

2023. évi ... törvény a magyar építészetről

Preambulum

Az építési tevékenység egyben országépítő közügy is, és az új szabályoknak a polgári jó ízlést kell kiindulási alapnak tekinteniük. Van mire és van kire büszkének lennünk, így e törvény megalkotásával az Országgyűlés az eleink által több évszázad alatt megalkotott magyar építészeti remekművek, **különösen többek között** Lechner Ödön, Kós Károly és Makovecz Imre munkássága előtt is tisztelegni kíván.

Jogalkotóként Kazinczy Ferenc A nagy titok című verse áll előttünk, amely így kezdődik: „Jót s jól. Ebben áll a nagy titok.” Célunk ugyanis olyan szabályozás bevezetése, amely segíti a hazai építőipar és a minőségi építészet kiteljesedését, de ezt nem a természeti és épített örökségünk háttérbe szorításával, hanem annak értékalapú megőrzésével és gazdagításával teszi. A jóhiszeműség és a jogkövetés alapján álló **építettöket**, építészeket és más szakembereket látunk magunk előtt, ugyanakkor tudjuk, hogy egyértelmű szabályozásra és annak következetes számonkérésére, erős építésügyi ellenőrzési rendszerre is szükség van. Ahogy gróf Széchenyi István mondta: „A törvény magában bármily jó is, még semmi, ha annak csak az engedelmességek, ki éppen akar.” Jót és jól – ez a célunk e törvény megalkotásakor.

ELSŐ RÉSZ // ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet - Alkalmazási szabályok

1. A törvény célja és hatálya 1. § - 2. §

1. §

[A törvény célja]

E törvény célja

e) az építési szabályok olyan tartalmú megállapítása, amely a fenntartható fejlődés környezet- és klímavédelmi szempontjainak érvényesíthetőségét és a magyar építésgazdaság fejlődését szolgálja, **valamint** a magyar építőanyagok és növény alapanyagok felhasználásának, valamint az épített környezet akadálymentesítésének előtérbe helyezését segíti,

2. §

[A törvény hatálya]

(1) E törvény hatálya kiterjed

g) az épített környezet emberhez méltó, **fenntartható és esztétikus** kialakítására, valamint az építmények és tájépítészeti alkotások építészeti-műszaki tervezésére (a továbbiakban együtt: építészeti-műszaki tervezés),

2. Értelmező rendelkezések 3. §

3. §

[Fogalom-meghatározások]

1. *Duna-parti építési szabályzat*: **a fővárosban** a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz;

21. *építési reklámháló*: építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása,

lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka során az e munka folyamatait legalább részben elfedő, **reklámhordozót tartó berendezés**; **(lásd 88. pont)**

29. **építészeti örökség**: az épített örökség maradandó értéket képviselő építményeinek, együtteseinek, táj- és kertépítészeti alkotásainak összessége, annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt, **valamint különösen** a műemlékek és a műemléki sajátos helyszínek;

48. **helyettesítő építési termék**: olyan termék, amely – tulajdonságaira és beépíthetőségére tekintettel – hasonló funkciót tölt be, mint a helyettesítendő termék; ~~így annak hiánya esetén~~ képes azt helyettesíteni a beépítés során úgy, hogy az építmény tulajdonságai nem módosulnak érdemben;

49. **helyi emlék**: hazánk építészeti örökségének a helyi (települési), településképi, **vagy történeti** szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít;

52. **hirdetőoszlop**: kör alaprajzú, vertikálisan tagolt, szélesség-magasság arányát tekintve közel 1:3 arányú, kombinált anyagú reklámhordozót tartó berendezés, melynek a reklámhordozó kihelyezésének módjától függően különböző típusai vannak;

Más formájú, máshogy tagolt, más arányú, más anyagú reklámhordozó már nem hirdetőoszlop?

66. **műemlék**: olyan műemléki értékkel rendelkező építmény, illetve ingatlan, amelyet **jogszabály** védetté nyilvánítottak és az állam által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban szerepel, kategóriája szerint lehet nemzeti emlék és helyi emlék;

84. **önkormányzati (települési, térségi, a fővárosban fővárosi és kerületi) főépítész**: a helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás épített környezet alakítási, területfejlesztési és területrendezési, településfejlesztési, ~~és~~ településrendezési, **épített környezet alakítási**, településképvédelmi **és helyi örökségvédelmi** tárgyú döntéseit előkészítő személy;

88. **reklámháló**: rögzítésre alkalmas eszköz segítségével, az épület külső felületén kifeszített, **reklám közzétételére alkalmas felület**; **(lásd 21. pont)**

X. épített örökség

Y. főmérnök

Z. főtájépítész

II. Fejezet - Építészeti alapelvek

3. Az építészeti alapelvek rendszere 4. § - 16. §

4. §

[Az alapelvek felsorolása és azok szerepe]

(2) Az építészeti alapelveket a **településrendezési tervek településtervek** készítése, az építésügyi hatósági eljárások, valamint a főépítési és az építészeti tervtanácsi

vélemények kialakítása során figyelembe kell venni. A főépítési és az építészeti tervtanácsai döntés az alapelvekre is alapítható.

