



Magyar Mérnöki Kamara

Jogosultsági vizsga

Általános rész

A szakmagyakorlók közös ismeretanyagát
képező ismeretek

Budapest, 2025. november

Tartalomjegyzék

I. Az építésügy jogi környezete	6
1. Az Alaptörvény és a jogszabályi hierarchia az építésügyben.....	6
2. Az építésügyet szabályozó alapvető törvények.....	6
3. Az építésüghöz kapcsolódó kormányrendeletek	7
4. Az építésügy kormányzati irányítása és hatásköri rendszer	8
5. Az állam és az önkormányzatok szerepe az építésügyben	9
II. Az építésügyi jogszabályok által használt fogalmak	11
6. Az alapfogalmak szükségessége	11
7. Építmény, épület és műtárgy	11
8. Sajátos építményfajták és nyomvonal jellegű építmények.....	12
9. Közhasználatú építmények.....	12
10. Az építmények rendeltetése és használata.....	13
11. Rendeltetések	14
12. Építési tevékenységek típusai: átalakítás, bővítés, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés	14
13. Kivitelezés és szereplői <i>Kivitelezési kódex</i> -ben foglaltak szerint (építtető, kivitelező, felelős műszaki vezető, tervező stb.).....	15
14. Munkahely és építési munkahely fogalma	17
15. Az „építés” tágabb értelmezése – munkavédelmi és építésügyi szempontból	18
16. Az épített környezet és területi kategóriák	18
17. Településtervezés.....	19
17.1. Telek és építési területek.....	19
17.2. Az építmények típusai	19
17.3. Az építés folyamata és közigazgatása.....	20
17.4. Helyi építési szabályzat, településszerkezeti terv, településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia	21
18. Építészeti érték, építészeti örökség, helyi építészeti értékvédelem	22
19. Barnamezős terület és rozsdaovezeti akcióterület.....	23
20. Építmények, önálló rendeltetési egységek	24
21. Speciális építmény- és épülettípusok	24
III. Az építészeti törvény	27
22. A törvény hatálya és felépítése	27
23. Általános elvek és követelmények az építésügyben.....	29
24. Általános építésjogi követelmények.....	30
25. Az építési folyamat szabályozása.....	30
26. Az építés-kivitelezés szabályai és szereplői	34
27. A szakmagyakorlási kormányrendelet.....	38
28. Az építmény használatbavétele	39

29. Építésfelügyeleti tevékenység	39
IV. Építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás	44
30. A rendelet alkalmazási köre	44
31. Az eljárások általános szabályai.....	44
31.1. Ügyfél (ügyféli jogállás az eljárásban)	44
31.2. A kérelem benyújtása és hiánypótlás	45
31.3. Örökségvédelem és világörökségi terület	45
31.4. Előzetes szakmai véleményezési eljárások.....	45
31.5. A tervtanácsokhoz kapcsolódó legfontosabb alapfogalmak:	46
31.6. A tervtanácsok működése	46
31.7. A főépítészre vonatkozó szabályozás további elemei	47
32. Az építési engedélyezési eljárás lényeges szabályai	47
32.1. Mikor kell építési engedély?.....	47
32.2. Az engedélykérelem elbírálása – vizsgálati szempontok	48
32.3. Az építési engedély hatálya	49
32.4. Tervtől való eltérés és tűréshatár	50
33. Használatbavételi engedélyezési eljárás.....	50
33.1. Mikor kell használatbavételi engedély?.....	50
33.2. A használatbavételi kérelem benyújtása és mellékletei	51
33.3. A használatbavételi kérelem elbírálása.....	52
34. Fennmaradási engedélyezési (legalizálási) eljárás	53
35. Bontási engedélyezési eljárás	55
35.1. Mikor kell bontási engedély?.....	55
35.2. A bontási kérelem elbírálása	55
35.3. A bontási engedély határozat tartalma	56
36. Építésfelügyeleti hatósági tevékenység	57
36.1. Az építésfelügyeleti ellenőrzések köre	57
36.2. Építésfelügyeleti intézkedések és szankciók	58
37. Műszaki dokumentáció az építésügyi eljárásokban	59
V. Egyszerű bejelentési eljárás.....	61
38. Mikor lehet egyszerű bejelentést tenni?	61
39. Kötelező-e a bejelentés, vagy választható?	61
40. Az egyszerű bejelentési dokumentáció szakági munkarészei	62
VI. Településtervezés	63
VII. Építmények létesítésének előírásai	68
41. Kötelező műszaki követelmények.....	68
42. A megújuló energiaforrásokra vonatkozó előírások.....	69

43. Az új parkolók kialakítására vonatkozó előírások.....	70
VIII. A Szabványok.....	71
44. A Magyar Szabványügyi Testület (MSZT) szerepe és hatásköre	71
45. Felügyelet és irányítás.....	72
46. A szabványok és a jogszabályok viszonya.....	72
47. Nemzetközi és európai szabványosítási szervezetek.....	74
48. Harmonizált szabványok és a CE-jelölés	75
49. Összefoglalás.....	76
IX. Építési termékek.....	77
50. Az építési termékekre vonatkozó szabályok	77
51. Az építési termékekre vonatkozó szabályozás	80
X. A szerződésekre vonatkozó általános szabályok.....	87
52. Vállalkozási szerződés	87
53. Megbízási szerződés.....	88
54. Építési szerződés és átadási dokumentáció	89
55. A településrendezési szerződés (2023. évi C. törvény 92. § szerint).....	91
XI. Az építészeti örökségvédelem	92
56. Az építészeti örökség fogalma és jogi keretei	92
57. Műemlékvédelem (országos védettség)	92
58. Helyi védettség (helyi építészeti örökség).....	93
XII. Környezet- és természetvédelem	94
59. A környezetvédelmi törvény legfontosabb alapfogalmai	94
60. A természetvédelmi törvény legfontosabb alapfogalmai.....	96
XIII. A Magyar Mérnöki Kamara Etikai-Fegyelmi Szabályzata.....	98
61. Etikai kódex – a mérnöki hivatás etikai szabályai.....	98
61.1. Kiemelt etikai elvárások	99
61.2. Általános etikai elvárások.....	99
62. Súlyos fegyelmi vétségek.....	102
63. Az etikai-fegyelmi eljárás főbb szabályai	103
XIV. Az állami építési beruházások részletes szakmai ismertetése – a 2023. évi LXIX. törvény	105
64. A törvény célja, hatálya és alapelvei	105
65. Az állami beruházási rendszer új szereplői és intézményei	105
66. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSzSz) szerepe a vitarendezésben.....	108
67. Összeférhetetlenségi szabályok az állami beruházásokban.....	109
68. A Magyar Mérnöki Kamara (MMK) szerepe és kapcsolódása a beruházási törvényhez.....	111

69. Szakmai előírások és eljárások: műszaki tartalom, tervezés, kivitelezés, minőségbiztosítás, üzemeltetés, ellenőrzés	113
69.1. Beruházás előkészítése és a műszaki tartalom meghatározása	113
69.2. Tervezés és engedélyezés (BIM, tervellenőrzés)	114
69.3. Kivitelezés és szerződéskötés	115
69.4. Minőségbiztosítás a kivitelezés során.....	116
69.5. Ellenőrzés és felügyelet	117
69.6. Az értékelési rendszer és szakmai visszacsatolás	118

I. Az építésügy jogi környezete

1. Az Alaptörvény és a jogszabályi hierarchia az építésügyben

Az állami jogrend hierarchikus felépítésű, csúcán a nemzeti Alkotmány áll – ez Magyarországon **Magyarország Alaptörvénye** (2011. április 25-én fogadta el az Országgyűlés). Az Alaptörvény a teljes magyar jogrendszer alapja, így minden törvény és egyéb jogszabály csak azzal összhangban létezhet. **Magyarország Alaptörvénye** jellegéből adódóan alapvető elveket rögzít: kimondja például, hogy „*Magyarország elismeri és érvényesíti mindenki jogát az egészséges környezethez.*”¹, továbbá hogy a természeti és kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, megőrzésük az állam és **mindenki** kötelessége. Az egyén felelősségét is hangsúlyozza az Alaptörvény: az **O) cikk** szerint „*Mindenki felelős önmagáért, képességei és lehetőségei szerint köteles az állami és közösségi feladatok ellátásához hozzájárulni.*” Ez a szemlélet az építésügy területén is irányadó.

Az Alaptörvény határozza meg a jogalkotó hatáskörrel rendelkező szerveket és a jogszabályok típusait. **T) cikk (2)** bekezdése felsorolja: „*Jogszabály a törvény, a kormányrendelet, a miniszterelnöki rendelet, a miniszteri rendelet, a Magyar Nemzeti Bank elnökének rendelete, az önálló szabályozó szerv vezetőjének rendelete és az önkormányzati rendelet.* E felsorolás egyben a jogforrási hierarchiát is mutatja: **Alaptörvény – törvény – kormányrendelet – miniszterelnöki rendelet – miniszteri rendelet – önkormányzati rendelet.** Az alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes a magasabb szintűvel. Ez azt jelenti például, hogy egy kormányrendelet (ilyen például a TÉKA) egyetlen pontja sem mondhat ellent egy magasabb szintű jogszabályoknak (például az építészeti törvénynek vagy a munkavédelmi törvénynek). E követelmény biztosítja, hogy az építésügyet érintő valamennyi előírás összhangban legyen a teljes jogrendszerrel.

A jogalkotásban érvényesül a normák szükségtelen ismétlésének tilalma, amely szerint ugyanazt az előírást a jogrendszerben lehetőleg nem szabad több jogszabályban párhuzamosan szerepeltetni. Ez nem kifejezett jogszabályi tilalom, hanem a jogtechnikai elvek következménye. Az ismétlés elkerülése biztosítja, hogy a joganyag átlátható, következetes és ellentmondásmentes maradjon.

2. Az építésügyet szabályozó alapvető törvények

Az **építésügy** területét alapvetően jelenleg a magyar építészettről szóló **2023. évi C. törvény** szabályozza. Ezt gyakran **építészeti törvénynek** vagy röviden **Méptv.**-nek is nevezik. A 2023-as törvény lépett az addigi általános építési törvény helyébe, korábban ugyanis az 1997. évi LXXVIII. törvény – közismert nevén Építési törvény (Étv.) – volt hatályban, amely 2024. szeptember 30-ig szabályozta az épített környezet alakítását és védelmét, rendelkezéseit pedig az új építészeti törvény átvette (Érdekesség, hogy bár az Étv. címe nem tartalmazta az „építés” szót, a szakmában mégis *Építési törvényként* emlegették.) Az **„építés” fogalma** a jogszabályokban nem volt külön meghatározva; általános értelemben a magyar nyelv értelmező szótára alapján úgy értelmezzük, mint „*az a tevékenység, hogy valamit építenek; valamely építménynek, műszaki alkotásnak a létrehozása, megalkotása*”, tehát általában az **„épít”** ige

által kifejezett cselekvés. Az új építészeti törvény preambuluma rámutat, hogy az építészet kiemelt fontosságú: az épített és a természeti környezet védelme, az értékőrzés, valamint a minőségi és fenntartható építés előmozdítása közérdek.

Az építésüghöz szorosan kapcsolódnak más alapvető jogszabályok is, különösen az élet-, egészség- és vagyonbiztonság, valamint a környezet védelme terén. A legfontosabb kapcsolódó törvények többek között:

- **a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény** (a biztonságos és egészséges munkakörülmények biztosítása)
- **a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény** (általános környezetvédelmi törvény)
- **a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény** (a természeti értékek, területek védelme)
- **a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény** (tűzvédelem és katasztrófavédelem)
- **az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény**

A felsoroltakon túl még számos egyéb törvény érinti az építési tevékenységet, jellemzően bizonyos **sajátos építményszínt** megvalósításához kapcsolódóan. Az *építményszínt sajátos* jellegére utal, hogy létesítésükhöz nem elegendőek az általános építési jogszabályok; külön, az adott létesítmény sajátosságaihoz illeszkedő speciális jogszabályi előírások betartása is szükséges. Ilyen sajátos építményszínt például a bányászati, energetikai, közlekedési létesítmények, bizonyos közművek stb., amelyekre külön ágazati törvények és rendeletek vonatkoznak.

3. Az építésüghöz kapcsolódó kormányrendeletek

Az építésügyet szabályozó jogszabályi hierarchia törvény alatti szintjén a **kormányrendeletek** kiemelt jelentőségűek. Közülük is a legfontosabb az országos szintű településrendezési és építési követelményeket tartalmazó rendelet, amely a gyakorlati építéstervezés és -megvalósítás alapvető kereteit adja. Ezt a rendeletet korábban OTÉK néven ismertük (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelmények rövidítése).

A jogszabályi környezet korszerűsítésének részeként az új építészeti törvény hatálybalépésével párhuzamosan **megszületett egy új kormányrendelet** is az építési követelményekről. 2024. szeptember 30-án kihirdették a **településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletet**, amelynek rövidítése **TÉKA**. Az új OTÉK – immár **TÉKA** néven – 2025. január 1-jén lépett hatályba, alkalmazása pedig 2025. július 1-jétől kötelező. A **TÉKA** az OTÉK modernizált, egységes szerkezetű utódja, amely az új jogszabályi környezet elveit tükrözi. Tartalmilag továbbra is az országos érvényű építési és településrendezési szabályokat foglalja össze, de szerkezetében és nyelvezetében is korszerűbb, átláthatóbb lett. Az építésügy területén dolgozóknak és az építési engedélyezési folyamat résztvevőinek elengedhetetlen ismerniük e követelményrendszer főbb pontjait és előírásait,

valamint a településképi eszközöket. Utóbbiak közé tartozik a településfejlesztési terv, településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat is.

A kormányrendeletek sorában meg kell említeni a szakmagyakorlási jogosultságokat és azok megszerzésének, fenntartásának szabályait tartalmazó az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletet, és az építési kivitelezés, az építési folyamat résztvevőire vonatkozó szabályokat tartalmazó 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletet (*Kivitelezési kódex*), az építőipari kivitelezési tevékenységről, valamint az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletet is.

4. Az építésügy kormányzati irányítása és hatásköri rendszer

Az építésügy központi *irányításáért és szabályozásáért felelős szerv* a mindenkori kormányban az arra kijelölt minisztérium, élén az illetékes miniszterrel. Jelenleg ez az **Építési és Közlekedési Minisztérium**, élén az építési és közlekedési miniszterrel. Az építési és közlekedési miniszter feladat- és hatáskörét a kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló **statútumrendelet** határozza meg. Jelenleg ezt a szerepet a **182/2022. (V. 24.) Korm. rendelet** tölti, több későbbi módosítással — igazodva a minisztériumi struktúra változásaihoz.

A jogszabály rögzíti, hogy az építésügyet közvetlenül érintő feladat- és hatáskörök az építésügyi miniszterhez tartoznak. Ide sorolandók többek között az **építésügyi szabályozás és építésügyi ügyek** felügyelete, a **kulturális örökség védelme** (műemlékvédelem) kérdésköre, a **településfejlesztés és településrendezés** (városrendezés) ügyei, a **területrendezés** (országos és regionális tervezés), valamint a **rozsdáövezeti akcióterületek** kijelölésével kapcsolatos ügyek felügyelete. Látható, hogy az építésügy rendkívül szerteágazó terület, amely a műemlékvédelemtől a várostervezésen és földügyi nyilvántartáson át az építésügyi eljárásokig sok mindent felölel.

Az építésügy azonban nem szigetszerűen elkülönülő ágazat: számos kapcsolódó terület kormányzati felelőssége is összefonódik vele. 2022 után több, addig más tárcánál levő szakterület került át az építési minisztériumhoz. Ennek eredményeképpen az építési és közlekedési miniszter vált felelőssé több olyan ágazatért is, melyek **közvetetten vagy közvetlenül érintik az építésügyet**. Ide sorolható például a , az **építésgazdaság** (az építőipar fejlesztése), az **iparpolitikához** tartozó feladatok, a **közlekedés** (infrastruktúra fejlesztés), valamint a **területfejlesztés**. Mindez azt eredményezi, hogy az építésügyi tárca integráltan tudja kezelni az építőipar egészét érintő kérdéseket – az építőanyag-gyártástól és -kereskedelemtől kezdve a műszaki innováción át az építéshez szükséges szakemberképzésig bezárólag. Az építésgazdaságért felelős miniszter külön figyelmet fordít az építőipar fejlesztésére és támogatására, az ágazati szereplők (tervezők, kivitelezők, kamarák) együttműködésének elősegítésére is.

Az építési és közlekedési miniszteren kívül kiemelendő még az energiaügyi miniszter szerepe is, aki a jelenlegi jogszabályi környezetben felel – többek között— az energia- és klímapolitikáért, beleértve a környezetvédelmet, a hulladékgazdálkodást, a víziközmű-szolgáltatást és a bányászati ügyeket is.

5. Az állam és az önkormányzatok szerepe az építésügyben

Az állam építésügyi feladatait jelenleg a Méptv. tartalmazza. Kimondja, hogy *az építésügy központi irányítása, összehangolása és ellenőrzése az állam feladata*. E központi feladatkörben a Kormány gondoskodik az épített környezet rendezett kialakítását és védelmét biztosító – a nemzetközi előírásokkal összhangban álló – jogszabályok megalkotásáról, és azok folyamatos korszerűsítéséről. Vagyis a Kormány felelőssége, hogy az építésügyi szabályozás naprakész és korszerű legyen, igazodva a nemzetközi tendenciákhoz is. Ugyancsak a Kormány feladata az építésügyi igazgatási rendszer működtetése: gondoskodik az **állami főépítési hálózat, az építésügyi hatóságok és az építésfelügyelet intézményrendszerének** fenntartásáról és működtetéséről. Emellett biztosítja a nemzetközi egyezményekből fakadó állami kötelezettségek teljesítését az építésügy terén (például UNESCO világörökségi egyezmény, EU-s építésügyi irányelvek stb.). Összességében az állam vállalja magára, hogy az építésügy jogi kereteit kialakítja és karbantartja, valamint a hatósági struktúrát működteti.

Az építésügy központi irányítását a Kormány részben saját hatáskörben, részben pedig miniszterei útján gyakorolja. Az építésügyi miniszter központi szakmai irányítási jogkörében például **összehangolja az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok tevékenységét**, és ellátja ezek szakmai felügyeletét. Ennek keretében módszertani útmutatókat ad ki, ellenőrzi a hatóságok munkáját, valamint kapcsolatot tart az építésügyben érintett szakmai kamarákkal (pl. mérnöki és építész kamara). Mindez biztosítja, hogy az ország különböző pontjain egységes elvek mentén működjön az építéshatósági ügyintézés. Az építésgazdaságért felelős miniszter ezzel párhuzamosan az építőipar fejlesztését, a technológiai innovációt és a szakember-utánpótlást segíti elő.

Nem csupán a központi kormányzat, hanem a **helyi önkormányzatok** is szerepet kapnak az építésügyben. Az *építésügyi hatósági jogkörök* 2013 óta jellemzően a kormányhivatalokhoz tartoznak (járási hivatalok, megyei kormányhivatalok), de a *települési önkormányzatoknak* is maradt bizonyos jogköre az épített környezet alakításában, főleg a településképi védelme terén. A törvény meghatározott esetekben és módon felhatalmazza a települési önkormányzat *polgármesterét*, hogy: **a)** véleményt adjon bizonyos építésügyi hatósági engedélykérelmekhez, illetve **b)** *településképi bejelentési eljárást* folytasson le olyan építési tevékenységek, reklámelhelyezések vagy rendeltetésmódosítások kapcsán, amelyek nem építési engedélykötelesek. Ez azt jelenti, hogy a helyi önkormányzatok – élükön a polgármesterrel – szabályozhatják a település arculatát befolyásoló egyes építési munkákba, például egy utcaképbe illeszkedő épület homlokzatának kialakításába vagy egy cégér, reklámtábla elhelyezésébe. A polgármester településképi véleménye vagy bejelentési eljárása nem váltja ki az építési engedélyt, de fontos kiegészítő eszköz a helyi építészeti értékek és esztétikus környezet megőrzésében.

Végül meg kell említeni, hogy a jogszabály – legyen az törvény vagy rendelet – **egységes érvényesülését** az építésügyi hatóság garantálja. A hatóság engedélyezési, kötelezési és ellenőrzési eljárásai során minden esetben alkalmaznia kell az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményeket. Emellett, ha **sajátos**

építményfajtáról (pl. közút, vasút, vezeték) vagy **műemléki védettségű épületről** van szó, az illetékes építésügyi hatóság köteles az ezekre vonatkozó külön jogszabályi követelményeket is érvényre juttatni az eljárás során. Ahogy a jogszabály szövege is rögzíti: „Az építésügyi hatóság az építményekkel – beleértve a hatáskörébe tartozó sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel – kapcsolatos építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, kötelezési és ellenőrzési feladatai során az építményekre vonatkozó általános érvényű [...] településrendezési és építési követelményeket juttatja érvényre. A sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építési tevékenység esetén a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság a sajátos építményfajtákra és a műemlékekre vonatkozó jogszabályi követelményeket is érvényesíti.”. E rendelkezés biztosítja, hogy egy speciális rendeltetésű létesítmény (vagy műemlék) építésekor se sérülhessenek az általános településrendezési elvek, ugyanakkor a különleges szabályok is maradéktalanul betartásra kerüljenek. Az építésügy jogi környezetének ismerete és alkalmazása tehát garantálja, hogy az építési folyamatok a jogszabályoknak megfelelően, a közérdeket és az egyéni érdekeket egyaránt szem előtt tartva menjenek végbe.

II. Az építésügyi jogszabályok által használt fogalmak

6. Az alapfogalmak szükségessége

Az építésügy és a munkavédelem területén számos összetett szabály és előírás érvényesül. A jogszabályok pontos értelmezéséhez **alapfogalmak** meghatározására van szükség. Ezek a fogalmak egységes keretet adnak annak, hogy minden szereplő – tervezők, kivitelezők, hatóságok – ugyanúgy értse a legfontosabb kifejezéseket. Az alapfogalmak tisztázása biztosítja, hogy például ugyanazt jelentsen az *épület* vagy a *munkavédelem* kifejezés mindenki számára, megelőzve ezzel a félreértéseket és elősegítve a jogkövetést. A **2025. november 7-én hatályos** jogszabályok – köztük a 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Méptv.), az új településrendezési és építési követelményeket tartalmazó kormányrendelet (TÉKA), a kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. Korm. rendelet (*Kivitelezési kódex*), valamint az 1993. évi XCIII. munkavédelmi törvény (Mvt.) – mind rendelkeznek értelmező rendelkezésekkel. Az alábbiakban témakörönként magyarázó módon összegezzük a legfontosabb alapfogalmakat, zárójelben hivatkozva a pontos jogszabályi definíciókra.

7. Építmény, épület és műtárgy

Az **építmény** fogalma gyűjtőfogalomként szolgál az építésügyben: ide tartozik **minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás**, amelyet építési tevékenységgel hoznak létre – vagy akár előre gyártott elemként a helyszínre telepítenek – függetlenül annak rendeltetésétől, szerkezetétől, anyagától, készülségi fokától vagy méretétől. Másként fogalmazva építménynek minősül **minden, a terepszintet, a vizet vagy a talajt (illetve a légtér egy részét) megváltoztató beépítéssel létrehozott létesítmény**. E tag kategória két fő típusa az **épület** és a **műtárgy**

Épületnek az olyan építményt nevezzük, **amely falakkal, tetővel vagy egyéb szerkezeteivel fedett belső teret (egy vagy több helyiséget) hoz létre** egy meghatározott rendeltetés, illetve az ahhoz kapcsolódó tevékenység céljára. Tipikus épületek például a lakóházak, irodaházak, iskolák – minden, ami emberi tartózkodás vagy tevékenység céljából kialakított zárt teret foglal magában. Ezzel szemben **műtárgy** alatt **minden olyan építményt értünk, amely nem minősül épületnek, és jellemzően nem tartalmaz épületszerű funkciót** Ide tartoznak különösen az **infrastrukturális és mérnöki létesítmények**, úgymint az utak, hidak, alagutak, tornyok, közműhálózatok (például víz-, gáz- vagy elektromos vezetékek műtárgyai), továbbá **minden egyéb technikai létesítmény**, amely nem zár körül fedett emberi tartózkodásra szolgáló tereket. A jogszabály példálózó felsorolása szerint műtárgy a távközlés műszaki létesítményei éppúgy, mint a villamosenergia-ellátás, gáz- és folyadékszállítás **nyomvonalas** létesítményei, sőt ide sorolja a kültéri szobrokat és installációkat is. Összefoglalva: az *építmény* fogalma alá tartozik minden ember alkotta, helyhez kötött objektum, és ezen belül az *épület* a belső teret határoló, *műtárgy* pedig az egyéb, jellemzően nyitott vagy vonalas létesítmény.

8. Sajátos építményfajták és nyomvonal jellegű építmények

A jogszabályok az általános építményeken (mint épület vagy műtárgy) túl meghatároznak **sajátos építményfajtákat** is. Sajátos építményfajtának minősülnek **azok az építmények, amelyek különleges rendeltetésük miatt eltérő ágazati követelmények alá esnek**, így létesítésükkor az általános építési előírásokon túl további speciális feltételeknek is meg kell felelniük. Ezek többnyire **nem épületnek minősülő létesítmények**, amelyek például **közlekedési, hírközlési, energiaellátási célúak**, illetve **bányászati vagy hulladékkezelési tevékenységgel kapcsolatosak**, továbbá ide tartoznak az **atomenergia alkalmazását szolgáló, a honvédelmi és nemzetbiztonsági rendeltetésű**, vagy általában **sajátos technológiájú** építmények is. Ebbe a körbe tartoznak továbbá a **vízilétesítmények** (például gátak, csatornák) is. Az ilyen speciális építményekre – rendeltetésük jellegéből adódóan – gyakran külön törvények vagy kormányrendeletek vonatkoznak a Méptv. általános szabályai mellett, kiegészítő vagy eltérő előírásokkal.

A műtárgyak jelentős része **nyomvonal jellegű építmény**, vagyis olyan létesítmény, amely **hosszanti kiterjedésű, vonalas infrastruktúraként** valósul meg. A jogszabály kifejezetten nyomvonal jellegűnek minősíti például a **vasúti pályát, a függő- és szállítoszalag-pályákat, a közutakat**, továbbá a **vízilétesítményeket** (mint folyók szabályozása vagy csatornák), valamint az **egyéb vezetékes közműhálózatokat**. Ide sorol minden csővezetékes rendszert – az ivóvíz- és szennyvízvezetésektől kezdve a kőolaj-, földgáz- és egyéb gáztermék-szállító vezetékeken át a távhővezeték-hálózatig –, illetve az **elektromos energia** átviteli- és elosztóhálózatokat, sőt az **elektronikus hírközlési építményeket** is nyomvonalasnak tekinti. Ezeknek a létesítményeknek közös jellemzője, hogy hosszú szakaszon követnek egy nyomvonalat, és megvalósításuk, fenntartásuk speciális műszaki és hatósági szabályozást igényel.

9. Közhasználatú építmények

Külön kategóriát képeznek a **közhasználatú építmények**, illetve közhasználatú építményrészek vagy területek. **Közhasználatú** az az építmény (vagy annak egy része, esetleg közterület is), **amely a település lakosságának széles körét szolgáló funkciót tartalmaz, és amelyet a nagyközönség számára rendeltetésszerűen hozzáférhetővé tettek**. Tipikusan ilyenek azok az épületek, amelyek **közszolgáltatásnak minősülő tevékenységeknek adnak helyet** – törvény vagy kormányrendelet közszolgáltatásként sorolja fel az adott rendeltetést – vagy amelyek használata a lakosság számára **bizonyos élethelyzetekben kötelezően igénybe veendő vagy elkerülhetetlen**. Ilyen **közhasználatú** funkció például az **oktatás** (iskolák, egyetemek), **egészségügyi ellátás** (kórházak, rendelők), **szociális ellátás** (idősek otthona, gyermekvédelmi intézmények), **kultúra** (múzeum, színház, könyvtár), **hitélet** (templomok), **sport** (sportlétesítmények), **pénzügyi szolgáltatás, kereskedelem, vendéglátás**, vagy épp az **államigazgatás és igazságszolgáltatás** intézményei. Ezen épületek mindegyikére igaz, hogy a nagyközönség – különösebb korlátozás nélkül – beléphet és használhatja azokat. A jogszabály előírja, hogy az ilyen közhasználatú létesítmények kialakításakor és felújításakor kiemelten gondoskodni kell az **akadálymentes, mindenki számára biztonságos hozzáférhetőségről** és

használatról, hiszen ezek az építmények a lakosság széles csoportjai által napi szinten igénybe vehetők.

10. Az építmények rendeltetése és használata

Minden építményhez tartozik egy **rendeltetés**, vagyis **használati cél**. A rendeltetés fogalmát kettős értelemben használja a jog: egyrészt egy adott terület **településrendezési besorolás szerinti funkcióját** jelenti (például lakóterület, iparterület, zöldterület stb.), másrészt konkrétan **azt a célt, amelyre egy építményt, önálló rendeltetési egységet vagy akár egy helyiséget létesítenek**. Egyszerűen fogalmazva, a rendeltetés megmondja, *mire való* az épület vagy helyiség – például lakás céljára, iroda céljára, üzemi vagy raktározási célra stb. –, illetve mit *szabad* ott csinálni. A **2023. évi C. törvény (Méptv.) 16. §-a** értelmében az építmények rendeltetését a település rendezési terve határozza meg, és ettől eltérni – vagyis az eredeti használati célt megváltoztatni – csak a jogszabályok keretei között, szükség szerint hatósági engedéllyel lehet. A rendeltetés pontos meghatározása fontos, mert ehhez igazodnak az építési és használatbavételi követelmények is.

Egy épületen belül a legkisebb önálló funkcionális egység az **önálló rendeltetési egység**. Ilyennek tekinthető **minden olyan helyiség vagy helyiségcsoport, amely önmagában – más egységektől függetlenül – alkalmas egy meghatározott rendeltetés betöltésére**, és saját, közvetlen bejáratral rendelkezik (akár az épületen kívülről, a szabadból, akár az épület közös tereiből nyílik). Például egy társasházban minden lakás külön önálló rendeltetési egység; egy irodaházban az egyes bérelhető irodasuite-ok vagy üzlethelyiségek azok; egy bevásárlóközpontban pedig minden egyes üzlet külön egység. Az önálló rendeltetési egység fogalma biztosítja, hogy egy épület funkcionálisan tagolt legyen, és az egyes egységek – legyenek bár lakások vagy üzletek – külön-külön is használhatók és megközelíthetők legyenek a rendeltetésüknek megfelelően.

Az **építmény használata** alatt azt értjük, amikor a létesítményt a rendeltetésének megfelelően igénybe veszik. Fontos, hogy a használat **rendeltetésszerű és biztonságos** legyen – tehát a felhasználó az építményt arra és úgy használja, amire azt tervezték. A jogszabályok előírják például, hogy az épület tulajdonosa és használója köteles az építményt jó karban tartani és a **biztonságos használat feltételeit** folyamatosan fenntartani. Ha a használat módját (a rendeltetést) változtatni szeretnék – például egy lakóházat irodává alakítanának – azt **rendeltetésmódosításnak** nevezik, és jellemzően hatósági engedélyhez kötik. Ugyancsak szabályozott az épületek **használatbavétele**, azaz az a folyamat, amikor egy új vagy átalakított építményt annak rendeltetésének megfelelően először kezdik használni – ehhez általában használatbavételi engedély vagy bejelentés szükséges. Összességében a *rendeltetés* és a *használat* szorosan összekapcsolódó fogalmak: a rendeltetés adja meg az építmény célját, a használat pedig ennek gyakorlati megvalósulását. A munkavédelmi szabályok is előírják, hogy a munkahelyül szolgáló építményeket **csak rendeltetésszerűen és a biztonsági követelmények betartásával** szabad használatba venni – ez a munkavédelem és az építésügy metszéspontjában álló alapelv, amely garantálja a használók életének, egészségének védelmét.

11. Rendeltetések

Az épületek és önálló rendeltetési egységek funkciójuk szerint különféle **rendeltetési típusokba** sorolhatók a hatályos előírások alapján. A **lakó rendeltetés** elsődlegesen emberi tartózkodás, **éltvitelszerű lakhatás** célját szolgálja, ide tartoznak a lakóépületek és lakások. Jogszabályi meghatározás szerint lakóépületnek minősül minden olyan épület, amelynek hasznos alapterületéből több mint 50% lakófunkciójú (lakás céljára szolgáló) helyiség. A **kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés** ezzel szemben az anyagi javak és szolgáltatások értékesítését, tárolását vagy nyújtását biztosító funkciókat foglalja magában. Ide sorolhatók az üzletek, bevásárlóközpontok, vendéglátóhelyek, benzinkutak, valamint minden olyan létesítmény, amely áruk forgalmazására vagy szolgáltatások nyújtására létesül. Az **oktatási (nevelési-oktatási) rendeltetés** az alap-, közép- és felsőfokú oktatás, szakképzés, továbbképzés, valamint gyermeknevelés céljára szolgáló épületekre utal. Ebbe a körbe tartoznak például az óvodák, iskolák, egyetemek épületei, tantermek, előadótermek és kollégiumok. A **szociális rendeltetés** a szociális ellátás és gyermekjóléti szolgáltatások épületeit jelenti – ideértve az idősek otthonait, gyermekvédelmi intézményeket, hajléktalanszállókat, illetve egyéb szociális szolgáltató központokat. Az **egészségügyi rendeltetés** alatt a gyógyító-megelőző ellátást, fekvő- és járóbeteg-ellátást, rehabilitációt, gyógyszerellátást szolgáló intézményeket értjük. Ilyenek a kórházak, rendelőintézetek, klinikák, gyógyszerárak, illetve egészségügyi kutató és fejlesztő létesítmények. Természetesen a felsoroltakon túl számos egyéb rendeltetés is létezik, például **igazgatási rendeltetés** (közigazgatási, hivatali funkciójú épületek), **hitéleti rendeltetés** (templomok, egyházi célú épületek), **ipari rendeltetés** (üzemek, gyárak a termelő tevékenységhez), **irodai rendeltetés** (irodaházak, adminisztratív létesítmények), **kulturális rendeltetés** (múzeumok, színházak, kiállítóhelyek) vagy **sport rendeltetés** (sportlétesítmények). Amennyiben egy épületben **több különböző rendeltetés** is helyet kap, az **vegyes rendeltetésű épületnek** minősül, azaz eltérő funkciójú rendeltetési egységeket foglal magában. Ilyen például egy lakóépület földszintjén elhelyezett üzlet vagy iroda, vagy egy komplexum, amelyben kereskedelmi, iroda- és lakófunkciók egyaránt megtalálhatók. A vegyes rendeltetésű épületekre minden bennük lévő rendeltetés saját előírásait alkalmazni kell, az épület egészére vonatkozó követelményeket pedig úgy kell meghatározni, hogy valamennyi funkció biztonságos és megfelelő működése biztosított legyen. Összefoglalva, a rendeltetés típusa meghatározza az építményekre vonatkozó részletes követelményeket (például parkolási igény, tűzvédelmi, higiénés és zajvédelmi előírások), melyeket az országos építési szabályok (TÉKA) és szakági jogszabályok pontosan rögzítenek.

12. Építési tevékenységek típusai: átalakítás, bővítés, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés

Az építési tevékenységek jellege szerint több fő típust különböztetünk meg a hatályos építési jogban. **Átalakításról** beszélünk, ha egy meglévő épületet vagy épületrészt **úgy változtatunk meg, hogy annak alaprajzi elrendezése vagy külső megjelenése módosul**, de az épület **térfogata nem növekszik**. Átalakítás például egy belső fal elbontása vagy új válaszfalak

építése, homlokzat áttervezése, nyílászárók méretének változtatása – mindez engedélyköteles lehet, de volumennövekedéssel nem jár. Ezzel szemben **bővítés** esetén az építmény **térfogata növekszik**, tehát az épülethez hozzáépítenek (oldalirányban vagy függőlegesen) új részeket, szinteket. Bővítés lehet például egy új szoba vagy épületszárny hozzáépítése, tetőtér-beépítés vagy ráépítés formájában. A **felújítás** célja egy meglévő építmény vagy épületrész **rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának megőrzése** – ez jellemzően a már meglévő szerkezetek, burkolatok, gépészeti berendezések **javítását, cseréjét, korszerűsítését** jelenti anélkül, hogy az épület térfogata változna. Fontos kitétel, hogy a felújítás nem foglalja magában az épület teljes (vagy alapokig történő) elbontását és újjáépítését – az már új építésnek vagy újjáépítésnek minősülne. Felújítás például egy homlokzat helyreállítása, nyílászárók cseréje, tetőszerkezet javítása, épületgépészeti rendszer korszerűsítése. A **helyreállítás** fogalma szorosan kapcsolódik a felújításhoz, de kifejezetten arra utal, hogy a munkálatok során törekednek az **építmény eredeti építészeti kialakításának megőrzésére**. Helyreállítás esetén tehát egy meglévő, esetleg károsodott vagy használaton kívüli épületet újítanak fel úgy, hogy az visszanyerje eredeti jellegét, megjelenését (például műemlék vagy régi épület szakszerű restaurálása). A helyreállítás is a felújítás egy formája, célja a biztonságos használhatóság helyreállítása, de **értékvédelmi szempontból** hangsúlyos az eredeti állapot tiszteletben tartása.. Mind az átalakításra, bővítésre, felújításra, helyreállításra és korszerűsítésre igaz, hogy **építési tevékenységnek** minősülnek, ezért – terjedelmüktől és az épület jellegétől függően – rendszerint építésügyi hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötöttek. Az építészeti törvény **Méptv.** és a kapcsolódó kormányrendeletek pontosan definiálják e fogalmakat, így a tervezők és építtetők ezeket figyelembe véve kötelesek megítélni, hogy a tervezett tevékenység mely kategóriába esik, és milyen eljárási, valamint műszaki követelmények vonatkoznak rá.

Kiemelendő, hogy amennyiben jogszabály máshogy nem rendelkezik, az építési tevékenység kivitelezési dokumentáció alapján kezdődhet meg.

13. Kivitelezés és szereplői *Kivitelezési kódex*-ben foglaltak szerint (építtető, kivitelező, felelős műszaki vezető, tervező stb.)

Az építési folyamatban több **szereplő** vesz részt, akiknek jogállását és felelősségét törvény és kormányrendeletek szabályozzák. Az **építtető** (megrendelő) az a természetes vagy jogi személy – ideértve a jogi személyiség nélküli szervezeteket is – **aki az építmény megterveztetését és kivitelezését megrendeli**, és egyúttal ő rendelkezik az építéshez szükséges hatósági engedélyekkel is. Az építtető tehát a beruházás gazdája, aki finanszírozza a projektet és kezdeményezi a megvalósítást; felelőssége kiterjed többek között arra, hogy megfelelő szakembereket bízjon meg (tervezőt, kivitelezőt, műszaki ellenőrt stb.), és az építkezés a jogszabályi keretek között maradjon.

