsolatba kerülőkkel szemben?

12.4. kérdés

Ismertesse az etikai-fegyelmi eljárás elindítására, az eljárás lefolytatására és a szankciókra vonatkozó szabályokat!