5. §

[A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve]

(1) Az építészeti minőség az építési tevékenység folyamatát átható szellemi, művészeti és műszaki megoldások összessége, amely együttesen jelenti

e) az építőipari kivitelezési tevékenység során a terv szerinti megvalósulást, a pontosságot és precizitást, a megfelelő tulajdonságú és jó minőségű anyagok használatát ~~—előtérbe helyezve a természetes alapanyagként a fa, a kő, a vályog igénybevételét—~~, az energia- és anyaghasználatban a takarékosagra és a hatékonyságra törekvést,

Nem általánosítható minden építés esetén ezen anyagok előtérbe helyezése. A pontosság és precizitás fogalmához a vályog használatának előtérbe helyezése nem egészen helytálló, hisz ez az anyag jellegéből adódóan éppen nem ezekkel a pozitívumokkal bír.

10. §

[Az **építészeti épített** örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve]

(1) Az **épített** örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenki kötelessége. Tilos a védett **épített** örökség veszélyeztetése, megrongálása és megsemmisítése.

(2) Az **épített** örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni.

(3) Az **épített** örökségen építési tevékenység végzése csak akkor engedélyezhető vagy vehető tudomásul, ha az nem jár az **épített** örökség visszafordíthatatlan sérelmével vagy annak megsemmisülésével.

(4) Az **épített** örökség védelme kiemelt közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, a vallási közösségek, a civil- és gazdálkodó szervezetek, valamint az állampolgárok számára.

(5) Az állam a műemléki jókarbantartást és állagmegóvást, valamint a műemléki helyreállítást központi költségvetési forrásokkal, valamint adó- és illetékkedvezményekkel támogatja.

(6) Az **épített** örökség és annak természeti környezete harmonikus egységét – különösen abban az esetben, amikor a műemlék és természeti környezete eredetileg is egységet képező együttesként jött létre és alakult – fent kell tartani, megőrzéséről és méltó hasznosításáról egységesen és egyidejűleg kell gondoskodni.

15. §

[A szabályosság elve]

(1) Minden építményt, **és** tájépítészeti alkotást **és egyéb zöldfelületet** úgy kell tervezni, építőipari kivitelezési tevékenységet végezni, használni és fenntartani, hogy az megfeleljen a jogszabályoknak – ideértve a szerzői jogi, a telek rendezettségére

vonatkozó, valamint a helyi önkormányzati szabályozást is – és szakmai követelményeknek.

Nem csak a tájépítészeti alkotás, hanem pl. közterületi, illetve a HÉSZ-ben előírt ingatlanon belüli zöldfelület, növénytelepítés fenntartása is fontos, akkor is, ha az nem minősül tájépítészeti alkotásnak.

MÁSODIK RÉSZ // A SZEMÉLYI ÉPÍTÉSJOG

III. Fejezet - Az állam és a helyi önkormányzatok építésügyi és műemlékvédelmi feladatai

4. Az állami feladatellátás 17.§ - 21. §
5. Az önkormányzati feladatellátás 22. § - 23. §

22. §

[Az önkormányzati feladatok]

(1) A települési önkormányzat e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési, településrendezési, és településkép-védelmi és helyi örökségvédelmi feladatokat lát el.

(3) A települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében

a) településfejlesztési tervet, településképi arculati kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el, meghatározza a helyi értékvédelem tárgyait és helyi szabályait, továbbá gondoskodik azok felülvizsgálatáról, valamint a helyi építészeti és természeti örökség elemeit védetté nyilvánítja és védettségüket megszünteti,

IV. Fejezet - A mérnökök, valamint az építészek szakmai kamarái

6. A kamarai tevékenység általános szabályai 24. § - 26. §
7. A területi kamara 27. § - 31. §
8. Az országos kamara 32. § - 37. §
9. A kamarai választás alapvető szabályai 38. § - 39. §
10. A kamarai tagsági viszony és a tag jogai 40. § - 42. §

40. §

[A tagfelvétel és az átjegyzés]

(11) A területi kamara **kérelmére a diploma kiállításával egyidejűleg** tagjelöltként veszi fel **azt** a mérnököt, illetve **az** építészt, **aki az e törvényben és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feltételeknek megfelel, de a meghatározott gyakorlati idővel nem rendelkezik.** A tagjelölt a területi kamara és a szakmai tagozatok munkájában tanácskozási joggal vehet részt.