A **kivitelező** az a szakember vagy vállalkozás, aki az építési-szerelési munkákat ténylegesen elvégzi. A jogszabályok *vállalkozó kivitelezőként* említik azt, aki üzletszerű gazdasági tevékenységként végez építőipari kivitelezést. Ha az építtető közvetlenül csak egy kivitelezővel szerződik, akkor utóbbit **fővállalkozó kivitelezőnek** nevezzük – ő az, aki az építtetővel építési szerződést köt és az egész kivitelezésért felelős. Gyakran a fővállalkozó generálkivitelezőként

az összes munkarész elvégzését vállalja, de a tényleges munkák egy részét alvállalkozóknak adhatja ki. **Alvállalkozó kivitelező** az a kivitelező, aki **nem közvetlenül az építtetővel, hanem a fővállalkozóval szerződik** egy adott munkarész elvégzésére. A fővállalkozó és alvállalkozói egyaránt kötelesek rendelkezni a szükséges szakképesítéssel, engedélyekkel, és betartani az építésügyi és munkavédelmi előírásokat.

A **felelős műszaki vezető (FMV)** az a **személy, aki a kivitelezési területen folyó építési-szerelési munkát közvetlenül irányítja**, és felel érte, hogy a munkák az építészeti **törvény (Méptv.) által meghatározott felelősséggel** és az előírásoknak megfelelően valósuljanak meg. Az FMV kizárólag a kivitelező (vállalkozó) állományában vagy megbízásában álló szakember, akinek szakképzettségét és jogosultságát jogszabály rögzíti. Feladata kiterjed a kivitelezés műszaki irányítására, az építési napló vezetésére, a munkafolyamatok összehangolására, valamint a beépített anyagok, szerkezetek minőségének ellenőrzésére. Kiemelten fontos, hogy a felelős műszaki vezető **gondoskodjon a munkavédelmi szabályok betartásáról** is a kivitelezés során. A 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet (*Kivitelezési kódex*) előírja, hogy az FMV feladata a munkavédelmi előírások betartatása és ellenőrzése a helyszínen. Még ha a beruházás mérete indokolja is munkavédelmi koordinátor bevonását, **ez nem mentesíti** a felelős műszaki vezetőt a munkavédelemre vonatkozó jogszabályokban megállapított felelőssége alól.

Felelős műszaki vezető **megbízása kötelező**, ha

- Engedélyköteles az építési tevékenység
- Egyszerű bejelentéshez kötött az építési tevékenység
- Sajátos építményszerkezetek esetében

Nem kötelező Felelős műszaki vezető megbízása, ha

- kivitelezési tevékenységet az építési szakmunka jellegének megfelelő szakképesítéssel, részszakképesítéssel rendelkező szakmunkás végezhet, ha az építési tevékenység kivitelezési dokumentáció nélkül végezhető.

A **tervező** (építészeti-műszaki tervező) az a szakmagyakorló, aki elkészíti az építmény terveit és a kivitelezési dokumentációt. A tervező felelős azért, hogy a tervek a hatályos jogszabályoknak, műszaki előírásoknak és szabványoknak megfelelően készítsék el, biztosítva az építmény **szakszerűségét, biztonságosságát és jogszerűségét**. Már a tervezés fázisában figyelembe kell vennie például a TÉKA követelményeit, az építési engedélyezési előírásokat, a tűzvédelmi, higiéniai szabályokat és a munkavédelmi szempontokat is. A tervező és az építtető között tervezési szerződés jön létre, és a tervezőnek a tervdokumentáció átadásával *tervezői nyilatkozatot* kell tennie arról, hogy a terv a jogszabályoknak megfelel. Gyakran – főleg nagyobb projektek esetén – a tervező koordinálja a **szakági tervezők** munkáját is (például statikus, gépész, elektromos tervező), így biztosítva az épület komplex tervének összhangját. A kivitelezés során a tervező kérésre közreműködik a műszaki kérdések tisztázásában; sőt a jog szerint bizonyos esetekben **tervezői művezetést** is kell biztosítani – ilyenkor a tervező időszakonként a helyszínen ellenőrzi, hogy a megvalósulás a tervek szerint történik.

Az építési folyamat további szereplői közé tartozik még az **építési műszaki ellenőr** az építtető által megbízott szakember, aki a kivitelezőtől függetlenül ellenőrzi a műszaki tartalom és minőség megvalósulását. Az építtető köteles építési műszaki ellenőrt megbízni, ha

- a) az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- b) az építési beruházás a 2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésről (Kbt.) hatálya alá tartozik,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenység kiemelt beruházás,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység nemzeti emlékek minősülő műemlék építményt érint, vagy
- e) építtetői fedezetkezelő működik közre.

A **beruházáslebonylító** az építtető megbízásából a projekt szervezési, koordinációs feladatait intézi, alkalmazására a *Kivitelezési kódex* előírása szerint az alábbi esetekben fordul elő:

- a beruházáslebonylító megbízása **alapvetően az építtető döntése** – tehát önkéntes, nem kötelező mindig

- **kötelezővé beruházáslebonylítót alkalmazni**, ha az építési tevékenység értéke eléri vagy meghaladja a Közbeszerzési törvény szerinti közösségi értékhatárt (kivéve bizonyos, speciális célú építmények).

A megbízott beruházáslebonylítónak megfelelő jogosultsággal rendelkező, szakmagyakorló személynek vagy szervezetnek kell lennie – és írásbeli szerződéssel kell megbízni.

14. Munkahely és építési munkahely fogalma

A **munkahely** a munkavégzés helyszíne, tág értelemben minden olyan nyitott vagy zárt tér – beleértve a föld alatti létesítményeket és a járműveket is –, ahol a munkavállalók munkát végeznek vagy azzal összefüggésben tartózkodnak. Ide tartozik például az egyéni vállalkozó saját munkavégzési helye is, ha ott munkát végez. Ezt a fogalmat a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény (Mvt.) 87. §-a határozza meg, és a törvény alkalmazásában minden ilyen helyszínre vonatkoznak a munkahely biztonságára előírt követelmények.

Az **építési munkahely** ennek speciális esete: olyan munkahely, ahol építőipari kivitelezési tevékenységet (építési-szerelési munkát) végeznek. Az Mvt. fokozott figyelmet fordít az építési munkahelyekre, mivel ezek ideiglenes vagy változó helyszíni, gyakran veszélyes munkaterületek. A végrehajtási szabályok szerint „*ideiglenes vagy változó építési munkahely: az építőipari kivitelezési munkavégzés helye*”, beleértve a felvonulási területet, az előkészítő munkálatok helyét és az anyagok, gépek elhelyezésére szolgáló területet. Vagyis építési munkahelynek minősül minden olyan – jellemzően átmeneti – munkaterület, ahol építési tevékenység folyik (pl. építkezés, felújítás, bontás), és emiatt külön munkavédelmi szabályok (például biztonsági és egészségvédelmi koordinátor kijelölése) érvényesek.

63/D § előírása szerint:

Az építési munkahely szerint illetékes munkavédelmi hatóság részére be kell jelenteni, ha

a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a harminc munkanapot és egyidejűleg ott több mint húsz fő munkavállaló végez munkát, vagy

b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az ötszáz embernapot.

A bejelentés tartalma a jogszabály 2. bekezdésében megtalálható.

A munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény (Mvt.) „Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló 4/2002. (II. 20.) SZCSM–EüM együttes rendelet”-tel együtt rendelkezik a munkavédelmi intézkedésekről.

15. Az „építés” tágabb értelmezése – munkavédelmi és építésügyi szempontból

Az *építés* fogalmát mind a munkavédelem, mind az építésügyi jogszabályok tág értelemben használják, jóval túlmutatva a hétköznapi „új ház építése” jelentésen. **Munkavédelmi szempontból** az építőipari kivitelezési tevékenység magában foglal **minden** olyan munkafolyamatot, amely egy építmény létrehozására, átalakítására vagy lebontására irányul. Ide tartozik például egy épület építése mellett annak bővítése, felújítása, átalakítása, karbantartása vagy akár bontása is. E tevékenységeket az Mvt. kiemelten kezeli: építési munkahely esetén külön biztonsági intézkedéseket ír elő (ilyen például az előzetes bejelentési kötelezettség bizonyos építkezéseknél). A **191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet (Kivitelezési kódex)** értelmében építőipari kivitelezési tevékenységnek minősül minden építési-szerelési munka, függetlenül attól, hogy új építmény létesítéséről vagy meglévő átalakításáról van szó – tehát a munkavédelem szempontjából az „építés” mindig a teljes építési folyamatot jelenti az alapozástól a befejezésig.

16. Az épített környezet és területi kategóriák

Épített környezet: a környezet **tudatos építési tevékenység eredményeként létrehozott, elhatárolt, mesterséges része**, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja.

Beépítésre szánt terület: a település közigazgatási területének **a már beépített, vagy további beépítés céljára szolgáló, építési telkek kialakítására alkalmas, építési övezetbe sorolt területrésze**.

Beépítésre nem szánt terület: a település közigazgatási területének **a közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési, zöldterületi, mezőgazdasági, erdő-, vízgazdálkodási, természetközeli vagy különleges célra szolgáló övezetbe sorolt területrésze**.

17. Településtervezés

17.1. Telek és építési területek

- **Telek:** *általános fogalom: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.* (Ez a legalapvetőbb egység – minden teleknek egyedi helyrajzi száma van.)
- **Építési telek:** az a telek, **amely megfelel az építési követelményeknek.** Ennek feltételei:
 - (a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik;
 - (b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított;
 - (c) közútról vagy megfelelő magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül megközelíthető; és
 - (d) a teleknek a közúttal vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m hosszú.
*(Vagyis **építési telek**nek csak olyan telek minősül, amely rendeltetése szerint beépíthető a fenti feltételek teljesülése esetén.)*

17.2. Az építmények típusai

- **Építmény.** az épület és műtárgy gyűjtőfogalma, építési tevékenységgel létrehozott, vagy késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre *(Tehát **építmény** például egy épület, híd, út, vezetékek, torony stb.)*
- **Épület:** olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek **együttesét zárja körül** meghatározott rendeltetés vagy azzal összefüggő tevékenység céljából. *(Magyarán: amit általában épületnek hívunk – lakóház, iroda, csarnok stb. –, az építményeken belül az, ami belső tereket foglal magába.)*
- **Műtárgy:** minden olyan építmény, **ami nem minősül épületnek**, és jellemzően nem tartalmaz épület funkciót. Ide tartoznak különösen: utak, hidak, tornyok, távközlési és közműhálózati létesítmények (vezetékek, tartályok, nyomvonalas műszaki alkotások), valamint kültéri szobrok, installációk stb.
- **Sajátos építményfajták:** azok az építmények **külön kategóriái**, amelyek rendeltetésüknél fogva speciális szabályozást igényelnek. Ide sorolhatók *többnyire nem épületnek minősülő* építmények, mint például a közlekedési, hírközlési, energiaellátási létesítmények, a bányászati és hulladékkezelési építmények, az atomenergia alkalmazását szolgáló létesítmények, a honvédelmi és katonai vagy nemzetbiztonsági célú/rendeltetésű építmények, továbbá a vízellátási létesítmények. E sajátos építményfajták létesítésekor – az általános településrendezési és építési követelményeken túl – **eltérő vagy kiegészítő, csak az adott rendeltetésű építményre jellemző követelmények**

megállapítására is szükség van. *(Egyszerűbben: speciális rendeltetésű építmények külön csoportjai, melyekre külön szabályok vonatkoznak.)*

- **Toronyház:** olyan épület, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja – beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktornyot, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést – a 90 métert meghaladja

(Megjegyzés: Toronyházak elhelyezésére vonatkozóan szigorú korlátozásokat tartalmaz a jogszabály – pl. általános tiltást a településképi védelem érdekében.)

17.3. Az építés folyamata és közigazgatása

- **Építési tevékenység:** építmény (vagy építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás) megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása vagy elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési munka. *(Tehát minden konkrét építés, bontás, átalakítás stb. ide tartozik.)*
- **Építésügy:** az építészettel, az épített és természeti környezet alakításával és védelmével, valamint az építésgazdasággal összefüggő jogalkotási, igazgatási és hatósági feladatok összessége. Másképpen fogalmazva: az építésügy magában foglalja mindazon állami és önkormányzati tevékenységeket, szabályozást és hatósági eljárásokat, amelyek az épített környezet létrehozását, fenntartását érintik. *(Ez a fogalom újabb szemléletet tükröz, kiterjed az építési tevékenységek teljes intézményi hátterére.)*
- **Építési beruházás:** az építmény(ek) építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával kapcsolatos – valamint az ezekhez kapcsolódó építésgazdasági – jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésügyi tevékenységek összessége. *(Magába foglalja tehát a teljes projektfolyamatot a tervezéstől a kivitelezésen át az átadásig, illetve bontásig.)*
- **Építési munkaterület:** az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének a helye, amelyet az építtető ad át a fővállalkozó kivitelezőnek (alvállalkozói szerződés esetén a fővállalkozó a saját alvállalkozójának). Ide tartozik minden, a kivitelezéssel összefüggő felvonulási terület: az előkészítő és szervezési munkák helyszíne, az anyagok, gépek, szerkezetek, szerelvények és ideiglenes létesítmények (pl. felvonulási épületek) elhelyezésére szolgáló terület is. *(Egyszerűen: építési munkaterület az a konkrét terület, ahol az építkezés folyik és amit a kivitelező használ a munkavégzés során.)*
- **Építési napló:** az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban bizonyító erejű dokumentum, amely a szerződés tárgyát képező kivitelezési tevékenység teljes folyamatát a jogszabályban meghatározott formában rögzíti. *(A napló vezetése ma már*

elektronikusan, e-napló formájában történik külön rendelet szerint. Az építési napló kulcsfontosságú a kivitelezés nyomon követésében és az esetleges viták rendezésében.)

- A kivitelező köteles **építési naplót vezetni**. A törvény kimondja, hogy jogszabály előírja az elektronikus naplóvezetést, és a kivitelezőnek a naplót az ellenőrző hatóságok és a műszaki ellenőr rendelkezésére kell bocsátania. Az építési napló biztosítja a munkák nyomon követhetőségét és bizonyító erejű dokumentuma a kivitelezésnek. Hiányzó napló esetén a hatóság súlyos szankciókat alkalmazhat (lásd később).
- Egy speciális előírás: ha az építtető (vagy megbízottja) **szabálytalan utasítást ad** a kivitelezőnek (ami sérti a jogszabályt vagy veszélyezteti a biztonságot), a vállalkozó kivitelező köteles ezt az utasítást *írásban rögzíteni az építési naplóban* és a megtagadását is bejegyezni. Ez a kivitelező védelmét szolgálja arra az esetre, ha az építtető olyasmire utasítaná, ami illegális vagy veszélyes – így később igazolható, hogy a kivitelező nem önszántából cselekedett szabálytalanul.
- *(Megjegyzés: Nincs kifejezett tilalom a papír-/kézi naplóra a rendeletben elméletben lehetnek esetek (például nem engedélyköteles, egyszerű bejelentéshez kötött, kis volumenű munkák) ahol a papír-napló technikailag nem kizárt. De a szabályozás az e-naplót részesíti előnyben.)*

17.4. Helyi építési szabályzat, településszerkezeti terv, településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia

E négy fogalom a településrendezés és -fejlesztés eszköztárához tartozik. Egy település hosszú távú jövőképét, középtávú fejlesztési programját, valamint a konkrét beépítési előírásait ezek a tervek és szabályzatok rögzítik. 2021-től jelentős változás történt a településtervezés rendszerében: a korábban **önálló dokumentumokként** készülő *településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településszerkezeti tervet* egyesítették egy új, átfogó **településfejlesztési terv** nevű dokumentumban, míg a *helyi építési szabályzat* megmaradt külön településrendezési tervként. Az alábbiakban azonban külön ismertetjük e fogalmakat, mivel a jelenleg hatályos jog szerint a korábban elfogadott koncepciók, stratégiák és szerkezeti tervek átmenetileg még érvényben maradhatnak, és tartalmuk integrálódik az új rendszerbe.

Helyi építési szabályzat (HÉSZ): A települési önkormányzat rendelete, amely az építés helyi rendjét határozza meg. Ez a szabályzat rögzíti a konkrét telkek beépíthetőségét, az épületek elhelyezésének részletes előírásait, az építési övezetek paramétereit (pl. megengedett építménymagasság, beépítési százalék) és egyéb helyi követelményeket. **Fogalma:** „*a település sajátosságaihoz igazodó, az építés rendjét megállapító és biztosító önkormányzati rendelet*”. A fővárosban a kerületi önkormányzat alkot kerületi építési szabályzatot, és külön nevesített sajátos HÉSZ a *Duna-parti és a Városligeti építési szabályzat*. A HÉSZ jogilag kötelező erejű: csak az e szabályzatnak megfelelő építési engedély adható ki. Tartalmát részletesen a vonatkozó kormányrendelet (jelenleg a Településrendezési és Építési Követelmények Alapszabályzata, röviden **TÉKA**) határozza meg, és a HÉSZ-t legalább hétévente felül kell vizsgálni.

Településszerkezeti terv (TSZT): A *településrendezési terv* részeként készülő hosszú távú tervdokumentum, amely a település térbeli szerkezetét, terület-felhasználását és főbb infrastrukturális hálózatait rögzíti a jövőre nézve. A településszerkezeti terv *feladata* a **településfejlesztési koncepcióban kitűzött célok** térbeli megvalósításának keretét adni. Meghatározza a település egyes területrészeinek funkcióját (pl. mely területek lesznek lakóterületek, iparterületek, zöldterületek stb.), kijelöli a fejlesztés irányait, és bemutatja a fő közlekedési és egyéb infrastruktúra elemek elrendezését. A TSZT-et az önkormányzat képviselő-testülete határozattal fogadja el – jellege szerint ez egy önkormányzati határozathoz mellékelt tervlap és leírás. (Korábban a TSZT nem volt rendelet, csak egy önkormányzati határozat mellékleteként létezett, míg a beépítési szabályokat a HÉSZ rögzítette rendeleti úton. Az új rendszerben a TSZT tartalma beépül a településfejlesztési tervbe.) Összefoglalva: a településszerkezeti terv a település **fő strukturális tervrajza**, amely biztosítja, hogy a fejlesztések összehangoltan, a kívánt irányba történjenek.

Településfejlesztési koncepció: A település átfogó, hosszú távú fejlődési vízióját és célkitűzéseit tartalmazó dokumentum. A koncepció a település **jövőképét** fogalmazza meg, figyelembe véve a környezeti, társadalmi, gazdasági adottságokat, és kijelöli a fő fejlesztési irányokat, prioritásokat. E dokumentum célja, hogy a település vezetése és közössége számára iránymutatást adjon minden fontos fejlesztési döntéshez, így egyfajta „iránytűként” szolgál a következő évtized(ek)re. A településfejlesztési koncepciót az önkormányzat képviselő-testülete határozattal fogadja el (annak mellékleteként), és nem közvetlenül jogszabály, hanem stratégiai terv. A koncepció feladata konkrétan meghatározni a település **hosszú távú célrendszerét**, megoldási elveit a legfontosabb problémákra, és összhangot teremteni a közösség igényei és a település jövőbeni fejlesztése között.

Integrált településfejlesztési stratégia (ITS): A településfejlesztési koncepcióra épülő, középtávú (jellemzően 7 éves időtávú, az uniós ciklusokhoz igazodó) cselekvési terv. Az ITS *operatív program*, amely **összehangoltan kezeli** a koncepcióban meghatározott környezeti, társadalmi, gazdasági célok megvalósítását szolgáló fejlesztéseket. Integrált jellegű, mert egyszerre fogja át a különböző ágazati területeket (pl. gazdaságfejlesztés, közlekedés, környezetvédelem, szociális ügyek stb.), és projekteket, intézkedéseket rendel a célokhoz. Az önkormányzat ezt is határozattal fogadja el. A stratégia meghatározza a **középtávú célokat**, azok összefüggéseit, továbbá a szükséges beavatkozásokat, projekteket. Kötelező része az antiszegregációs terv, amennyiben a településen szegregált (leszakadó) területek vannak, valamint tartalmaz kockázatelemzést és ütemezést is. Összefoglalva: az ITS a település **7-8 éves fejlesztési forgatókönyve**, amely konkrét projektszintű javaslatokat is tartalmaz a koncepció céljainak elérésére.

18. Építészeti érték, építészeti örökség, helyi építészeti értékvédelem

Építészeti érték: Az építészeti érték olyan **épített környezeti elem**, amely építészeti, kulturális vagy történeti szempontból kiemelkedő jelentőségű. Ide tartoznak például az egyedi formatervezésű vagy **műszaki megoldásaikkal értéket képviselő épületek**, építészeti alkotások, amelyek megőrzése és védelme közérdek. Az építészetről szóló törvény alapelvei

között szerepel a természeti, táji és építészeti értékek gyarapításának és védelmének követelménye, ami jelzi, hogy a jogszabály kiemelt figyelmet fordít e értékek megóvására.

Építészeti örökség: Az építészeti örökség fogalmát a Méptv. határozza meg. Eszerint az építészeti örökség **azokat az építményeket, építményegyütteseket, táj- és kertépítészeti alkotásokat jelenti**, amelyek értéket képviselnek, beleértve minden beépített alkotórészüket, tartozékukat és berendezésüket, továbbá a műemlékeket és műemléki jelentőségű helyszíneket. Az építészeti örökség tehát magában foglalja mindazon épületeket és építészeti elemeket, amelyek kulturális vagy művészeti szempontból fontosak, és ezért **védelmet érdemelnek**. A törvény kimondja, hogy az építészeti örökség megóvása *mindenki kötelessége*, és annak védelme kiemelt közérdek.

Helyi építészeti értékvédelem: A helyi építészeti örökség védelmét az önkormányzatok biztosítják saját rendeleteikben. A **helyi építészeti értékvédelem** keretében a települési (kerületi) önkormányzat *helyi védelem alá* helyezheti a számára fontos építészeti értékeket. Az így védett objektumokat a jogszabály „**helyi emlék**” néven definiálja: ezek a település szempontjából jelentős építmények, táj- vagy kertépítészeti alkotások és helyszínek, amelyeket az önkormányzat rendelettel helyi védettségűvé nyilvánít. A helyi építési örökség elemeinek védelméről szóló döntéseket tehát a település rendeletben határozza meg, biztosítva a *helyi építészeti értékek megőrzését*. Ezzel a több szintű (országos és helyi) értékvédelemmel garantálják a fogalomhasználat egységességét és a védelem teljességét.

19. Barnamezős terület és rozsdaovezeti akcióterület

Barnamezős terület: Barnamezős területnek nevezzük azokat a **felhagyott, alulhasznosított vagy leromlott állapotú területeket**, amelyek korábban jellemzően *ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti* funkciót töltöttek be, és használatuk megszűnt. Ezek a területek általában **környezetszennyezéssel érintettek**, de megfelelő környezeti és műszaki beavatkozásokkal vagy természetalapú megoldásokkal fejleszthetők, új funkcióval értéknövelt területté alakíthatók. A barnamezős területek fogalmából ki vannak zárva a mező- és erdőgazdasági területek, valamint a honvédelmi és katonai célú ingatlanok. A **jogszabályi meghatározás** kifejezetten megemlíti, hogy a barnamezők közé sorolandók a rozsdaovezeti akcióterületek is, így e két fogalom összefügg: minden rozsdaovezeti akcióterület barnamezős területnek számít.

Rozsdaovezeti akcióterület: A rozsdaovezeti akcióterület egy speciális barnamezős terület, amelyet a Kormány *kiemelt fejlesztési területként* jelöl ki. A rozsdaovezeti akcióterületeket kormányrendelet határozza meg, és céljuk a városszövetbe illeszkedő, **gyorsabb fejlesztés ösztönzése** ezeken a leromlott ipari területeken. A jogszabály további alcsoportokat is említ: *azonnali rozsdaovezeti akcióterület* (ahol a beruházás előkészítése nem igényel hosszabb munkát, így a fejlesztés gyorsan indítható), illetve *közép- és hosszú távú rozsdaovezeti akcióterület* (ahol jelentősebb előkészítő munkákra – pl. kármentesítés, bontás, telekalakítás – van szükség). A rozsdaovezeti akcióterületek kijelölésével az állam célja a barnamezős területek lakhatási és egyéb fejlesztési célú megújítása, kedvezmények nyújtásával ösztönözve a beruházásokat.

20. Építmények, önálló rendeltetési egységek

Lakás: olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést, az alvást és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, étkezést és mosogatást,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhelyhasználatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását,
- e) szükség esetén az otthoni, irodai jellegű munkavégzést.

A lakószobák mérete

A 30 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobájának legalább 18 m² hasznos alapterületűnek kell lennie. Ebbe az alapterületbe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

A legfeljebb 30 m² hasznos alapterületű lakás lakószobájának legalább 16 m² hasznos alapterületűnek kell lennie. Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete legalább 20 m².

A 30 m²-t meghaladó, de legfeljebb 80 m² hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 m² hasznos alapterületű tároló helyiséget kell létesíteni, amely a lakáson kívül is elhelyezhető, ha a lakás bejáratától közös használatú közlekedőn 10 méteren belül elérhető a tároló helyiség.

A 80 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 m² hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.

Az ötven vagy több lakást tartalmazó lakóépületben minden megkezdett ötven lakásból legalább egy lakást adaptálható (akadálymentesíthető) lakásként kell kialakítani. közösségi teret tizenöt lakás esetén legalább egy 20 m² hasznos alapterületű helyiséggel kell biztosítani, amelynek alapterülete 5 lakásonként további 2 m²-rel növekszik, de legfeljebb 80 m² nagyságú.

A közösségi terek

A legalább tizenöt lakást tartalmazó lakóépületben olyan közösségi teret kell kialakítani, amelynek mérete, elrendezése és kialakítása lehetővé teszi a huzamos emberi tartózkodást, és teret biztosít közösségi eseményeknek.

21. Speciális építmény- és épülettípusok

Toronyház: A toronyház a **legmagasabb épület-kategória**, amit a magyar jog külön nevesít. Az építészeti törvény szerint toronyháznak minősül *minden olyan épület, amelynek legmagasabb pontja* – beleértve az épület minden tartozékát, mint a kupola, saroktorony, tetőfelépítmény, antennák, kémények – **meghaladja a 90 méteres magasságot**. Tehát a **90 m-**

nél magasabb épületek (kb. 30 emelet felett) toronyháznak számítanak. Magyarországon jogszabály korlátozza az épületek magasságát: 90 méternél magasabb toronyház csak különleges esetben, állami engedéllyel épülhet. A toronyházak esetében kiemelt figyelmet kap a *városképvédelme, a biztonság és a környezetterhelés kérdése*.

Terepszint alatti építmény: Ez a fogalom azokat az építményeket jelöli, amelyek **nagyrészt a földfelszín alatt helyezkednek el**. A jogszabályi definíció szerint a terepszint alatti építmény *szervezetileg önálló, és földdel fedve is legfeljebb 1,0 méterrel emelkedik ki a környező terepszintből* (a bejárat felőli oldalt kivéve). Csak legfeljebb egy homlokzati felülete látható (pl. bejárat oldal), a többi része föld alatt van vagy földdel takart. Ilyen építmény lehet például egy **pince vagy mélygarázs**, illetve domboldalba süllyesztett épület, amely csak az egyik oldalán nyílik a felszínre. A terepszint alatti építményeknél a **legszigorúbb beépítési korlátokat** általában a helyi építési szabályzat határozza meg.

Tetőfelépítmény: A tetőfelépítmény az **épület tetősíkja fölé emelkedő épületrész**, amely az épület rendeltetésszerű használatához szükséges funkciót tartalmaz. Ide sorolhatók például a tetőn elhelyezett *felvonógépházak, lépcsőházak felépítményei (tetőkijáratok)*, vagy egyéb használati célú tetőtéri kiemelkedések. A jogszabály meghatározása szerint a tetőfelépítmény **a tető felső síkja fölé emelkedő épületrész**, kivéve a kéményeket, szellőzőket és tetőablakokat. Tehát minden olyan kiugró szerkezet, amely a tetőn látható és nem pusztán díszítőelem, hanem valamilyen funkciót szolgál, tetőfelépítménynek minősül. A helyi szabályok gyakran korlátozzák a tetőfelépítmények méretét és elhelyezését a városkép védelme érdekében.

Tűzfal: A tűzfal egy speciális falszerkezet, amelynek célja az **épületek közötti tűzterjedés megakadályozása**. A TÉKA definíciója szerint a tűzfal **folytonos, nyílások nélküli függőleges falszerkezet**, amely *meghatározott tűzállósági határértékű (A1 tűzvédelmi osztályú)*, és úgy kell kialakítani, hogy **egy esetleges tűz esetén a fal egyik oldalán összeomló épületrész se tegyen kárt a fal tűzgátló képességében**. A gyakorlatban a tűzfal jellemzően a *telekhatáron álló, vakolt vagy nyílás nélküli épületoldal*, amely szomszédos épülethez csatlakozik. Fontos, hogy a tűzfalnak a tetőszerkezetet is át kell törnie (a tetőn ki kell magasodnia), így akadályozva meg a lángok áttérjedését a szomszédos épület tetejére is. A tűzfal megléte és kialakítása építéshatósági előírás; például *zárt sorú beépítésnél* kötelező a szomszédos épületek közé tűzfalat emelni.

Nettó alapterület: Az építésügyi szabályozásban a nettó alapterület a helyiségek méretének számításánál használt fogalom. **Nettó alapterületnek** nevezzük egy *helyiség vagy épületrész belső, falakkal határolt területét*, vízszintes vetületben mérve. Egyszerűen fogalmazva: a nettó alapterület az a padlófelület, amelyet a falak által körülhatárolt tér lefed (tehát a falak vastagságát nem számítjuk bele). Ezzel szemben a *bruttó alapterület* magában foglalja a falszerkezetek területét is. A nettó alapterület fontos például az épület funkcionális méretezésénél és az épület kihasználtságának meghatározásánál. Bizonyos jogszabályok a *hasznos alapterület* fogalmát is használják, amely a nettó alapterületnek azon része, ahol a belmagasság meghalad egy adott értéket (pl. 1,90 m).

Szintmagasság: A szintmagasság egy épület adott **építményszintjének magassági elhelyezkedését** jelenti, általában a terepszinthez viszonyítva. Az építési előírásokban akkor használjuk, amikor például azt adjuk meg, hogy a legfelső szint padlószintje (az adott szint

magassága) milyen magasan van a földhöz képest. Így számítják ki a fentebb említett *középmagas* és *magasépítmény* kategóriákat is: a **legfelső építményszint padlójának magassága** (szintmagassága) alapján sorolják be az épületet a megfelelő kategóriába. Más szóval a szintmagasság azt mutatja meg, hogy egy adott emelet milyen magasan található – általában a *rendezett terepszinttől* mérve. Ez a fogalom fontos például a tűzvédelemnél (mennyi ideig tart a kiürítés), a városképi megítélésnél és a technikai (statikai, épületgépészeti) tervezésnél.

III. Az építészeti törvény

Az építésügyi szabályozás Magyarországon folyamatos változáson ment keresztül. A korábbi, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (közismertebb nevén Étv.) 2024-ben egy átfogó új jogszabály váltotta fel: a **2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Méptv.)**. Ez az új törvény – a kor követelményeihez igazodva – egyszerűsítéseket vezetett be az eljárásokban, új fogalmakat és alapelveket határoz meg, valamint **korszerűbb keretet ad az építésügynek**. Célja többek között a **minőségi és fenntartható építészeti tevékenység ösztönzése**, a **helyi értékek védelme**, az **akadálymentesség biztosítása**, illetve a **szakmagyakorlás rendjének erősítése**. A törvény struktúrája és fogalomrendszere is megújult, ugyanakkor továbbra is átfogja az építésügy fő területeit.

Az alábbiakban áttekintjük az építési jogi környezet főbb területeit a hatályos Méptv. alapján, az eredeti dokumentum tagolását követve. Ennek során a régi (Étv. alapú) fogalmakat és hivatkozásokat frissítettük a jelenleg érvényes megfelelőikre, az új törvény terminológiáját és jogi tartalmát beépítve.

22. A törvény hatálya és felépítése

A Méptv. preambuluma és hatályrendi rendelkezései kifejtik, hogy a jogszabály milyen tárgykörökre terjed ki. **Hatálya kiterjed** többek között:

- **Állami és önkormányzati feladatokra az építésügy terén:** Meghatározza az állam *építésügyi*, országos településképvédelmi és műemlékvédelmi feladatait, valamint az önkormányzatok *építésügyi*, településfejlesztési, településrendezési és helyi településképi feladatait. Ezzel keretet ad a hatósági rendszer működésének: a **települések rendezését és arculatának védelmét** továbbra is az önkormányzatok látják el (pl. főépítési tevékenység, településképi eljárások), míg az építéshatósági engedélyezési és ellenőrzési feladatok döntően állami hatáskörben maradnak.
- **A szakmai önkormányzatokra (kamarákra):** A törvény szabályozza a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráinak jogállását és tevékenységét. Két országos kamara működik (Magyar Mérnöki Kamara és Magyar Építész Kamara), területi tagozódással, melyek feladata többek között a jogosultságok kiadása és a szakmagyakorlók felügyelete. **Fontos változás**, hogy a törvény főszabályként előírja: építészeti tervezési és szakértői, műszaki ellenőri és felelős műszaki vezetői tevékenységet csak kamarai tagsággal rendelkező, névjegyzékben szereplő szakemberek végezhetnek – csupán szűk kivétellel engedhető meg a kamarai tagság nélküli munkavégzés. Ez a kötelező tagság a minőség és etika garanciája a szakmában.
- **A településfejlesztésre, településrendezésre és településképvédelemre:** A törvény integrálja a településtervezés szabályait, a településrendezési tervek fajtáit és tartalmát, valamint a helyi építészeti értékvédelem eszközeit. Kiemelt cél a **kiszámítható tervezés és takarékos területgazdálkodás** biztosítása, továbbá az önkormányzatok

településképi követelmények érvényesítésére vonatkozó jogosítványainak (pl. arculati kézikönyv, településképi rendelet, helyi védelem) meghatározása. A településképi védelmére külön fejezet foglalkozik országos és helyi intézkedésekkel.

- **Az építményekre és tájépítészeti alkotásokra vonatkozó követelményekre:** Meghatározza az építmények elhelyezésének, kialakításának, valamint az építési termékeknek és anyagoknak a követelményeit. Ide tartozik az országos érvényű építési szabályok (pl. Országos Településrendezési és Építési Követelmények) kerete, továbbá a **fenntarthatósági és klímavédelmi szempontok** érvényesítése az építés során. A törvény célja, hogy a műszaki előírások a fenntartható fejlődést és a **magyar építésgazdaság fejlesztését** is szolgálják, például a hazai építőanyagok preferálásával.
- **Az építési folyamat szabályozására:** A tervezéstől a kivitelezésig terjedően lefekteti az építési tevékenység megkezdésének, folytatásának és befejezésének szabályait. Ide tartoznak az építési engedélyezés vagy bejelentés (lásd később), a kivitelezési dokumentáció, a felelős műszaki vezetés, az építési napló vezetése, a használatbavétel rendje stb. A törvény előírja az **akadálymentes és biztonságos kialakítást**, valamint a **településképbe illeszkedést** minden építési folyamatban.
- **A műemlékvédelemre:** Része a joganyagnak a műemléki értékek megóvásának és méltó hasznosításának elve. A törvény külön fejezetben rendelkezik az építészeti örökség védelméről, összhangban a korábbi műemlékvédelmi szabályokkal. Emellett a nemzeti emlékhelyek listáját melléklet tartalmazza.
- **Az építésügyi hatósági jogkörökre és eljárásokra:** Szabályozza az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit. Ide értendő az építési és bontási engedélyezés, az ellenőrzések, szankciók és a jogorvoslat kérdései, melyekről a későbbiekben részletesen lesz szó. A törvény bevezeti az elektronikus ügyintézészt ezekben az eljárásokban (e-építésügy), és *külön rendelkezik a kiemelt jelentőségű beruházások* sajátos engedélyezési szabályairól is.
- **Az építésgazdaságra és innovációra:** Újdonság, hogy a Méptv. kitér az építőipari ágazatra mint **építésgazdaságra**, szabályozva az ezzel kapcsolatos kutatás-fejlesztési feladatokat, valamint a hatósági és kormányzati intézkedéseket. Ezzel elismeri az építésügy gazdasági vonatkozásait és ösztönzi a technológiai fejlődést, például digitális megoldások alkalmazását (a törvény alapelveként említi a **digitalizáció elvét**).

Megjegyzés: A törvény hatálybalépése több lépcsőben történt. Egyes rendelkezések – így például a szükséges törvénymódosítások, intézményrendszeri változások – 2023 végén léptek hatályba, míg a leglényegesebb új építésügyi szabályok **2024. október 1-jétől alkalmazandók** teljeskörűen. Azóta az építési tevékenységeket már a Méptv. előírásai szerint kell végezni, az Étv. és kapcsolódó régi jogszabályok hatályon kívül helyezésével. A következőkben a hatályos rendelkezéseket foglaljuk össze.

23. Általános elvek és követelmények az építésügyben

A Méptv. újítása, hogy tételesen felsorolja az **építészeti alapelvek rendszerét**. Minden épített környezet alakítása és védelme során érvényesíteni kell ezeket az alapelveket, amelyek többek között a következők:

- *A polgári jó ízlés és építészeti minőség elve:* biztosítani kell az építmények esztétikus, kulturált megjelenését.
- *A szükséges minimum elve:* kerülni kell a felesleges beavatkozásokat és túlméretezést a beépítés, tereprendezés során.
- *A helybe illesztés elve (hagyomány és mai tudás alapján):* az épület illeszkedjen a meglévő épített és természeti környezet szellemiségéhez és karakteréhez.
- *A természeti rendszerek megőrzésének elve:* óvni kell a környezetet, zöldfelületeket és táji értékeket az építés során.
- *A barnamezős területek elsődlegességének elve:* elsősorban a már beépített vagy korábban használt területek megújítását kell előnyben részesíteni az új beépítésre szánt területek kijelölésével szemben.
- *Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve:* védeni kell a műemléki értékeket és integrálni azokat a mai használatba.
- *Az emberi életminőség és egyetemes tervezés elve:* az épített környezet mindenkinek – különösen a fogyatékkal élőknek – megfelelő, biztonságos, akadálymentes legyen.
- *A hazai ellátásbiztonság elve:* preferálni kell a hazai erőforrásokat, anyagokat (pl. építőanyagokat) a fenntarthatóság érdekében.
- *A digitalizáció elve:* az építésügyi folyamatokban és szabályozásban a digitális eszközök alkalmazását előtérbe kell helyezni.
- *A szabályozó felelősségének elve:* a jogalkotónak és hatóságoknak felelősen, átláthatóan kell eljárniuk, kerülve a túlzott párhuzamos terheket.

Ezek az alapelvek iránymutatásul szolgálnak a településtervek készítésekor, a főépítési és tervtanácsai véleményezés során, valamint az építésügyi hatósági döntések meghozatalánál. Az elvek azt a célt szolgálják, hogy az építési tevékenység egyszerre legyen *szakmailag magas színvonalú, környezetével harmonizáló és társadalmilag hasznos*.

A törvény **értelmező rendelkezései** (fogalom-meghatározásai) is megújultak, bár számos fogalom változatlan maradt. Például az „**épített környezet**” definíciója lényegében ugyanaz, mint korábban: *“a környezetnek tudatos építési tevékenység eredményeként létrehozott, elhatárolt, mesterséges része, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja”*. Ugyanakkor új fogalmak is bekerültek a törvénybe, például az **építésgazdaság**, vagy az **építésügyi hatóságok elektronikus nyilvántartása**. Az értelmező rendelkezések számozott pontokba szedve sorolják fel a fontos definíciókat (ilyen például a *“toronyház”* pontos meghatározása is, ami továbbra is szerepel a jogszabályban a magasság alapján).

24. Általános építésjogi követelmények

A korábbi Étv. általános követelményeit a Méptv. átvette és tovább erősítette. **Továbbra is alapelv**, hogy építési tevékenységet csak a jogszabályoknak megfelelően – és *általában helyi építési szabályzatnak megfelelően* – szabad végezni. Ha nincs hatályos helyi építési szabályzat egy területre, akkor is csak akkor építhető be a telek, ha a tervezett beépítés **illeszkedik a meglévő környezethez** (funkció, telekméret, beépítettség, építménymagasság, rendeltetés tekintetében). E követelmény biztosítja, hogy szabályozási terv hiányában se sérüljön a környezet egysége és a szomszédos ingatlanok érdeke.

Beépítésre nem szánt területen (pl. külterületen) külön előírások érvényesek: új építményt csak akkor lehet elhelyezni vagy meglévőt bővíteni, ha az a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja, nem sért közérdeket (különösen nem károsít természeti vagy építészeti értékeket, nem veszélyezteti a vízgazdálkodást stb.), és az építmény csak a hozzá tartozó földrészlet elhanyagolható részét foglalja el. Ezen korlátozások célja a *mezőgazdasági és zöldterületek védelme*. A Méptv. e téren szigorúbb is lett bizonyos esetekben: például kimondja, hogy zöldterület vagy termőföld rovására új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha cserébe azonos értékű új zöldterületet alakítanak ki ugyanabban a településben. Ez a **“no net loss” elv** a zöldfelületek megőrzését szolgálja.

Korábban is tiltott volt *toronyházak* (rendkívül magas épületek) elhelyezése hagyományos beépítésű területeken. A jelenlegi szabályozás fenntartja, hogy általában **nem lehet toronyházat építeni**, és meglévő épületet sem lehet toronyházzá alakítani vagy bővíteni, kivéve néhány törvényben meghatározott különleges esetet (pl. kiemelt nemzeti emlékhelyen vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás esetén, külön kormányrendeletben megállapított feltételekkel). A toronyház fogalmát a Méptv. rögzíti, és e korlátozással a **településkép védelmét** kívánja biztosítani országos szinten is.

25. Az építési folyamat szabályozása

Az építési folyamat magában foglalja az építmény megtervezését, engedélyeztetését, kivitelezését és az elkészült építmény használatbavételét. A Méptv. e folyamat minden szakaszára tartalmaz előírásokat, hogy az építmények **biztonságosak, rendeltetésszerűek és a környezetükkel összhangban lévők** legyenek.

Az építményekkel szembeni általános követelmények változatlan lényeggel érvényesek: az építmény elhelyezésekor biztosítani kell az **építmény és a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, a megközelíthetőségét közszolgálati járművekkel** (tűzoltó, mentő), a **környezet- és természetvédelmi előírások érvényesülését**, valamint – közhasználatú építményeknél – az **akadálymentes megközelítést** mindenki számára. Ugyanígy, építés, bővítés, átalakítás során teljesíteni kell az országos településrendezési és építési követelményekben meghatározott **alapvető követelményeket** (mint pl. teherbírás, tűzbiztonság, energiahatékonyság stb.). Ezek alól eltérés csak külön jogszabályban meghatározott módon lehetséges.

Az építés során gondoskodni kell arról is, hogy az építmény **későbbi karbantarthatósága biztosított legyen**, a használatával járó környezeti terhelés ne lépje túl a megengedett mértéket, illetve a közhasználatú építmények mindenki számára biztonságosan és akadálymentesen használhatók legyenek. E követelmények az *élet- és vagyonbiztonságot*, valamint a *fenntartható üzemeltetést* szolgálják. Kiemelten figyelni kell a **településkép és tájkép védelmére** is minden külső megjelenést érintő változtatásnál – ez összhangban áll az építészeti alapelvekkel.

A törvény meghatározza, mit tekintünk **építészeti-műszaki tervezésnek** és **építésügyi műszaki szakértésnek**.

Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése és kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése, továbbá a tervezői művezetési tevékenység.

Az **építésügyi műszaki szakértői tevékenység** pedig az épített környezettel kapcsolatos műszaki jelenségek szakszerű vizsgálatát takarja: vitás műszaki kérdések eldöntését, hibák és károk okainak feltárását, szakvélemények készítését. Ezeket a tevékenységeket – a törvény értelmében – csak arra jogosultsággal rendelkező bíró személy végezheti.

Tervezési és szakértői jogosultság: A Méptv. fenntartja azt az előírást, hogy építészeti tervezői vagy építésügyi műszaki szakértői tevékenységet kizárólag az folytathat, aki szerepel az illetékes névjegyzékben és rendelkezik a névjegyzéket vezető szerv engedélyével (kamarai jogosultsággal), sőt ezt a feltételt kiterjeszti a műszaki ellenőrökre és a felelős műszaki vezetőkre is. A névjegyzékbe vétel feltételeit kormányrendelet határozza meg (szakirányú felsőfokú végzettség, szakmai gyakorlat, stb.), és büntetlen előélet, továbbá a szakmagyakorlást nem kizáró státusz is szükséges. A törvény kimondja, hogy **jogosultság nélkül tervezést végezni tilos**, és aki mégis építési engedélyhez kötött tervezést végez jogosultság híján, az építésügyi hatóság *közigazgatási bírsággal sújthatja*. Ez a szankció is a jogosultsági rendszer komolyságát jelzi.

A tervező felelőssége is rögzítésre került: a tervező felel az általa készített műszaki dokumentáció jogszerűségéért, szakszerűségéért, **valósághű tartalmáért** és **építészeti minőségéért**, beleértve a védett értékek megóvását is. Emellett felel a szakági tervezők megfelelő kiválasztásáért és a tervkoordinációért is. Ezek a felelősségi szabályok változatlanok az új törvényben is – a cél, hogy a tervezői munka minden szereplője tisztában legyen saját felelősségi körével.

Tervezői művezetés: A Méptv. is lehetővé teszi, hogy a tervező – külön megbízás esetén – *tervezői művezetést* lásson el a kivitelezés során. Ilyenkor a tervező közreműködik abban, hogy az építkezés a terveknek megfelelően valósuljon meg, segít a felmerülő szakkérdések megoldásában. Ez egy opció, amely növeli a tervmegfelelőség esélyét a kivitelezéskor.

Kamarai hatáskörök: Az építészeti tervezés, belsőépítészeti, tájépítészeti területén a Magyar **Építész Kamara**, míg a mérnöki szakterületeken a Magyar **Mérnöki Kamara** jogosult a névjegyzéket vezetni és a jogosultságokat kiadni. A törvény szerint *a kamarai tagság lett a*

szakmagyakorlás előfeltétele a legtöbb esetben, így a kamarák szerepe még hangsúlyosabbá vált a jogosultságok ellenőrzésében és az etikai normák betartatásában. Külön jogszabály – például a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet – részletezi a jogosultságok feltételeit és a névjegyzék vezetését.

Különleges esetek: Bizonyos speciális létesítmények (pl. *atomerőművek*) esetén a tervezési jogosultságot nem a mérnöki vagy építész kamara, hanem külön jogszabály alapján más szerv adja meg. Ezek kivételek a rendszerben.

Tervezési szerződés: A törvény tartalmaz előírást a tervezési szerződésekre is: kimondja, hogy az építészeti-műszaki tervezési szerződést írásban kell megkötni, továbbá a tervező csak a szerződés szerint vehet igénybe társtervezőt vagy szakági tervezőt, és ha a díjazásról nincs külön megállapodás, akkor a tervdokumentáció átadásakor esedékes a díj.

Műszaki dokumentáció és tervezői felelősség:

Az építészeti-műszaki dokumentáció: az építési tevékenység megvalósításához szükséges tervek és dokumentumok összessége (ideértve pl. a pályázati, engedélyezési, kivitelezési terveket, állapotfelméréseket stb.).

A **tervező felelőssége** e dokumentáció tartalmára vonatkozóan – ahogy korábban említettük – kiterjed a szakszerűsége és a valóságnak való megfelelésre. A törvény továbbra is előírja, hogy *engedélyhez kötött építési tevékenység terveit jogosultság nélküli tervező nem készítheti*, ennek betartását pedig az építésügyi hatóság ellenőrzi és szükség esetén szankcionálja.

Építésügyi hatósági eljárások (engedélyezés és bejelentés)

Az építési tevékenységek megkezdéséhez és végzéséhez – *a jogszabályokban meghatározott esetekben* – továbbra is szükség van építésügyi hatósági eljárás lefolytatására. Ez azt jelenti, hogy bizonyos építésekhez engedélyt kell kérni vagy bejelentést kell tenni, mielőtt az építkezés elkezdődhetne. A hatóság jogosult az építési tevékenység **jogszerűségének ellenőrzésére** minden ilyen esetben.

Eljárástípusok: Az építészeti törvény egyik fontos újítása, hogy *egyszerűsítette az engedélyezési eljárástípusokat*, amelyek részletszabályait a végrehajtásra kiadott 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (Eljárási kódex) tartalmazza. Jelenleg két fő típusú építésügyi hatósági jóváhagyási eljárás van érvényben:

További az építésügyi hatóság kérelemre

- a) (1) építési engedélyezési,
- b) (2) egyszerű bejelentési,
- c) összevont telepítési,
- d) fennmaradási engedélyezési,
- e) használatbavételi,
- f) bontási engedélyezési,
- g) hatósági bizonyítvány kiállítása iránti, valamint

h) veszélyhelyzet, összehangolt védelmi tevékenység, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi

eljárásokat folytat, és jogszabályban meghatározott esetben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.

Jelenleg az egyszerű bejelentés *tudomásulvételi eljárás* alakult: a bejelentett tervet az építésügyi hatóság **15 napon belül** megvizsgálja, és ha azt találja, hogy nem felel meg a jogszabályi követelményeknek, a kivitelezés megkezdését *megtiltja*. Ha viszont a hatóság nem tiltja meg (tudomásul veszi a bejelentést), akkor az építkezés a 15 nap elteltével megkezdhető. **Ezzel biztosítható**, hogy még a kivitelezés előtt fény derüljön az esetleges szabálytalanságokra, nem pedig utólag kelljen jogkövetkezményeket alkalmazni – ami az építtetőt védi a későbbi kellemetlenségektől. Összefoglalva: **vagy építési engedélyt** kell szerezni, **vagy (meghatározott egyszerűbb esetekben) bejelentést** tenni, amit a hatóságnak tudomásul kell vennie. Az, hogy mely építési munkák engedélykötelesek és melyek bejelentéskötelesek, külön kormányrendeletben

Engedélyezési feltételek: Építési engedély *akkor adható*, ha a benyújtott kérelem és mellékletei – különösen a tervdokumentáció – megfelelnek minden jogszabályban előírt szakmai (műszaki, településképi stb.) követelménynek. A hatóság az engedély megadásakor figyelembe veszi a helyi építészeti örökség védelmét és a környezetbe illeszkedést is, és szükség esetén **előírásokat** tehet az engedélyben ennek biztosítására (például jellegzetes helyi építőanyag használatát, homlokzati kialakítást illetően).

Fontos, hogy egy építési engedély **nem mentesít** az egyéb szükséges hatósági engedélyek (pl. tűzvédelmi, környezetvédelmi hozzájárulások) beszerzése alól – ez a korábbi szabállyal egyezik. Az engedély *polgári jogi igényt sem dönt el*, tehát például tulajdonjogi vitában vagy szomszédjogi kérdésekben nem ad jogot az építésre, csak közigazgatási szempontból.

Jogorvoslat és eljárási szabályok: Ha egy engedélyezési ügyben fellebbezés vagy bírósági felülvizsgálat miatt új eljárásra kerül sor, a Méptv. előírja, hogy főszabály szerint az új eljárásban az eljárás megindulásakor hatályos építésügyi szabályokat kell alkalmazni – *kivéve*, ha időközben a szabályok az építtető számára kedvezőbbé váltak, mert akkor azokat lehet alkalmazni. Ez egy méltányos elv, ami védi az építtetőt a hosszan elhúzódó eljárások változó jogi környezetétől.

A törvény külön kitér az **elektronikus ügyintézésre**: az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokban immár kötelező az elektronikus úton történő ügyintézés (e-építési napló, elektronikus kérelem stb.). Emellett rögzíti, hogy az engedélyezési eljárásban részt vevő szakhatóságok a használatbavételi eljárásban *nem támaszthatnak új feltételeket*, mint amiket az engedélyezés során már megtettek, és véleményüket sem tagadhatják meg csak azért, mert időközben a szakterületi jogszabályok változtak. Ha egy szakhatóság nem ad ki állásfoglalást határidőre, azt beleegyezésnek kell tekinteni (hallgatás = beleegyezés elve). Ezek az új rendelkezések az eljárások gyorsítását és ésszerűsítését célozzák.

Összevont engedélyezés: Nagyobb beruházásoknál lehetőség van *összevont telepítési eljárásra*, amely egyesíti a telephely kiválasztásának vizsgálatát és az építési engedélyezést. A Méptv. meghatározza ennek kereteit és határidejét (pl. telepítési hatásvizsgálat 50 nap, integrált

engedélyezés 25 nap, bizonyos esetekben 85 nap). Ez a befektetők számára kiszámíthatóbb folyamatot nyújt. A nemzetgazdasági szempontból *kiemelt beruházások* szabályait is a Méptv. integrálta (hatályon kívül helyezve a korábbi külön törvényt), ezzel egységes kódexbe foglalva az ilyen projektek gyorsításának eszközeit.

Településképi eljárások: Az építési engedélytől függetlenül, az önkormányzatok jogosultak településképi véleményezési és bejelentési eljárásokat lefolytatni. A törvény szerint például egy engedélyköteles építkezés előtt a *helyi tervtanács* véleményét ki kell kérni műemléki vagy helyi védettség esetén, illetve bizonyos esetekben a *főépítész* ad szakmai véleményt. Ezek az eljárások a település esztétikus és harmonikus fejlődését hivatottak szolgálni, együttműködésben az állami engedélyezéssel.

26. Az építés-kivitelezés szabályai és szereplői

- A Méptv. átfogóan szabályozza az építészeti-építési folyamatot, ideértve a tervezést, engedélyeztetést, kivitelezést, felelőségeket.
- A Kivitelezési kódex az építőipari kivitelezési tevékenységre, a kivitelezési szerződésekre, dokumentációra, szereplőkre, felelőségekre stb. vonatkozó részletszabályokat tartalmazza.

Fontos szabályok és követelmények:

- Szakmai jogosultság és felelős műszaki vezető
- Kivitelezési szerződés + kötelező tartalom
- Kivitelezési dokumentáció + e-építési napló
- Ellenőrzés, műszaki ellenőr és felelős műszaki vezető alkalmazása
- Építtető felelőssége és fedezetkezelés
- Felelősségbiztosítás
- Jogkövetkezmények, bírságolás

Kivitelezési kódex III. fejezetében 6 § felsorolja az építőipari kivitelezési tevékenység folyamatának résztvevőit és részletesen leírja a feladataikat. Ennek alapján a résztvevők:

Az építtető, a tervező, a vállalkozó kivitelező, a felelős műszaki vezető, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr, az építtetői fedezetkezelő, a beruházáslebonyolító, a tervellenőr, a költségzakértő, valamint a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor.

Kivitelezési dokumentáció: Építési tevékenységet – ha jogszabály másként nem rendelkezik – **csak megfelelő kivitelezési dokumentáció alapján lehet végezni.** A kivitelezési tervnek összhangban kell lennie az engedélyezési tervvel (ha volt engedélyezési eljárás). Ez biztosítja, hogy a megvalósítás során ne térjenek el önkényesen a jóváhagyott tervektől. (Kisebb eltérésekre külön eljárás van, lásd később az eltérés engedélyezését.)

Kivitelezők és vállalkozók: A törvény meghatározza az **építőipari kivitelezési tevékenység** fogalmát (minden építési tevékenység az építési beruházás keretében). Üzletszerű kivitelezői tevékenységet – vagyis vállalkozóként építési munka végzését – csak az folytathat, aki megfelel a kormányrendeletben előírt feltételeknek és *bejelentette* e szándékát a névjegyzéket vezető szervnek (jelenleg a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara vezeti a vállalkozó kivitelezők névjegyzékét). Tehát a kivitelező cégeknek regisztráltatniuk kell magukat. Ezen felül a vállalkozó kivitelezők számára előírható felelősségbiztosítás, referencia vagy minősítés is, jogszabálytól függően. Aki nem jogosult vállalkozó kivitelező, az csak saját célra vagy hozzátartozója számára építkézhet, és azt is csak meghatározott feltételekkel.

A vállalkozó kivitelezők **nyilvántartását** – ahogy említettük – az MKIK (Iparkamara) vezeti, és ellenőrzi is, hogy a tevékenységet végzők jogosultak-e erre. Ez a rendszer már a korábbi években kiépült, és a Méptv. is fenntartja.

Az építtető köteles az építési munka **megkezdését bejelenteni** a hatóság felé a jogszabályban meghatározott módon – tipikusan ez az elektronikus építési napló megnyitását jelenti (e-napló készenlétbe helyezése). Ez is arra szolgál, hogy a hatóság tudomást szerezzen a munkálatok indulásáról és nyomon követhesse azt.

A törvény kimondja, hogy egy **vállalkozó kivitelező** csak akkor vállalhat el egy munkát, ha rendelkezik a megfelelő anyagi fedezettel annak elvégzéséhez a szerződés szerint (beleértve az alvállalkozók kifizetését is). Sőt, ha szakaszolva épül a projekt, legalább az első szakaszra vonatkozó fedezet szükséges. Ez a rendelkezés a láncartozások megelőzését célozza: a kivitelező csak akkor kezdjen bele, ha fizetőképessége biztosított.

Az **építési szerződés** meglétét is előírja a jogszabály: az építtetőnek a vállalkozó kivitelezővel írásban szerződnie kell a kivitelezésre. Ebben a szerződésben rögzíteni kell a teljesítés feltételeit, és biztosítani, hogy az alvállalkozók kifizetési határidői ne haladják meg az építtető-fővállalkozó közötti fizetési határidőt. Továbbá, az építtetővel szerződő fővállalkozó a végszámla kifizetésére csak akkor jogosult, ha *igazolja*, hogy az alvállalkozókat kifizette. Ezzel a szabállyal a törvény védi az alvállalkozókat a fővállalkozó nemfizetésétől.

Építtetői fedezetkezelés: Nagyobb projekteknél a jogszabály előírja az *építtetői fedezetkezelés* intézményét. Ennek lényege, hogy az építkezés pénzügyi fedezetét egy független pénzkezelő (fedezetkezelő) által kezelt elkülönített bankszámlán kell elhelyezni, így biztosítva, hogy a pénzt csak az építkezés előrehaladtával, rendeltetésszerűen használják fel. A fedezetkezelő feladata garantálni, hogy a vállalkozó kivitelező és alvállalkozók megkapják a járandóságukat, és a projektre szánt összeg ne tűnheszen el. Az építtetői fedezetkezelés célja tehát az **építkezések pénzügyi biztonságának növelése**. Fedezetkezelő bevonása szükséges, amennyiben az építkezés közpénzből finanszírozott, vagy értéke meghaladja a jogszabályban meghatározott összeget.

Szereplők felelőssége: A törvény külön fejezetben sorolja fel az építés résztvevőinek felelősségi köreit:

- **A kivitelező felelőssége:** A kivitelező vállalkozó felelős az építési tevékenység *jogszerű megkezdéséért (az építtetővel közösen) és folytatásáért*, vagyis, hogy csak megfelelő jogosultsággal végezzen munkát, és minden szükséges engedély/bizonyíték meglegyen.

Felel a rendelkezésére bocsátott engedélyezett tervek betartásáért és betartatásáért, valamint azért, hogy a megvalósult építmény rendeltetésszerű és biztonságos legyen. Tehát neki kell biztosítania, hogy a kivitelezés a tervek szerint, előírásosan történjen.

A kivitelező felel tehát:

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, kivitelezői jogosultságának, felelősségbiztosításának meglétéért,
 - b) az építtető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak és az ott meghatározott építési termékek alkalmazására, beépítésére, helyettesítésére vonatkozó követelmények maradéktalan betartásáért és betartatásáért,
 - c) az építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez a tervezői jóváhagyás, hozzájárulás beszerzéséért,
 - d) az építőipari kivitelezési tevékenységének irányításához az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezető foglalkoztatásáért vagy kormányrendeletben meghatározott esetekben az alkalmazásáért,
 - e) az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért,
 - f) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott nyilatkozatának megtételéért,
 - g) az f) pont szerinti nyilatkozatának megtételéhez az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti körben a szükséges nyilatkozat beszerzéséért,
 - h) az építtetővel együttesen a Méptv. 66. § (4) bekezdésében foglaltakért, és
 - i) az építési munkaterületnek jogszabályban meghatározottak szerinti visszaadásáért.
- **A felelős műszaki vezető felelőssége:** Ő felelős többek között azért, hogy rendelkezzen a megfelelő jogosultsággal az adott építményfajta kivitelezésének vezetéséhez, továbbá a szakszerű munkahelyi irányításért. Emellett gondoskodnia kell arról, hogy az építkezés az engedélyezett terveknek és a kivitelezési dokumentációnak megfelelően valósuljon meg, és hogy az építési tevékenység során minden minőségi és biztonsági előírást betartsanak. Ő a helyszíni “szakmai őr”, akit felelősség terhel a munka szakszerűségéért.
 - **A felelős műszaki vezető felelős tehát:**
 - a) az építményfajtának, az építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
 - b) a szakmunka irányításáért,
 - c) – kormányrendeletben meghatározott feladatai körében – a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint a kivitelezési

dokumentációnak megfelelő megvalósításáért, az azoktól való eltérés esetén a tervező által jóváhagyott kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósításért,

d) az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért,

e) a munkálatok végzésének szakszerűségéért,

f) az építtető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak és az ott meghatározott építési termékek alkalmazására, beépítésére, helyettesítésére vonatkozó követelmények maradéktalan betartásáért, és

g) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a szakterületére vonatkozó – kormányrendeletben meghatározott – nyilatkozat megtételéért és annak szakmai tartalmáért.

- **Az építési műszaki ellenőr** (akit az építtető bíz meg a munka ellenőrzésére) felelősségeit szintén jogszabály határozza meg. Tipikusan ellenőrzi a műszaki tartalom teljesítését és az építtetői érdekek érvényesülését, valamint az építési termék beépítésének ellenőrzéséért.
- **Az építtető (beruházó) felelőssége:** Az építtető felelősségi körét a törvény tételesen felsorolja. Az építtető felelős **a teljes beruházás fedezetének biztosításáért**, tehát hogy anyagilag megalapozott legyen a projekt. Az ő kötelessége kiválasztani a megfelelő tervezőt, műszaki ellenőrt és kivitelezőt, valamint *megszerezni az összes szükséges engedélyt vagy hatósági tudomásulvételt* a munkához. Az építtetőnek biztosítania kell, hogy csak olyan tervek alapján induljon a kivitelezés, amelyek a hatóság által záradékoltak és a kivitelezési dokumentáció rendelkezésre áll. Az ő feladata átadni a kivitelezőnek az építési területet, és folyamatosan **ellenőrizni a kivitelezés végzését** (vagy megbízott műszaki ellenőr útján). Továbbá gondoskodnia kell arról, hogy az építménnyel együtt az ahhoz szükséges járulékos létesítmények (pl. közművek, parkoló, parkosítás) is megvalósuljanak. Biztosítania kell, hogy az **építési napló** rendelkezésre álljon az ellenőrzéskor, és a jogszabályban meghatározott esetekben adatot szolgáltatson (pl. építőipari kivitelezési tevékenység bejelentése). Az építtető és kivitelező *együttes felelőssége* a munkaterület rendbetétele: az építési hulladék elszállítása, a terep eredeti állapotának helyreállítása az építés befejezése után.
- **Az energetikai tanúsító:** Az energetikai tanúsítói tevékenység az energiát használó épület energetikai jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről energetikai tanúsítvány kiállítása. Az energetikai tanúsító által kiadott energetikai tanúsítvány célja épületek energiahatékonyságának és fenntarthatósági jellemzőinek dokumentált minősítése.
- **A zöldfelületi tanúsító:** A Méptv. hatálybalépése szintén új elemként hozta létre a zöldfelületi tanúsító kategóriáját. A zöldfelületi tanúsítói tevékenység a külön kormányrendeletben meghatározott ingatlanok ökológiai jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről zöldfelületi tanúsítvány kiállítása. A zöldfelületi tanúsítóra és a zöldfelületi tanúsítványra vonatkozó előírásokat a települési zöldinfrastruktúráról,

a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet tartalmazza. A hivatkozott Korm. rendelet alapján a zöldfelületi tanúsítvány egy olyan hatósági okirat, amely igazolja egy ingatlan zöldfelületi ellátottságát, mennyiségét és minőségét. Az 5 évig érvényes zöldfelületi tanúsítványt készítése az építési engedélyhez kötött építési tevékenységekkel érintett telkek közül az 5000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó

- a) kiemelt beruházások,
- b) rozsdáövezeti akcióterületen megvalósuló beruházások,
- c) állami magasépítési beruházások,
- d) 65 méter párkánymagasságot meghaladó épületek,
- e) építési beruházások
- f) zöldfelülete esetében kötelező.

27. A szakmagyakorlási kormányrendelet

Az építés szereplőire vonatkozó szabályok között kell említést tenni az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013 (VII.11.) Korm. rendeletről, mint a szakmagyakorlásra vonatkozó egyik legfontosabb jogszabályról, amely – többek között – az építészeti-műszaki tervezői és szakértői, műszaki ellenőri és felelős műszaki vezetői jogosultságok rendszerét is meghatározza. A Korm. rendelet alapján a szakmagyakorlási jogosultságok megszerzéséhez általánosságban szakirányú felsőfokú végzettség, meghatározott idejű szakmai gyakorlat, büntetlen előélet, jogosultsági vizsga és kamarai névjegyzékbe vétel szükséges. A fenti felsorolást kiegészítő szabály –ahogyan az már fentebb említésre került –, hogy a tervezés, műszaki szakértés, műszaki ellenőrzés, felelős műszaki vezetés jogosultságok esetében az engedélyezés feltétele továbbá a kamarai tagság is. A Kamara a jogosultságok megszerzésére irányuló kérelmek bírálata mellett vezeti a kamarai tagok nyilvántartását is, illetve szükséges esetén törli a szakmagyakorlót a névjegyzékből. A törlésre okot szolgáltathat például a tagdíj-nemfizetés, továbbképzés elmulasztása vagy fegyelmi büntetés. A törlésen kívül alkalmazható szankcióként jelenik meg a Korm. rendeletben a felfüggesztés lehetősége. A felfüggesztett kamarai tag a felfüggesztés időtartama alatt nem használhatja jogosultságát. A jogosultságok ugyancsak nem használhatók abban az esetben, ha a szakmagyakorló jogosultsága lejárt, és azt nem hosszabbította meg.

A Korm. rendelet által megszerzett jogosultságok határozatlan ideig érvényesek ugyan, de a szakmagyakorlóknak teljesítenie kell az ötéves továbbképzési kötelezettséget és tagdíjfizetést. A feltételek fennállását, továbbá a szakmagyakorlási jogosultságok érvényességét a szakmai kamarák ellenőrzik.

A Korm. rendelet módosításai közül kiemelendő, hogy a jogszabály 2025. január 1-jétől kötelező tervezői felelősségbiztosítást vezetett be a tervezői jogosultsággal rendelkező szakmagyakorlók részére. A Korm. rendelet a felelősségbiztosítási díj alapját sávosan, az előző évi nettó jövedelem alapján határozza meg. A biztosításnak ki kell terjednie a tervezési szakmai

előírások, szabályok és a tervezési szerződésben foglalt rendelkezések megszegésével összefüggésben okozott olyan – személyi sérüléses és dologi – károkra, valamint e károkkal összefüggésben bekövetkezett személyi sérüléses nem vagyoni sérelmekre tekintettel felmerülő sérelemdíjakra, mely károk megtérítéséért a tervező jogszabály szerint kártérítési felelősséggel tartozik, a sérelemdíjak tekintetében fizetési kötelezettséggel tartozik. A kötelező tervezői felelősségbiztosítás meglétét a szakmai kamarák részére be kell jelenteni, amely szervezetek a biztosítás meglétét meghatározott időközönként ellenőrzik is.

Új elemként jelent meg a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 13 § (5) bekezdésben a rehabilitációs környezettervezés területen különösen gyakorlott szakmai cím, amelyet olyan építészeti-műszaki dokumentáció készítésére e rendelet alapján jogosult szakmagyakorló kérmezhet, aki a jogszabályi és szakmai előírások széleskörű ismeretével megfelelő tudással rendelkezik ahhoz, hogy az építménynél az akadálymentesség és az egyenlő esélyű hozzáférés biztosítva legyen. Az új szakmai címmel rendelkező szakmagyakorló igénybevétele a jogszabályok által meghatározott esetekben 2025. április 1-jét követően kötelező.

28. Az építmény használatbavétele

Miután az építési munka befejeződött, az épület vagy építmény csak akkor használható rendeltetésszerűen, ha a használatbavételét a hatóság engedélyezte vagy – bizonyos esetekben – tudomásul vette. A jogszabályok továbbra is fenntartják, hogy **amire építési engedélyt kellett kérni, arra használatbavételi engedélyt is kell kérni a használatba vétel előtt**, kivéve, ha egy végrehajtási rendelet másképp rendelkezik (néhány esetben elegendő lehet az egyszerű bejelentés utáni készre jelentés). A használatbavételi engedély megadásának feltétele, hogy az építmény az engedélynek megfelelően megépült és **rendeltetésszerű, biztonságos használatra alkalmas**. A hatóság a használatbavételi engedélyt *feltételekhez kötheti* vagy abban kikötéseket tehet (pl. bizonyos pótlólagos munkák elvégzését előírhatja). Ha egy építményre kötelező lenne használatbavételi engedély, de azt nem szerzik meg, akkor az építményt **nem szabad használni** (illetve ez jogszerűtlen használatnak minősül).

A használatbavételi eljárásban a szakhatóságok – mint említettük – nem támaszthatnak új követelményeket az engedélyezési szakasz után, és ha nem nyilatkoznak időben, beleegyezettnek kell tekinteni őket. Ez gyorsítja a folyamatot. Amint a használatbavételi engedélyt megadják, az építtető rendeltetésszerűen használatba veheti az épületet (pl. beköltözhetnek, üzemeltethető lesz).

Létezik olyan előírás is, hogy ha a jogszabály megengedi, az építtető használatbavételi engedély helyett *készre jelentést* tehet az építés befejeztével (pl. egyszerű bejelentéses lakóházaknál). Ilyenkor a hatóság tudomásul veszi a használatbavételt ellenőrzés mellett.

29. Építésfelügyeleti tevékenység

Az **építésfelügyeleti hatóság** feladata az építési folyamat állami felügyelete. A törvény rögzíti, hogy az építésfelügyelet *állami feladat*, melyet a kormányhivatalok (illetve kiemelt ügyeknél

országos hatóság) látnak el. Az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi az építkezéseket a helyszínen és a központi nyilvántartásokban többek között:

- Vizsgálja, hogy a kivitelezés szakszerű és jogszerű-e,
- Ellenőrzi a résztvevők (kivitelező, műszaki vezető stb.) **jogosultságát**,
- Ellenőrzi, hogy van-e és megfelelően vezetik-e az építési naplót,
- Ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció rendelkezésre állását

Ha szabálytalanságot talál, az építésfelügyelet saját hatáskörben **közigazgatási szankciót** alkalmazhat: ún. *építésfelügyeleti intézkedést* tehet és/vagy **bírságot szabhat ki**. Például:

- *Megtilthatja az építési tevékenység folytatását* és bírságot szab ki, ha súlyos szabálytalanságot tapasztal (pl. naplóvezetés hiánya, engedélytől való eltérés).
- *Megtiltja a munkát és kötelezi a szabálytalan állapot megszüntetésére*, ha a kivitelezés az *állékonyságot, életet vagy egészséget* közvetlenül veszélyezteti.
- *Megtiltja a folytatást napló hiányában* (ha kötelező naplót vezetni és az nem áll rendelkezésre).

Az építésfelügyelet súlyos szabálytalanságnál értesítheti az építésügyi hatóságot is, hogy utóbbi tegyen meg bizonyos intézkedéseket (pl. *fennmaradási engedélyezési eljárást* indítson). Ha a jogsértés abban áll, hogy valaki jogosultság nélkül dolgozik (pl. nincs tervezői engedélye), az építésfelügyelet megkeresi az illetékes kamarát vagy hatóságot, hogy járjon el az ügyben.

Az **építésügyi hatóság** (az, amely az engedélyeket adja, jellemzően a kormányhivatal) szintén rendelkezik *kötelezési jogkörrel* a törvény szerint. A **hatósági kötelezés** azt jelenti, hogy a hatóság felszólíthatja az építetőt bizonyos intézkedések megtételére, ha azok elmulasztása sértené a törvény előírásait. Ilyenek például:

- Az ingatlan **bekerítésének elrendelése**, vagy az **engedély nélküli építmény használatának megszüntetése** (pl. ha valaki engedély nélkül használ egy frissen épült házat).
- **Átalakítás vagy bontás elrendelése**, ha az építkezés olyan szabálytalanul folyik, hogy az *életet, egészséget, közbiztonságot veszélyezteti* vagy az épület állékonyságát súlyosan érinti. Ilyenkor a hatóság megkövetelheti a hibák kijavítását, vagy ha az nem lehetséges, akár a részleges/ teljes bontást.
- Előírhatja a **veszélyes állapot megszüntetését** egy már elkészült épületen is (jókarbantartási kötelezettség körében).
- Ha valaki *eltért az engedélytől engedély nélkül*, a hatóság kötelezheti az épület **engedélyezett állapotnak megfelelő átalakítására**.
- Elrendelheti az építési törmelék és hulladék **elszállítását és a tereprendezést**, ha az építető nem gondoskodott róla az építkezés után.
- Kötelezheti **energetikai tanúsítvány készítését**, ha azt elmulasztották.

- Rendreutasíthatja az építtetőt az **építmény jó karbantartására vagy felülvizsgálatára**, ha az épület állapota veszélyeztető (pl. életveszélyes).

Ezek a kötelezések mind azt szolgálják, hogy ha egy építkezés vagy épület nem felel meg a szabályoknak, akkor a hatóság *helyreállíttassa a rendet*.

A törvény meghatározza, mi minősül **szabálytalannak** az építés terén. Szabálytalan az a tevékenység, amelyet *jogszerűtlenül, jogosulatlanul* vagy *szakszerűtlenül* kezdenek meg, vagy végeznek. E kategóriák részletesen definiáltak:

- **Jogszerűtlen** az építési tevékenység, ha engedélyköteles munka esetén valaki engedély nélkül vagy attól eltérően épít, illetve, ha bejelentéshez kötött tevékenységet bejelentés nélkül vagy a bejelentéstől eltérően végez. Ide tartozik az is, ha valaki a végleges engedély jogerőre emelkedése előtt kezd építkezni, vagy ha a bíróság felfüggesztette az engedélyt, de mégis folytatják.
- **Jogosulatlan** a tevékenység, ha azt olyan személy végzi, akinek nincs meg a törvényben előírt jogosultsága vagy szakképesítése hozzá (pl. engedéllyel nem rendelkező tervező, nem regisztrált kivitelező). Ide tartozik, ha felfüggesztett jogosultságú vállalkozó folytat építkezést. Azaz hiába van engedély az építkezésre, ha azt nem megfelelő személy végzi, az is szabálytalan.
- **Szakszerűtlen** a tevékenység, ha nem tartják be a szakmai szabályokat vagy alapvető követelményeket. A Méptv. kifejti, hogy szakszerűtlen például az építés, ha valaki a helyi építési szabályzat előírásait figyelmen kívül hagyja (kivéve egyszerű bejelentéses lakóházaknál, ahol más előírás van), vagy ha megsérti az alapvető biztonsági, szakmai szabályokat, illetve, ha az eredmény veszélyes állapotot okoz. Tehát ha az épület szerkezete rossz minőségű munka miatt veszélyes, az szakszerűtlen kivitelezésnek minősül.

Amennyiben egy építkezés **szabálytalanul valósult meg** (akár jogszerűtlenül, akár szakszerűtlenül), a törvény lehetőséget ad *utólagos engedélyezésre*, azaz **fennmaradási engedélyre**. A fennmaradási engedélyt az építésügyi hatóság adhatja meg az építtető vagy tulajdonos kérelmére, ha az építmény fennmaradása nem okoz élet- vagy balesetveszélyt, és a jogszabályi műszaki feltételek utólag teljesíthetők (vagy pótolhatók), továbbá nem sért műemléki érdeket. Tehát utólag legalizálható egy építmény, ha például kisebb eltérés történt az engedélyhez képest, de pótolják a hiányosságokat. Ugyanakkor, ha egy épületet engedély nélkül **lebontottak**, a hatóság egyszerűen tudomásul veszi a bontást utólag (ilyenkor fennmaradási engedély nyilván értelmetlen).

Ha a hatóság megadja a fennmaradási engedélyt, fő szabály szerint *egyidejűleg építésügyi bírságot* is kiszab az építtetőre. A bírság mértékét kormányrendelet határozza meg, és általában a szabálytalanság súlyához igazodik. Fontos, hogy ha az építtető a kiszabott bírság megfizetése előtt mégis lebontja az engedély nélkül épült épületet vagy megszünteti a szabálytalanságot, a hatóság fő szabály szerint a bírságot elengedi. Egyébként a megfizetett bírságot nem lehet elengedni – tehát *utólagos bontás esetén* van esély mentesülni a fizetés alól, de ha fennmarad az épület, mindenképp fizetni kell. Az építésügyi bírság kifizetése azonban nem mentesít

esetleges *büntetőjogi vagy kártérítési felelősség* alól, és nem váltja ki az esetleges egyéb kötelezettségeket (pl. helyreállítás, kármentés).

Van egy méltányos szabály is: ha élet- vagy balesetveszély elhárítása érdekében végeztek ugyan szabálytalan építési tevékenységet (pl. egy omladozó fal sürgős bontása engedély nélkül), akkor a veszély elhárítására korlátozódó munkák utólagos engedélyezésekor nem szab ki bírságot a hatóság. Ez ösztönöz arra, hogy vészhelyzetben is cselekedjenek, ha kell, anélkül, hogy a jogkövetkezményektől való félelem visszatartaná a tulajdonost.

Tulajdonosi felelősség és intézkedések: A törvény kimondja, hogy a hatóság által elrendelt munkákat (pl. bontás, átalakítás) *főszabályként az ingatlan tulajdonosa köteles elvégezni*. Ha azonban a szabálytalan építkezést **nem a tulajdonos végeztette, hanem pl. a bérlő vagy kivitelező**, akkor az építtetőt lehet kötelezni a munkák elvégzésére. Sőt, ha az építés okozta veszélyes állapot áll fenn, akkor a kivitelezőt is kötelezni kell a szükséges munkákra (az építtető mellett). Tehát a felelősség megoszlik aszerint, ki idézte elő a szabálytalanságot.

A hatóság azt is előírhatja, hogy **aki akadályozza** az elrendelt munkák elvégzését (pl. nem engedi be a kivitelezőt a területre), azt a munkák tűrésére kötelezheti. Ez lényegében egy kényszerítő eszköz a végrehajtás érdekében.

Szankciók rendszere: A Méptv. integrálta az építésügyi szabályszegések szankcióit. A 2024-től hatályos rendszer szerint az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság, *valamint* a szakmai kamarák is alkalmazhatnak szankciókat a szabálytalanságok esetén.