(12) Ha a tagjelölt az e törvényben és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feltételeknek megfelel kérheti tagfelvételét.

11. Az etikai-fegyelmi eljárás 43. § - 49.§
12. A kamara működésének közjogi garanciái 50. §
13. Kamarai hatósági ügyintézés 52. §

V. Fejezet - A főépítészek, a főmérnökök és az országos tájépítész

14. A főépítész szervezeti rendszer 53. § - 56.§

53. §

[A főépítész szervezeti célja]

(5) A **Balaton** **kiemelt turisztikai fejlesztési térségi** főépítész főosztályvezetői besorolású kormánytisztviselő, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai

végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik és munkáját hivatali szervezet segíti.

(6) A **Balaton** **kiemelt turisztikai fejlesztési térségi** főépítész

a) tagként vesz részt az Országos Építészeti Tervtanács ülésén, ha a tervtanács az illetékességi területén megvalósuló beruházást tárgyal,

b) tagként vesz részt az területi építészeti tervtanács ülésén, ha a tervtanács az illetékességi területén megvalósuló beruházást tárgyal,

c) az állami főépítész megkeresése alapján véleményezi az illetékességi területén lévő település településtervét, illetve annak módosítását az egyeztetési eljárás záró szakaszában,

d) véleményt nyilvánít az illetékességi területét érintő területrendezési hatósági eljárás során, melyet az az állami főépítésznek a döntését meghozatala során figyelembe kell vennie,

e) az illetékességi területére vonatkozó különös előírások figyelembevételével javaslatot tesz az országos főépítésznek az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó véleménye kialakítására,

f) a **Balaton-kiemelt üdülőkörzet** **kiemelt turisztikai fejlesztési térség** területén tervezési tevékenységek végző szakemberek, önkormányzati főépítészek számára szakmai képzéseket szervez,

g) a **Balaton-kiemelt üdülőkörzet** **kiemelt turisztikai fejlesztési térség** területén lévő ingatlanulajdonosok számára ismertetőanyagokat készít, lakossági fórumokat tart és részt vesz az építészeti szemléletformálásban.

Az is elképzelhető, hogy a regionális főépítészek, főmérnökök, főtájépisztek a kötelezően létrehozandó öt kiemelt turisztikai fejlesztési térség térségi fejlesztési tanácsa munkaszervezetének alkalmazottai legyenek.

55. §

[Az állami főépítész jogállása és feladatai]

(2) Az állami főépítész

a) elbírálja a településképi bejelentési eljárás során hozott önkormányzati döntésekkel **és a településképi véleményekkel** szemben a bejelentő ügyfél által a döntés közlésétől számított 15 napon belül benyújtott kifogást,

56. §

[Az önkormányzati főépítész jogállása és feladatai]

(6) A községi jogállású település

a) saját települési főépítészt alkalmaz,

b) a település fekvése szerinti járásban lévő más önkormányzattal társulásban, közösen alkalmaz térségi főépítészt, ~~vagy~~

~~e) vonatkozásában a település fekvése szerinti járásszékhely város települési főépítésze~~

~~látja el az önkormányzati főépítészi feladatokat.~~

~~(7) Ha a települési önkormányzat nem tesz eleget a (6) bekezdés a) vagy b) pontjában foglalt kötelezettségének, a községi jogállású település vonatkozásában a törvény erejénél fogva a járásszékhely város települési főépítésze lesz az önkormányzati főépítész.~~

~~(8) A legalább 10 település vonatkozásában főépítészi feladatot ellátó főépítészek és munkatársaik foglalkoztatásához az állam költségvetési támogatást biztosít.~~

Térségi főépítész alkalmazása esetén Kormányrendeletben meghatározottak szerint az állam költségvetési támogatást biztosít.

15. A főmérnök, ~~az országos tájépítész és a Balatoni főtájépítész~~ és a főtájépítész 57. § - 58. §

57. §

[A főmérnök]

(5) A **Balatoni kiemelt turisztikai fejlesztési térségi** főmérnök főosztályvezetői besorolású kormánytisztviselő, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik és munkáját hivatali szervezet segíti.