- Az **építésügyi hatóságok** a 2023. évi C. törvény 178. §-ban felsorolt jogkövetkezményeket alkalmazhatják a 48. § szerinti szabálytalanságok esetén, figyelembe véve a közigazgatási szabályszegések általános szankcióit szabályozó törvényt. Ezek a jogkövetkezmények: *figyelmeztetés, hatósági kötelezés a szabálytalanság megszüntetésére, a tevékenység megtiltása vagy leállítása, bírság, illetve az illetékes kamaránál eljárás kezdeményezése*. Tehát a hatóság akár át is adhatja az ügyet a kamarának, ha pl. tervezői vagy kivitelezői mulasztásról van szó.
- A **szakmai kamarák** (Mérnöki és Építész Kamara) – a névjegyzékükben szereplő tagokkal szemben – szintén szankcionálhatnak a szabálytalanságok miatt. A kamara alkalmazhat *figyelmeztetést, pénzbírságot, a jogosultság felfüggesztését, a tevékenység folytatásának megtiltását* (kizárást egy időre), előírhat *képzési/vizsgakötelezettséget*, vagy végső esetben *törölheti a névjegyzékből az illetőt*. Ezek a szakmai fegyelmi intézkedések biztosítják, hogy a tervezők és kivitelezők betartsák a normákat. A törvény kimondja, hogy a hatóság és a kamara közötti megosztásban figyelni kell a *kettős büntetés elkerülésére* (ugyanazért a vétségért ne szabjanak ki párhuzamosan több szankciót), illetve az *arányosságra és fokozatosságra* a büntetés kiszabásánál.

A szankciók alkalmazásánál elvárás, hogy súlyosabb szabályszegésért súlyosabb következmény járjon, és ismételt szabálytalanságnál fokozódjon a büntetés. A törvény felsorolja, hogy *milyen típusú szabálytalanságokra lehet bírságot kiszabni*: például a tervezési szabályok megszegése, adatszolgáltatás elmulasztása, jogosulatlan tevékenység, szerződéses szabályok megsértése, összeférhetetlenség, műszaki ellenőr vagy felelős vezető hiánya, szakszerűtlen kivitelezés, építési napló elmulasztása, életveszélyes helyzet előidézése, hatósági

engedély nélküli építés stb. Ez a lista (52. § (4) bekezdése) iránymutatást ad a hatóságoknak, mire kell fókuszálniuk.

A törvény előírja azt is, hogy *aki szabálytalanságot állapít meg*, köteles eljárást indítani vagy kezdeményezni a megfelelő szervnél a felelőssel szemben.

Összegzőképpen, a **2023. évi C. törvény (Méptv.)** alapján naprakésszé vált építésügyi szabályozás egyszerre biztosítja a **tervezés és kivitelezés szabadságát és kreativitását** (alapelvek lefektetése), ugyanakkor szigorúan megköveteli a **szakmai és jogi előírások betartását**. Az új kódex jól strukturáltan foglalja össze a korábbi Étv. és kapcsolódó jogszabályok tartalmát, kiegészítve azokat az elmúlt évek tapasztalatai alapján szükséges módosításokkal.

A fentiekben bemutatott *építési jogi környezet* így a **településrendezéstől** (tervek, helyi szabályok) **az építésügyi hatósági eljárásokig**, valamint a **szereplők jogosultságaitól és felelősségétől a szankciók rendszeréig** terjedően egységes keretbe foglalja mindazt, amit egy építtetőnek, tervezőnek vagy kivitelezőnek ismernie kell. Az új szabályozás célja, hogy **átláthatóbb, korszerűbb és hatékonyabb** legyen az építési folyamat, miközben védi az épített és természeti környezet értékeit, és támogatja a magas színvonalú, fenntartható építészeti alkotások létrejöttét. A szakmai stílus és megfogalmazás remélhetőleg megmaradt olyan világosnak és oktatási célra alkalmasnak, mint az eredeti összefoglalóban, de immár a jelenleg hatályos jogi háttér tükrében.

IV. Építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárás

Az építésügyi hatósági eljárásokat 2024. október 1. óta a **281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet** szabályozza, amely **hatályon kívül helyezte** a korábbi 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet (az ún. *Eljárási kódexe*).

A rendelet célja az építésügyi engedélyezési és bejelentési eljárások egységes szabályozása, az építésfelügyeleti hatáskörök összevonásával.

30. A rendelet alkalmazási köre

A 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet hatálya – néhány különleges esettől eltekintve – kiterjed az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság **építési és építőipari kivitelezési tevékenységgel kapcsolatos eljárásaira és ellenőrzéseire**, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokra. Kivételt képeznek bizonyos sajátos esetek, így különösen:

- **Vízjogi létesítmények:** a vízgazdálkodási törvény szerinti vízimunkák (pl. vízfolyások szabályozása, vízi létesítmények),
- **Robbanóanyag raktárak:** a robbantóanyagok tárolására szolgáló építmények,
- **Földmérési jelek:** építménynek minősülő földmérési jelek és műszerállások, észlelőpillér,
- **Barlangban építés:** barlangban történő építési tevékenység,

amelyekre nem terjed ki a rendelet hatálya. Ezen túlmenően – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – a rendelet előírásait alkalmazni kell a *sajátos építményszíntípusokkal* kapcsolatos építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokra is, valamint az olyan berendezésekre (felvonó, mozgólépcső, mozgójárda), amelyek létesítése építésügyi engedélyköteles építési tevékenység keretében valósul meg.

31. Az eljárások általános szabályai

31.1. Ügyfél (ügyféli jogállás az eljárásban)

Lényeges meghatározni, **ki minősül ügyfélnek** az építésügyi hatósági eljárásokban. A jogszabály szerint az engedélyezési és tudomásulvételi eljárásban, valamint az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárásában *külön vizsgálat nélkül* ügyfélnek kell tekinteni az **építtetőt**, továbbá az építési tevékenységgel érintett telek – mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó összes telek, építmény, építményrész – **tulajdonosát, valamint az építési tevékenységgel érintett telekhez, építményhez zártan vagy ikresen csatlakozó épület tulajdonosa**. Az előbbieken túl *ügyfélnek minősül* mindenki, akinek az építési tevékenységgel érintett ingatlanhoz kapcsolódó **jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték** (pl. földhasználó, szolgalmi jog jogosultja). Az eljáró hatóság szükség esetén hivatalból vizsgálja az ügyféli jogállást.

31.2. A kérelem benyújtása és hiánypótlás

Az építtetőnek az építési engedély iránti kérelmét (vagy egyéb bejelentését) **elektronikus úton**, vagy személyesen elektronikus adathordozón kell benyújtania az illetékes hatósághoz. Személyes beadás esetén a fogadó szerv a beadott dokumentumokról **hiteles elektronikus másolatot készít**, és azt feltölti az Építésügyi Telematikus Dokumentációs Rendszerbe (ÉTDR), tipikusan a beadást követő munkanapon. Az eredeti adathordozót – ha jogszabály kifejezetten nem írja elő megőrzését – visszaadják az építtetőnek, és a továbbiakban az ÉTDR-ben lévő elektronikus példány tekintendő a benyújtott kérelemnek. Fontos, hogy az engedély iránti kérelem **minden szükséges mellékletét** a kérelemmel egy időben kell benyújtani, és az építészeti-műszaki tervdokumentációt is elektronikus formában (fájlként vagy adathordozón) kell beadni.

Ha a benyújtott kérelem **hiányos**, a hatóság haladéktalanul – de legkésőbb az eljárás megindulásától számított 5 napon belül – **hiánypótlásra** szólítja fel az építtetőt, megfelelő határidő tűzésével (általában legfeljebb 10 nap) és figyelmeztetve a mulasztás jogkövetkezményeire. Amíg a hiánypótlást az építtető nem teljesíti, érdemi döntés nem hozható. Ha a kérelmet az építtető nem egészíti ki a megadott határidőre, a hatóság az eljárást megszüntetheti.

31.3. Örökségvédelem és világörökségi terület

Egyes speciális esetekben már a kérelem benyújtásakor további engedély iránti kérelmekre is figyelemmel kell lenni. **Műemléképületet érintő** építési tevékenység esetén az építtetőnek – az építési engedélykérelemmel egy időben – **örökségvédelmi engedélyt** is kell kérnie az illetékes örökségvédelmi hatóságtól. Ilyenkor az építésügyi hatóság a két eljárást összekapcsolja, és az építési engedélyezés során vizsgálja, hogy a tervezett beavatkozás megfelel-e a kulturális örökség védelmére vonatkozó előírásoknak.

Hasonlóképpen, ha az építési tevékenység **világörökségi területen** valósulna meg, az építésügyi hatóság az engedélyezés során *örökségvédelmi szakkérdésként* vizsgálja a tervet – külön jogszabály (a kulturális örökség védelmével kapcsolatos kormányrendelet) szerint – annak érdekében, hogy a világörökségi helyszín értékei ne sérüljenek. Tehát világörökségi területen lényegében kötelező az örökségvédelmi szempontok *előzetes* érvényesítése az építési engedély kiadása előtt.

31.4. Előzetes szakmai véleményezési eljárások

Az **előzetes szakmai véleményezési eljárások részletszabályainak megismerését megelőzően szükséges tisztázni** a helyi, területi és országos szinten működő építészeti és településrendezési tervtanácsokra vonatkozó előírásokat, amelyeket az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX.30.) Korm. rendelet tartalmaz.

Az országos főépítész által vezetett Országos Építészeti Tervtanács vizsgálja a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet szerint egyedi eltérést.

31.5. A tervtanácsokhoz kapcsolódó legfontosabb alapfogalmak:

- **Tervtanács:** Adott építési ügyben a területi vagy országos építészeti-műszaki tervtanács véleményét kötelező kikérni, ha azt külön kormányrendelet előírja (jellemzően nagyobb, jelentősebb építmények vagy műemlékek esetén szükséges tervtanácsai vélemény).
- **Országos főépítész:** Az Építési és Közlekedési Minisztérium szakmai vezetője, aki irányítja az országos építészeti és településrendezési politikát, valamint vezeti az Országos Tervtanácsot.
- **Állami főépítész:** A vármegyei kormányhivatalban működő szakember, aki a településrendezési tervek szakmai egyeztetését és az eltérési engedélyezést végzi.
- **Településképi vélemény:** A településfejlesztési koncepcióról, integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről szóló kormányrendelet, valamint a településképi védelméről szóló jogszabályok meghatározzák, mely esetekben kell a polgármesternek ún. *településképi véleményt* adnia az építészeti tervről. Ilyen véleményezési eljárást tipikusan az új nagyobb épületek, a városkép szempontjából jelentős beruházások esetén írnak elő az önkormányzati rendeletek.

31.6. A tervtanácsok működése

A helyi tervtanács, amelyek élén a települési főmérnök áll feladata a településrendezési és építészeti ügyek szakmai koordinálása a helyi szinten, valamint a helyi tervtanács működtetése.

A területi tervtanács, amelynek élén a területi főépítész áll, feladata a településrendezési és építészeti ügyek szakmai koordinálása a megyei szinten, valamint a területi tervtanács működtetése.

A helyi tervtanács döntéseivel szemben a területi tervtanácshoz, a területi tervtanács döntéseivel szemben az Országos Építészeti Tervtanácshoz fordulhatnak kifogással az arra jogosultak.

A fenti véleményeket az építési engedély iránti kérelem elbírálása előtt be kell szerezni, és az építésügyi hatóság kötve van bizonyos tekintetben ezekhez. Például, ha a polgármester *nem javasolja* a tervezett építményt a településképi véleményében (ún. **kiemelt településképi vélemény**), akkor az építésügyi hatóság **nem adhatja meg** az építési engedélyt. A polgármester véleményét ilyenkor bizonyítékként kell figyelembe venni a döntésben.

31.7. A főépítészekre vonatkozó szabályozás további elemei

A tervtanácsokra vonatkozó előírások között kell szót ejteni a főépítészekre vonatkozó szabályozási elemekről, amelynek legfontosabb jogforrása a **főépítészti tevékenységről szóló 190/2009 (IX.15.) Korm. rendelet**, amely meghatározza a főépítészek képesítési követelményeit, feladatait és típusait (helyi, területi, országos főépítész). A rendelet alapján elmondható, hogy a főépítészti tevékenység tulajdonképpen szakmai tanácsadói szerep, aki örködik a település építészeti értékei, településképe és fejlesztése felett, és aminek célja a helyi értékek megőrzése, az építészeti minőség javítása és a fenntartható településfejlesztés előmozdítása.

Itt kell kiemelnünk, hogy a Méptv. hatálybalépésével a főépítészti szerepkörhöz megjelent a főmérnöki kategória is. A jogszabály értelmében az országos főmérnök feladata az építésügy, építésgazdaság és tervezés országos szintű szakmai irányítása és koordinálása. A főmérnöki szervezetrendszer felépítése megegyezik a főépítészti szervezetrendszerrel ismertettekkel.

32. Az építési engedélyezési eljárás lényeges szabályai

32.1. Mikor kell építési engedély?

Engedélykötelezettség: Alapesetben **építési engedélyt kell kérni** minden olyan építési tevékenységre, amelyet jogszabály nem sorol az engedély vagy bejelentés nélkül végezhető munkák közé. Egyszerűen fogalmazva, ami **nincs kifejezetten felmentve** az engedély alól (és nem tartozik az egyszerű bejelentés hatálya alá), arra építési engedélyt kell beszerezni. A részleteket lásd jelen dokumentum végén, ahol felsoroljuk az engedély nélkül végezhető munkákat.

Kivételek: Nem kell építési engedély például az építmény **rendeltetésének megváltoztatásához**, ha az **nem jár építési munkával** (tehát pusztán funkcióváltás történik átalakítás nélkül). Továbbá, ha egy építési munka egyébként engedélyköteles lenne, de jogszabály **egyszerű bejelentéshez** köti, akkor ahhoz sem kell külön építési engedélyt kérni. Ugyancsak mentes minden engedélyezési és bejelentési kötelezettség alól a legfeljebb 35 m² alapterületű, alacsony (4,5 m-nél nem magasabb) építmény létesítése a jogszabályokban meghatározott feltételek esetén.

Megszűnt továbbá az a korábbi lehetőség, hogy országos építési követelményektől (pl. OTÉK előírásoktól) való **eltérésre** külön engedélyt kérjen az építtető – 2024 októberétől ilyen eltérési engedélyezési eljárás már nincs. Következésképp az építési terveket a hatályos TÉKA előírások maradéktalan betartásával kell elkészíteni, mert az OTÉK-tól való eltéréshez immár nem adható felmentés.

Lejárt engedély utáni munkák: Érdeemes tudni, hogy ha egy építkezés már rendelkezett építési engedéllyel, de annak **hatálya lejárt** anélkül, hogy az építményt rendeltetésszerűen használatba vették volna, akkor az építkezés hátralevő – a **tartószerkezetet vagy hasznos alapterületet érintő** – munkáira **új építési engedélyt** kell kérni. Ez megelőzi azt, hogy egy korábbi, érvényét veszített engedély alapján fejeződjön be az épület kivitelezése.

Egy telken több építkezés vagy ütem: Az építési engedélyt egy telekre általában az egy időben megvalósuló teljes építési projektre adják ki. Ha azonban a beruházás **több ütemben** valósul meg, akkor lehetőség van vagy **egy engedélyt kérni az összes ütemre** (külön megjelölve az ütemeket), vagy **ütemenként külön engedélyeket** kérni, de ilyenkor is be kell mutatni a teljes beruházás koncepcióját. Az ütemezés tehát rugalmasan kezelhető az engedélyezés során.

Több kérelem egyidejű benyújtása: Az építtető egyes esetekben **egyidejűleg több engedélyt is** kérelmezhet.

32.2. Az engedélykérelem elbírálása – vizsgálati szempontok

Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem **elbírálása során** számos szempontot köteles megvizsgálni. Ezek biztosítják, hogy a tervezett építmény megfeleljen a jogszabályoknak és a közérdekű követelményeknek. A legfontosabb vizsgálati kérdések a következők:

- **Telepítés jogszerűsége:** Az építmény **elhelyezése** megfelel-e az építésügyi törvény (Méptv.) előírásainak és az adott területre vonatkozó településrendezési tervnek. Ide tartozik például az előírt telek méret, beépítési mód, építménymagasság betartása.
- **Műszaki megoldások:** A tervezett építmény **műszaki megoldásai** (felhasznált anyagok, szerkezetek, technológiák) megfelelnek-e a jogszabályi előírásoknak (különösen az országos építési követelményeknek, pl. **TÉKA**) és az általános érvényű szakmai követelményeknek.
- **Környezetre gyakorolt hatás:** Az építmény megépítése, rendeltetésszerű használata és fenntartása nem okoz-e a környezetében olyan **káros hatást**, amely meghaladná a terület rendeltetésének megfelelő mértéket, vagy veszélyeztetné az életet, egészséget, köz- vagy vagyonbiztonságot.
- **Infrastruktúra biztosítása:** A használatbavételig biztosítható-e az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges **infrastruktúra** – például a telken belüli járulékos építmények (pl. parkolók, tárolók), a közúti csatlakozás, valamint a közműellátás megléte vagy előírás szerinti pótlása egyedi módon.
- **Tervezői jogosultság:** Az építészeti-műszaki tervdokumentáció készítői (**tervező, társtervező, szakági tervezők**) rendelkeznek-e a szükséges **tervezői jogosultsággal** és névjegyzéki regisztrációval a tervezett építési tevékenységhez. (A hatóság ezt ellenőrzi; engedélyhez kötött tervezést jogosultság nélkül végző személy 100 000 Ft-ig terjedő bírsággal sújtható.)
- **Eltérés országos követelményektől:** A tervezett építészeti-műszaki megoldás nem tér-e el az országos építési követelményektől (vagy ha eltér, arra van-e külön engedély). Mivel 2024-től nincs eltérési engedély, a hatóság gyakorlatilag azt vizsgálja, hogy a terv teljes mértékben megfelel-e pl. a **TÉKA** előírásainak.

- **Tereprendezés:** A tervezett **tereprendezési munkák** megvalósíthatók-e; azaz a felszín tervezett átalakítása nem ütközik-e előírásba (pl. nem okoz-e vízelvezetési problémát a szomszédban stb.).

A fenti listából is látszik, hogy az építési engedély **komplex szempontrendszer** alapján adható meg. A hatóság – szükség szerint – szakhatóságokat is bevon az elbírálásba (tűzvédelmi, környezetvédelmi, közegészségügyi stb.), akik a saját hatáskörükben további feltételeket szabhatnak.

Településképi követelmények: Ahogy korábban említettük, ha az illetékes polgármester településképi véleménye **nem támogatja** a tervezett épület megvalósítását (*kiemelt településképi vélemény* esetén), akkor az építésügyi hatóság az **építési engedély iránti kérelmet el fogja utasítani**. A polgármester ilyen véleményét bizonyítékként köteles figyelembe venni a hatóság. Ez a szabály biztosítja, hogy a helyi építészeti, városképi szempontok érvényesüljenek.

Engedély nélküli építés és utólagos kérelem: Ha az építésügyi hatóság az engedélyezés során vagy azt megelőzően tudomást szerez arról, hogy a tervezett építési tevékenységet az építtető **már engedély nélkül megkezdte**, akkor köteles haladéktalanul (legkésőbb 3 napon belül) **építésrendészeti eljárást** indítani, és az építési engedély kiadását 8 napon belül **megtagadni**. Vagyis nem adható ki engedély utólag egy fű alatt elkezdett építkezésre; előbb a szabálytalan építést kell kezelni (leállítani, legalizálni), és csak utána lehet új kérelmet benyújtani szükség esetén.

A döntés formája: Az építésügyi hatóság döntését (az engedélyt vagy az elutasítást) **írásban, határozat formájában** közli – *szóbeli közlésre nincs lehetőség* az építési engedély ügyében. A határozat tartalmazza az engedély megadásának vagy elutasításának indokait, az esetleges kikötéseket, valamint a jogorvoslat lehetőségét. A jogorvoslatot ilyen esetben a vármegyei kormányhivatal másodfokú hatósága bírálja el, *jogszabálysértő döntés esetében* döntés megsemmisíthető vagy módosítható, és új eljárás rendelhető el.

32.3. Az építési engedély hatálya

Az építési engedély nem korlátlan ideig érvényes: jogszabály határozza meg a hatályát. **Általános szabály**, hogy az építési engedély a **véglegessé válásának napjától számított 4 évig** hatályos. Ez azt jelenti, hogy az engedély jogerőre emelkedésétől (illetve véglegessé válásától) számolva 4 éven belül el kell kezdeni az építkezést. Az építés megkezdését az építési napló megnyitásával kell igazolni.

Ha az építést az engedély hatályossága alatt *megkezdik* (tehát 4 éven belül elkezdik és ezt naplózza a kivitelező), akkor onnantól még **6 év áll rendelkezésre** arra, hogy az építmény **használatbavételre alkalmassá váljon** (tehát befejezzék és használatba vehessék). Ezen határidők leteltével az engedély **meghosszabbítására nincs mód**, új engedélyt kell kérni (vagy fennmaradási engedélyt, ha időközben az építkezés befejeződött engedély nélkül).

(Magyarán egy építési engedély birtokában maximum ~10 év lehet a teljes projekt: 4 éven belül elindítani, és legkésőbb a kezdéstől számított +6 éven belül befejezni.)

32.4. Tervtől való eltérés és tűréshatár

Az építkezés során előfordulhat, hogy a kivitelezés során bizonyos műszaki megoldások eltérnek a *jóváhagyott tervektől*. Ennek szabályai: **alapesetben tilos eltérni** a végleges építési engedélyhez tartozó engedélyezési tervdokumentációtól, hacsak az építető **előzetesen** nem kér és nem kap erre **módosított építési engedélyt**. Tehát minden érdemi változtatást engedélyeztetni kell.

Kivételt képeznek azok az **eltérések, amelyek önmagukban nem engedélyköteles** építési tevékenységek, és nem érintik az építmény lényeges jellemzőit vagy védett értékeit. A rendelet példálózóan említ néhány esetet, amikor *nem* kell új engedély: pl. helyi védelem alatt álló épületnél, ha az eltérés nem változtatja meg a településképet meghatározó homlokzati elemeket; vagy zárt sorú/ikres épületnél, ha az eltérés nem érinti a szomszéd építmény alapját vagy tartószerkezetét; illetve általában, ha az eltérés tárgya egyébként nem építési engedélyhez kötött munka.

Az **engedély nélküli eltérést** azonban **dokumentálni kell**: a kivitelező köteles azt az elektronikus építési naplóban rögzíteni, és a változásokat a megvalósulási dokumentációban feltüntetni. A használatbavételi eljárás megindításának feltétele az ilyen módosításokat tartalmazó megvalósulási dokumentáció rendelkezésre állása.

2024 októberétől a jogszabály *tűréshatárt* vezetett be a kisebb eltérésekre. Ha a megvalósult épület csak **minimális mértékben tér el** a tervtől, azt **nem** kell jogszerűtlennek tekinteni. Konkrétan: a beépített alapterület legfeljebb **1%-os, de maximum 2 m²-es eltérése**, a **építménymagasság 1%-os, de legfeljebb 0,2 m-es eltérése**, illetve az épület elhelyezésében **10 cm-en belüli** elmozdulás megengedett anélkül, hogy az építést szabálytalannak minősítsék. Ezeket az apró eltéréseket utólag természetesen fel kell vezetni a megvalósulási tervekbe, de nem vonják maguk után fennmaradási eljárás szükségességét vagy bírságot. E toleranciával a jogalkotó a kivitelezés során előforduló csekély pontatlanságokat kívánta kezelhetővé tenni.

(Fontos hangsúlyozni, hogy a tűréshatár nem jogosít szándékos tervmódosításra – csak a kivitelezés során önkéntelenül becsúszó kis különbségek elfogadásáról van szó.)

33. Használatbavételi engedélyezési eljárás

33.1. Mikor kell használatbavételi engedély?

Egy **építmény használatbavétele** – azaz rendeltetésszerű használat megkezdése – *főszabály szerint* akkor történhet meg, ha az építető azt a hatóságnak bejelenti és igazolja, hogy az építmény a jogszabályoknak megfelelően elkészült. Kétféle eset lehetséges: vagy **használatbavételi engedélyt** kell kérni, vagy elegendő a **használatbavétel tudomásulvétele** (egyszerű bejelentés).

Használatbavételi engedély szükséges minden olyan építményhez, amely **építési engedélyköteles** volt, *ha* az alábbi feltételek valamelyike fennáll:

- A használatbavételi eljárás során **szakhatóságot kell bevonni**. (Például egy nagyobb ipari épület esetén a tűzoltóság, népegészségügy stb. szakhatóságként részt vesz a használatbavételnél, mert speciális követelményeket kell ellenőrizni.)
- Az építési engedélyben a hatóság **kikötést vagy feltételt** tett egy szakkérdés vonatkozásában – vagy a kivitelezés során az engedélyezett tervekhez képest történt eltérés olyan kérdést érint, amit szakhatóság vizsgált. (Pl. ha az engedélyben kikötötték egy zajvédelmi fal megépítését, akkor annak meglétét a használatbavételkor ellenőrizni kell, tehát engedély kell.)

E két fő eset gyakorlatilag lefedi, hogy ha valami extra hatósági kontroll szükséges a használathoz, akkor használatbavételi engedélyt adnak ki; ha nem, akkor a használatbavétel egyszerű bejelentéssel tudomásul vehető.

Megjegyzés: A korábbi 312/2012. Korm. rendelet 39. § (1) bekezdése konkrétan felsorolta, mikor kell használatbavételi engedély. Az új 281/2024. Korm. rendelet is hasonló elven szabályoz, de a lényeg nem változott: ha szakhatósági jelenlét vagy engedélyben előírt feltételek indokolják, akkor engedély kell a használatához, egyébként elegendő a bejelentés.

33.2. A használatbavételi kérelem benyújtása és mellékletei

Időzítés: A használatbavételi engedély iránti kérelmet az építtetőnek akkor kell benyújtania, amikor az építmény **rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá vált**, de még *a használat megkezdése előtt*. Ez jellemzően az építkezés befejezését jelenti. Fontos, hogy az építési engedély *hatályosságán belül* nyújtsák be a kérelmet (vagyis mielőtt az építési engedély lejárna), bár ha ez kicsúszik, az sem akadálya feltétlenül a használatbavételnek – de az engedély lejárta utáni befejezés esetére külön nyilatkozatot kérhetnek, ld. alább.

Fennmaradási kérelem egyidejűleg: Ha az épület valamilyen szempontból eltért a kiadott engedélytől vagy engedély nélkül épült részben, lehetőség van arra, hogy a használatbavételi kérelemmel *egyidejűleg fennmaradási engedélyt* (legalizálást) is kérelmezzon az építtető. Ilyen eset például, ha a kivitelezés során kisebb engedélyköteles eltérés történt; ekkor a használatbavételhez előbb azt az eltérést engedélyeztetni kell, de ezt össze lehet vonni a használatbavétellel. A hatóság a fennmaradási és használatbavételi kérelmet együtt bírálja el.

Telekalakítási vázrajz: Új épület építéskor, vagy ha a bővítés az ingatlan-nyilvántartási térképen változást igényel (pl. alapterület-növekedés), akkor a használatbavételi kérelemmel egy időben **fel kell tölteni** az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (OÉNY) a változás **földhivatali vázrajzát**, amelyet a földhivatal (ingatlanügyi hatóság) záradékkal látott el. E nélkül a földhivatal nem tudja átvezetni az épület változását (pl. új épület feltüntetését) a tulajdoni lapon. Ha az építtető ezt nem teljesíti időben, a használatbavételi engedély *kiadható ugyan*, de a hatóság a használatbavételi engedélyben **kötelezi** az építtetőt a vázrajz pótlására meghatározott határidővel.

Ütemezett használatbavétel: Ha egy telken egy építési engedéllyel **több épület vagy ütem** valósult meg, lehetőség van **épületenként/ütemenként** külön használatbavételi engedélyt kérni. Feltétel, hogy az adott épület vagy ütem önmagában is rendeltetésszerűen és

biztonságosan használható legyen. Például, ha egy engedély több épületre szólt, de azok külön is működőképesek, épületenként kérhető használatbavétel, nem kell megvárni az összes befejezését.

Mellékletek: A használatbavételi kérelemhez csatolandó dokumentumokat jogszabály tételesen felsorolja (a kérelem tartalmától függően). Ide tartozik többek között: az **építési napló megfelelő zárása**, a felelős műszaki vezető nyilatkozata arról, hogy az építés a terveknek megfelelően megtörtént, továbbá az esetleg előírt **energetikai tanúsítvány** feltöltése az OÉNY-be. Ha az építési engedély *hatálya időközben lejárt*, és az építkezés csak ezt követően fejeződött be, akkor a használatbavételi kérelemhez csatolni kell egy **nyilatkozatot**, amelyben egy *jogszabályban meghatározott jogosultságú szakember* (pl. felelős műszaki vezető vagy műszaki szakértő) kijelenti, hogy az építési tevékenység az előírásoknak megfelelően, szakszerűen történt. E nyilatkozat tartalmát az Épkiv. (az építőipari kivitelezési rendelet) 14. §-a részletezi.

Ha egy meglévő épületet **100%+^{os} mértékben bővítenek** (tehát megduplázzák vagy még nagyobb mértékben növelik az alapterületét), akkor a használatbavételi kérelemhez igazolni kell, hogy az épület megfelel az aktuális energetikai követelményeknek (tipikusan energetikai számítással). Ez biztosítja, hogy jelentős bővítésnél a teljes épület energetikai színvonala ne maradjon el az elvárttól.

33.3. A használatbavételi kérelem elbírálása

A használatbavételi eljárás során az építésügyi hatóság **helyszíni szemlét** tarthat (különösen nagyobb vagy bonyolultabb épületeknél) és minden esetben **dokumentumok alapján** győződik meg a következőkről:

- Az **építési tevékenységet az engedélynek megfelelően végezték-e el** – vagyis a megvalósult épület megegyezik-e az építési engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott tervekben foglaltakkal.
- A tapasztalt **eltérések** közül valamelyik **építésügyi engedélyhez kötöttek minősül-e**. Ha igen, és arra nem adtak engedélyt, akkor elvileg nem lenne szabad használatba adni (ilyenkor fennmaradási eljárás kell). Ha csak apró, engedélyt nem igénylő eltérések vannak (ld. tűrőhatár), az nem akadályozza a használatbavételt, feltéve, hogy dokumentálták őket.
- Az **építmény rendeltetésének megfelelő, biztonságos használhatósága** biztosított-e. Ez egy átfogó vizsgálat: ide tartozik, hogy minden szükséges közmű be van kötve vagy üzemel, a közlekedési kapcsolatok (bejárók, parkolók) kialakultak, az épület szerkezetei megfelelőek stb. Külön nézik, hogy az **engedélyben előírt járulékos építmények** (pl. tűzoltóvíz-tározó, játszótér egy lakóparknál stb.) megvalósultak-e, a **felvonulási épületeket** elbontották-e, a **területrendezést** (pl. parkosítást) elvégezték-e. Ezek mind a teljes befejezettség kritériumai.
- Az épület megfelel-e a **vonatkozó jogszabályoknak és előírt követelményeknek** (pl. TÉKA használhatósági előírásainak, tűzvédelmi követelményeknek stb.). Ez általános megfelelőségi vizsgálat, ami a terveken túl a kivitelezés minőségére is irányul.

- Ha volt szakhatósági feltétel az engedélyben, az teljesült-e. Illetve ha az épület eltér a tervtől, de az eltérés pl. egy szakhatósági hozzájárulásban szereplő kérdést érint, akkor azt is vizsgálják.
- Minden egyéb, a hatóság hatáskörébe tartozó szempont. (Ide tartozik akár az is, hogy pl. a terület rendeltetésszerű használata nem sérül-e az építkezés miatt, vagy a környezetvédelemmel kapcsolatos előírásokat betartották-e – bár ezek jellemzően már az engedélyezéskor vizsgálatra kerültek.)

Használatbavételi engedély megadása: Ha a hatóság mindent rendben talál, **megadja a használatbavételi engedélyt**. Előfordulhat, hogy apró **hiányosságokat** vagy hibákat észlel, amelyek azonban *nem akadályozzák az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatát*. Ilyenkor a hatóság **kiadja az engedélyt**, de egyidejűleg – a határozat rendelkező részében – kötelezi az építtetőt a hiányosságok meghatározott határidőn belüli pótlására. Például, ha parkosítani kellett volna, de a bejárásakor a füvesítés még nem teljes, az engedélyt megadják, de előírják, hogy mondjuk 60 napon belül pótolja az építtető, különben szankció várható. Fontos, hogy az ilyen utólagos kötelezéseket is a rendelet előírásai szerint kell teljesíteni, különben végrehajtásra, bírságra számíthat az építtető.

Megtagadás és használat megtiltása: A használatbavételi engedély **megtagadására** (és egyúttal az építmény használatának megtiltására) csak súlyos esetben kerül sor. A hatóság akkor tagadhatja meg a használatbavételt, ha az **észlelt hibák, hiányosságok** (illetve a ki nem teljesített kikötések) az építmény **rendeltetésszerű és biztonságos használatát gátolják vagy akadályozzák**. Tipikusan például, ha egy tartószerkezeti hiba miatt életveszélyes lenne a használat, vagy ha egy lakóházban nincs befejezve a kötelező közmű (pl. nincs ivóvíz-bekötés). További speciális ok a megtagadásra, ha az energetikai előírások nem teljesültek (pl. a számított energetikai mutatók nem megfelelőek egy nagyobb bővítés esetén), vagy az építtető elmulasztotta az energetikai tanúsítvány beszerzését az előírtak szerint. Ilyenkor a hatóság nem adhat engedélyt, hanem előbb a problémát orvosolni kell.

34. Fennmaradási engedélyezési (legalizálási) eljárás

A **fennmaradási engedély** az utólagos építési engedély, amelyet akkor kérhet az építtető vagy tulajdonos, ha egy építményt **engedély nélkül vagy az engedélytől eltérően** létesítettek. Ezt az eljárást a köznyelv legalizálásnak is nevezi. Fontos új szabály 2024-től, hogy fennmaradási engedélyt **csak a 10 éven belül** végzett jogszerűtlen építési tevékenységekre lehet kérelmezni. Az ennél régebben (10+ éve) épült, engedély nélküli építmények esetén *nem* kell már fennmaradási engedély – elegendő egy **hatósági bizonyítvány** kiállítása, feltéve, hogy az építmény egyébként megfelel az előírásoknak. A legalizálás feltétele azonban, hogy az építmény **önmagában megfeleljen** a hatályos építési követelményeknek – magyarán csak **szabályos épületet** lehet legalizálni, a súlyosan előíráselleneset nem.

(Példa: ha valaki 12 éve épített egy garázst engedély nélkül, és az megfelel a helyi szabályoknak, akkor 2025-ben már nem kell fennmaradási engedély, elég hatósági bizonyítvány. Ha viszont 5 éve engedély nélkül épített egy lakóházat, ahhoz fennmaradási engedély kell.)

Fennmaradási engedély kérelem: A fennmaradási engedélyt jellemzően az építtető (aki építtette) vagy – ha az építtető személye nem ismert, elhunyt stb. – az aktuális **tulajdonos** kérheti. A kérelemhez csatolni kell az épület tényleges állapotát bemutató tervdokumentációt, valamint a fennmaradási helyzetet értékelő szakvéleményeket (pl. statikus szakvéleményt, ha statikai biztonságot kell igazolni). A hatóság a kérelem elbírálása során **helyszíni szemlét** tarthat a tényállás tisztázása érdekében (pl. a készültségi fok megállapítására).

Döntés a fennmaradásról: Ha a feltételek adottak, az építésügyi hatóság határozattal megadja a fennmaradási engedélyt. A határozatban *egyidejűleg* rendelkezik az építésügyi **bírság kiszabásáról** (ez alól kivétel, ha jogszabály – pl. amnesztia jelleggel – elengedi a bírságot bizonyos esetekben). Emellett előírja az esetleg szükséges **átalakításokat vagy pótlásokat** és azok határidejét, ha az épület csak feltételekkel tartható fenn (pl. utólag tűzjelző berendezést kell felszerelni).

Ha az engedély nélküli építés egy **építmény bontásában nyilvánult meg** (azaz engedély nélkül bontották le az épületet), akkor a hatóság a fennmaradási engedély helyett azt **tudomásul veszi** határozattal, és építésügyi bírságot szab ki. Itt a fennmaradás abban áll, hogy nyoma sincs már az épületnek – a tudomásulvétel arra szolgál, hogy a nyilvántartásokban rendezzék a helyzetet.

Befejezetlen építkezés legalizálása: Gyakori eset, hogy az építkezést engedély nélkül kezdték el és *időközben leállították*, így az épület nincs kész. Ilyenkor a fennmaradási engedélyt a **befejezés előtt** kell megkérni. A jogszabály szerint, ha a fennmaradási engedély megadására az épület **befejezése (rendeltetésszerű használatra alkalmassága) előtt** kerül sor, akkor a **továbbépítésre is engedélyt kell kérni**. Tehát a hatóság két engedélyt ad: egyet a már megépült rész legalizálására, és egyet a hátralévő munkákra. Ezt a kettőt *egy eljárásban* lehet intézni, a kérelmeket egyszerre kell benyújtani, és a hatóság a két kérelemről együttesen határoz.

Egyszerű bejelentés utáni helyzet: Speciális szabályok vonatkoznak azokra az építkezésekre, amelyeket eredetileg egyszerű bejelentéssel (nem engedéllyel) kezdtek, de időközben túllépték annak kereteit. Ilyen lehet például egy lakóház, amit egyszerű bejelentéssel kezdtek építeni, de a végén **300 m²-nél nagyobb** lett az alapterülete. Ilyenkor az épület befejezéséhez – a fennmaradási engedély mellett – külön **építési engedélyt** kell kérni. Ugyanez igaz, ha az egyszerű bejelentéssel épülő ház **nem természetes személy** építtette, vagy **nem saját lakhatási céllal** épült (például egy cég társasházat épít eladásra). Ezekben az esetekben a jogalkotó szigorúbb kontrollt ír elő, ezért a projektet át kell terelni engedélyezési eljárásba. Az előírás szerint az ilyen fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet egyszerre kell benyújtani, és a hatóság egy határozatban bírálja el.

(Megjegyzés: 2024-től a 10 éves elévülés miatt várhatóan kevesebb fennmaradási eljárásra lesz szükség – az ennél régebbi fekete építések egyszerűsített legalizálással, hatósági bizonyítvánnyal rendezhetők.)

35. Bontási engedélyezési eljárás

35.1. Mikor kell bontási engedély?

Bontási tevékenység (építmény elbontása) bizonyos esetekben *építésügyi hatósági engedélyhez kötött*. A 281/2024. Korm. rendelet értelmében bontási engedélyt kell kérni az alábbi esetekben:

- **Műemlék bontása:** Ha a bontás **műemléki védettségű épületet vagy építményt** érint. Ilyenkor a kulturális örökség védelme miatt szigorúbb kontroll szükséges.
- **Helyi védett építmény bontása:** Ha az épület **helyi építészeti örökségvédelem alatt áll** (önkormányzati rendelettel védett), annak bontása is engedélyköteles.
- **Összeépült épületek bontása:** Ha az építmény **zárt sorú vagy ikres beépítésű**, és a bontás során a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érinti. Ez tipikusan belvárosi sorháznál merül fel – nem lehet csak úgy lebontani egy közös tűzfalú házat engedély nélkül.

Minden egyéb esetben (tehát nem védett és nem összeépült, önálló építmény bontása) bontási engedély *főszabályként nem szükséges*. Természetesen a bontást is szakszerűen, a hulladékgazdálkodási és egyéb szabályokat betartva kell végezni.

35.2. A bontási kérelem elbírálása

A bontási engedély iránti kérelemre induló eljárásban az építésügyi hatóság hasonlóan jár el, mint építésnél: vizsgálja a kérelmet és mellékleteit, szükség esetén szakhatóságokat von be (pl. műemléki bontásnál örökségvédelmi hatóságot). A hatóság **megvizsgálja** többek között, hogy adottak-e a döntés feltételei, és hogy **megkezdték-e már** a bontást az engedély kiadása előtt. Továbbá ellenőrzi, hogy a tervezett bontási munka **kielégíti-e a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, építészeti, örökségvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket**. Ez például azt jelenti, hogy a bontási tervnek tartalmaznia kell a megfelelő technológiát (pl. robbantásos bontásnál külön engedélyk is kellenek), a törmelék elszállításának módját, veszélyes anyagok kezelési tervét (pl. azbesztmentesítés, ha van). A hatóság azt is megnézi, hogy az **építmény bontását nem tiltja-e jogszabály vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés** – pl. ha az épület műemlék vagy helyi védett, vagy ha az ingatlanra bontási tilalom van bejegyezve, nem adható engedély. Vizsgálandó továbbá, hogy a bontás **nem veszélyezteti-e a szomszédos épületek állékonyságát**; ennek alátámasztására gyakran statikus szakvéleményt kérnek.

A hatóság ellenőrzi, hogy a bontási dokumentációt készítő **tervező jogosult-e** ilyen tervek készítésére (ehhez megfelelő végzettség és névjegyzéki bejegyzés kell, pl. tartószerkezeti tervező). Ha valaki **jogosultság nélkül** készít bontási tervet, a hatóság 100 000 Ft-ig terjedő közigazgatási bírsággal sújthatja – ezzel is biztosítva, hogy szakszerű tervek alapján történjen a bontás.

Ha már bontanak engedély nélkül: Előfordul, hogy a kérelmező úgy nyújt be bontási kérelmet, hogy időközben már nekilátott a bontásnak engedély nélkül. Ebben az esetben a hatóság a jogsértést is orvosolni köteles. A rendelet előírja, hogy ha az építésügyi hatóság megállapítja: a bontási tevékenységet **engedély nélkül megkezdték**, akkor a **bontási engedélykérelmet el kell utasítania**, és ezzel párhuzamosan köteles építésfelügyeleti intézkedést tenni. **Teljes épület bontása** esetén – mivel az épület már nincs meg – a hatóság 15 napon belül **tudomásul veszi** az engedély nélküli bontás megtörténtét, és egyidejűleg építésügyi bírságot szab ki. **Részleges bontás** esetén (amikor az épületnek csak egy részét bontották le) a hatóság ugyancsak tudomásul veszi a megtörtént bontást bírság kiszabása mellett, **a fennmaradó bontási munkákra pedig – ha azokhoz adottak a feltételek – kiadja a bontási engedélyt** utólag. Tehát utólag legalizálja a befejező bontást. Ez egy speciális, kétlépcsős döntés: előbb elmarasztalja az építtetőt a jogszerűtlen bontásért (bírság), de egyúttal lehetővé teszi, hogy szabályosan befejezze a bontást.

35.3. A bontási engedély határozat tartalma

A bontási engedélyről szóló határozatnak – az építési engedélyhez hasonlóan – nem csak a *jogokat* kell tartalmaznia, hanem *tájékoztatásokat és figyelmeztetéseket* is. Néhány fontosabb ilyen elem:

- Az építésügyi hatósági engedély **nem mentesíti** az építtetőt attól, hogy a bontás megkezdéséhez más jogszabályokban előírt **egyéb engedélyeket, hozzájárulásokat vagy nyilatkozatokat** beszerezzen. (Például, ha a bontáshoz szükség van veszélyes hulladék kezelési engedélyre, vagy közterület-használati engedélyre a bontási munkához, azt külön kell intézni.)
- A bontási engedély **nem dönt polgári jogi igényeket**. Vagyis, ha a bontás miatt kár keletkezik a szomszédban, vagy vitás kérdések merülnek fel tulajdonjogi alapon, azt a feleknek polgári peres úton kell rendezniük – a hatósági engedély ezekben nem foglal állást.
- Felhívják a figyelmet, hogy az építtető **a bontást csak a végleges (jogerős) bontási engedély birtokában, az ahhoz tartozó jóváhagyott bontási tervdokumentáció alapján, az engedély hatályossága alatt**, saját felelősségére és veszélyére végezheti. Ez lényegében az engedély hatályát és a felelősségi viszonyokat tisztázza.
- Tájékoztatást adnak arról, hogy az adott bontási tevékenység **az építtetői fedezetkezelés hatálya alá tartozik-e**. (Az építtetői fedezetkezelő egy pénzügyi biztosíték az alvállalkozók kifizetésére nagy projektek esetén; bontásoknál ritka, de törvény előírhatja bizonyos esetekben.)
- Előírják, hogy a bontás során keletkező **építési-bontási hulladékról** nyilvántartást kell vezetni, és **ha a hulladék mennyisége vagy jellege eléri a küszöbértéket**, a bontás befejezése után az építtető köteles elkészíteni a **bontási hulladék nyilvántartó lapot** és benyújtani a környezetvédelmi hatósághoz. Ez a hulladékgazdálkodási szabályok betartását szolgálja.

- Felhívják a figyelmet, hogy a **bontás befejezése után 30 napon belül** – a telek ingatlan-nyilvántartási állapotának rendezése érdekében – az építető köteles a megvalósult (lebontott) állapotról **földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajzot** feltölteni az OÉNY-be. Ezzel biztosítják, hogy a térképen átvezessék: az épület megszűnt.

A bontási engedély hatálya is korlátozott: rendszerint a bontást a kiadott engedélyben meghatározott időn belül el kell végezni (általában 1-2 év). Ha nem végzik el, az engedély lejár, és szükség esetén újat kell kérni.

36. Építésfelügyeleti hatósági tevékenység

Az **építésfelügyeleti hatóság** – jelenleg a járási/megyei kormányhivatalok e feladattal megbízott osztályai – végzi az építési folyamat hatósági ellenőrzését. Az építésfelügyeleti hatóság eljárása **hivatalból, más hatóság vagy szerv megkeresésére**, vagy akár **bejelentésre (panaszra)** indulhat. Feladata, hogy az építkezéseket a jogszerűség szempontjából vizsgálja, és szükség esetén intézkedéseket hozzon a szabálytalanságok megszüntetésére.

36.1. Az építésfelügyeleti ellenőrzések köre

Az építésfelügyelet ellenőrei jogosultak **helyszíni szemlét** tartani az építkezéseken – ezt akár **szűrőpróbaszerűen** is megtehetik, vagy célzottan egy projektet kiemelve. Emellett ma már van lehetőségük **távoli (online) ellenőrzésre** is az elektronikus építési napló (e-napló) bejegyzései alapján. A 281/2024. Korm. rendelet részletesen meghatározza, mit vizsgálhatnak az építésfelügyeleti ellenőrzés során. Főbb ellenőrzési pontok:

- **Felelősségbiztosítás megléte:** Az ellenőr megnézi, hogy a tervező és a fővállalkozó kivitelező rendelkezik-e az előírt **felelősségbiztosítással**. (Korábban ezt csak a lakóépületek egyszerű bejelentésénél írták elő, de 2025-től gyakorlatilag minden építmény esetén kötelező felelősségbiztosítást vezetnek be a tervezőknek és kivitelezőknek. Így ezt mindenhol ellenőrzik majd.)
- **Kivitelezési tevékenység folytatása:** Az ellenőrzés kiterjed magára az építési munka folyamatára is – például, hogy a kivitelező betartja-e a **kivitelezési dokumentáció** előírásait, és hogy rendelkezésre áll-e a helyszínen az aktuális kivitelezési tervdokumentáció.
- **Szakmagyarkorlók jogosultságai:** Vizsgálják, hogy az építési folyamat szereplői (tervező, építési műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető, beruházáslebonyolító stb.) rendelkeznek-e a tevékenységükhöz szükséges **szakmai jogosultsággal és nyilvántartással**. Például a felelős műszaki vezetőnek szerepelnie kell a névjegyzékben az adott szakterületen.
- **Dokumentációk, napló:** Ellenőrzik, hogy az előírt **építőipari kivitelezési dokumentumok** (pl. munkavédelmi terv, minőségbiztosítási tervek) rendelkezésre állnak-e, és hogy az **építési naplót** megfelelően vezetik-e. A naplóvezetés online történik ma már; az ellenőr távolról is belenézhet.

- **Fedezetkezelés szabályai:** Ha az építkezés mérete miatt kötelező **építtetői fedezetkezelő** bevonása (bizonyos nagy értékű projekteknel), az ellenőr megnézi, hogy ezt megtették-e, és vezetik-e az **alvállalkozói nyilvántartást**.
- **Építési termékek megfelelése:** Az építésfelügyelet opcionálisan azt is ellenőrizheti, hogy a beépített **építési termékek** megfelelnek-e a jogszabályoknak és szabványoknak, elő vannak-e írva a teljesítménynyilatkozatok stb.. (Ez akkor kerül elő, ha mondjuk felmerül a helyszínen, hogy silány anyagot használnak – ilyenkor kérhetik az anyag tanúsítványait.)

Az ellenőrzésről az építésfelügyeleti hatóság **jegyzőkönyvet** készít. Ha szabálytalanságot talál, azt abban rögzíti. Érdekesség, hogy a rendelet lehetővé teszi: a felügyelő a jegyzőkönyvbe **vázlatot, rajzot, fotót** is beilleszthet a szabálytalan állapotról. Így egyértelmű bizonyítékokat csatol a későbbi eljárásokhoz. Ha az ellenőrzés során olyan szabálytalanságot észlel, ami **nem tartozik az ő hatáskörébe** (pl. munkavédelmi szabálytalanságot lát, ami a munkavédelmi hatóság dolga), azt is feljegyzi és továbbítja az illetékes hatóságnak nyolc napon belül.

36.2. Építésfelügyeleti intézkedések és szankciók

Ha az építésfelügyeleti ellenőrzés **szabálytalanságot tár fel**, a hatóság különböző intézkedéseket hozhat a probléma kezelésére. Ezek arányosak a vétség súlyával.

Az építkezés leállítása (felfüggesztés): Ha az ellenőr **súlyos szabálytalanságot** tapasztal, az építésfelügyelet jogosult **megtiltani a kivitelezési tevékenység folytatását** azonnali hatállyal. Ezt a gyakorlatban úgy teszi meg, hogy **bejegyzést tesz az e-naplóba**, és ezzel hivatalosan leállítja a munkát. A rendelet taxatív felsorolja, mi minősül *súlyos szabálytalanságnak*. Ilyen például:

Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység végzését megtiltja, ha

- a) azt jogszerűtlenül,
- b) azt jogosulatlanul,
- c) a kivitelezési dokumentációhoz kötött építési tevékenységet kivitelezési dokumentáció nélkül vagy az elektronikus építési napló vezetéséhez kötött építési tevékenységet elektronikus építési napló vezetése nélkül,
- d) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet az építési munkaterület átadására vagy az építőipari kivitelezési tevékenység folytatására a telek, építmény vagy építményrész tulajdonosának az Épkiv.-ben meghatározott nyilatkozata nélkül,
- e) megállapítja, hogy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara névjegyzéke szerint a vállalkozó kivitelező nem rendelkezik kötelező kivitelezői felelősségbiztosítással,
- f) a jogszabállyal kötelezően előírt építtetői fedezetkezelő közreműködésének elmaradásával,
- g) az építtetői fedezetkezelő megkeresése alapján fedezet hiányában vagy

h) a rendeltetési egységek számának és rendeltetésének megváltoztatása kivételével szakszerűtlenül végzik.

A fenti esetek mind olyan súlyos vétségek, amelyeknél azonnal *stop* van. Az építésfelügyelet a leállítással **építésfelügyeleti bírságot** is kiszabhat a jogszabály szerint.

Szakmagyakorlók szankcionálása: Ha a szabálytalanságért felelős valamely **szakmagyakorló** (pl. a tervező hibás tervet adott, az ellenőr nem volt jelen, a kivitelező mulasztott stb.), akkor az építésfelügyeleti hatóság nemcsak bírságot szabhat ki rá, hanem **értesíti a névjegyzéket vezető szervet** (pl. a tervezői vagy kivitelezői kamarát) a vétségről. Ez alapján a szakmai kamara fegyelmi eljárást indíthat, ami akár a jogosultság felfüggesztéséhez vagy törléséhez vezethet, ha visszatérő vagy súlyos mulasztásról van szó. Például, ha kiderül, hogy a tervezőnek nem volt jogosultsága vagy a felelős műszaki vezető sorozatosan nem végzi a dolgát, akkor a kamara léphet.

Összességében az építésfelügyelet az építkezések *örökdő szerve*: igyekszik kiszűrni a fekete/szabálytalan építkezéseket, betartatni a minőségi és biztonsági előírásokat. Az új szabályozás (Méptv. és végrehajtási rendeletei) ezt a szerepet megerősítette – például a **kötelező felelősségbiztosítás** bevezetésével, a szankciók szigorításával – a szakmai színvonal emelése érdekében.

37. Műszaki dokumentáció az építésügyi eljárásokban

Az építésügyi engedélyezési (és bejelentési) eljárásokhoz mindig csatolni kell az adott eljárásnak megfelelő **építészeti-műszaki dokumentációt**. A 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet mellékletei pontosan előírják, hogy **milyen tervdokumentumokat** kell benyújtani. Általános szabály, hogy a dokumentációt **elektronikus formában** kell előállítani és benyújtani, a rendeletben meghatározott tartalommal. A tervdokumentációnak igazodnia kell az építmény jellegéhez, rendeltetéséhez, a tervezett építési tevékenység fajtájához és az eljárás típusához.

Tartalom és forma: A dokumentációnak tartalmaznia kell minden olyan tervet, műszaki leírást, nyilatkozatot stb., ami a döntés meghozatalához szükséges. A jogszabály előírja, hogy a tervdokumentációt *magyar nyelven* kell összeállítani. Kötelező eleme egy **címlap** és egy **aláírólap**. A címlapon fel kell tüntetni az engedélykérelem tárgyát képező építési tevékenység megnevezését, az érintett telek azonosító adatait, az építtető nevét, valamint a tervező nevét/cégét. Az **aláírólapon** szerepelnie kell a tervezésben közreműködő összes tervező nevének, a tervezői jogosultság számának, és mindannyiuk sajátkezű aláírásának (ez utóbbi elektronikusan hitelesítve, mivel e-dokumentumról van szó). Minden egyes különálló tervlapon fel kell tüntetni a rajz pontos **megnevezését, léptékét, és a készítés dátumát**.

A dokumentáció kötelező tartalma: A rendelet 1. melléklete részletezi, hogy építési engedélynél milyen munkarészeket kell benyújtani. Ezek döntő többsége az **építészeti tervfejezetekre** vonatkozik (helyszínrajz, alaprajzok, metszetek, homlokzatok, műszaki leírás stb.), ezért ezeket itt nem ismertetjük teljeskörűen. **Mérnöki szaktervek** (tartószerkezeti, gépész, elektromos tervek) benyújtását a jogszabály *általánosan nem írja elő* – azokat csak az

esetleg érintett szakhatóságok kérhetik, illetve a kivitelezési fázisban mindenképp el kell készíteni. Az engedélyezési eljárásban ugyanakkor **utalások történnek** bizonyos esetekre, amikor szakági tervet is csatolni kell. Például egy tömegrendezvények megtartására szolgáló építménynél külön előírás, hogy tartószerkezeti műszaki leírást is tartalmazzon a dokumentáció (ezt egy másik kormányrendelet, a zenés-táncos rendezvények biztonságáról szóló rendelet írja elő). De általános esetben a statikai, gépész stb. terveket nem kérik be az építésügyi hatóságok az engedélyhez, csak az építészeti-közhasználati szempontból fontos adatokat.

Szakvélemények (2. melléklet): Vannak esetek, amikor a dokumentációhoz **szakértői véleményt** is csatolni kell. Ilyen például, ha a tervezett építési tevékenység **50 évnél idősebb építmény** tartószerkezeteit érinti, vagy ha az épületben olyan régi/tapasztalati anyagú szerkezetek vannak, amelyek idővel gyengülnek (pl. fa födém, salakbeton, bauxitbeton szerkezetek). Ilyenkor a hatóság előírja, hogy egy **építésügyi műszaki szakértő** vizsgálja meg a szerkezetek állapotát, és adjon szakvéleményt arról, hogy a tervezett átalakítás biztonságosan elvégezhető. Ez tipikusan a **tartószerkezeti szakvélemény**, ami igazolja a megmaradó szerkezetek teherbírását vagy javaslatot tesz megerősítésre. Az ilyen szakvéleményeket a gyakorlatban a tervdokumentáció részeként csatolják be, ha szükséges.

(Összegzőként: a benyújtandó dokumentációnak teljes körűen be kell mutatnia a tervezett építési munkát és az építmény jellemzőit, hogy a hatóság el tudja bírálni az engedélyezhetőséget. A digitalizált eljárás miatt ma már elvárás a jól strukturált PDF dokumentáció, megfelelő tervlapokkal és nyilatkozatokkal.)

V. Egyszerű bejelentési eljárás

Külön kategóriát képez az **egyszerű bejelentési eljárás**, amely elsősorban a meghatározott méretű lakóépületek építésére vonatkozik. Ez 2016-ban került bevezetésre és 2024-től kissé átalakult. **Egyszerű bejelentés** alkalmazandó **új lakóépület létesítésére vagy meglévő lakóépület bővítésére, ha annak összes hasznos alapterülete $\leq 300 \text{ m}^2$** . Ilyen esetben *nem építési engedélyt* kell kérni, hanem elegendő a projektet bejelenteni a hatóságnak. Fontos hangsúlyozni, hogy az egyszerű bejelentés 2024-től *hatósági eljárássá vált*: a bejelentést az építésfelügyeleti hatóság **tudomásul veszi** és nyilvántartásba veszi, tehát már nem pusztán egy egyoldalú nyilatkozat, hanem a hatóság felügyelete mellett zajlik.

38. Mikor lehet egyszerű bejelentést tenni?

Az eljárási kódex 16. § leírja, hogy milyen feltételek mellett lehet egyszerű bejelentés alapján építkezni.

Ugyanakkor egyszerű bejelentéssel továbbra sem építhető pl. többlakásos társasház, sem 300 m^2 -nél nagyobb villa. Feltétel az is, hogy ha a lakóépület **szomszédos épülethez csatlakozik** (zárt sorú beépítésben), akkor egyszerű bejelentés csak akkor alkalmazható, ha a csatlakozó épület alapozásának megerősítése nem szükséges a mi építkezésünk miatt. Tehát pl. egy ikerház másik felét is lehet egyszerű bejelentéssel építeni, ha nem kell a szomszéd alapját bolygatni.

A bejelentés menete: Az egyszerű bejelentést elektronikusan, az ÉTDR/E-építési portálon kell megtenni. Ennek keretében az építtető feltölti a szükséges **tervdokumentációt**, és **készenlétbe helyezi az e-naplót** (megnyitja a naplóban a projektet). Ezzel gyakorlatilag jelzi a hatóságnak, hogy építkezni fog. Az egyszerű bejelentés *nem jár külön hatósági határozattal* (nincs klasszikus engedély), viszont a hatóság (építésfelügyelet) **értesül a bejelentésről**, és lehetősége van utólag az építkezést ellenőrizni. A tervező felelőssége megnő: az ő nyilatkozata alapján indulhat meg az építkezés.

39. Kötelező-e a bejelentés, vagy választható?

Fontos tudni, hogy a jogszabály lehetővé teszi: az építtető – *saját döntése* alapján – **kérhet építési engedélyt** akkor is, ha amúgy egyszerű bejelentéssel is építhetne.

Az egyszerű bejelentés utáni folyamat: Miután a bejelentés megtörtént és a tervek feltöltésre kerültek, az építtető megkezdheti a kivitelezést. Az építésfelügyelet az építkezés során ellenőrizheti, hogy a kivitelezés megfelel-e a bejelentett terveknek és a jogszabályoknak – hasonlóan, mint egy engedélyes építkezésnél.

Felelősségbiztosítás és műszaki felügyelet: Az egyszerű bejelentéses építkezéseknél már 2017 óta előírás volt a tervező és kivitelező részéről **felelősségbiztosítás** kötelezése. Ezt 2025-től kiterjesztették *minden* tervezési tevékenységre, de történelmileg itt jelent meg először. Szintén kötelező az egyszerű bejelentéses lakóházaknál a tervező részéről a **tervezői művezetés**: a tervezőnek minimum 6 alkalommal meg kell jelennie a helyszínen és ellenőriznie, hogy a

kivitelezés a tervek szerint halad. Ez a minőségbiztosítást szolgálja, hiszen nincs hatósági engedély, ami mindent előre leokézna – helyette a tervező és a műszaki ellenőr a “garancia”.

Az építésügyi szabályozás változásai 2024-2025-ben egyértelműen abba az irányba mutatnak, hogy az engedélyezési eljárások *egyszerűsödjenek*, a kisebb jelentőségű ügyekben ne terheljék az államigazgatást felesleges engedélyezéssel. Ugyanakkor a szakmai színvonal és biztonság *növelése* is cél: ezt szolgálja például a kötelező biztosítás, a szigorúbb építésfelügyeleti fellépés, és a településkép védelmének integrálása a folyamatba. **Összefoglalva**, 2025-re egy korszerűsített építésügyi eljárási rendszerünk van, amely a digitalizációra épít, csökkenti a bürokráciát a kis építkezőknek, de erős kontrollt tart fenn a minőség és szabálykövetés felett. Remélhetőleg ez az oktatási célú összefoglaló segít eligazodni az új rendszerben.

40. Az egyszerű bejelentési dokumentáció szakági munkarészei

Az egyszerű bejelentéshez benyújtandó **építészeti-műszaki dokumentáció** tartalma részletesen jogszabályban meghatározott. Ennek keretében az építészeti tervrészleteken túl az **szakági munkarészeket** is csatolni kell az Eljárási kódex (281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 1. melléklete) alapján.

Összefoglalva: 2025 novemberében a lakóépület egyszerű bejelentéssel történő építéséhez az építtetőnek tisztában kell lennie az új jogszabályi keretekkel. Az egyszerű bejelentés ugyan **meggyorsítja** a családi házak és kisebb lakóépületek építésének indulását – hiszen **építési engedély helyett** elegendő a bejelentés és a 15 napos várakozás –, de **szigorú feltételek** mellett: csak bizonyos méretig és esetekben alkalmazható, **részletes terveket** kell benyújtani, kötelező a **kamarai jogosultságú tervezők** közreműködése, a **tervezői művezetés**, az **e-napló vezetése**, valamint a **felelősségbiztosítás** megléte. A hatóság az új eljárási kódex alapján **aktívan ellenőrzi** a bejelentett tervek szabályszerűségét és a helyi építési szabályok betartását, és **szankcionálhatja** a szabálytalanságokat. Ugyanakkor, ha az építtető és a tervezők a jogszabályi előírásokat betartják, az egyszerű bejelentés továbbra is hatékony eszköz a lakóépületek gyorsabb megvalósításához a hagyományos engedélyezési eljáráshoz képest.

VI. Településtervezés

A településfejlesztés és a településrendezés szabályozását 2024. október 1-jétől a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) határozza meg. A településrendezési és építési követelményeket országos szinten jelenleg a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet **Településrendezési és Építési Követelmények Alapszabályzata (TÉKA)** tartalmazza. Emellett a településképi követelményeket is szabályozza a rendszer: minden települési önkormányzatnak kötelező elkészítenie a **Településképi Arculati Kézikönyvet** (TAK gyakori rövidítéssel „kézikönyv”), amely a helyi építészeti jellemzőket és jó példákat mutatja be. A Kézikönyv tehát olyan önkormányzati dokumentum, amely bemutatja a település építészeti értékeit, jellegét, és ajánlásokat ad az illeszkedéshez. A Méptv. előírja, hogy a települési önkormányzat képviselő-testülete településfejlesztési tervet, településképi arculati kézikönyvet és helyi építési szabályzatot (HÉSZ) fogadjon el, amelyekkel meghatározza a helyi településrendezési, építési és településképi követelményeket, a korábban megalkotott településképi rendeletet pedig 2027. június 30-ig integrálni kell a HÉSZ tartalmába. Amennyiben a település nem rendelkezik HÉSZ-szel, úgy a TÉKA közvetlenül alkalmazható.

Településrészek felosztása: A városok és községek (települések) közigazgatási területét építési szempontból *beépítésre szánt* és *beépítésre nem szánt* területekre osztják. A beépítésre szánt területek a település azon részei, melyeket a településrendezési tervek szerint beépítésre, építmények elhelyezésére szánnak, míg a beépítésre nem szánt területek beépítését a tervek nem irányozzák elő. A beépítésre szánt területeket építési **övezetekbe**, a beépítésre nem szánt területeket **övezetekbe** kell besorolni – így biztosítható, hogy azonos adottságú telkekre azonos építési jogok és kötelezettségek vonatkozzanak mindenütt.

Az országos építési követelmények) pontosan meghatározzák a terület-felhasználási kategóriákat. Ennek megfelelően a település igazgatási területének beépítésre szánt részeit az **építési használat általános jellege és sajátos használata** szerint az alábbi fő kategóriákba sorolják:

- **Lakóterület** – Ezen belül a település beépítésének karaktere alapján további alcsoportok vannak:
 - *Nagyvárosias lakóterület:* magas intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
 - *Kisvárosias lakóterület:* alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
 - *Kertvárosias lakóterület:* laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
 - *Falusias lakóterület:* lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

- **Vegyes terület** – Olyan vegyes használatú övezetek, ahol lakó- és intézményi vagy egyéb funkciók keverten vannak jelen:
 - *Településközpont vegyes terület:* – a településközponti vagy települési alközponti funkciókkal összhangban, azok ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
 - *Intézményi vegyes terület:* elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** – a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
 - *Általános gazdasági terület:* a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények – köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények – elhelyezésére szolgál.
 - *Ipari gazdasági terület:* a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is.
- **Üdülőterület** – Üdülési, hétvégi pihenés céljára szolgáló területek:
 - *Üdülőházas üdülőterület:* olyan, jellemzően kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület és apartmanház helyezhető el, amely változó üdülői kör többnapos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Üdülőházas üdülőterületen kemping is elhelyezhető.
 - *Hétvégi házas üdülőterület:* építési telkenként egy üdülőépület helyezhető el, amely legfeljebb két üdülőegységet foglal magában. A hétvégi házas üdülőterület állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.
- **Különleges terület** – Minden olyan beépítésre szánt terület, mely sajátos funkciója miatt nem sorolható a fenti általános kategóriákba. Ilyenek lehetnek például:
 - nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek,
 - jelentős kiterjedésű szállítványozási, raktározási és logisztikai központok,
 - vásár-, kiállítás- és kongresszusi központok területe,
 - oktatási központok területe (pl. egyetemváros, kampusz),
 - egészségügyi létesítmények (kórházak) területe,
 - nagy kiterjedésű sportlétesítmények területe (pl. stadion, sportpark),
 - kutatás-fejlesztési és megújuló energia hasznosítását szolgáló területek,

- állat- és növénykertek területe,
- nyersanyag-kitermelés (bánya) és feldolgozás területei,
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú területek (laktanyák, gyakorlóterek),
- hulladékkezelő és -lerakó telepek területe,
- közlekedési célú építmények külön területei (pl. repülőtér, ha nem a közlekedési területen belül van),
- temetők területe,
- mezőgazdasági üzemi komplexumok területe,
- és minden egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület, amely egyik fenti kategóriába sem sorolható – ezeket az önkormányzat egyedileg nevezheti el a szabályozásban.

(A különleges területek köre tehát nagyon tág; lényegében ide sorolják mindazokat a fejlesztési területeket, melyek speciális funkcióik miatt külön előírásokat igényelnek. A fenti felsorolás példálózó jellegű.)

A beépítésre nem szánt területek felhasználása szintén kategóriákra bontható az általános és sajátos használat szerint. Fő kategóriái az alábbiak:

- **Közüti közlekedési terület:** az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), a köztér, mindezek csomópontja, a csapadékvíz-elvezetési rendszer, az átereszt, a környezetvédelmi építmények, valamint a közúti közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- **Közműelhelyezési terület:** közműellátás építményei elhelyezésére szolgál. A területen csak a közműellátás céljára szolgáló épület helyezhető el, azzal, hogy az ágazati jogszabályok közműelhelyezési követelményeit és a védőterületekre, védősávokra vonatkozó előírásokat alkalmazni kell.
- **Közpark zöldterület és közkert zöldterület** –a zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterület általános használata szerint közpark vagy közkert.
- **Erdőterület** – Erdőgazdálkodási vagy védelmi célú, illetve közjóléti (rekreációs) rendeltetésű erdők:
 - *Védelmi erdő:* csak erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, valamint hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni olyan módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,2 százalék lehet.
 - *Rekreációs erdő:* a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületet kell sorolni.
 - *Egyéb erdő:* jellemzően az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti gazdasági és honvédelmi rendeltetésű erdőket, a védelmi

rendeltetésű erdőnek nem minősülő erdőket és a vízgazdálkodási célú erdőket kell sorolni.

- **Mezőgazdasági terület** – Mezőgazdasági művelés alatt álló vagy arra szánt területek:
 - *Kertes mezőgazdasági terület:* alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
 - *Általános mezőgazdasági terület:* alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
 - *Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület:* alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyeper (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.
- **Vízgazdálkodási terület** – a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, a vizek kártételei elleni védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület.
- **Természetközeli terület** – Olyan területek, melyek az emberi beavatkozástól viszonylag mentesek, természetközeli állapotúak (pl. természetvédelmi területek, erdősávok a település peremén). Egyúttal zöldterületbe, erdőterületbe, mezőgazdasági területbe vagy vízgazdálkodási területbe is sorolhatóak.
- **Különleges beépítésre nem szánt terület** – Minden egyéb, a fentiektől eltérő sajátos funkciójú nem beépíthető terület (például védett természeti értékek területei, repülőtér biztonsági övezete, honvédelmi terület védősávja stb.), melyeket egyedileg nevesít a szabályozás.

E fő kategóriákat a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább is lehet bontani (például a település saját zöldterületi vagy különleges területi alkategóriákat határozhat meg), illetve egy adott területen egymás felett többszintes területhasználat is kijelölhető (például közút fölött építmény elhelyezése). Fontos továbbá, hogy a településrendezési tervben a *beépítésre szánt területfelhasználási egységekre* meg kell határozni a legalapvetőbb beépítési paramétereket. Újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő területek övezeti előírásaiban kötelezően megadandó például:

1. **A kialakítható telek legkisebb területe** – az építési telkek minimális mérete (m²) az adott övezetben.
2. **A beépítési mód** – az épület elhelyezkedése a telken belül (szabadonálló, oldalhatáron álló, ikres vagy zárt sorú beépítés stb.).
3. **A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** – a telek területének hány %-a építhető be maximálisan.

4. **A megengedett legnagyobb építménymagasság** – az épületek megengedett maximális magassága (méterben).
5. **A közműellátás mértéke és módja** – milyen közművek (víz, szennyvíz, gáz, villany stb.) elérhetősége szükséges az építéshez, és azok milyen módon biztosítandók (egyedi vagy közüzemi).
6. **A zöldfelület legkisebb mértéke** – a telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelület aránya (%-ban).
7. **Az övezet rendeltetése és egyéb elhelyezhető funkciók** – az adott építési övezetben engedélyezett fő rendeltetés (pl. lakó, kereskedelmi stb.), továbbá meg kell határozni az azon felül elhelyezhető egyéb rendeltetéseket (funkciókat), valamint azt is, amit kifejezetten tiltott elhelyezni. (Például lakóövezetben lehetővé tehető bizonyos kereskedelmi, szolgáltató funkció, de mondjuk veszélyes ipar nem helyezhető el.)
8. **A terepszint alatti építés mértéke és helye** – megengedett-e és milyen kiterjedésben pince, mélygarázs vagy más föld alatti létesítmény építése.

(A fenti lista az országos követelmények által előírt minimumot jelenti; a helyi építési szabályzat ezeken túl további előírásokat is megállapíthat.)

Az országos és helyi előírások biztosítják, hogy a települések területhasználata rendezett és átlátható legyen. A helyi előírások (HÉSZ) csak az állami főépítész szakmai véleményével és jóváhagyásával térhet el a TÉKA szabályaitól, akkor, ha a TÉKA ezt lehetővé teszi.

Összefoglalás: A településtervezés rendszerében 2025-ben a legfontosabb jogszabályi változás, hogy a településrendezésre és építésre vonatkozó országos előírásokat már az új TÉKA kormányrendelet tartalmazza, összhangban a 2023-as Építészeti Törvénnyel. A fent bemutatott alapelvek és követelmények – a területfelhasználási kategóriáktól kezdve a beépítési paramétereken át a műszaki infrastruktúra feltételekig – azonban továbbra is a településtervezés alappilléreit képezik. Az új jogszabályi keretek hangsúlyt fektetnek a helyi értékek védelmére (településképi kézikönyv és rendelet), a fenntartható és biztonságos településfejlesztésre, valamint arra, hogy az épített környezet alakítása a közérdeket szolgálja. Mindezen ismeretek birtokában a nem építész szakemberek is átláthatják a településtervezés rendszerét és magabiztosabban készülhetnek fel a vizsgára.

VII. Építmények létesítésének előírásai

Az alábbiakban az építmények építési előírásait létesítésére vonatkozó hatályos követelményeket ismertetjük az új jogszabályok alapján, az eredeti fejezet felépítését követve.

41. Kötelező műszaki követelmények

Az építmények létesítésekor **kötelező érvényű műszaki követelményeket** kell teljesíteni, amelyeket az aktuális országos rendelet (TÉKA) alapvető követelményekként határoz meg. A TÉKA kimondja, hogy az építmény rendeltetésének megfelelően meg kell feleljen az alábbi **alapvető műszaki követelményeknek**:

- **Mechanikai szilárdság és állékonyság:** Az építmény szerkezeti stabilitása biztosított legyen, az épület ne omolhasson össze, és ne keletkezhessenek a teherhordó szerkezetekben megengedhetetlen deformációk.
- **Tűzbiztonság:** Tűz esetén az építmény szerkezeti elemei meghatározott ideig maradjanak állékonyak, a tűz és füst terjedése korlátozott legyen, a tűz ne terjedhessen át más épületekre a jogszabályban előírt ideig, és biztosított legyen a bent tartózkodók kimentése vagy biztonságos menekülése.
- **Higiénia, egészség- és környezetvédelem:** Az építmény nem veszélyeztetheti sem a használók egészségét, sem a környezetét; biztosítani kell többek közt a megfelelő szellőzést, természetes és mesterséges megvilágítást, ivóvízellátást, szennyvízelvezetést és hulladékátrolást. Kerülni kell a mérgező vagy szennyező anyagok kibocsátását, a káros sugárzást, zaj- és rezgésterhelést stb. az épület rendeltetésszerű használata során.
- **Biztonságos használat és akadálymentesség:** Az építményt úgy kell kialakítani, hogy rendeltetésszerű használata ne járjon balesetveszéllyel. Ennek érdekében el kell kerülni például az elcsúszás, leesés, ütközés lehetőségét (megfelelő járófelületek, korlátok, belmagasság stb.), továbbá az épület használata legyen lehetséges fogyatékossgal élő személyek számára is.
- **Zaj és rezgés elleni védelem:** Az építményeket úgy kell tervezni, hogy a környezeti és használati zaj, valamint rezgések ne haladják meg az egészségügyi határértékeket, és ne zavarják a rendeltetésszerű használatot.
- **Energiatakarékosság és hővédelem:** Biztosítani kell az épület energiahatékony működését (hőszigetelés, korszerű épületgépészet stb.), a takarékos energiafelhasználást és a megfelelő hőérzetet. Az épületet úgy kell tervezni és kivitelezni, hogy lehetőség szerint megújuló energiaforrások (pl. napelemek) utólagos telepítése nagy átalakítás nélkül megoldható legyen.
- **Élet- és vagyonvédelem:** Az építmény használata során ne álljon fenn életveszély vagy indokolatlan vagyoni kár kockázata – ide tartozik például a villámvédelem, érintésvédelem, robbanásvédelem, betörésvédelem stb. biztosítása.

- **Természeti erőforrások fenntartható használata:** Az építés során és az épület üzemeltetése kapcsán törekedni kell az erőforrás-hatékony megoldásokra (anyag- és víztakarékosság, újrahasznosított anyagok használata), és arra, hogy az építmény teljes életciklusa alatt minimalizálja a környezetterhelést.

Az alapvető követelmények kielégítését jogszabályban hivatkozott műszaki szabványok alkalmazásával, vagy az azokkal egyenértékű műszaki megoldásokkal kell igazolni. Fontos, hogy a helyi építési szabályzat sem írhat elő az országos követelményeknél enyhébb műszaki feltételeket – vagyis az itt felsorolt minimumokat minden esetben teljesíteni kell. Ugyanakkor a hatóság eltérési engedélyt adhat egyes esetekben, ha az adott megoldás más módon egyenértékűen biztosítja a követelmények teljesülését.

Az építészeti illeszkedés követelménye azt jelenti, hogy az új építményt úgy kell elhelyezni és megformálni, hogy harmonikusan illeszkedjen környezetébe – mind a természeti tájba, mind a településképebe. A Méptv. alapelvei között is megjelenik a *helybe illesztés elve*, amely szerint az építési tevékenységnek figyelembe kell vennie az adott település **építészeti kultúráját, hagyományait és kialakult karakterét**, és ezekhez méltó módon kell igazodnia. Ennek jegyében az épület tömegformálását, homlokzati kialakítását és anyaghasználatát a környezetében kialakult építészeti elemekhez, léptékhez és hangulathoz kell igazítani.

Az országos rendelet (TÉKA) is előírja, hogy az építmény **környezetbe illeszkedő elhelyezése** alapvető követelmény: védeni kell a táj karakterét, a település építészeti és tájképi értékeit, és biztosítani kell, hogy az új beavatkozás a településképe előnyös alakulását segítse elő. Az épület megengedett magassága, héjazata, homlokzati arányai se bontsák meg a környezet egységét, hanem járuljanak hozzá a településképe esztétikus formálásához. A környezetbe illeszkedéshez az is hozzátartozik, hogy az építkezés a szomszédos épületeket vagy azok értékes építészeti jellegét ne károsítsa, valamint, hogy a meglévő zöldfelületek (különösen a fák) lehetőség szerint megőrzésre kerüljenek.

42. A megújuló energiaforrásokra vonatkozó előírások

A TÉKA az építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai között tartalmazza a megújuló energiaforrások telepítésére vonatkozó előírásokat.

A TÉKA szerint megújuló energiaforrás műtárgya – a háztartási méretű kiserőmű kivételével – erdőterületen, mezőgazdasági területen és természetközeli területen nem helyezhető el, azonban az e rendelkezés hatálybalépése előtt ilyen övezetekben

- a) jogszerűen elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya fennmaradhat, és
- b) erőművi és hálózati végleges engedéllyel rendelkező megújuló energiaforrás műtárgya elhelyezhető.