(6) A **Balatoni kiemelt turisztikai fejlesztési térségi** főmérnök illetékességi területén

a) koordinálja a vármegyehatáron túlnyúló közlekedési- és közműfejlesztések megvalósítását,

b) segíti az előző pont szerint megvalósult létesítmények fenntartását.

(lásd 53. §)

58. §

[~~Az országos és a Balatoni főtájépítész~~ A főtájépítész]

(3) A **Balatoni kiemelt turisztikai fejlesztési térségi** főtájépítész főosztályvezetői besorolású kormánytisztviselő, aki kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel, illetve szakmai gyakorlattal rendelkezik és munkáját hivatali szervezet segíti.

(4) A **Balatoni kiemelt turisztikai fejlesztési térségi** főtájépítész **a-balatoni az illetékes kiemelt turisztikai térségi** főépítész munkáját segíti, és feladatát

f) az épített és természeti környezet megőrzése és méltó hasznosítása,

g) az éghajlatváltozás káros hatásai elleni védelem és az alkalmazkodás,

h) a települési zöldinfrastruktúra hatékony kialakítása és működtetése,

i) az ingatlanok zöldfelületi tanúsítványához kapcsolódó követelmények és eljárások kialakítása és működtetése, valamint

j) a tájépítészeti alkotások építészeti minőségének biztosítása érdekében végzi.

(lásd 53. §)

VI. Fejezet - A tervtanácsok

16. A tervtanácsi szervezetrendszer 59. §

VII. Fejezet - Az építési folyamat résztvevői

17. Az építési folyamat résztvevői és azok felelőssége 65. § - 73. §

67. §

[Az építtető]

(2) Az építtető felel

f) az elektronikus építési napló készenléttbe helyezéséért, **vezetéséért** és ellenőrzéséért,

69. §

[A kivitelező]

(1) Az építtető az építőipari kivitelezési tevékenység végzésére – az építőipari kivitelezői nyilvántartásban szereplő és a tevékenység végzésére jogosultsággal rendelkező – **kivitelezővel** kivitelezési szerződést köt.

HARMADIK RÉSZ // A DOLOGI ÉPÍTÉSJOG

VIII. Fejezet - A településfejlesztés és a településrendezés

18. A településfejlesztés és településrendezés alapvető szabályai 74. § - 76. §

19. A településtervezés és a településtervező 77. § - 78. §

77. §

[A településtervezés]

(1) Településtervezési tevékenység a településtervek és módosításuk előkészítése, valamint azok végrehajtásának szakmai elősegítése.

20. A településtervek típusai és azok tartalma 79. § - 83. §

83. §

[Kialakult állapothoz való illeszkedés]

(3) A kialakult állapothoz történő illeszkedés akkor teljesül, ha

a) a telek mérete és zöldfelületének mértéke a telektömb átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri, vagy azt meghaladja, a telek beépítettsége és beépítési magassága a telektömb átlagos beépítettségénél és átlagos beépítési magasságánál kisebb vagy azt nem haladja meg, továbbá a tervezett épület legmagasabb pontja a telektömbben elhelyezkedő épületek legmagasabb pontja átlagánál kisebb vagy azt nem haladja meg,

b) a telek beépítési módja a telektömb jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és

c) a tervezett épület fő **rendeltetése** megegyezik a telektömb szerinti épületek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.

Általánosságban túlzottan homogenizálás irányú a szabályozás. A rendeltetésnél szerencsésebb volna a ma hatályos OTÉK 10. § (2) bekezdés a) pontja alapján szabályozni.

21. Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények 84. §- 93. §

90. §

[A közzogi kártalanítás]

(2) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor az (1) bekezdés szerint e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, hasznélvezőnek – kérelmére – kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlanak a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

Nem egyértelmű, hogy egy HÉSZ módosítás, amely adott területre a beépítési mutatókat nem változtatja meg, ezen új HÉSZ hatálybalépésével építési jogot keletkeztet vagy nem? Honnan kell számolni ilyen esetben a hét évet. Ezt egyértelműsíteni kell, ugyanis a zöldfelületek védelme, illetve gyarapítása érdekében egyes területeken a beépítés visszaminősítése indokolt lehet.

IX. Fejezet - Országos és helyi településkép-védelem

22. A településkép védelmének rendszere 94. § -

96. §

[A helyi településkép-védelem]

(1) A helyi önkormányzat a helyi építési szabályzatában – a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének területe kivételével –

b) háztartási méretű kiserőművek (napelemek), **illetve egyéb gépészeti berendezések (pl. klíma, hőszivattyú kültéri egység)** épületeken való elhelyezhetőségére

vonatkozó településképi követelményt állapíthat meg.