43. Az új parkolók kialakítására vonatkozó előírások

A TÉKA előírásai szerint a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet legalább 1,50 méter széles zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell.

A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet esetében várakozóhelyeknél minden megkezdett 100 újonnan létesített várakozóhelyből legalább kettőt elektromosgépjármű-töltőponttal kell ellátni, amelyek közül 5 %-nak, de legalább egynek akadálymentesnek kell lennie.

Az ellenérték fejében várakozóhelyet biztosító építmények esetén minden megkezdett 100 várakozóhelyből legalább négyet elektromosgépjármű-töltőponttal kell ellátni.

VIII. A Szabványok

A szabványosítás nem újkeletű fogalom: már az ókorban is alkalmaztak **szabványokat** bizonyos területeken (például a rómaiak az útépítésben), és Napóleon is előírta szabványok használatát (például hadihidak építésénél). A modern értelemben vett szabványosítás azonban leginkább a 19. századi ipari forradalom nyomán vált szükségessé, amikor az ipar és kereskedelem gyors fejlődése egységes műszaki előírásokat követelt meg. A szabványosítás célja, hogy **általános és ismételten alkalmazható megoldásokat** nyújtson fennálló vagy várható problémákra úgy, hogy az egységes követelmények alkalmazásával **a lehető legkedvezőbb rendező hatást** érjük el az adott körülmények között. A szabványosítás eszköze maga a szabvány, és ezt a tevékenységet csak arra feljogosított szervezetek végezhetik.

A **szabvány** fogalmát Magyarországon a nemzeti szabványosításról szóló **1995. évi XXVIII. törvény** (a továbbiakban: szabványügyi törvény) határozza meg. E törvény szerint a szabvány „**elismerett szervezet által alkotott vagy jóváhagyott, közmegegyezéssel elfogadott olyan műszaki (technikai) dokumentum, amely tevékenységre vagy azok eredményére vonatkozik, és olyan általános és ismételten alkalmazható szabályokat, útmutatókat vagy jellemzőket tartalmaz, amelyek alkalmazásával a rendező hatás az adott feltételek között a legkedvezőbb.**”. Vagyis a szabvány konszenzussal kialakított műszaki előírás, amit széles körben elfogadnak és használnak az egységesség érdekében.

44. A Magyar Szabványügyi Testület (MSZT) szerepe és hatásköre

Magyarország nemzeti szabványügyi szervezete a **Magyar Szabványügyi Testület (MSZT)**. Az MSZT egy **köztestület**, amely az alapszabályának megfelelően működik, és **kormányzati felhatalmazás alapján kizárólagos jogkörrel** látja el a nemzeti szabványosítással összefüggő közfeladatokat. Ez azt jelenti, hogy Magyarországon egyedül az MSZT jogosult nemzeti szabványok kidolgozására vagy nemzetközi, illetve európai szabványok nemzeti alkalmazására és közzétételére. Nemzeti szabványt **csak** a nemzeti szabványügyi testület (MSZT) adhat ki, és csak az ő engedélyével terjeszthető vagy forgalmazható. A nemzeti szabványok jelölése Magyarországon az **MSZ** (Magyar Szabvány) betűkkel történik – minden magyar nemzeti szabvány az MSZ jelzést viseli.

Az MSZT működését és feladatait a szabványügyi törvény rögzíti. Az MSZT **feladatai** közé tartozik többek közt:

- a nemzeti szabványok kidolgozása, jóváhagyása, közzététele, módosítása és visszavonása;
- az európai szabványok nemzeti szabványként való közzététele és a velük ütköző korábbi nemzeti szabványok visszavonása;
- a nemzetközi szabványok (pl. ISO, IEC szabványok) nemzeti szabványként való bevezetése;
- részvétel a nemzetközi és európai szabványügyi szervezetek munkájában és képviselőik ellátása;

- a szabványosítással kapcsolatos kiadványok (pl. **Szabványügyi Közlöny, Szabványjegyzék**) készítése és kiadása;
- a nemzeti szabványjel (MSZ) használati rendjének kidolgozása;
- valamint minden egyéb feladat, amit jogszabály vagy az MSZT alapszabálya a hatáskörébe utal.

Fontos megjegyezni, hogy az MSZT **önálló, nonprofit gazdálkodó szervezet**, amely alapvetően a saját bevételeiből tartja fenn működését, nem pedig közvetlen állami költségvetésből. Ennek gyakorlati következménye, hogy az MSZT a szabványok kidolgozását és terjesztését jellemzően díjfizetés ellenében végzi, és a szabványokhoz való hozzáférés (megvásárlás vagy előfizetés útján) térítésköteles. A szabványok ugyanis – a jogszabályoktól eltérően – szerzői jogvédelem alatt állnak, ezért jogszerű használatukhoz meg kell őket vásárolni vagy az MSZT által biztosított olvasási lehetőségeket igénybe venni.

45. Felügyelet és irányítás

Az MSZT tevékenysége felett a mindenkor illetékes gazdasági miniszter gyakorol törvényességi felügyeletet. Az MSZT szervezetén belül működő testületek (pl. a **Szabványügyi Tanács**, valamint a szakmai területek szerint létrehozott **nemzeti szabványosító műszaki bizottságok**) biztosítják, hogy a szabványosításba minden érdekelt fél – a kormányzati szervektől és szakmai kamaráktól kezdve a gyártókon és szolgáltatókon át a fogyasztókig – be tudjon kapcsolódni. Az MSZT tagja lehet bármely jogi személy vagy gazdálkodó szervezet, amely elfogadja az alapszabályt és fizeti a tagdíjat; a tagok delegálhatnak képviselőket a műszaki bizottságokba és részt vehetnek az MSZT döntéshozatalában. Ez az önkormányzati elvű működés biztosítja, hogy a szabványok kidolgozása konszenzusos alapon, a szakmai közösség széles bevonásával történjen.

46. A szabványok és a jogszabályok viszonya

A szabványokat gyakran a **műszaki jogi szabályozás eszközeként** emlegetjük, ám lényeges különbség van a *szabvány* és a *jogszabály* között. A jogszabályokat (törvényeket, rendeleteket) az arra **felhatalmazott jogalkotó szervek** alkotják meg – erre vonatkozóan a jogalkotás rendjét a **2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról** határozza meg. Ezzel szemben a szabványokat **nem** a parlament vagy a kormány hozza, hanem a szabványügyi testületek a szakértők közmegegyezésével alakítják ki. Míg a jogszabály **kötelező erejű** és közhatalom útján kikényszeríthető, addig a szabvány **főszabály szerint önkéntes** használatú dokumentum.

A magyar szabványügyi törvény kifejezetten kimondja, hogy „a **nemzeti szabvány alkalmazása önkéntes**.”. Ez azt jelenti, hogy önmagában egy szabvány **de jure** (jogilag) nem kötelező: senkit sem lehet pusztán amiatt szankcionálni, mert nem követ egy szabványt. Ugyanakkor a gyakorlatban a szabványok alkalmazását nem lehet egyszerűen figyelmen kívül hagyni, mivel sok **műszaki tartalmú jogszabály hivatkozik szabványokra**. A szabványügyi törvény 6. § (2) bekezdése **lehetővé teszi**, hogy jogszabály **hivatkozzon** valamely szabványra

oly módon, hogy **ha az adott szabványt alkalmazzák, akkor azt úgy kell tekinteni, mintha a jogszabály vonatkozó követelményei teljesülnének**. Másképpen fogalmazva: a jogszabály előírhatja, hogy a benne foglalt műszaki követelmények betartása *igazolható* az adott szabvány alkalmazásával. **Nem kötelező** a szabvány alkalmazása ilyenkor sem – a jogszabályi előírásnak más műszaki megoldással is eleget lehet tenni –, de aki nem a hivatkozott szabvány szerint jár el, annak kellőképpen igazolnia kell, hogy az általa választott egyéb megoldás **egyenértékű** a szabványban foglaltakkal.

Fontos hangsúlyozni, hogy a szabvány alkalmazása esetén **teljesül a jogszabály követelménye**, de a **szabvány tartalma nem írhat felül jogszabályt**. A nemzeti szabvány **semmilyen körülmények között nem lehet jogszabállyal ellentétes**, és a jogszabály mindig magasabb szintű, elsődleges normának számít. Ha bármilyen ellentmondás lenne, azt a jogszabály javára kell feloldani.

Kötelező lehet-e egy szabvány?

A gyakorlatban tehát a **szabvány alkalmazása „de jure” nem kötelező, de gyakran „de facto” elvárás**. Az önkéntesség helyes értelmezése az, hogy a szabványokban rögzített követelmények tipikusan **minimális elvárható szintet** jelentenek egy adott műszaki területen. Negatív irányban eltérni nem tanácsos (például egy termék biztonságosságát vagy egy épület szilárdságát nem lehet a szabványos minimum alá csökkenteni), pozitív irányban – magasabb minőség vagy teljesítmény – természetesen túl lehet teljesíteni a szabványt. Összefoglalva: **szabványtól eltérni szabad**, de az eltérés felelőssége az alkalmazót terheli. Ha a szabványt kötelező előírásként kezeljük, az veszélyeztetné a műszaki fejlődést – éppen ezért mondja ki a törvény az önkéntességet, elkerülendő, hogy új technológiák bevezetését gátolják a merev szabályok.

A szabványügyi törvény 6. § (2) bekezdésében lefektetett megoldás – miszerint a szabvány szerinti teljesítést a jog betartásának tekintjük – összhangban van az **európai uniós gyakorlattal** is. Az EU ún. „Új Megközelítés” keretében a jogszabályok csak az alapvető követelményeket írják elő egy-egy termékkel vagy szolgáltatással kapcsolatban, míg a **konkrét műszaki megoldások** tekintetében **önkéntes szabványokra** támaszkodnak. Az EU-s jogszabályokban (irányelvekben, rendeletekben) meghatározott **műszaki követelmények kötelezők**, de az ezeknek való megfelelést a gyártók és szolgáltatók tipikusan **harmonizált európai szabványok alkalmazásával igazolhatják** – ezek használata *általában önkéntes*, azonban alkalmazásukkal könnyen bizonyítható az uniós jogi előírások teljesítése. Lehetőség van más műszaki megoldást is választani, de annak révén *ugyanazt a megfeleléségi szintet* kell elérni. Ezt a követelményt számos magyar jogszabály is tükrözi; például az építési tárgyú kormányrendeletek kimondják, hogy az alapvető követelményeket **nemzeti szabvány alkalmazásával vagy azzal egyenértékű megoldással** kell kielégíteni. Ilyen módon a szabványok továbbra is **önkéntesek**, de a jogszabály mintegy *biztonságos megfelelési út-ként* tekint rájuk.

47. Nemzetközi és európai szabványosítási szervezetek

Természetesen nem csak Magyarországon készülnek szabványok. A szabványosításnak **több szintje** van: **vállalati, iparági, nemzeti, regionális (európai)** és **nemzetközi** szabványok egyaránt léteznek. Jelen fejezet a nemzeti, európai és nemzetközi szintű szabványosítással foglalkozik, mivel ezek a legjelentősebbek a vizsgán is.

Nemzetközi szabványosítás alatt a világ szintű szabványosítási tevékenységet értjük, melyben az egyes országok illetékes szervezetei (mint az MSZT) vesznek részt. A legfontosabb **nemzetközi szabványügyi szervezetek**: az **ISO** (International Organization for Standardization, magyarul Nemzetközi Szabványügyi Szervezet) és az **IEC** (International Electrotechnical Commission, magyarul Nemzetközi Elektrotechnikai Bizottság). Az ISO általános műszaki területeken, míg az IEC kifejezetten az elektrotechnika, elektronika területén dolgoz ki szabványokat. Az e szervezetek által elfogadott és közzétett szabványokat **nemzetközi szabványoknak** nevezzük – ilyen például az ISO 9001 szabvány (minőségirányítási rendszer követelményei) vagy az IEC 61140 (villamosság biztonsági előírásai).

Európai szabványosítás a regionális, európai szintű szabványosító munka, amelyet az **Európai Unió által elismert szabványügyi szervezetek** végeznek. Az Európai Unió három hivatalos szabványügyi szervezete (European Standardization Organizations, ESO):

- **CEN** (Comité Européen de Normalisation – *Európai Szabványügyi Bizottság*), amely a legtöbb műszaki terület európai szabványait gondozza;
- **CENELEC** (Comité Européen de Normalisation Électrotechnique – *Európai Elektrotechnikai Szabványügyi Bizottság*), amely az elektromos és elektronikai szabványokért felel;
- **ETSI** (European Telecommunications Standards Institute – *Európai Távközlési Szabványügyi Intézet*), amely a távközlés, telekommunikáció területén alkot szabványokat.

E szervezetek által elfogadott és közzétett szabványokat nevezzük **európai szabványoknak**, és **EN** (European Norm) jelzéssel látják el őket. Például az EN 1990 az Eurocode szabványsorozat egyik tagja (az építési tervezés alapjai), vagy az EN 71 a játékok biztonságáról szóló szabvány. Magyarország – mint EU tagállam – köteles az európai szabványokat bevezetni a nemzeti szabványállományba. Ennek értelmében az MSZT a CEN/CENELEC/ETSI által kiadott EN szabványokat **változtatás nélkül, magyar nemzeti szabványként honosítja**, általában **MSZ EN** jelzettel. Ugyanakkor ezzel egy időben **minden korábbi, azonos tárgyú MSZ szabványt vissza kell vonni** – biztosítva, hogy egy adott műszaki területen ne létezzen párhuzamosan ellentmondó nemzeti és európai szabvány. Az MSZT tagszervezetként részt vesz az európai szabványügyi testületek munkájában, delegál szakértőket a szabványosító munkacsoportokba, és kötelezettsége a hazai érdekek képviselése az európai szabványalkotás során.

Nemzeti szinten – az előzőeknek megfelelően – minden uniós tagállam rendelkezik nemzeti szabványügyi testülettel (Magyarországon az MSZT), amely felelős a saját nemzeti szabványainak kiadásáért és az **összes európai szabvány nemzeti szintű közzétételéért**,

valamint a **velük ütköző nemzeti szabványok visszavonásáért**. A nemzeti szabványok jele Magyarországon, mint említettük, **MSZ**, míg az **MSZ EN** jelölés azt mutatja, hogy a szabvány tartalma megegyezik egy európai szabvánnyal. Gyakori továbbá az **MSZ EN ISO** jelzet – ez azt jelenti, hogy az adott szabvány nemzetközi ISO szabvány, amelyet európai szinten is átvettek EN-ként, és így került be nemzeti szabványként. Például **MSZ EN ISO 9001:2015** jelöléssel van forgalomban a minőségirányítási rendszer szabványa, utalva arra, hogy az ISO 9001:2015 nemzetközi szabvány európai és ezáltal magyar nemzeti szabványként is érvényes.

Megjegyzendő, hogy **nemzetközi vagy európai szabványt önmagában Magyarországon nem lehet hivatkozási alapként használni**, csak ha azt nemzeti szabványként közzétették. Tehát például egy ISO szabvány csak akkor válik Magyarországon hivatalosan alkalmazhatóvá (pl. hatósági hivatkozás szintjén), ha MSZ ISO vagy MSZ EN ISO jelzettel nemzeti szabványként kihirdették.

A szabványosítás európai rendszerét egy EU-s jogi aktus is keretbe foglalja: az **európai szabványosításról szóló 1025/2012/EU rendelet** meghatározza többek között az Európai Bizottság és az európai szabványügyi szervezetek együttműködését. E rendelet alapján az Európai Bizottság *szabványosítási kérelmeket* (korábbi nevén mandátumokat) adhat ki az ESZ-eknek, hogy bizonyos területeken harmonizált szabványokat dolgozzanak ki. A harmonizált szabvány fogalmát a következő fejezetben tárgyaljuk.

48. Harmonizált szabványok és a CE-jelölés

Az **európai harmonizált szabvány** az európai szabványok egy speciális kategóriája. Harmonizált szabványnak (angolul *harmonized standard*, gyakran rövidítve: hEN) azokat az **EN szabványokat** nevezzük, amelyeket az Európai Bizottság megbízásából, uniós jogszabály (irányelv vagy rendelet) támogatására dolgoztak ki a CEN, CENELEC vagy ETSI szervezetek. A harmonizált szabványok listáját az adott uniós jogszabályhoz kapcsolódóan az **Európai Unió Hivatalos Lapja** közli és frissíti. **Alkalmazásuk továbbra is önkéntes** – ahogy az előző fejezetben kifejtettük –, **azonban óriási előnyt jelent** a használatuk: ha egy termék vagy szolgáltatás megfelel egy harmonizált szabványnak, akkor **vélelmezni lehet a megfelelőségét** a vonatkozó uniós jogszabály **alapvető követelményeinek**. Ez nagyban megkönnyíti a gyártók dolgát, hiszen egyszerűbb és kiszámíthatóbb az ún. **konformitásértékelés** (megfelelőség igazolása). Fontos azonban tudni, hogy a gyártók dönthetnek más műszaki megoldás mellett is – ám ilyenkor nekik kell bizonyítaniuk, hogy az általuk választott megoldás is teljesíti az uniós előírásokat. A harmonizált szabványok alkalmazása tehát **egy lehetséges út**, nem kötelező, de a gyakorlatban a piaci szereplők többnyire követik ezeket, mert ez biztosítja a legegyszerűbben a termékük szabad forgalmazását az EU piacán.

Szorosan kapcsolódik a harmonizált szabványokhoz a **CE-jelölés** fogalma. A CE (Conformité Européenne) jelölés egy termékeken elhelyezett **megfelelőségi jelzés**, amely azt mutatja, hogy a termék megfelel az adott termékre vonatkozó valamennyi alkalmazandó uniós követelménynek (úgynevezett *alapvető követelményeknek*) – ez azonban **nem eredetmegjelölés és nem minőségi jel**. A CE-jelölést **csak akkor szabad egy terméken feltüntetni**, ha a termék megfelelőségét a vonatkozó uniós jogszabályok szerint értékelték, és

például **harmonizált szabvány vagy európai műszaki értékelés (ETA)** alapján igazolták. **Nem utal konkrét szabványra** a jelölés, csupán arra, hogy a terméket az európai előírásoknak megfelelően, harmonizált szabvány alkalmazásával állították elő, és teljesíti az összes rá vonatkozó követelményt. A CE-jelölés tehát egyfajta *útlevél* az Európai Gazdasági Térség piacára: a jelöléssel a gyártó (vagy forgalmazó) **nyilatkozik arról, hogy a termék az összes releváns uniós előírásnak megfelel**. A CE-jelölést gyakran látjuk különféle termékek csomagolásán vagy adattábláján – például építési termékeken, gépeken, elektronikai cikkeken stb. –, és meglepte számos termék kategóriánál **kötelező** a piacra hozatalhoz (ha létezik vonatkozó uniós szabályozás). Ugyanakkor **nem szabad összetéveszteni** az EC rövidítéssel (European Commission), és nem keverendő össze más jelölésekkel (pl. egyéb minőségtanúsító címkékkel sem).

Érdemes hangsúlyozni, hogy a CE-jelölés **nem nemzeti szabványjel**, és nincs köze az MSZ jelöléshez. Az **MSZ** jelzés egy **szabvány jelzet**, amely azt mutatja, hogy az adott dokumentum magyar nemzeti szabvány. A CE ezzel szemben egy **jogszabályi megfelelés** jelképe, amely termékeken szerepel. Az a termék, amelyen CE-jelölés van, szabadon forgalmazható az EU-ban, mert vélelmezik róla, hogy teljesíti az összes vonatkozó előírást – de a **CE-jel nem ad információt arról, hogy mely szabványt alkalmazták**, vagy hogy a termék konkrétan milyen műszaki szintet képvisel. Csak azt igazolja, hogy **megfelel** a rá érvényes jogi követelményeknek.

49. Összefoglalás

A szabványok a modern műszaki világ nélkülözhetetlen elemei: **önkéntes konszenzuson alapuló műszaki előírások**, amelyek használata megkönnyíti a termékek, szolgáltatások és folyamatok összehangolását. Magyarországon a szabványosítás központi intézménye az **MSZT**, amely köztestületként kezeli a nemzeti szabványokat és képviseli hazánkat a nemzetközi és európai szabványügyi szervezetekben. A magyar **szabványosítási törvény (1995. évi XXVIII. tv.)** biztosítja az átlátható, nyilvános és **önkéntességen alapuló** szabványosítást. Ennek lényege, hogy a szabványok alkalmazása jogilag nem kötelező, de a műszaki szabályozás rendszerébe integrálódva **hatékony eszközt nyújtanak a jogszabályi követelmények teljesítéséhez**. A szabványokra való jogszabályi hivatkozás rendszere lehetővé teszi, hogy aki a szabványokat követi, az **könnyített úton** igazolja a megfelelést a kötelező előírásoknak. Ugyanakkor mindig adott a lehetőség innovatív vagy alternatív műszaki megoldásokra is – feltéve, hogy azok **legalább olyan szintű biztonságot és minőséget garantálnak**, mint a bevett szabványos megoldások.

A nemzetközi (ISO, IEC) és európai (CEN, CENELEC, ETSI) szabványügyi szervezetek közreműködésével a magyar szabványosítás szervesen kapcsolódik a globális és regionális rendszerhez. Az **európai szabványok (EN)** átvétele **MSZ EN** formában biztosítja, hogy a hazai műszaki előírások összhangban legyenek az Európai Unióban elvárattal, ez pedig elősegíti a kereskedelem műszaki akadályainak lebontását és a magyar termékek nemzetközi elismertségét. A **harmonizált szabványok** és a **CE-jelölés** rendszere pedig garantálja, hogy a termékek megfelelőségét egységes módon értékelhessék az egész közös piacon.

IX. Építési termékek

50. Az építési termékekre vonatkozó szabályok

Az építési termékek szabályozásában jelentős változások történtek az EU-ba történő belépést követően. Jelen összeállítás elsősorban az építészeti-műszaki tervező mérnökök, felelős műszaki vezetők és építési műszaki ellenőrök szemszögéből tárgyalja az érvényes szabályozás előírásait. Az építési termékekre vonatkozó szabályozásban ma meghatározó az Európai Parlament és a Tanács által kiadott **építési termék rendelet**, és annak módosításai. Ide tartozik a 2011-ben kiadott, 2013. július 1-től teljes egészében alkalmazandó **305/2011/EU rendelet (CPR)**, (a **305/2011/EU rendelet rövid neve a CPR / Construction Product Regulation, ami megtalálható: <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2011/305/oj/hun>** linken) amelyet a 89/106/EGK építési termék irányelv (CPD) helyébe léptettek, és a legfontosabb fogalma a teljesítménynyilatkozat. 2024 végén elfogadták a CPR átfogó felülvizsgálatát is: a **(EU) 2024/3110 rendelet** (megtalálható: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?uri=CELEX:32024R3110>) 2025. január 7-én hatályba lépett, de rendelkezései nagyrészt csak 2026. január 8-tól alkalmazandók, és fokozatos átmeneti időszakot biztosít (egyes cikkek 2040-ig maradnak hatályban az átmenet érdekében). Az új CPR célja a belső piac megerősítése, a meglévő műszaki akadályok lebontása, valamint a körforgásos gazdaság és a fenntarthatóság elveinek érvényesítése az építési termékek terén. A jogszabály deklarált céljai között továbbra is szerepel az áruk szabad mozgásának elősegítése és a mikrovállalkozások, illetve a kis- és középvállalkozások adminisztratív terheinek csökkentése. Emellett az új CPR hangsúlyos szerepet szán a fenntarthatóságnak és a digitalizációnak: bevezeti többek között a digitális termékútlevét fogalmát, lehetővé teszi a dokumentáció elektronikus rendelkezésre bocsátását, és előírja bizonyos környezeti hatásmutatók fokozatos nyilvánosságra hozatalát. (E változások hosszú átmeneti idő után lépnek csak életbe, így a CE-jelölés és teljesítménynyilatkozat jelenlegi rendszere egyelőre lényegében változatlan marad.)

A CPR-rel kapcsolatos európai uniós szabályozás mellett figyelembe kell venni a vonatkozó magyar joganyagot is. A 305/2011/EU rendelet – mint uniós rendelet – közvetlenül alkalmazandó minden tagállamban, így Magyarországon is, külön nemzeti jogszabállyal bevezetni nem kellett. Ugyanakkor a CPR hatályán kívül eső területekre tagállami előírások vonatkoznak: hazánkban a **275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet** határozza meg az építési termék építménybe történő **betervezésének és beépítésének**, valamint az ennek során történő **teljesítményigazolásnak** a részletes szabályait, különösen a CPR által nem szabályozott (nem harmonizált) termékek esetére. Ez a rendelet – a 1997. évi LXXVIII. törvény (Építési törvény) felhatalmazása alapján – 2013. július 19-én lépett hatályba, és jelenleg is érvényben van, többszöri módosítással (legutóbb a 2023. évi C. törvény – az **építészeti törvény** – hatálybalépéséhez kapcsolódóan, a 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet keretében történt átfogó módosítása). **Összefoglalva tehát napjainkban az építési termékekre vonatkozó követelményeket elsődlegesen az uniós CPR rendelet, az építészeti törvény, valamint a 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet tartalmazza.**

Az EU-s és hazai jogszabályoknak deklarált célja a fentiekén túl az is, hogy megszüntessék a tagállamok közötti műszaki, gazdasági és pénzügyi korlátokat, és biztosítsák a termékek, a szolgáltatások, a tőke, valamint a személyek szabad áramlását. Az európai egységes belső piac megkívánja mind a jogszabályok, mind a szabványok összehangolását a tagországokban. Az alapgondolat az volt, hogy a jogszabályokban elegendő a legfontosabb követelményeket – általános megfogalmazásban – rögzíteni, míg a részletek szabványokban jelenhetnek meg, amelyekre a jogszabályban hivatkozni lehetne. Ennek megfelelően az Európai Unió operatív irányítását az Európai Bizottság végzi, mint végrehajtó testület. Az európai szabványosítási szervezetek (CEN, CENELEC, ETSI) az Európai Bizottságtól kapott megbízás (mandátum) alapján dolgozzák ki a vonatkozó irányelvben/rendeletben lefektetett alapvető követelmények teljesülését biztosító **harmonizált európai szabványokat**. (A műszaki értékelések kidolgozását az **EOTA** – European Organisation for Technical Assessment – koordinálja az Európai Bizottság megbízásából.) Csak azok az európai szabványok tekinthetők harmonizált szabványnak, amelyeket a Bizottság felkérésére, az építési termékekre vonatkozó jogszabály alapvető követelményeivel összhangban dolgoztak ki, és amelyeket az Európai Bizottság szakértői jóváhagytak harmonizált szabványként, továbbá a szabvány hivatkozási adatait közzétették az Európai Unió Hivatalos Lapjában (OJ) a harmonizált státuszra vonatkozó közleményben.

Az építési termékek gyártására és forgalmazására vonatkozó – a köznyelvben nem mindig definiált – alapfogalmak közül a legfontosabbak az alábbiak:

- **Gazdasági szereplő:** a gyártó, az importőr, a forgalmazó, illetve a meghatalmazott képviselő.
- **Gyártó:** az a természetes vagy jogi személy, aki az építési terméket gyártja, vagy aki saját nevében vagy védjegye alatt egy ilyen terméket terveztet, gyártat és értékesít.
- **Üzemi gyártásellenőrzés:** az üzemi gyártás folyamatos, dokumentált, a vonatkozó harmonizált műszaki előírásoknak megfelelően történő belső minőségellenőrzése (FPC – factory production control).
- **Forgalomba hozatal:** az építési terméknek az uniós piacon első alkalommal történő forgalmazása (első rendelkezésre bocsátása).
- **Forgalmazás:** az uniós piacon valamely építési termék gazdasági tevékenység keretében történő rendelkezésre bocsátása értékesítés vagy használat céljára, akár ingyenesen, akár ellenérték fejében.
- **Forgalmazó:** az értékesítési láncban a gyártótól vagy importőrtől eltérő természetes vagy jogi személy, aki az építési terméket forgalmazza.
- **Importőr:** az Unióban letelepedett természetes vagy jogi személy, aki harmadik országból származó építési terméket hoz forgalomba az uniós piacon.
- **Meghatalmazott képviselő:** az Unióban letelepedett természetes vagy jogi személy, aki a gyártótól írásbeli meghatalmazást kapott, hogy meghatározott feladatok céljából a gyártó nevében eljárjon.

- **Kivonás a forgalomból:** minden olyan intézkedés, amelynek célja az építési termék forgalmazásának megakadályozása az értékesítési láncban.
- **Visszahívás:** minden olyan intézkedés, amelynek célja a végfelhasználók számára már forgalmazott építési termék visszavétele.
- **Tervezett felhasználás:** az építési termék gyártója által meghatározott rendeltetés, amelyre a terméket szánják.
- **Építési termék teljesítménye:** a termék releváns **alapvető jellemzőire** vonatkozó, szintekkel, osztályokkal, illetve leírással kifejezett műszaki teljesítmény.
- **Alapvető jellemzők:** az építési termék azon jellemzői, amelyek az építményekre vonatkozó **alapvető követelményekkel** függenek össze. (Az építmények alapvető követelményeit – pl. mechanikai szilárdság és állékonyság, tűzvédelem, higiénia és egészségvédelem, zajvédelem, energiagazdálkodás stb. – az Építési törvény és az ahhoz kapcsolódó rendeletek, például az országos építési követelményeket tartalmazó OTÉK határozza meg.)
- **Elvárt műszaki teljesítmény:** az építési termék olyan lényeges terméktulajdonsága, valamint az ahhoz kapcsolódó szint, osztály vagy leírás, amely az építményre vonatkozó alapvető követelmények teljesüléséhez az adott tervezett felhasználás során szükséges.
- **Lényeges terméktulajdonság:** az építési termék olyan teljesítménye, amely a termék tervezett felhasználása során – az építményben való elhelyezkedése, az épületszerkezeti szempontból betöltött szerepe és a rá ható környezeti hatások figyelembevételével – az alapvető követelmények teljesülése szempontjából meghatározó, és a megfelelő termék kiválasztásához nélkülözhetetlen.
- **Bontott építési termék:** építmény bontása során keletkezett, újbóli felhasználásra szánt, újrafeldolgozás nélkül ismét beépítésre kerülő anyag vagy szerkezet.
- **Egyedi termék:** nem sorozatban gyártott, meghatározott célra szánt, egyedileg tervezett és legyártott építési termék, amely egyetlen, beazonosítható építménybe kerül beépítésre.
- **Hagyományos vagy természetes építési termék:** ismert és gyakorolt hagyományos eljárással előállított, az előállítás körzetében helyi felhasználásra szánt fa, terméskő, föld, agyag, vályog, nád, szalma és más természetes vagy növényi alapanyag, illetve az ezekből jellemzően nem sorozatban gyártott építési termékek.
- **Teljesítménynyilatkozat:** az építési termék gyártója által kiállított olyan dokumentum, amely az építési termék teljesítményét a termékre vonatkozó műszaki előírásnak megfelelően, hitelesen igazolja.
- **Termékre vonatkozó műszaki előírás:** a teljesítménynyilatkozat műszaki tartalmú alapidokumentuma, amely lehet harmonizált európai szabvány, európai műszaki értékelés (ETA), vagy – ezek hiányában – nem harmonizált európai szabvány, egyéb nemzeti szabvány, Magyarország területén elfogadott **nemzeti műszaki értékelés (NMÉ)**, vagy hatályos építőipari műszaki engedély (ÉME). (Megfelelő tartalmú műszaki előírásnak kell tekinteni minden olyan dokumentumot, amelyből az adott

építési termék tervezett felhasználása szempontjából lényeges terméktulajdonságok, azok vizsgálati és értékelési módszerei, valamint a teljesítményállandóság értékelésének és ellenőrzésének rendszere meghatározható.)

- **Harmonizált szabvány:** az Európai Unió hivatalos szabványügyi testületei (CEN/CENELEC) által az EU szabványosítási keretrendszerében (a korábbi 98/34/EK irányelv, jelenleg a 2015/1535 irányelv és a 1025/2012/EU rendelet alapján) kidolgozott szabvány, amelynek hivatkozását az EU Hivatalos Lapjában közzétették, ezáltal az adott szabvány alkalmazása a CPR szerinti teljesítményigazolásra feljogosít.
- **Európai műszaki értékelés (ETA):** az építési termék valamely alapvető jellemzőire vonatkozó teljesítményének dokumentált értékelése, amely az arra a termékcsaládra érvényes európai értékelési dokumentummal (EAD) összhangban történik.
- **Nemzeti műszaki értékelés (NMÉ):** olyan műszaki előírás (dokumentum), amely – sorozatban gyártott építési termékekre vonatkozó egyéb harmonizált műszaki előírás hiányában – a gyártói teljesítménynyilatkozat alapidokumentuma. Az NMÉ szintek, osztályok vagy leírások megadásával tartalmazza a termék tervezett felhasználásához kapcsolódó, a teljesítménynyilatkozatba foglalható alapvető jellemzőit, továbbá meghatározza a teljesítményállandóság értékelésére és ellenőrzésére szolgáló rendszert.

51. Az építési termékekre vonatkozó szabályozás

Az építési termékek – általában vett, fogyasztási cikknek tekinthető termékektől eltérő – sajátossága, hogy jellemzően a gyártótól a végfelhasználóhoz harmadik személyek közreműködésével, **átalakítással, feldolgozással** (betervezés, beépítés) jutnak el. Ez indokolja, hogy az építési termékekre speciális szabályozás vonatkozik, amely eltér az általános termékekre vonatkozó (pl. termékbiztonsági) szabályoktól – ugyanakkor az általános termékszabályozás *háttérjogszabályként* továbbra is érvényes az építési termékekre is. Az építési termékekre vonatkozó szabályozás tartalmilag az alábbi fő témakörökre osztható:

- az építési termékek **forgalomba hozatala és forgalmazása** (az uniós piacon való értékesítés feltételei),
- az építési termékek **betervezése** (építménybe tervezés, tervezői feladatok),
- az építési termékek **beépítése** (építési helyszínen történő beépítés, kivitelezői feladatok).

Ezen fő területeket kiegészítheti még az alábbiak részletezése is:

- az építési termék **elvárt műszaki teljesítményének** megadása (a tervezés során),
- **konkrét építési termék megjelölése** (a tervezés során, termék specifikus előírásokkal),
- **helyettesítés** (a beépítés során, ha a tervezett termék cseréje szükséges).

Az uniós szabályozás 2013. július 1. után az építési termékek tekintetében a korábbi tagállami megfelelőségi tanúsítási rendszert úgy alakította át, hogy az építési termékek piacra jutását a termékeken elhelyezett, általánostól eltérő tartalmú **CE jelölés** bevezetésével, valamint a

megfelelőség tanúsítása helyett a **teljesítmény igazolásának** (teljesítménynyilatkozat útján történő igazolásának) előírásával biztosította. A CPR értelmében a gyártóknak nem kell az építési termékek *alkalmasságát* (adott felhasználási célra való megfelelőségét) előzetesen bevizsgáltatniuk – felelősségük kizárólag az általuk kiállított teljesítménynyilatkozatban deklarált teljesítményekre terjed ki. Ez azt jelenti, hogy forgalomba hozatal előtt a gyártó (vagy forgalmazó) nem vizsgálja meg, hogy az adott építési termék konkrétan hová és milyen feltételekkel tervezhető vagy építhető be; az ilyen jellegű döntések és az azokból fakadó felelősség a gyártóktól áttolódnak a **tervezőkre** és a **kivitelezőkre**. Az építési termékek más termékektől való elhatárolása, a vonatkozó szabályozás és az érintett szereplők kötelezettségeinek pontos ismerete tehát egyaránt fontos a piaci szereplők, a termék felhasználói (tervezők, kivitelezők), valamint az őket ellenőrző hatóságok (piacfelügyelet, építésügyi hatóság, építésfelügyelet) számára.

A **305/2011/EU rendeletet** – fenti okok miatt – Magyarországon is teljes egészében alkalmazni kell, nem szükséges azt külön nemzeti jogszabállyal átültetni (szemben a régi iránelvvel). A CPR előírásai szerint, amennyiben egy építési termékre létezik harmonizált európai szabvány, vagy a termékre európai műszaki értékelést (ETA) adtak ki, a gyártó köteles teljesítménynyilatkozatot kiállítani minden 2013. július 1. után forgalomba hozott ilyen termékhez. (Magyarországon a gyártóknak a teljesítménynyilatkozatot magyar nyelven kell kiállítaniuk) **Harmonizált műszaki előírással** (hEN vagy EAD/ETA) rendelkező építőanyagok esetén a teljesítménynyilatkozat mellett a termékeket CE megfelelőségi jelöléssel is el kell látni. Ha a termék nem tartozik harmonizált szabvány alá és a gyártó nem rendelkezik ETA-val, akkor az adott termék **CE jelölés nélkül is forgalomba hozható** – ilyenkor azonban a termék építménybe történő betervezéséhez és beépítéséhez a nemzeti szabályok előírásait kell figyelembe venni (pl. NMÉ beszerzése, tervezői és kivitelezői igazolások a 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet szerint). A 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet kimondja, hogy amennyiben egy építési termék sem harmonizált szabvánnyal, sem európai műszaki értékeléssel nem rendelkezik, a teljesítménynyilatkozat kiállítása nem kötelező; ugyanakkor a gyártó dönthet úgy, hogy egy kijelölt műszaki értékelő szervezettel (TAB) európai műszaki értékelést készíttet a termékre, és ha az ETA elkészült, akkor a teljesítménynyilatkozat kiállítása már kötelező.

Az építési termékek **alapvető jellemzőit** – amelyek teljesítménynyilatkozatban való megadása szükséges lehet – a harmonizált műszaki előírások, illetve (nem harmonizált esetben) a hazai termékrendeletben felsorolt dokumentumok határozzák meg. A 305/2011/EU CPR rendelet értelmében **elismert műszaki specifikációnak** minősülnek például:

- a harmonizált európai szabványok (hEN),
- az **európai értékelési dokumentumok** (EAD), valamint
- az ezek alapján kiadott **európai műszaki értékelések** (ETA).

A teljesítménynyilatkozatot annak a tagállamnak a hivatalos nyelvén (nyelvein) kell rendelkezésre bocsátani, amelyben a terméket forgalmazzák – vagyis Magyarországon magyar nyelven. A gyártó által kiállított teljesítménynyilatkozatot a hatóságok **helytállóknak és megbízhatóknak** kötelesek elfogadni mindaddig, amíg ennek ellenkezőjére utaló információ fel nem merül.

A **teljesítménynyilatkozat minimális tartalmát** maga a CPR rendelet határozza meg. A nyilatkozatnak tartalmaznia kell többek között:

- a terméktípus egyedi azonosítását;
- az építési termék teljesítménye állandóságának értékelésére és ellenőrzésére szolgáló rendszer számát (AVCP rendszer);
- az egyes alapvető jellemzők értékelésére használt harmonizált szabvány(ok) vagy európai műszaki értékelés hivatkozási számát és kibocsátási dátumát;
- adott esetben a felhasznált egyedi műszaki dokumentáció hivatkozási számát, valamint azokat a különleges követelményeket, amelyeknek a gyártó állítása szerint a termék megfelel;
- az építési termék egy vagy több tervezett rendeltetését, amelyet a vonatkozó harmonizált műszaki előírás(ok) alapján meghatároztak;
- a nyilatkozatban megadott rendeltetés(ek) szempontjából releváns alapvető jellemzők felsorolását;
- az építési termék teljesítményét legalább egy alapvető jellemző tekintetében (minden megadott rendeltetéshez legalább egy teljesítményt meg kell határozni);
- adott esetben az építési termék teljesítményének szintjeit, osztályait vagy leírással megadott értékeit – ideértve számítás eredményeképpen kapott értékeket is;
- az építési termék azon alapvető jellemzőinek teljesítményét, amelyek a termék tervezett rendeltetésével kapcsolatosak, figyelembe véve azokat a nemzeti követelményeket, amelyek azon a helyen érvényesek, ahol a gyártó a terméket forgalomba kívánja hozni;
- azoknál az alapvető jellemzőknél, amelyekre a gyártó nem ad meg értéket, az **NPD** (No Performance Determined – *nincs meghatározott teljesítmény*) megjelölést;
- ha a termékre európai műszaki értékelést adtak ki, akkor a terméknek az ETA-ban szereplő valamennyi alapvető jellemzője tekintetében a teljesítmény szintjeit, osztályait, illetve leírással megadott értékeit.

*(Megjegyzés: A CPR 2024-es felülvizsgálata bevezeti, hogy bizonyos építési termékek esetén a teljesítménynyilatkozatnak tartalmaznia kell majd a termék **globális felmelegedési potenciálját (GWP)** is, 2025 novemberétől kezdődően fokozatosan. Ezen környezeti indikátorok kötelező megadását 2029-től, illetve 2031-től tervezik kiterjeszteni a rendelet előírásai szerint.)*

A **tervezési folyamat** során az építményre vonatkozó követelményeket (amelyeket korábban az OTÉK tartalmazott, 2025. január 1-jétől pedig a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, azaz a Településrendezési és Építési Követelmények Alapszabályzata váltja fel) transzponáljuk az épületszerkezetekre vonatkozó konkrét műszaki követelményekké. E követelmények – például tűzvédelmi, akusztikai, energetikai előírások – határozzák meg, hogy az adott építménybe beépülő építési terméknek milyen teljesítményt kell nyújtania. A vonatkozó jogszabályok (országos követelmények) alapján az épületszerkezetekre előírt teljesítmények jelennek meg elvárt műszaki teljesítmény formájában az építési termékekkel szemben.

A tervező egyik alapvető feladata annak meghatározása, hogy egy adott épületben – annak funkciója, az egyes szerkezetek betöltött szerepe, az őket érő igénybevételek és környezeti hatások figyelembevételével – **mely termék tekintendő építési terméknek**, és annak milyen tulajdonságai tekintendők lényegesnek. A lényeges terméktulajdonságok minimális szintje, kategóriája vagy osztálya adja az **elvárt műszaki teljesítményt**.

Ezt az elvárt teljesítményt a tervezőnek aztán össze kell vetnie az építési termékek piacán elérhető konkrét termékek teljesítményével; végső soron pedig a kivitelezés során az elvárt műszaki követelményeknek való megfelelést a beépített építési termékek teljesítménynyilatkozatai igazolják. **Elvárt műszaki teljesítménynek** egy építési termék azon lényeges terméktulajdonságait nevezzük, amelyek az építményre vonatkozó alapvető követelmények teljesüléséhez a konkrét alkalmazás során szükségesek. Az elvárt műszaki teljesítmény így mindig *egyedi*, az adott tervezési feladatból adódik; meghatározása **komplex mérnöki feladat**, ami a vonatkozó követelmények, jogszabályi előírások, a szakma szabályai és a termékekre vonatkozó műszaki előírások alapos ismeretét igényli. Az **építménybe betervezett építési termékek elvárt műszaki teljesítményét** a tervező az építészeti-műszaki dokumentációban adja meg. A 2024. októberétől hatályos 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 1. melléklete meghatározza az építészeti-műszaki tervdokumentáció kötelező tartalmát. Ennek megfelelően az **építészeti műszaki leírásnak** ismertetnie kell az építményre vonatkozó – a tervlapokat kiegészítő – információkat, köztük a jogszabályban előírtak szerint az építménybe betervezett építési termékek **teljesítményjellemzőinek meghatározását** (vagyis az elvárt műszaki teljesítmények megadását a beépítendő termékekre vonatkozóan).

Ha valamely építési termék teljesítményére jogszabály konkrét követelményt állapít meg, és adott esetben építészeti-műszaki dokumentáció nem készül (pl. egyszerű bejelentéses építésnél), akkor az építési termékek elvárt műszaki teljesítményét az **építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet** (191/2009. Korm. rendelet) előírásai szerint a kivitelezési szerződésben kell meghatározni.

Az építési termékekkel szemben támasztott követelmények számos forrásból származhatnak, és ugyanígy a lényeges terméktulajdonságok meghatározásához is sokféle forrás áll rendelkezésre. Kiemelendő a jogszabályok ismeretének fontossága: ugyanis ahol **jogszabály az építési termékkel szemben követelményt állapít meg**, ott az építési termék beépíthetőségének feltétele, hogy a termék teljesítménynyilatkozata tartalmazza a követelménynek való megfelelést igazoló termékjellemző(ke)t. Ahol pedig **jogszabály épületszerkezettel szemben** (tehát nem közvetlenül egy termékre, hanem több termékből összeálló szerkezetre) határoz meg követelményt, és az adott szerkezet nem tekinthető egyetlen építési terméknek vagy előre gyártott építési rendszernek, ott a követelmény teljesülését a **tervezőnek** kell igazolnia – az építészeti-műszaki dokumentációban, az adott szakterület műszaki előírásai szerint. Ilyen eset lehet például, ha egy jogszabály valamely épületszerkezet (pl. földem vagy fal) tűzállósági határértékét határozza meg: mivel ez a szerkezet a helyszínen, több építési termék (szerkezeti elemek, burkolatok, bevonatok stb.) együtthatásával jön létre, a tűzállósági követelmény teljesülését a tervezőnek kell igazolnia a vonatkozó tűzvédelmi tervezési szabályok szerint.

A **tervezési programban** (ami a tervezési szerződés melléklete) az építtető előírhatja konkrét építési termék beépítését is. A tervező – szakmai megítélése alapján – dönthet úgy, hogy az elvárt teljesítményeket egy **egyértelműen beazonosítható építési termék megjelölésével** adja meg. Ez jogszerű megoldás, de a szerint ilyenkor ez a konkrét termék megjelölése egyben az elvárt műszaki teljesítmény meghatározásának is minősül. Ráadásul ilyen esetben a jogszabály előírja, hogy az adott termék műszaki előírásában (például harmonizált szabványában vagy ETA-jában) meghatározott **összes** teljesítménykategóriát lényegesnek kell tekinteni, és az elvárt műszaki teljesítménynek e kategóriák mindegyikére ki kell terjednie (szint, osztály vagy leírás formájában). A jogszabály itt *műszaki előírásról* beszél, nem magáról a teljesítménynyilatkozatról, hanem annak műszaki tartalmú alapidokumentumáról – ami, mint fentebb már szó esett róla, sokféle lehet (szabvány, ETA, NMÉ, ÉME stb.). Ez a megoldás tehát szintén igényli a szabványok, műszaki értékelések és egyéb műszaki specifikációk alapos ismeretét, valamint komoly mérnöki mérlegelést tesz szükségessé.

A tervezők számára fontos tudni, hogy az **építési engedélyezési eljárás** során *nem kell* csatolni építési termékek teljesítménynyilatkozatát, és az építésügyi hatóság ilyen dokumentum benyújtását nem is kérheti. Ugyanakkor az elvárt műszaki teljesítmény meghatározásához a tervezőnek célszerű ismernie a szóba jöhető termékek műszaki dokumentációiban közölt teljesítményadatokat; ha pedig konkrét (gyártmány szerint megnevezett) építési terméket jelöl meg a tervben, elengedhetetlen, hogy az adott termék teljesítménynyilatkozatában megadott teljesítményértékeket – legalább az adott tervezett rendeltetés szempontjából releváns alapvető jellemzők tekintetében – ismerje. A kivitelezés megkezdéséhez szükséges **kivitelezési dokumentáció** elkészítése során, az abban meghatározandó beépítésre kerülő építési termékek kiválasztásához szintén elengedhetetlen a termékek teljesítménynyilatkozatai alapján megismerhető teljesítmények ismerete. Fontos azonban, hogy a beépítendő termék teljesítménynyilatkozatát jellemzően csak a termék *megvásárlásakor* kapja kézhez a felhasználó (tervező/kivitelező), az előzőekben leírtaknak megfelelően nyomtatott vagy akár elektronikus formában.

A tervező a **kivitelezési dokumentáció** készítése során konkrétan meghatározza a beépítendő építési termékeket. Ez úgy történik, hogy a tervező a kivitelezési tervek készítésekor a korábbi tervekben (tervezési programban, építési engedélyezési dokumentációban) meghatározott elvárt műszaki teljesítményeket **legalább olyan építési termékek kiválasztásával teljesíti, amelyek teljesítményadatai igazoltan megfelelnek az elvárásoknak**. A tervező a kivitelezési dokumentáció részeként műszaki leírást készít, amely tartalmazza a betervezett építési termékek teljesítményére vonatkozó nyilatkozatot (azaz lényegében felsorolja a konkrét termékeket és azok fő teljesítményadatait). Ha van olyan építési termék, amelyre a tervdokumentáció *nem határozott meg* elvárt teljesítményt (pl. bizonyos beépítendő terméket a tervező még nem választott ki vagy nyitva hagyott több alternatívát), akkor annak kiválasztásáról – az építményre vonatkozó alapvető követelmények teljesülését szem előtt tartva – **közösen gondoskodik** a tervező, a kivitelező és az építtető.

A **kivitelezőnek** az építési tevékenység során legalább a tervdokumentációban meghatározott *elvárt műszaki teljesítményű* építési terméket kell beépítenie. A kivitelezés befejeztével a kivitelező feladata továbbá az esetleg előírt **mérési jegyzőkönyvek** elkészítése, valamint az

alkalmazott építési termékek **teljesítménynyilatkozatainak átadása** az építtető (és a műszaki átadás-átvételi eljárás) részére.

A **felelős műszaki vezető** (FMV) feladata annak ellenőrzése, hogy az építménybe *csak* a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott – és legalább az elvárt műszaki teljesítményű – építési termék kerüljön beépítésre, továbbá a beépítés szakszerűségének ellenőrzése. Amennyiben a kivitelezés során valamely tervezett építési termék vonatkozásában változtatás (helyettesítés) szükséges, ennek megszervezése az FMV feladata, **de csak** a tervező jóváhagyásával és az építtető egyetértésével történhet. A módosítást az építési naplóban rögzíteni kell. A helyettesítés természetesen csak a dokumentációban meghatározottal **azonos vagy annál jobb teljesítményű** termékkel lehetséges.

Annak eldöntését, hogy egy adott építési termék megfelel-e a tervező által meghatározott elvárt műszaki teljesítménynek, általános esetben az építési termék **gyártói teljesítménynyilatkozata** alapján végezhetjük el. A teljesítménynyilatkozat – mint korábban részleteztük – tartalmazza az adott termék alapvető jellemzőire vonatkozó teljesítményeket, amelyeket össze lehet vetni az elvárt értékekkel.

Vannak azonban **kivételes esetek** is, amikor nem a gyártói teljesítménynyilatkozat szolgál a beépíthetőség igazolására. Ilyen kivételek az **egyedi, hagyományos, természetes, bontott**, vagy műemléki épületbe beépített építési termékek esetei. Ezekben az esetekben a beépítésért felelős műszaki vezető az építési naplóban tett nyilatkozatával igazolja, hogy az adott építési termék tervezett beépítése után is teljesülnek az építményre vonatkozó alapvető követelmények. A jogszabály **hagyományos vagy természetes építési terméknek** tekinti az ismert és gyakorolt hagyományos eljárással előállított, helyi felhasználásra szánt fa, terméskő, föld, agyag, vályog, nád, szalma és más természetes vagy növényi anyagokat, illetve az ezekből jellemzően nem sorozatban gyártott építési termékeket. **Bontott építési terméknek** pedig a már említett módon az épület bontásából származó, újrafeldolgozás nélkül ismét felhasznált anyag vagy szerkezet minősül.

A felelős műszaki vezető a naplóban tett nyilatkozata megtételéhez igénybe veheti szakértő, szakértői intézmény vagy akkreditált vizsgálólaboratórium közreműködését, illetve bizonyos esetekben jogszabály előírja ilyen szakértő bevonását is. A vonatkozó kormányrendelet pontosan meghatározza azokat az eseteket, amikor szakértő közreműködésére dokumentáltan szükség van (jellemzően a fenti különleges termékek esetében). A felelős műszaki vezető a természetes építőanyagok és a bontott építési termékek vizsgálatát követően – szükség szerint szakértő bevonásával – dönt azok kezeléséről, építési célra való megfelelőségéről, ismételt felhasználhatóságáról és beépíthetőségéről. A döntését az építési naplóba be kell jegyeznie.

Összegzésképpen: az építési termék akkor kerülhet legálisan forgalomba és építhető be jogszerűen egy építménybe, ha a gyártó az adott termékre vonatkozó előírásokat betartva kiállította a teljesítménynyilatkozatot (szükség esetén a megfelelő műszaki dokumentumok – szabvány, ETA, NMÉ stb. – alapján), ellátta a terméket CE jelöléssel (amennyiben harmonizált termékkörrel van szó), és a tervező az építészeti-műszaki dokumentációban meghatározta a termék elvárt teljesítményét, amelyet a termék nyújtani tud. A kivitelező feladata biztosítani, hogy a beépített termékek megfeleljenek ezeknek az elvárásoknak (a gyakorlatban ezt a teljesítménynyilatkozat igazolja), a műszaki ellenőrök és hatóságok pedig ezen dokumentumok

ellenőrzésével győződnek meg a jogszabályi előírások teljesüléséről A rendszer célja, hogy az építőipari szereplők (gyártók, tervezők, kivitelezők) együttműködésével az építmények biztonsága, energiahatékonysága és egyéb alapvető követelményei a teljes életciklus során biztosítva legyenek.

X. A szerződésekre vonatkozó általános szabályok

A szerződésekre vonatkozó általános szabályokat a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény tartalmazza (Ptk)**. A Ptk. építésüghöz kapcsolódó legfontosabb szabályok bemutatása az alábbiakban olvasható.

52. Vállalkozási szerződés

A **vállalkozási szerződés** olyan megállapodás, amelyben a vállalkozó egy **tevékenységgel elérhető eredmény** (a Polgári Törvénykönyv terminológiájával: **“mű”**) megvalósítására, a megrendelő pedig annak átvételére és a vállalkozói díj megfizetésére vállal kötelezettséget. A vállalkozó tehát eredménykötelem teljesítését vállalja – például egy műszaki létesítmény megépítését, egy műalkotás létrehozását vagy bármely más konkrét végeredménnyel járó munkát –, míg a megrendelő fő kötelezettsége az elkészült mű átvétele és a díj kifizetése. A szerződés **írásba foglalása** a gyakorlatban erősen ajánlott (építési szerződéseknél kötelező is), hiszen ezzel biztosítható a munka tárgyának, határidejének és díjazásának egyértelmű rögzítése.

A vállalkozó a tevékenységét **önállóan szervezi meg**, és köteles azt biztonságosan, szakszerűen, gazdaságosan és határidőre elvégezni. A megrendelő a **teljesítés során utasítási joggal** rendelkezik: jogosult meghatározni a munkavégzés irányát, azonban utasításai nem tehetik a teljesítést aránytalanul terhesebbé, és nem terjedhetnek ki a munka megszervezésének mikéntjére. Ha a megrendelő szakszerűtlen utasítást ad, a vállalkozó figyelmeztetni köteles; amennyiben a megrendelő ennek ellenére fenntartja az utasítást, a vállalkozó elállhat a szerződéstől, vagy a megrendelő felelősségére hajthatja végre az utasítást. A munkavégzés helyét illetően, ha azt a megrendelő biztosítja (pl. építési terület), köteles azt alkalmas állapotban átadni, enélkül a vállalkozó jogosult megtagadni a munka megkezdését.

Többletmunka és pótmunka: A 2013. évi V. törvény (Ptk.) fontos újítása, hogy **törvényi szinten definiálja a többletmunka és pótmunka fogalmát**, és rögzíti ezek kezelését. Ennek értelmében a vállalkozó **köteles elvégezni** mindazt a munkát, ami a vállalkozási szerződés tartalmát képezi ugyan, de a vállalkozói díj meghatározásánál nem vették figyelembe, illetve minden olyan munkát, amely nélkül a **létesítmény rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg** – ezt nevezi a törvény **többletmunkának**. Ugyancsak köteles a vállalkozó elvégezni az **utólag megrendelt**, különösen például tervmódosítás miatt szükségessé váló munkát, amennyiben annak elvégzése nem teszi aránytalanul terhesebbé a vállalkozó feladatát; ez a **pótmunka**. Fontos hangsúlyozni, hogy a többletmunka nem külön megrendelésből, hanem az eredeti szerződés teljesíthetősége érdekében merül fel, míg a pótmunka a szerződéshez képest **megrendelői igényre utólag hozzáadott feladat**.

A többlet- és pótmunka díjazását a Ptk. külön szabályozza. **Átalánydíjas** (fix összegű) vállalkozási díj esetén a vállalkozó **nem jogosult** a többletmunka ellenértékére – azaz az eredeti átalánydíjon felül ezért külön díjazást nem követelhet –, **pótmunka** esetén viszont **igényelheti a pótmunka ellenértékét**. Ugyanakkor a megrendelő köteles megtéríteni a vállalkozónak minden olyan, többletmunkával kapcsolatos **többletköltséget**, amely a szerződéskötés időpontjában nem volt előre látható. Ez védi a vállalkozót az előre nem kalkulálható kiadások

esetén. **Tételes elszámolás** (előre meghatározott egységáruk vagy tételek szerinti díjazás) esetén egyszerűbb a helyzet: ilyenkor a vállalkozó az elvégzett minden munka arányos **ellenértékére jogosult**, tehát a többlet- és pótmunka is elszámolásra kerül a tételes egységáruk alapján. A vállalkozói díj főszabálya szerint **a teljesítéskor esedékes** (vagyis a mű átadásával egyidejűleg kell fizetni, hacsak a felek más ütemezésben nem állapodtak meg). A vállalkozót a díj és esetleges költségek biztosítására **törvényes zálogjog** illeti meg a megrendelőnek minden olyan vagyontárgyán, amely a teljesítés során a vállalkozó birtokába került. Ez a gyakorlatban például azt jelenti, hogy ha a megrendelő nem fizet, a vállalkozó visszatarthat bizonyos, a munka során a birtokába került eszközöket vagy anyagokat a követelése fedezetéül.

A **teljesítés és átadás-átvétel** szabályai szerint a vállalkozó köteles a létrehozott művet **átadás-átvételi eljárás keretében** a megrendelőnek átadni. Az átadás-átvétel során a felek közösen megvizsgálják a művet és ellenőrzik, hogy a teljesítés megfelel-e a szerződésben és a jogszabályokban foglaltaknak. **Határidőben teljesít** a vállalkozó, ha az átadás-átvételi eljárást a szerződésben meghatározott határidőn belül megkezdzi; maga az eljárás legfeljebb 30 napig tarthat. A megrendelő **nem tagadhatja meg az átvételt** olyan kisebb hibák vagy hiányosságok miatt, amelyek nem akadályozzák a rendeltetésszerű használatot. Ha a megrendelő megtagadja vagy elmulasztja az átadás-átvételi eljárás lefolytatását, de a művet ténylegesen birtokba veszi, akkor a **teljesítés joghatásai** beállnak a birtokbavétel időpontjára – azaz úgy kell tekinteni, mintha a szabályszerű átadás-átvétel megtörtént volna. A vállalkozási szerződés speciális felmondási szabályaként a Ptk. kimondja, hogy a **megrendelő a teljesítés megkezdése előtt bármikor elállhat** a szerződéstől, a teljesítés megkezdése után pedig a **teljesítés befejezéséig felmondhatja** azt. Ilyen egyoldalú megszüntetés esetén azonban köteles a vállalkozónak az elvégzett munka arányos díját megfizetni, valamint – ha a felmondás kárt okoz – a szerződés megszűnésével okozott kárt is megtéríteni, de a kártalanítás összege nem haladhatja meg a teljes vállalkozói díjat. Ez biztosítja, hogy a megrendelő indokolatlanul ne hozza lehetetlen helyzetbe a vállalkozót, ugyanakkor fennmaradjon a megrendelő szabadsága a szerződés lezárására, ha a körülmények úgy kívánják.

53. Megbízási szerződés

A **megbízási szerződés** ezzel szemben **gondossági kötelem**: a megbízott egy **ügy ellátására vagy feladat teljesítésére** vállal kötelezettséget a megbízó utasításai szerint, a megbízó pedig díj fizetésére köteles. Fontos különbség a vállalkozási szerződéshez képest, hogy a megbízott nem egy konkrét eredmény létrejöttét garantálja, hanem azt, hogy a tőle elvárható gondossággal jár el a rábízott feladatban. **Tipikus megbízási szerződés** például egy ügyvédi megbízás: az ügyvéd eljár egy ügyfél érdekében (képviselés, tanácsadás stb.), de nem garantálja a per megnyerését – csak a szakszerű eljárást. Ugyanígy megbízási jellegű a bizomány, a szállítmányozás, a könyvelési vagy ügynöki tevékenységek stb., amelyeknél a **megbízó utasításai** szintén irányadóak a teljesítés során. A Ptk. szerint a megbízott köteles követni a megbízó utasításait, és csak kivételes esetben térhet el azoktól (pl. ha az eltérés a megbízó **érdekében feltétlenül szükséges**, és a megbízót nem lehetett előzetesen értesíteni). A megbízó utasítási joga tehát itt is fennáll, hasonló figyelmeztetési kötelezettséggel, mint a

vállalkozásánál: ha célszerűtlen vagy jogsértő utasítást ad a megbízó, a megbízottnak jeleznie kell, sőt szükség esetén meg is kell tagadnia annak végrehajtását.

A **megbízási díj** a felek megállapodásától függően lehet eseti vagy időarányos, de a Ptk. kifejezetten kimondja, hogy a megbízott díjra **akkor is jogosult, ha az eljárása nem vezetett eredményre**, feltéve hogy nem az ő hibájából hiúsult meg a siker. Ez a megbízási szerződés gondossági jellegéből fakad: a megbízott a munkáját végzi el lelkiismeretesen, és nem viseli az eredmény elmaradásának kockázatát, ha ő rendesen teljesített. A díj **általában a szerződés teljesítésekor esedékes**, de ha a szerződés a feladat befejezése előtt szűnik meg, a megbízott **arányos díjra** tarthat igényt a már kifejtett tevékenysége alapján. A megbízót ezen felül terheli a megbízás teljesítésével rendszerint együtt járó költségek előlegezése és megtérítése is, illetve köteles a megbízottat a harmadik személyekkel szemben vállalt kötelezettségek alól a szerződés végén mentesíteni. A megbízottat – akárcsak a vállalkozót – **törvényes zálogjog** illeti meg a megbízó olyan vagyontárgyain, amelyek a megbízás folytán a birtokába kerültek, a díj és költségek biztosítékául.

A **megbízási jogviszony bizalmi jellege** miatt a törvény megengedi, hogy bármelyik fél **bármikor felmondhassa** a megbízási szerződést. E korlátozás nélküli felmondási jog garanciája, hogy a felek közti bizalom megrendülése esetén se kényszerüljön egyik fél sem a jogviszony fenntartására. Ugyanakkor a felmondásnak lehetnek anyagi következményei: ha a megbízó mond fel és ezzel kárt okoz a megbízottnak (például idő előtt, indokolatlanul bont szerződést egy folyamatban lévő munka során), köteles megtéríteni a **felmondással okozott kárt** a megbízottnak – kivéve, ha a megbízott szerződésszegése indokolta a felmondást. Hasonlóképpen, a megbízott nem élhet vissza a felmondási jogával: ha **alkalmatlan időpontban mondja fel** a szerződést, és ezzel okoz kárt a megbízónak (például a legkritikusabb pillanatban hagyja magára az ügyfelet), köteles azt megtéríteni, hacsak nem a megbízó súlyos szerződésszegése indokolta a lépést. Fontos, hogy a Ptk. kifejezetten **semmisnek nyilvánít** minden olyan kikötést, amely a megbízási szerződés felmondásának jogát korlátozza vagy kizárja – általános esetben tehát nem lehet előre lemondani a felmondás lehetőségéről. (Egyedül *tartós megbízási jogviszonyoknál* – pl. folyamatos könyvelői megbízás – engedi a törvény a felmondási jog korlátozását, például idő előtti felmondás kizárását meghatározott ideig.) A szerződés megszűnésekor a megbízottnak el kell számolnia: köteles a megbízó részére kiadni mindazt, amit a megbízás teljesítése során a megbízó érdekében megszerzett vagy hozzá került.

54. Építési szerződés és átadási dokumentáció

Az **építési (kivitelezési) szerződés** a vállalkozási szerződés egyik jellegzetes altípusa, amelyre nemcsak a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai, hanem speciális kormányrendeleti előírások is irányadók. Jelenleg a **191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről** az alapvető jogszabály, amely részletesen szabályozza az építési-kivitelezési szerződések tartalmát és teljesítését.

A kivitelezési szerződés tartalmazza többek között

- a. a szerződés tárgyában megjelölve a vállalt építőipari kivitelezési tevékenység vagy építési-szerelési munka pontos megnevezését, az építési munkaterület pontos

körülírását (cím, helyrajzi szám), az építményre, építési tevékenységre vonatkozó követelmény (mennyiségi és minőségi mutatók) meghatározásával,

- b. a vállalt teljesítési szakaszokat, határidőket részletesen, ideértve a kivitelezési dokumentáció szolgáltatásának, az e-építési napló készenlétbe helyezésének, az építési munkaterület átadásának, az e-építési napló megnyitásának, a tervezett kezdésnek időpontját, a részteljesítés, az átadás-átvétel, a birtokbaadás határidejét vagy határnapját, az igényelt befejezési határidőt vagy határnapot,
- c. a vállalkozói díj összege mellett az elszámolás formáját, módját, a fizetés módját, határidejét,
- d. annak rögzítését, hogy az építtető vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező, alvállalkozó igénybevételehez nem járul hozzá, a kivitelezési dokumentáció építtető általi szolgáltatására vonatkozó rendelkezést,
- e. az építőipari kivitelezés során keletkező építési-bontási hulladékok – engedéllyel rendelkező kezelőhöz történő – elszállítására (elszállíttatására) kötelezett megnevezését,
- f. az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során esetlegesen felmerülő többletmunka, pótmunka elszámolható ellenértékének elszámolási módját,
- g. fővállalkozói szerződés esetén a teljesítésigazolás kiadására jogosult építési műszaki ellenőr, alvállalkozói szerződés esetén a teljesítésigazolás kiadására jogosult felelős műszaki vezető megnevezését,
- h. az építtető nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a szerződésben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenység ellenértékének pénzügyi fedezetével rendelkezik,
- i. a fővállalkozó kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenység ellenértékének terhére előleg nyújtására vonatkozó igényét és rendelkezéseit, valamint, ha az építtető a fővállalkozó kivitelező részére az ellenszolgáltatása részeként előleg kifizetését biztosítja, az előleg felhasználásának meghatározását és az előleg elszámolásának módját.

A Vállalkozó az építési kivitelezési tevékenység befejezésekor, a műszaki átadás-átvételi eljárás keretében köteles az átadás-átvétel lefolytatásához szükséges megvalósulási és átadási dokumentációt az Építtető rendelkezésére bocsátani. A 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 33. § (1) bekezdése alapján a teljes átadási dokumentáció átadása a vállalkozási díj maradéktalan megfizetését követően esedékes.

Ennek elemei külön jogszabályban meghatározottak: ide tartozik például az építési-bontási hulladék nyilvántartó lapja, amelyet a kivitelezőnek át kell adnia a megrendelőnek, a vállalkozó kivitelező által készített **megvalósulási tervek, kivitelezési dokumentáció kiegészítő tervek**, az elkészült építmény **kezelési és karbantartási útmutatói**, továbbá **minden egyéb hatósági engedély, dokumentum és nyilatkozat**, amely a létesítmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához, illetve a használatbavételi engedély megszerzéséhez szükséges.

55. A településrendezési szerződés (2023. évi C. törvény 92. § szerint)

Kimondottan az építésügyre, azon belül a településrendezésre jellemző szerződéses forma a településrendezési szerződés, amely elsősorban a beruházó és az önkormányzat megállapodása a településrendezési terv elkészítésének vagy módosításának finanszírozásáról és ütemezéséről. A szerződést tehát a helyi önkormányzat köti meg a beruházóval, amely alapján egy új önkormányzati rendelet (településrendezési terv) készül.

XI. Az építészeti örökségvédelem

56. Az építészeti örökség fogalma és jogi keretei

Az **építészeti örökség** fogalma alá tartoznak mindazok az építmények, épületegyüttesek, valamint táj- és kertépítészeti alkotások, amelyek kulturális vagy történeti értéket képviselnek. Ide soroljuk a **műemlékeket** és a műemléki szempontból jelentős sajátos helyszíneket is. Magyarországon a legfrissebb jogi keretet a *2023. évi C. törvény a magyar építészetről* (Méptv.) adja. A kulturális örökség védelméről szóló törvény (2001. évi LXIV. törvény, röviden Kötv.) általános elveket rögzít – például kimondja, hogy a kulturális örökség megóvása mindenki kötelessége, és tilos annak elemeit veszélyeztetni, megrongálni vagy megsemmisíteni. Ugyanakkor a **műemléki jellegű építészeti örökségre** vonatkozó részletes szabályokat ma már döntően az építészeti törvény tartalmazza, míg a Kötv. inkább a régészeti örökség és a kulturális javak (múzeumi tárgyak stb.) védelmét szabályozza. Az építészeti törvény deklarálja, hogy az építészeti örökség a nemzet közös szellemi értéke, megóvása kiemelt közérdek, és e védelem az állam, az önkormányzatok, a szakmai szervezetek és az állampolgárok együttműködését igényli. Emellett kimondja, hogy *„tilos a védett építészeti örökség veszélyeztetése, megrongálása és megsemmisítése”* – vagyis jogszabály védi a műemléki értékű épületeket és egyéb építészeti értékeket a károsítástól.

57. Műemlékvédelem (országos védettség)

Műemléknek nevezzük az olyan építményt vagy ingatlant, amely kiemelkedő építészeti vagy történeti értékkel bír, és amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak, továbbá szerepel az állami nyilvántartásban. A védett műemlékeket a hatályos jog megkülönbözteti szintjük szerint. Az országosan legjelentősebbnek minősülő műemlékeket a kulturális örökség védelméért felelős miniszter **nemzeti emlékké** minősíti és műemlékké nyilvánítja. Minden műemlék – így a nemzeti emlékké nyilvánított is – automatikusan a kulturális örökség védelme alatt áll; a védetté nyilvánításról szóló döntést a miniszter hivatalos határozat vagy rendelet formájában hozza meg, és a műemlékeket közhiteles **országos nyilvántartásba** veszik. A műemlékekké nyilvánítás részletes eljárásrendjét kormányrendelet (jelenleg a 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet) szabályozza. Ennek keretében szakértői vizsgálattal feltárják és értékleltárba veszik a műemléki értékeket, majd javaslatot tesznek a védelemre. A miniszter dönthet *ideiglenes védelem* elrendeléséről is a folyamat alatt, hogy az értékes épület ne károsodhasson a végleges védelem kihirdetéséig.

A műemléki védettség számos jogkövetkezménnyel jár. **Bármilyen építési, átalakítási, bontási tevékenység műemléken** – vagy annak *műemléki környezetében*, illetve *műemléki jelentőségű területen* – csak az örökségvédelmi hatóság engedélyével végezhető. A hatósági engedélyezés során vizsgálják, hogy a tervezett beavatkozás nem jár-e az érték **visszafordíthatatlan sérelmével vagy megsemmisülésével**. A műemlékek közvetlen környezetét is védelem illeti: a jogszabályok előírják a műemlékhez tartozó **műemléki környezet** és egyes történeti városrészek (**műemléki jelentőségű területek**) hagyományos karakterének megőrzését, az új beépítések korlátozását annak érdekében, hogy a műemlék látványa és történeti környezete ne sérüljön. E területeken az építési hatóság csak akkor adhat ki engedélyt egy nem védett épületre is, ha a helyi főépítész és szükség szerint az országos építészeti-műemléki tervtanács véleményezte a tervet.

A **műemléki értékek megőrzése** elsősorban a tulajdonos felelőssége: a törvény szerint a tulajdonos köteles az ingatlan állagát megővni és rendeltetésszerűen, az értékeivel összhangban használni. Az állam e kötelezettség teljesítését *támogatásokkal ösztönzi*: központi költségvetési források, továbbá adó- és illetékkedvezmények biztosíthatók a műemlékek jókarbantartásához, állagmegóvásához és helyreállításához. Emellett léteznek pályázati úton elnyerhető források is a műemlékek felújítására. A védettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba is feljegyzik, így adásvételkor is egyértelmű az új tulajdonos számára.

Jogkövetkezmények: A műemlékek engedély nélküli vagy szakszerűtlen átalakítása, illetve megrongálása komoly jogi szankciókat von maga után. A kulturális örökségvédelmi hatóság *örökségvédelmi bírságot* szab ki arra, aki a védett kulturális örökségi elemen engedélyköteles tevékenységet engedély nélkül vagy attól eltérően végez, vagy aki a védett örökségi elemet jogellenesen megsemmisíti vagy megrongálja. A bírság összege az eset súlyától függően több millió forintig terjedhet, és ismétlődő jogsértés esetén többször is kiszabható. A bírság behajtását a jogszabály biztosítja például azzal, hogy a végrehajtható bírságtartozás erejéig jelzálogjog jegyezhető be a műemléki ingatlanra. Súlyos esetben – ha a műemlék megsemmisítése szándékos – *büntetőjogi felelősség* is felmerülhet (a Büntető Törvénykönyv külön tényállást határoz meg a műemlékek megrongálására). A hatóság továbbá megtilthatja a jogsértő tevékenység folytatását, és kötelezheti a tulajdonost az eredeti állapot helyreállítására. Pozitív ösztönzőként ugyanakkor létezik a **műemléki felügyelet** intézménye: a hatóság szakemberei tanácsadással, helyszíni szemlékkel segítik a tulajdonosokat a megfelelő felújításban, és *méltányosságból* akár el is tekinthetnek a bírságtól, ha a tulajdonos önként orvosolja a hiányosságokat.

58. Helyi védettség (helyi építészeti örökség)

A műemléki szintű országos védettség mellett létezik az **építészeti örökség helyi védelme**, amelyet az önkormányzatok saját hatáskörben gyakorolnak. **Helyi védettséget** általában azon épületekre, épített értékekre lehet elrendelni, amelyek ugyan nem országos jelentőségűek, de a település szempontjából fontos értéket képviselnek – például meghatározzák a településkép karakterét vagy helytörténeti jelentőségűek. Az építészeti törvény ezt a kategóriát **helyi emlékként** definiálja: a település vagy városrész sajátos arculatát adó, helyi szempontból jelentős építmény, táj- vagy kertépítészeti alkotás, illetve annak környezete, amelyet az illetékes önkormányzat rendelettel védetté nyilvánít. A helyi védelem alá vont értékek jegyzékét az önkormányzat képviselő-testülete határozza meg a településrendezési eszközeiben (tipikusan a helyi építési szabályzat vagy külön értékvédelmi rendelet mellékleteként). A *helyi védettség elrendeléséről* és esetleges megszüntetéséről is az önkormányzat dönt rendeleti úton. A nyilvántartásukra szolgál az úgynevezett **helyi építészeti értékvédelmi kataszter**, amely a Lechner Tudásközpont által működtetett országos digitális nyilvántartás része – ez segít átláthatóvá tenni, mely ingatlanok élveznek helyi védelmet.

Összefoglalva, a helyi védelem rugalmasabb, mint az országos műemlékvédelem, de **célja ugyanaz**: megőrizni a jövő generációi számára az épített környezet értékes elemeit, legyenek azok akár kis falusi házak vagy városi ipari műemlékek. A helyi közösség ezáltal formálhatja saját környezetének arculatát, és gondoskodhat identitásának tárgyi kereteiről.

XII. Környezet- és természetvédelem

A környezet védelmének jogi keretét Magyarországon az **1995. évi LIII. törvény** – közismert nevén a környezetvédelmi törvény (Kvt.) – határozza meg, amely napjainkban is az alapvető szabályokat rögzíti. E törvény célja az ember és környezete harmonikus kapcsolatának kialakítása, a környezet – beleértve annak élő és élettelen elemeit – magas szintű védelme és a fenntartható fejlődés biztosítása. A jogszabály kimondja, hogy a természeti örökség és környezeti értékek a nemzeti vagyon részei, megőrzésük és védelmük alapvető feltétel a jelen és jövő nemzedékek jóléte szempontjából. A törvény hatálya kiterjed minden élő szervezetre és élettelen környezeti elemre, valamint az ezekre hatást gyakorló tevékenységekre. **Alapelvei** között szerepel többek között az elővigyázatosság, a megelőzés és a helyreállítás elve: minden környezethasználatot úgy kell végezni, hogy a lehető legkisebb terhelést okozza, megelőzze a szennyezést és kizárja a károsítást. A törvény értelmében *minden környezethasználó felelősséggel tartozik* a tevékenysége környezeti hatásaiért. Amennyiben környezetkárosodás vagy veszélyeztetés következik be, a szennyező köteles gondoskodni a károk elhárításáról és az eredeti állapot helyreállításáról a jogszabályokban előírt módon. Ez tükrözi a “szennyező fizet” elv érvényesülését a gyakorlatban. A Kvt. biztosítja továbbá az állampolgárok **alkotmányos jogát az egészséges környezethez** (Alaptörvény XXI. cikk)

59. A környezetvédelmi törvény legfontosabb alapfogalmai

Természeti erőforrás: a – mesterséges környezet kivételével – társadalmi szükségletek kielégítésére felhasználható környezeti elemek vagy azok egyes összetevői. Tehát minden olyan természeti elem vagy jelenség, amely az ember számára hasznosítható

Környezetszennyezés: A környezet valamely elemének a kibocsátási határértéket meghaladó terhelése. Tehát a környezeti elemek (levegő, víz, talaj) olyan mértékű szennyezése, amely károsítja az élővilágot vagy az emberi egészséget.

Környezetkárosítás: az a tevékenység vagy mulasztás, amelynek hatására környezetkárosodás következik be

Környezetkárosodás: a környezetben, illetve valamely környezeti elemben közvetlenül vagy közvetve bekövetkező, mérhető, jelentős kedvezőtlen változás, illetve valamely környezeti elem által nyújtott szolgáltatás közvetlen vagy közvetett, mérhető, jelentős romlása.

Környezetre gyakorolt hatás: a környezetben környezetterhelés, illetőleg a környezet igénybevétele következtében bekövetkező változás;

Hatásterület: az a terület vagy térrész, ahol jogszabályban meghatározott mértékű környezetre gyakorolt hatás a környezethasználat során bekövetkezett vagy bekövetkezhet;

A környezetvédelmi törvény átfogó jellegű: egyes speciális területeket külön törvények szabályoznak, de a Kvt.-vel összhangban. Ilyenek például a **hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény**, a vízgazdálkodási törvény vagy a katasztrófavédelmi jogszabályok. A környezethasználók tevékenységeit engedélyezési kötelezettségek és határértékek biztosítják: a jelentős környezeti hatású beruházások csak környezeti hatásvizsgálat és a környezetvédelmi

hatóság által kiadott engedély birtokában valósulhatnak meg. Bizonyos nagyobb ipari létesítmények esetében *egységes környezethasználati engedély* (IPPC-engedély) szükséges, amely integráltan kezeli a levegő-, víz- és talajvédelem, valamint a hulladékkezelés szempontjait. A törvény felhatalmazása alapján kormányrendeletek határozzák meg azokat a tevékenységeket, amelyeknél kötelező hatásvizsgálatot vagy egységes engedélyeztetést lefolytatni. A Kvt. kitér a környezeti elemek védelmére is: külön fejezetek foglalkoznak például az épített környezet, a föld, a víz és a levegő védelmével, valamint a zaj és rezgés elleni védelemmel.