(9) Helyi védelem alatt áll az a helyi **építészet**i épített és **természeti** örökség, amelyet a települési önkormányzat - a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat – helyi emlékké nyilvánít. A helyi emlékké nyilvánítás célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó, **illetve történeti jelentőségű** építészet és táji érték védelme.

23. Az önkormányzati településképi-érvényesítési eszközök, valamint a támogató és ösztönző rendszer 97. § - 101. §

97. §

[Településképi-érvényesítési eszközök]

(2) A településképi védelme érdekében

c) az önkormányzat településképi bejelentési eljárást

ca) folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez **és tudomásulvételhez** nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően – ideértve **a tudomásulvételhez kötött építési tevékenységeket** és a háztartási méretű kiserőművek (napelemek) épületeken való elhelyezését is –,

(3) Szakmai **konzultációnak helye van kell konzultációt kell lefolytatni** a lakóépületek tudomásulvételi eljárásának megkezdése előtt is azzal, hogy a szakmai konzultációról készült jegyzőkönyv a tudomásulvételi kérelem mellékletét képezi.

Javasolt kötelezően érvényesíteni a településképi előírásokat! Legyen szigorúbb az új törvény! Javasolt véleményezési vagy bejelentési eljárás lefolytatása ebben az esetben is, hisz a településképet leginkább a településen megjelenő családi házak befolyásolják! Éppen itt kellene jobban érvényesíteni a településképi követelményeket! Sajnos a jelenlegi szabályozásban sem igazán lehet a településképi követelményeket érvényesíteni az egyszerű bejelentésnél!

24. Reklámok és plakátok elhelyezésének szabályai 102. § - 107. §

102.§

[A reklámszabályozás hatálya]

(1) E törvény reklámra és reklámeszközre vonatkozó rendelkezései a Grt. 3. § d) pontja szerinti gazdasági reklámra terjednek ki, **ide nem értve**

104. §

[Reklámok közzétételének keretszabályai]

(2) A reklám és reklámeszköz elhelyezésének részletszabályait megállapító, e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet megalkotása és végrehajtása során érvényre kell juttatni azt az alapelvet, amely szerint a reklámok mennyisége az épített örökség és a településképi védelme érdekében csak **ésszerű ésszerű** mértékű lehet. A reklámeszközökkel szemben alapvető követelmény, hogy azok megfelelő műszaki és esztétikai állapotban legyenek.

X. Fejezet - Műemlékvédelem

25. Általános rendelkezések 108. § - 111. §

26. A műemléki értékek védelme 112. § - 125. §

27. A műemléki értékek megőrzése 126. § - 134. §

28. A műemlékvédelmi hatósági eljárási rendelkezések 135. § - 150. §

29. A műemlékvédelem pénzügyi eszközei 151. § - 152. §

30. Nemzeti Műemlék Alap 153. § - 161. §

A helyi emlékek műemlékké válása sokkal több kérdést vet fel és a jelenleg érvényben lévő szabályozás komolyabb átgondolását, újrafogalmazását teszi szükségessé, mint amennyi „hasznot” hoz. Nagyon pozitív a helyi értékekre való fokozottabb figyelem!

De a tervezet szerint sokszor megfelelnek arról, hogy a helyi emlékeket bevonta a rendszerbe és a jelenlegi szabályozás kiegészítés nélküli áttemelése az új jogszabályba nem mindig állja meg a helyét, kavargást okoz a helyi emlékek tekintetében. Lásd pl. műemléki környezet, hatósági eljárási rendelkezések, tervtanács, kötelezés, stb..... A helyi emlékek beemelése nem biztos, hogy azokra való fokozottabb odafigyelést éri el (nem tudja a rendszer ezt a mennyiségű épületet a műemlékekkel azonos szinten kezelni), sokkal inkább a műemlékek rangja vész el azzal, hogy ennyire felhígul a műemlék fogalom. A települési identitás értékét képviselő építmény, építmény részlet nem feltétlen értékes állami szinten is, ráadásul óriási többlet terhet jelent az állami örökségvédelemre. Az állam általi nyilvántartás azonban mindenképpen indokolt és kivitelezhető anélkül is, hogy azokat műemléknek neveznék. Ilyen fokú változás nem tudatosítható az emberekben, gondolva csak arra, hogy még mindig használják az emberek a „műemlék jellegű épület” kifejezést, pedig már régóta nem ismernek ilyet a jogszabályok. Ez a lépés minden jószándék ellenére csak kavargást okoz majd. Vagy mindenhova be kell tenni, hogy „nemzeti minősítésű” műemlék, de ez értelmetlennek tűnik így.

További kérdések:

- **melyik tervtanács az illetékes a helyi védettség esetén?**
- **a műemléki környezet a helyi védett épület esetére is érvényes?**
- **a helyi védett emléket is a miniszter jelöli meg táblával?**
- **milyen hatóság jár el a helyi védett érték esetén?**
- **helyi értékkel is lehet pályázni az alapra?**
- **helyi védett felújítása is adómentes?**

134. §

[A műemlék tanulmányozása, látogatása]

(3) A központi költségvetési, helyi önkormányzati, nemzetközi, vagy európai uniós forrás felhasználásával megvalósuló örökségvédelmi, műemlékvédelmi, turisztikai vagy más támogatási célú helyreállítás esetén a kivitelezési munkákat követő **tíz-évig az állam és a vagyongazdálkodó, használó stb. közötti szerződés fennállásáig** a műemlék közönség által történő nyilvános látogatását biztosítani kell.

XI. Fejezet - Az építésügyi hatóság eljárásai és a használatba vett építmények fenntartása

30. Építésügyi hatósági eljárások típusai és azok általános szabályai 162. § - 167. §

164. §

[Hatósági eljárási szabályok]

(10) Az építésügyi hatóság jogalkalmazói tevékenységet folytat. Jogértelmezési probléma esetén az építésügyi hatóság a jogalkotóhoz köteles fordulni és az általa leírtak szerint eljárni.

32. Fenntarthatósági szempontok érvényesítése egyes kereskedelmi építmények engedélyezése vonatkozásában 168. § - 171. §

33. Az építmény kivitelezése, használatbevétele és fenntartása 172. § - 174. §

173. §

[Az építmény használatbevétele]

(6) Amennyiben a tervező nem teszi meg az (5) bekezdés szerinti nyilatkozatot, a ~~területi-építész-kamara-titkára~~ a bíróság az építető kérelmére, három napos határidő tűzésével felszólítja a tervezőt nyilatkozata megtételére. Amennyiben a tervező továbbra sem nyilatkozik, a ~~területi-építész-kamara-közigazgatási-eljárás-keretében~~ a bíróság pótolja a nyilatkozatot, és ezzel egyidejűleg etikai-fegyelmi eljárást **indít kezdeményez** a tervező ellen.

(7) Ha a tervező úgy nyilatkozik, hogy hozzájárulását a használatbevételhez nem adja meg, az építető a nyilatkozat ellen ~~az illetékes területi-építész-kamarához~~ **bírósághoz** fordulhat. A ~~területi-építész-kamara-közigazgatási-eljárás-keretében a bíróság~~ felülvizsgálja a nyilatkozatot, és dönt annak fenntartásáról vagy a hozzájárulást kiadja. Ha a ~~területi-építész-kamara bíróság~~ megállapítja, hogy alapos indok nélkül tagadta meg a hozzájárulást, etikai-fegyelmi eljárást **indít kezdeményez** a tervező ellen. ~~A területi-kamara-döntése ellen az országos kamarához benyújtott fellebbezésnek van helye.~~

34. A kivitelezési tevékenység felügyelete 175. § - 178. §

177. §

[A szabálytalan tevékenységek jogkövetkezményei és az építésügyi bírság]

(3) Ha az építésügyi hatóság az (1) bekezdés szerinti fennmaradási engedélyt megadja vagy a **lebontást tudomásul veszi**, azzal egyidejűleg – kormányrendeletben meghatározottak szerint – építésügyi bírságot szab ki, a (6) és (7) bekezdésben, valamint a (12) bekezdés b) pontjában foglalt kivétellel.

Ha lebontják a szabálytalan építményt, akkor miért kell bírságot kivetni? Vagy itt az engedély nélküli bontásról beszélünk? Egyértelmű megfogalmazásra volna szükség.

(9) A ~~163. § (5) bekezdés a) pontja~~ **175. § (5) bekezdés** szerint szakszerűtlenül épített építmény, építményrész esetén az építésügyi hatóság kormányrendeletben foglaltak szerint kötelezőként elrendeli az építmény átalakítását vagy a lebontását.

(12) A ~~151. § (9) bekezdés~~ **164. § (7) bekezdés** szerinti tíz éves intézkedési határidőnél régebben épült vagy használatba vett szakszerű építményre az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározottak szerint

a) hatósági bizonyítványt állít ki, vagy

b) fennmaradási engedély ad, építésügyi bírság kiszabása nélkül.

A hatósági bizonyítvány legalizálja a szakszerű, de jogszerűtlen építményt? Tehát az ingatlan nyilvántartásba átvezethető lesz?

178. §

[A közigazgatási szabályszegések szankciói]

(3) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a névjegyzéket vezető kamara a névjegyzékben szereplő szakmagyakorlóval, valamint a vállalkozó kivitelezővel szemben – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott

módon és mértékben, a ~~163. §~~ 176. § szerinti szabálytalanságok esetén – a következő jogkövetkezményeket alkalmazza:

- a) figyelmeztetés,
- b) bírság megállapítása,
- c) a tevékenység folytatásához szükséges jogosultság felfüggesztése,
- d) a tevékenység folytatásának megtiltása,
- e) képzési és ismételt vizsgakötelezettség előírása a tevékenység folytatásához, és
- f) a névjegyzékből való törlés.

35. Az építésügyi hatósági kötelezés általános szabályai 179. § - 180. §

180. §

[Kötelezettség ingatlan-nyilvántartási bejegyzése]

(1) Az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba a 173. § (4) bekezdés, a 174. § (3) bekezdés, a 175. § (2) bekezdés, valamint a ~~176. §~~ 177. § (8) bekezdés szerinti végleges döntéssel elrendelt kötelezettséget be kell jegyezni, amelyet a döntés véglegessé válástól számított 5 napon belül kell kezdeményezni. A kötelezettség teljesítését követően az építésügyi hatóság haladéktalanul intézkedik a kötelezettség ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében.

XIII. Fejezet - Az építményre és az építési termékre, a tervezésre, valamint az építési folyamatra irányadó követelmények

36. Az építményekkel szemben támasztott követelmények és a műszaki irányelvek 181. § -

181. §

[Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények]

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

37. Az építési termékekkel szemben támasztott általános követelmények 184. §

184. §

[Az építési termék]

(2) Az építési termék az (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében beépítésre akkor alkalmas, ha:

d) az építési termék rendelkezik a termék előállítási helye és alapanyag eredete szerinti jelöléssel.

Mi van az egyedi teljesítménynyilatkozattal, vagy egyedi műszaki dokumentációval nem rendelkező építőanyagokkal? (pl. szalmabála, ágasfa, stb...)

38. Az építészeti-műszaki tervezés szabályai 185. § - 187. §

186. §

[Az építészeti-műszaki tervezési szerződés]

Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre a Ptk-ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal, hogy

d) – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervező díja a tervdokumentáció átadásával, a tervezői művezetési tevékenység díja az építmény megvalósítását követően, annak használatához szükséges tervezői hozzájárulás átadásával egyidejűleg esedékes.

Ha és amennyiben a kivitelezés során megromlik a kapcsolat tervező és építtető között, (pl. mert a tervező tudta és jóváhagyás nélkül térnek el a tervtől), akkor az addig elvégzett tervezői művezetés sem lesz kifizetve, ha nem írja alá a tervezői nyilatkozatot a tervező. Ez érdemtelenül kiszolgáltatott helyzetbe hozza a tervezőket.

39. Az építőipari kivitelezési tevékenység 188. § - 190. §

188. §

[Építőipari kivitelezési tevékenység folytatása]

(4) Vállalkozó kivitelezői tevékenység keretében a vállalkozó kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységet csak akkor vállalhatja, ha a kivitelezési szerződésben vállalt építési tevékenység elvégzésének a megrendelt minőségben saját költségén történő teljesítéséhez szükséges fedezettel rendelkezik (beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is). Ha a szerződésben felek részteljesítésben állapodtak meg, a vállalkozó kivitelezőnek a szerződés szerinti teljesítési feltételeknek megfelelően, de legalább a megrendelő építtető első teljesítéséig meghatározott munkarészre kell fedezettel rendelkeznie.

(5) Építési tevékenység végzésére az építtető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) kivitelezési szerződést köt. A kivitelezési szerződés teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében rögzített fizetési határideje nem haladhatja meg az építtető és a vállalkozó kivitelező által megkötött kivitelezési szerződésben meghatározott fizetési határidejét. Az építtetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó kivitelező a kivitelezési szerződésben foglalt kötelezettsége maradéktalan teljesítéséről benyújtott végszámla teljes körű kiegyenlítésére csak akkor jogosult, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelésének kiegyenlítését hiánytalanul igazolja, függetlenül azok fizetési határidejétől.

Hogyan és ki által kerül a (4) és (5) bekezdésben foglaltak ellenőrzésre?

(7) Az építtető a kivitelezőt, a vállalkozó kivitelező az alvállalkozót értékeli.

Miben és hogyan, kinek és miért? Mi alapján? 1-től 5-ig? vagy??? Mi lesz az értékelés sorsa? Az alvállalkozó kivitelező is értékelheti a fővállalkozó kivitelezőt?

40. Az építészeti alkotások szerzői jogára vonatkozó speciális szabályok 191. § - 192. §

**XIV. Fejezet -Az építésgazdasági ösztönző rendszer és az építésgazdasági intézkedések
193. § - 194. §**

XV. Fejezet Építészeti oktatás, képzés és továbbképzés 197. §

195. §

[Oktatás és képzés]

(1) Az érintett miniszterek együttműködnek annak érdekében, hogy a lakosság – különös tekintettel a tanulóokra és a hallgatókra – megismerhesse az épített környezet emberhez méltó, ~~egészséges és esztétikus~~ alakításával, az építészeti kultúra terjesztésével, fejlesztésével, az építészeti értékek, örökség védelmével kapcsolatos alapvető ismereteket – **különös tekintettel a helyi sajátosságokra** – az alap-, közép- és felsőfokú, valamint az iskolarendszeren kívüli oktatás, képzés, nevelés keretében, a közművelődés és ismeretterjesztés, a sajtó és a tömegtájékoztatás útján.

XVI. Fejezet - Nyilvántartások, szakrendszerek és elektronikus felületek

41. A szakmai kamarák által vezetett nyilvántartás 198. §
42. Az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatók elektronikus regisztrációjának hatósági nyilvántartása 199. § - 200. §

200. §

[Az igazgatási szolgáltatási díj]

(1) A **195. § (1) bekezdése 198. § és 199. §** szerinti nyilvántartásba történő regisztrációval kapcsolatos kérelem benyújtásakor az eljáró hatóság számlájára

43. Az Országos Építésügyi Nyilvántartás 201. § - 207. §
44. A nemzeti tervvagyon és az építészeti szerzői jogi nyilvántartás 208. §
45. Nemzeti Építésgazdasági Nyilvántartás 209. §
46. Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer 210. § - 215. §

ÖTÖDIK RÉSZ // ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

XVII. Fejezet - Felhatalmazó és hatályba léptető rendelkezések

47. Felhatalmazó rendelkezések 216. § - 217. §

216. §

[Rendeletalkotási felhatalmazások]

35. az építészeti-műszaki tervezés során a tervezési díjfizetési kötelezettség nem teljesítése tárgyában hozott, az építészeti-műszaki tervezőt marasztaló jogerős bírósági ítéletről szóló értesítést vagy a nemfizetési jelzést követően lefolytatandó vizsgálat és az ennek alapján megállapítható jogkövetkezmények részletes szabályait,

Ez a mondat értelmezhetetlen, ki kinek nem fizet, ha a tervezőnek nem fizetnek, akkor miért őt marasztalják el, az ítéletről szóló értesítésnek milyen részletes szabályai lehetnek? stb...

XVIII. Fejezet - Átmeneti, sarkalatosságra és európai uniós követelményekre utaló rendelkezések

48. Átmeneti rendelkezések 218. § - 221. §
49. Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményének való megfelelés 222. §
50. Az Európai Unió jogának való megfelelés 223. §

XIX. Fejezet - Módosító és hatályon kívül helyező rendelkezések

51. Módosító rendelkezések 224. § - 290

233. §

„Műemléki ingatlan felújítása, bérbeadása után járó kedvezmény”

(7) Műemléki védelem alatt álló lakóépület vagy műemléki védelem alatt álló épületben lévő lakás eladása esetében nem kell az adót megfizetnie az adózónak a korábbi vételár és az eladási ár közötti különbség után, ha a műemlék épületet, műemlék ingatlanban található lakást a műemlékvédelmi előírásoknak megfelelően, az örökségvédelmi hatóság által igazoltan felújította, műemléki helyreállítását elvégezte, és ezzel növelte annak értékét.”

Nem mindegy, mennyi idő telt el a felújítás és az eladás között. Illetve nem mindegy, milyen mértékű a felújítás. pl. 1 db ablak cseréje is értéknövelő beruházás, de nem biztos, hogy arányban áll a meghatározott árkülönbsézzel. Ezeket a szabályokat pontosítani szükséges!

52. Hatályon kívül helyező rendelkezések 291. §

A részletes indoklás A 4-16. §-hoz a j) és k) pontok ugyanazok.