Az utóbbi években több **jogszabály-módosítás és új előírás** lépett hatályba a környezet védelme terén. Kiemelendő a **2020. évi XLIV. törvény a klímavédelemről**, amely első alkalommal rögzített hosszú távú éghajlatvédelmi célokat törvényi szinten. Eszerint Magyarország üvegházhatásúgáz-kibocsátását 2030-ig az 1990-es szinthez képest legalább 40%-kal csökkenti, és 2050-re teljes **klímasemlegességet** ér el. A klímátörvény értelmében a Kormány köteles rendszeres klíma- és alkalmazkodási stratégiákat készíteni, valamint intézkedési terveket alkotni a megújuló energia arányának növelésére és az energiahatékonyság fokozására. Ezzel összhangban megerősítették a **Nemzeti Klímavédelmi Hatóság** szerepét is, amely – többek között – felügyeli az üvegházhatású gázok kibocsátás-kereskedelmi rendszerét és nyilvántartja a kibocsátási adatokat. A környezetvédelmi törvényt 2020-ban átfogóan módosították. Ugyancsak törvényi szintre emelték a stratégiai zajtérképek és intézkedési tervek készítésének kötelezettségét a települési környezetvédelmi programok részeként. Az elmúlt évek jogalkotása a környezeti felelősségi szabályokat is pontosította: ma már egyértelmű, hogy ha több jogalany egymás után birtokolta azt az ingatlant, ahol a szennyezés történt, *egyetemlegesen felelnek* a károkért, amíg be nem bizonyítják, hogy nem ők okozták a károsítást.

A környezet- és természetvédelem hatósági rendszere is jelentős változásokon ment keresztül. **2023. január 1-jétől** új kormányrendeletek (624/2022. és 625/2022. Korm. rendelet) jelölik ki a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági feladatokat ellátó szerveket. Ennek értelmében a korábban önálló környezetvédelmi felügyelőségek feladatait immár a kormányhivatalok látják el. *Országos illetékességű környezetvédelmi hatóságként* a Pest Vármegyei Kormányhivatal jár el – bizonyos kiemelt ügyekben másodfokon a minisztérium illetékes államtitkára –, míg *területi hatóságként* főszabály szerint a vármegyeszékhely szerinti kormányhivatalok működnek. Hasonlóképpen, a *természetvédelmi hatóság* országos szinten a Pest Vármegyei Kormányhivatal lett, míg területi szinten a vármegyei kormányhivatalok illetékesek. E változtatások célja az igazgatás centralizációja és hatékonyabbá tétele.

A **természetvédelem** jogi alapját a **1996. évi LIII. törvény a természet védelméről** (Tvt.) adja, amely deklarálja, hogy a természeti értékek és területek a nemzeti vagyon pótolhatatlan részei, megőrzésük a jelen és jövő nemzedékek számára az emberiség fennmaradásának alapvető feltétele. A törvény célja a biológiai sokféleség, a természeti rendszerek és a tájak általános védelme, a természeti erőforrások fenntartható használatának elősegítése. A törvény célja a természeti értékek, az élő és élettelen természeti elemek megóvása, fenntartása és fenntartható használata. A Tvt. hatálya kiterjed *minden természeti értékre és területre*, legyen az országos vagy helyi jelentőségű, valamint az ezek megóvásával, kezelésével kapcsolatos tevékenységekre. Általánosságban elmondható, hogy a zöldfelületek hatósági védelmét a helyi önkormányzat jegyzője látja el.

A törvény kimondja továbbá, hogy minden állampolgárnak és szervezetnek kötelessége a természeti értékek védelme, és e felelősség érvényesítésére az állam külön jogi, intézményi és finanszírozási rendszert tart fenn. A törvény meghatározza a **természetvédelem kategóriáit**: védett természeti területnek minősülnek a miniszteri rendelettel védetté nyilvánított *nemzeti parkok, tájvédelmi körzetek, természetvédelmi területek és természeti emlékek*, míg helyi védettségű területet az illetékes települési önkormányzat rendelhet el. **Nemzeti park** például olyan nagyobb kiterjedésű, ember által lényegesen nem bolygatott terület, amelynek elsődleges célja a különleges jelentőségű természeti értékek és az ökoszisztémák zavartalan működésének védelme. **Tájvédelmi körzet** a jellegzetes táji adottságokban gazdag területek védelmére szolgál, míg a kisebb kiterjedésű **természetvédelmi területek** egy-egy kiemelkedő érték vagy értékrendszer megőrzését célozzák. A **természeti emlék** kategória egyedi természeti képződményekre (pl. barlangok, források, kunhalmok) terjed ki. A törvény erejénél fogva (*ex lege*) védelem alatt állnak bizonyos természeti értékek külön kijelölés nélkül is – például *minden barlang védett* Magyarországon, ahogy a források, lápok, víznyelők is automatikusan természeti emlékeknek minősülnek a törvény alapján.

60. A természetvédelmi törvény legfontosabb alapfogalmai

Természeti érték: a természeti erőforrás, az élővilág és a fennmaradásához szükséges élettelen környezete, valamint más – e törvényben meghatározott –, természeti erőforrásnak nem minősülő környezeti elem, beleértve a védett természeti értéket is. Tehát természeti értékek az élő és élettelen természet olyan elemei, amelyek tudományos, kulturális vagy esztétikai szempontból értékesek.

Természeti terület: valamennyi olyan földterület, melyet elsősorban természetközeli állapotok jellemeznek.

Védett természeti érték (természetvédelmi érték): e törvény vagy más jogszabály által védetté, fokozottan védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – élő szervezet egyede, fejlődési alakja, szakasza, annak származéka, illetőleg az élő szervezetek életközösségei, továbbá barlang, ásvány, ásványtársulás, ősmaradvány. Röviden összefoglalva: a védett természeti érték olyan természeti elemet, amelyet jogszabály védetté nyilvánított, így annak károsítása tilos.

Fenntartható használat (hasznosítás): a természeti értékek olyan módon és ütemben történő használata, amely nem haladja meg megújuló képességüket, nem vezet a természeti értékek és a biológiai sokféleség csökkenéséhez, ezzel fenntartva a jelen és jövő generációk életlehetőségeit.

A természetvédelemhez kapcsolódó jogforrásként hirdették ki 2024. szeptember 30-ána települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX.30.) Korm. rendeletet, amely több kiemelt természetvédelmi jelentőségű előírást tartalmaz, céljai között szerepel többek között a település ellenállóképességének növelése a klímaváltozással szemben, valamint a zöldfelületek, valamint a biológiai sokféleség védelme és növelése.

A rendelet tartalmazza a zöldinfrastruktúrára vonatkozó előírásokat, amely szerint a *települési zöldinfrastruktúra elemek* a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó vonalas vagy foltszerű, zöldfelülettel vagy vízfelülettel borított, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a fasor, közkert, közpark, magánkertek, vízfolyás és állóvíz, valamint az egyéb, a településterv zöldinfrastruktúra munkarészában meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek.

A rendelet bevezeti a zöld védjegy kategóriát, amellyel olyan növényi alapanyagokat lehet ellátni, amelyek a hazai környezethez adaptálódtak, előállítási módjuk igazolt, életképesek, nem invazívak, és a fenntartható települési zöldinfrastruktúra kialakítását szolgálják, az tehát lényegében egy önkéntes minősítési rendszer a fenntartható, hazai körülmények között bevált növényfajták jelölésére.

A rendelet ugyancsak szabályozza a zöldfelületeket alkotó fák kivágásának lehetséges módjait. Általános szabályként elmondható, hogy a fák kivágása minden esetben engedélyhez kötött, amely engedélyt a helyi önkormányzat jegyzője adhat meg.

XIII. A Magyar Mérnöki Kamara Etikai-Fegyelmi Szabályzata

A Magyar Mérnöki Kamara (MMK) elkötelezett a mérnöki tevékenység magas színvonalának és a műszaki alkotások minőségének védelme iránt. Ennek érdekében a kamara biztosítani kívánja, hogy csak megfelelő szaktudással és jogosultsággal rendelkező szakmagyakorlók vegyenek részt a mérnöki munkában, akik tevékenységük során együttműködve, etikusan járnak el és betartják a szakmai előírásokat. A kamara célja továbbá, hogy:

- a) elősegítse a műszaki fejlődést és haladást;
- b) tagjai megismerjék az új műszaki eljárásokat, megszerzett tudásukat folyamatos továbbképzéssel megőrizték és gyarapítsák;
- c) a kamarai tagok a szakmai, emberi és üzleti tisztesség, valamint a jogszerűség elsődlegessége alapján járjanak el;
- d) tagjai tevékenységük során tiszteletben tartásuk mások életét, egészségét, biztonságát, vagyonát, a természeti és az épített környezet értékeit, valamint a kulturális örökséget;
- e) a kamarai tagok tárgyilagosan járjanak el, ragaszkodjanak a tényekhez és a valósághoz;
- f) védje és javítsa a mérnöki hivatás és maga a kamara tekintélyét és társadalmi megítélését;
- g) elősegítse a tagok közötti kölcsönös együttműködést és tiszteletteljes kommunikációt.

Ezen elvek előmozdítása érdekében a kamara Küldöttgyűlése új **Etikai-Fegyelmi Szabályzatot** fogadott el (33/2024. (X.25.) sz. határozattal) – köznyelven Etikai Kódex és Fegyelmi Szabályzat –, amely 2025. január 1-jétől hatályos.

61. Etikai kódex – a mérnöki hivatás etikai szabályai

Etikus magatartásnak minősül minden olyan cselekvés vagy magatartás, amely hozzájárul az egyéni és közösségi élet minőségének emeléséhez, a társadalom anyagi és szellemi gyarapodásához, a természeti és épített környezet megóvásával összhangban. *Etikátlan magatartásnak (etikai vétségnek)* minősül ezzel szemben minden olyan rosszhiszemű vagy hanyag magatartás, viselkedés, amely gátolja az értékteremtést, károsítja a társadalom anyagi és szellemi javait, veszélyezteti a környezetet vagy az emberek biztonságát, illetve nem elégíti ki a megbízó vagy munkaadó jogos igényeit. Az Etikai Kódex részletezi azokat a magatartási szabályokat, amelyek megszegése etikai vétségnek minősül.

Kiemelendő, hogy a Magyar Mérnöki Kamara Etikai-fegyelmi Szabályzatának hatálya a Méptv. alapján kiterjed tagjain túl kiterjed a szabad szolgáltatásnyújtás jogával rendelkező személyekre is, akik szakmájukat – a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséről szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel – határon átnyúló szolgáltatásnyújtás keretében kívánják gyakorolni. (Az Európai Unió más országainak állampolgárai.)

Fontos, hogy a Kamara az alapvető etikai normák betartását elvárja tagjaitól, ugyanakkor támogatja a szakmai függetlenség elvének alkalmazását, azaz azt az elvet, hogy szakmagyakorló nem befolyásolható politikai, gazdasági vagy megrendelői nyomás által, csak jogszabály és szakmai tudás irányíthatja.

61.1. Kiemelt etikai elvárások

(Az alábbi alapelvek a mérnöki tevékenység gyakorlása során kiemelt fontosságúak, megszegésük súlyosan sérti a szakma etikai normáit.)

(1) A kamarai tag – hacsak az érintettek előzetesen hozzá nem járulnak – **csak olyan szakmai megbízást vállalhat, amely nem ütközik korábban vállalt kötelezettségeivel.** Vagyis a mérnök tartózkodik attól, hogy egy időben egymással összeférhetetlen, egymást veszélyeztető feladatokat vállaljon el.

(2) A kamarai tag szakmagyakorlási tevékenysége **nem irányulhat jogszabály vagy szakmai szabály megkerülésére, illetve jogszabályba vagy szakmai előírásba ütköző célra vagy ilyen tevékenységben való közreműködésre.** Magyarul: a mérnök nem segíthet kijátszani a törvényes előírásokat és szabványokat, és nem végezhet olyan munkát, ami ellentétes a hatályos jogi vagy szakmai keretekkel.

(3) A kamarai tag **más szakmagyakorló által megkezdett munkát** (pl. tervdokumentáció folytatása vagy módosítása) **csak akkor veheti át vagy folytathatja,** ha meggyőződött arról, hogy a folytatás vagy módosítás **jogszerű,** és az eredeti tervező/szakértő jogait tiszteletben tartják. Tehát tisztességtelen előnyszerzés vagy jogosulatlan beavatkozás nélkül lehet csak más munkájába bekapcsolódni.

(4) Ha a kamarai tag a szakmai munkája során **olyan körülményt észlel, amely veszélyezteti a munka megvalósulását vagy az elkészült mű biztonságát,** akkor erről **kellő időben értesítenie kell a megbízóját (munkaadóját).** Ez azt jelenti, hogy a mérnök nem hallgathat olyan problémáról, hiányosságról, ami a projekt sikerét vagy a közbiztonságot veszélyezteti – kötelessége figyelmeztetni rá a megrendelőt, még akkor is, ha ez esetleg konfliktussal jár.

61.2. Általános etikai elvárások

(Az alábbiakban az Etikai Kódex általános érvényű magatartási normái következnek, témakörök szerint csoportosítva. Minden kamarai tag köteles szakmai tevékenységét a jogszabályoknak, hatósági előírásoknak, szakmai követelményeknek és a kamara etikai szabályainak megfelelően végezni.)

61.2.1. A szakmagyakorlási tevékenységgel kapcsolatos etikai elvárások

(1) Az Európai Unióban **önálló jogosultsággal tevékenykedő mérnök** köteles betartani az Európai Mérnöki Kamarák Tanácsa által jóváhagyott közös etikai szabályzatot is – ennek szövegét az MMK a honlapján közzéteszi. Ezzel biztosított, hogy az európai szintű etikai normák a magyar mérnökök számára is irányadók.

(2) A kamarai tag a mindenkori **helyzetnek megfelelő, elvárható magatartást tanúsítja** szakmai munkája során. Ez egy általános követelmény: a mérnök legyen körültekintő, felelősségteljes, az adott szituációban szokásosan elvárható gondossággal járjon el.

(3) A kamarai tag **úgy köteles végezni a tevékenységét, hogy azzal ne veszélyeztesse mások életét, egészségét, biztonságát, továbbá ne okozzon szükségtelen vagy aránytalan kárt** a természeti értékekben, az épített környezetben vagy mások vagyonában. Tehát az emberi élet védelme, a környezet megóvása és a vagyoni károk megelőzése minden szakmai döntésnél elsődleges szempont kell legyen.

(4) A kamarai tag **felelősséget vállal a szakmai tevékenységével összefüggésben elkövetett hibáiért**, és azokat **nem hárítja át alaptalanul másra**. Magyarán: a mérnök elismeri a saját mulasztásait, tévedéseit, és nem próbálja másokat tenni felelőssé olyan hibáért, amit ő követett el.

(5) Ha egy mérnök által készített terv felhasználásával megvalósult építményt később **átépíteni, átalakítani, bővíteni, korszerűsíteni vagy bontani** szándékoznak, és ehhez írásban kérik az eredeti tervező **hozzájárulását**, a kamarai tagnak erre a megkeresésre **15 napon belül választ kell adnia**. A hozzájárulást **csak valós és szakmailag indokolt okkal tagadhatja meg**. E szabály célja, hogy a mérnök ne hátráltassa indokolatlanul egy épület ésszerű átalakítását, ugyanakkor megvédje az eredeti tervek szerinti biztonságot és minőséget – ha nem ad engedélyt a módosításra, annak nyomós műszaki oka kell legyen.

(6) Ha a kamarai tagot **bármely érdekelt fél felkéri** szakvélemény, állásfoglalás vagy bírálat készítésére (és ezért akár díjazásban is részesül), akkor **kizárólag úgy nyilatkozhat, hogy előre tisztázza, kinek az érdekében teszi azt, és felfedi minden egyéb esetleges érdekelttségét** az adott ügyben. Vagyis a nyilvánosság előtt vagy szakmai fórumon megszólaló mérnöknek világossá kell tennie, ha például egy adott cég vagy megbízó nevében beszél, ezzel biztosítva az objektivitás és pártatlanság látszatát. Ennek elmulasztása korábban a leg súlyosabb etikai vétségek közé tartozott.

(7) A kamarai tag **nem vállalhat el olyan szakmai munkát, amelyben ő maga vagy közeli hozzátartozója közvetlenül közhatalmat gyakorol**. Ez a szabály az összeférhetetlenség elkerülését szolgálja: például, ha egy mérnök hatósági engedélyezőként dolgozik egy adott területen, akkor ugyanazon a területen magánmérnöki megbízást nem fogadhat el.

61.2.2. A mérnöki hivatás és a kamara jó hírnevével kapcsolatos elvárások

(1) A kamarai tag **se szakmai tevékenysége során, se magánéletében nem tanúsíthat olyan magatartást, amely veszélyezteti vagy csorbítja a mérnöki hivatás vagy a kamara társadalmi megítélését, tekintélyét**. Ez általános elvárás arra vonatkozóan, hogy a mérnök viselkedése legyen példamutató és ne rombolja a szakma presztízsét a nyilvánosság előtt.

(2) A kamarai tag **tiszteletben tartja elődei és kollégái szakmai eredményeit és munkáját**, és azokat **nem tünteti fel a sajátjaként**. Vagyis a mérnök nem plagizálhat, nem sajátíthatja ki más szellemi termékét; elismeri mások érdemeit, és épít rájuk, de nem él vissza velük.

61.2.3. A megbízóval (ügyféllel) kapcsolatos etikai elvárások

(1) A kamarai tag **nem tehet a megbízója részére olyan engedményt vagy kompromisszumot, amely szakszerűtlen vagy ellentétes a hatályos jogszabályokkal, hatósági előírásokkal, szabványokkal, műszaki előírásokkal (illetve az azokkal egyenértékű megoldásokkal).** Akkor sem engedhet a mérnök a szakszerűségéből, ha a megbízó ezt kéri, és még akkor sem, ha emiatt esetleg veszélybe kerül az állása vagy a megbízása. Ez azt jelenti, hogy a mérnök **nem vállalhat jogsértő vagy szakmailag hibás megoldást** a megrendelő kedvéért.

(2) A kamarai tag – az (1) pontban foglalt korlátok között – **tiszteletben tartja a megbízó szakszerű és jogszerű utasításait.** Tehát amennyiben a megbízó utasításai megfelelnek a szakmai és jogi előírásoknak, a mérnöknek követnie kell ezeket a kéréseket a projekt során.

(3) A kamarai tag **bizalmasan kezeli a megbízó adatait és érdekeit.** Ez a titoktartási kötelezettség: a mérnök nem fedheti fel illetékteleneknek a megbízó üzleti titkait, személyes adatait, és általában köteles a megbízó érdekeit szem előtt tartva eljárni, információt csak a szükséges körben megosztani.

(4) A kamarai tag **megfelelő időben tájékoztatja a megbízóját** minden olyan körülményről, amely a munka szempontjából lényeges. Különösen: **a) minden olyan üzleti kapcsolatáról, amely döntéseinek függetlenségét vagy munkája minőségét befolyásolhatja, továbbá b) minden egyéb lényeges körülményről, amely a szakmai munka során felmerült.** Ezzel a mérnök eleget tesz az összeférhetlenségi és transzparencia-követelményeknek: például jeleznie kell, ha valamely alvállalkozója az ő saját cége, vagy ha bármilyen személyes érdekeltsége van egy döntésben.

(5) A kamarai tag a **díjazását (tervezési vagy szakértői díj) úgy állapítja meg, hogy az fedezze a feladat szakszerű teljesítéséhez szükséges munka- és költségráfordítást, a vállalt felelősséget,** valamint igazodjon az adott időszak piaci viszonyaihoz. Figyelembe kell vennie az aktuális **ajánlott mérnöki díjszabást** is. Ez azt jelenti, hogy a mérnök nem vállalhat a valós költségeknél és kockázatoknál lényegesen alacsonyabb díjért munkát, mert az veszélyeztetné a minőséget és a tisztességes piaci versenyt.

61.2.4. A kamara szervezetében való részvétellel kapcsolatos etikai elvárások

(1) A kamarai tag **nem buzdíthat senkit jogszabályok, kamarai szabályzatok vagy a kamara bármely szervének jogszerű határozata megszegésére.** Vagyis a tag nem uszíthat a kamara döntései ellen, nem hívhat fel szabályszegésre – ezzel is a közösségi normák betartását kell erősíteni.

(2) A kamarai tag **nem akadályozhatja visszaélészerűen (rosszhiszemű módon) a kamarai szervek törvényes működését.** Ez arra utal, hogy a tag például nem élhet folyamatos alaptalan fellebbezésekkel, obstrukcióval vagy más olyan eszközzel, amelynek célja csupán a döntéshozatal vagy a testületi munka megakasztása.

(3) Ha egy kamarai tag **valamely kamarai szerv döntéshozatalában részt vesz** (pl. mint választott tisztségviselő vagy bizottsági tag), akkor:

a) ebben a minőségében **nem képviselhet a többségi döntéssel ellentétes álláspontot** sem más kamarai szerv ülésén, sem nyilvánosság előtt (a testületi vitában kisebbségi véleményként elhangzott ellenvélemény képviselésének jogán túlmenően); továbbá

b) valós és okszerű indok nélkül **nem térhet el a saját korábban képviselt álláspontjától** egy későbbi fórumon.

Ezek a szabályok a belső egységet védik: a kamarai vezető vagy testületi tag kifelé nem támadhatja a demokratikusan meghozott közös döntést, illetve következetesen kell képviselnie az álláspontját, nem változtathatja meg hirtelen ok nélkül.

(4) A kamarai tag a kamara szerveinek ülésein **nem használhat becsület csorbítására alkalmas kifejezést, és nem követhet el a becsületet sértő cselekményt.** Vagyis a testületi munka során kerülni kell a személyeskedést, a sértegetést, a méltóság megsértését – a szakmai vitát kulturált formában kell tartani.

(5) A kamarai tag **nem állíthat valótlan tény, illetve valós tény megtévesztő módon** a kamarai szerv döntéséről vagy az ülésén elhangzottakról sem kamarai fórumon, sem nyilvánosan. Ez biztosítja, hogy a kamara belső ügyeiről szóló tájékoztatás hiteles maradjon, és senki ne terjesszen félrevezető információkat a tagság vagy a nyilvánosság felé.

(6) A kamarai tisztségviselő és a tagozati elnök a feladat- és hatáskörrel rendelkező kamarai vagy más szervet tájékoztatja arról, ha tudomására jut, hogy a kamara vagy valamely szerve törvényellenesen, szabályzatba ütköző vagy a Kamara rendeltetésszerű működését veszélyeztető módon jár el, kivéve ha ezzel magát vagy hozzátartozóját bűncselekmény, szabálysértés vagy fegyelmi vétség elkövetésével vádolná.

62. Súlyos fegyelmi vétségek

A szabályzat külön nevesít néhány esetet, amelyek *súlyos fegyelmi vétségnek* minősülnek. **Súlyos fegyelmi vétséget követ el** a kamarai tag, ha például **súlyosan megszegi a szakterületére vonatkozó szakmai előírásokat**, vagy ha **tevékenysége során megbízójának szándékosan valótlan vagy meghamisított adatot szolgáltat, illetve, ha** más mérnököt jogosulatlan szakmagyakorlási tevékenységre készítet, vagy a felelősség áthárításával erkölcsi vagy anyagi kárt okoz neki.

Súlyos fegyelmi vétség esetén a kiszabható büntetések szigorúbbak: **tagsági viszony felfüggesztése legfeljebb egy évre, vagy a kamarából történő kizárás.** (Például, aki engedély nélkül gyakorolja a szakmát, az a jelen szabályok szerint súlyos vétséget követ el, és kizárható a kamarából.) Ezzel szemben, *ha a vétség kizárólag valamely általános etikai elvárás megszegéséből áll*, és nem párosul súlyos szakmai szabályszegéssel, akkor **nem kerül sor a tagság felfüggesztésére vagy kizárásra**, csak **figyelmeztetés vagy pénzbírság** adható, illetve ha a tag kamarai tisztségviselő, akkor **legfeljebb tisztségtől való eltiltás** (akár 4 évre) is kiszabható. Ez a megkülönböztetés azt szolgálja, hogy a pusztán etikai jellegű vétségekért (amik nem veszélyeztetik közvetlenül a műszaki biztonságot vagy jogszerűséget) ne alkalmazzanak aránytalanul súlyos szankciót.

(Röviden összefoglalva: Minden kamarai tag kötelessége, hogy a mérnöki tevékenységre vonatkozó törvényeket, előírásokat és kamarai etikai szabályokat betartsa. E kötelezettségek megszegése fegyelmi (etikai) felelősséget von maga után. A legenyhébb esetekben figyelmeztetésben részesül a tag; ismételt vagy súlyosabb esetben pénzbírságot kell fizetnie; még komolyabb vagy visszaeső vétségnél időlegesen felfüggeszthetik a tagságát (és így a jogosultság gyakorlását); a legsúlyosabb esetekben pedig kizárhatják a kamarából. Ha a tag kamarai tisztséget visel, a vétség jellegétől függően a tisztségéből is felfüggeszthetik vagy kizárhatják meghatározott időre.)

63. Az etikai-fegyelmi eljárás főbb szabályai

(Az Etikai-Fegyelmi Szabályzat részletesen tartalmazza a fegyelmi eljárás rendjét is, de az alábbiakban csak az általános tudnivalókat foglaljuk össze.)

- **Hatáskör, illetékesség:** Az etikai-fegyelmi ügyeket első fokon a **területi mérnöki kamarák** választott Etikai-Fegyelmi Bizottságai bírálják el, másodfokon pedig a **Magyar Mérnöki Kamara országos Etikai-Fegyelmi Bizottsága** jár el. Az etikai-fegyelmi bizottságok a kamara többi szervétől és tisztségviselőjétől **függetlenül** végzik feladatukat. Az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottságok a területi kamaráknál működnek, és általában legalább 5 tagból álló testületek (a 2024. október 26-án hatályba lépett új Alapszabály szerint például az országos bizottság 9 tagú). **Az egyes konkrét ügyek tárgyalására** az etikai-fegyelmi bizottság elnöke **3 tagú fegyelmi tanácsot jelöl ki** – egy elnökből és legalább két tagból –, amely az adott ügyet lefolytatja és döntést hoz. Fontos, hogy a másodfokú eljárásban nem vehet részt ugyanaz a személy, mint aki első fokon elbírálta az ügyet (összeférhetetlenség kizárása).

Az eljárás lefolytatása az elsőfokú etikai-fegyelmi bizottságnál indul. A panasz a Magyar Mérnöki Kamarához címzett

- a) írásbelinek minősülő elektronikus úton vagy
- b) postai úton benyújtott írásbeli panasz útján kezdeményezhető.

A panaszban fel kell tüntetni:

- a) a panaszos nevét,
- b) a panaszos lakcímét vagy székhelyét,
- c) a panaszolt nevét,
- d) a panaszoltnak a Magyar Mérnöki Kamara által vezetett és az interneten közzétett névjegyzékben rögzített lakcímét,
- e) a panaszolt magatartás leírását, időpontja megjelölésével,
- f) azt, hogy a panasz tárgyává tett cselekmény miatt más eljárást kezdeményezett-e, ha igen, az eljáró szerv és az ügyszám megjelölését,
- g) a panaszos állításait alátámasztó bizonyítási indítványokat.

Fontos kiemelni, hogy amennyiben a panaszos a panaszt visszavonja, úgy az etikai-fegyelmi eljárás a kamara hivatalból folytathatja az eljárást, ha súlyos vétség megvalósulásának lehetősége áll fenn.

Panaszos:

- a) természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet (a továbbiakban együtt: panaszos),
- b) a kamara szerve, tisztségviselője, tagja,
- c) hatáskörében eljárva a szakmagyakorlási jogosultságról névjegyzéket vezető szerv és az építésügyi (létesítési) hatóság.

Az eljárás alá vont személy fő szabály szerint csak kamarai tag lehet.

Az eljárás alá vont jogai:

- a) megismerheti az ügyre vonatkozó bizonyítékokat, azokra nyilatkozatot tehet,
- b) az iratokba betekinthez, azokról másolatot kérhet,
- c) az eljárás résztvevőihöz kérdést intézhet, bizonyítási indítványt terjeszthet elő,
- d) az eljárási cselekményekben részt vehet,
- e) az ügyben eljáró személyekkel szemben összeférhetlenségi kifogást terjeszthet elő.

Az eljárás lefolytatása és a határozat: Az etikai-fegyelmi bizottság a panasz beérkezését követően először előzetesen megvizsgálja, hogy a panasz érdemi vizsgálatra alkalmas-e (ha pl. formai hiba van, hiánypótlást kérhet). A panaszt a bizottság visszautasítja, ha az nyilvánvalóan megalapozatlan, vagy nem kamarai hatáskörbe tartozik. Ezt követően kijelölik az elsőfokú fegyelmi tanácsot, amely lefolytatja a bizonyítási eljárást (iratok, tanúmeghallgatás, szakértő bevonása szükség szerint). A tanács tárgyalást tart, melynek során meghallgatja a feleket, tanúkat és értékeli a bizonyítékokat. A tárgyalás végén a tanács zárt tanácskozásban döntést hoz. A döntés lehet **felmentés** (ha nem bizonyítható vagy nem történt vétség), vagy **büntetés kiszabása** (figyelmeztetés, pénzbírság stb., lásd fent). Az elsőfokú határozatot írásba foglalják és indokolással ellátva kézbesítik a tag részére. A tag (és a panaszos bizonyos esetekben) **fellebbezhet** a határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül. A fellebbezést a Magyar Mérnöki Kamara Másodfokú Etikai-Fegyelmi Bizottsága bírálja el. A másodfokú eljárás során új bizonyítékok is behozhatók, de jellemzően a másodfok a meglévő iratok alapján dönt, szükség szerint tárgyalást tart.

A tagság megszűnésének hatása: *Ha az eljárás alá vont személy tagsági viszonya az eljárás közben megszűnik (kilép a kamarából vagy felfüggeszthetik), az **nem akadályozza meg az eljárás lefolytatását, sőt a jogerős határozat végrehajtását sem.** Ilyen esetben úgy kell tekinteni, mintha a személy a kamara tagja lenne az eljárás és a szankciók szempontjából. Tehát például, ha valaki az eljárás alatt kilép, de végül megállapítják, hogy etikai vétséget követett el, a kiszabott büntetést (pl. pénzbírságot) be kell fizetnie, és azt a nyilvántartásban rögzítik arra az esetre, ha később ismét belépne a kamarába.* Ugyanígy, a tagság szüneteltetése vagy a jogosultság önkéntes visszaadása sem használható az eljárás kijátszására.

XIV. Az állami építési beruházások részletes szakmai ismertetése – a 2023. évi LXIX. törvény

64. A törvény célja, hatálya és alapelvei

A 2023. évi LXIX. törvény egy egységes keretbe foglalja az **állami építési beruházások** szabályait. **Célja**, hogy a központi költségvetési vagy európai uniós forrásból finanszírozott építési projekteknél biztosítsa a hatékony előkészítést, megvalósítást és az átláthatóságot. A törvény kimondott céljai közé tartozik többek között: a végrehajtás hatékonyságának növelése és a kiszámíthatóság garantálása a résztvevők számára; az állami beruházások **átláthatóságának erősítése** – különös tekintettel a költségekre; az állami építési beruházások **alapvető szabályainak megállapítása** az előkészítéstől egészen az üzemeltetésig; valamint a résztvevők feladatainak és viszonyrendszerének egyértelmű meghatározása. Mindezt a fenntarthatóság, a környezetterhelés csökkentése és a költséghatékonyság elvei mentén kell megvalósítani.

Hatály: A törvény **tárgyi hatálya** kiterjed minden olyan építési beruházásra, amelyet többségében központi költségvetési vagy EU-s forrás finanszíroz (függetlenül attól, hogy az építmény végül állami tulajdonba kerül-e).

Emellett a törvény **személyi hatálya** kiterjed mindazokra a szereplőkre, akik részt vesznek egy ilyen beruházás előkészítésében vagy megvalósításában.

Kivételek is vannak: bizonyos külön támogatott programok (pl. Magyar Falu Program, Téry Ödön Turistaház Program) esetében a törvény csak új építmény létrehozására alkalmazandó, továbbá kormányrendelet egyes beruházásokat mentesíthet vagy kedvezményben részesíthet (például: ha a kedvezményezett egy mikro-, kis- vagy középvállalkozás) – de ezek a kedvezmények sem sérthetik a törvény alapelveit és más jogszabályokat.

Alapelvek: A törvény preambuluma és 1. §-a rögzíti az alapvető elveket, amelyek mentén az állami beruházásokat meg kell valósítani. Ilyenek a **fenntarthatóság** (gazdasági és környezeti szempontból), a **költséghatékonyság** és a felelős közpénzfelhasználás elve; az épített környezet védelme és a településképhez illeszkedő minőségi építés; a kis- és középvállalkozások támogatása és bevonása; a szakmagyakorlók szakmai fejlődésének elősegítése; valamint az **átláthatóság** és a közösségi ellenőrzés biztosítása. Külön elvárás a **társadalmi konszenzus**: a beruházásokkal érintett polgárok és szervezetek véleményének kikérése és a nyilvánosság biztosítása már a döntések előtt és a megvalósítás során. Ezen alapelveknek a gyakorlati szabályok megalkotásakor és a beruházások lefolytatásakor érvényesülniük kell.

65. Az állami beruházási rendszer új szereplői és intézményei

A törvény létrehoz egy új, átfogó **intézményrendszert** az állami építési beruházások koordinálására és felügyeletére. A jogalkotó célja az volt, hogy az állami beruházásokkal kapcsolatos feladatok ellátása elsősorban **állami keretek között, központosítottan** történjen, csökkentve a párhuzamosságokat és az irányítási szinteket. Ennek jegyében a korábban e területen működő állami tulajdonú cégek egyes feladatait integrálták a miniszteriális

struktúrába – megszüntetve az átfedéseket és egyszerűsítve a működést. A korábbi **Beruházási Ügynökség** is megszűnt, szerepét mostantól az építésügyért felelős miniszter látja el. Az új szereplők közül kiemelendők az alábbiak:

- **Az Építési és Közlekedési Minisztérium (ÉKM) központi szerepe:** A miniszter kiemelt hatásköröket kapott az állami beruházások terén. **Központi beruházóként** léphet fel: amennyiben egy önkormányzat vagy más kedvezményezett jelentős állami/EU támogatással valósítana meg beruházást, a felek megállapodhatnak abban, hogy a minisztérium veszi át az **építtetői jogok gyakorlását** az adott ingatlanon a projekt megvalósítása érdekében. Ilyenkor a miniszter – mint építtető – kizárólagosan gyakorolja a tulajdonosi jogokat a beruházás idejére (az ingatlant azonban nem idegenítheti el és nem terhelheti meg). Ez a mechanizmus biztosítja, hogy az állam közvetlenül tudja irányítani a nagy forrású projekteket akkor is, ha azok formálisan nem állami tulajdonú ingatlanon valósulnak meg. Emellett a törvény előírja, hogy az állami építési beruházások finanszírozását a költségvetésben elkülönített fejezetben tervezzék és számolják el a minisztérium fejezetétől függetlenül – ezzel is növelve az átláthatóságot.
- **Építési Beruházási Központ (kijelölt állami cég):** A miniszter a törvény felhatalmazása alapján **kijelölhet egy 100%-ban állami tulajdonú gazdasági társaságot** bizonyos szakmai feladatok ellátására. Ide tartoznak különösen a **minőségbiztosítási és műszaki feladatok**, mint például az építőanyagok vizsgálati infrastruktúrájának működtetése vagy az építési termékek életciklusának nyomon követése. Ha a kijelölt cég nem az ÉKM tulajdonosi joggyakorlása alá tartozik, akkor a kijelöléshez az illetékes tulajdonosi joggyakorló miniszter egyetértése is szükséges. Gyakorlatban az ÉKM ilyen feladatokra a saját háttérintézményeit vagy állami cégeit veszi igénybe. Például a KTI (Közlekedéstudományi Intézet) keretében 2024-ben létrejött egy Beruházási Főosztály, amely az új beruházási törvényhez kapcsolódó műszaki-szakmai támogatást nyújt – különösen a BIM alapú folyamatok kidolgozásában, a projektek költségellenőrzésében és minősítési tevékenységekben. E lépésekkel a törvény az állami beruházások lebonyolítását egy **központosított kompetenciaközpont** köré szervezi, amely biztosítja a szakmai standardok érvényesülését.
- **Állami Beruházási Érdekegyeztető Tanács:** A törvény 13. §-a hozza létre ezt a Tanácsot, mint **javaslattevő, véleményező és érdekegyeztető szakmai fórumot** az állami építési beruházásokhoz. A Tanács elnöke a miniszter, tagjai pedig a legfontosabb érintett szervezetek delegáltjai. Tag például a Magyar Államkincstár, a Magyar Mérnöki Kamara (MMK), a Magyar Építész Kamara, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége, a Gazdasági Versenyhivatal, a Közbeszerzési Hatóság, továbbá nagy állami infrastruktúra-kezelő vállalatok (MÁV, Magyar Közút) és önkormányzati szövetségek képviselői. A testület széles összetétele biztosítja, hogy a beruházások szabályozásába és felügyeletébe **minden fontos szakmai és érdekképviselői szerv** beleszólhasson. A Tanács döntéseit konszenzusosan, négyötödös többséggel és az elnök egyetértésével hozza, működési szabályait maga határozza meg. **Feladatai** közé tartozik olyan szakmai keretrendszer és iránymutatások kidolgozása, amelyeket a miniszter

rendeletekben fogadhat el. A törvény külön is kiemeli, hogy a Tanács készíti elő az **Építési Beruházási Folyamatok Rendszerét** (az állami beruházások egységes szakmai protokollját a tervezéstől a kivitelezésig) és a **Tervezői Szolgáltatások Rendszerét**, továbbá javaslatokat dolgoz ki például: a tervpályázatok és közbeszerzések szakmai alkalmassági és értékelési kritériumaira; a **BIM (építményinformációs modellezés)** alapú tervezés és megvalósítás feltételrendszerére; a tervezők és kivitelezők **teljesítményének értékelési rendszerére**; a műszaki egyenértékűség elfogadási kritériumaira; a *minősített szolgáltatások* körének címkéire; valamint a beruházásokhoz alkalmazandó **szerződésminták** kidolgozására. A Tanács tehát a szakmai standardok fejlesztésének központja, ajánlásai alapján a miniszter rendeletekben fogja meghatározni az új eljárásrendeket (pl. BIM alkalmazás, szerződéses keretek). A Tanács első alakuló ülését a törvény előírta 2023. november 30-ig összehívni, és legalább kétfévente felülvizsgálja a hatáskörébe tartozó rendszereket a hazai és nemzetközi tapasztalatok alapján.

- **Monitoring bizottságok:** Az állami építési beruházások **nyomon követésére** a törvény egy új mechanizmust vezet be. Minden szakterületen működnek majd **tanácsadói testületek** “monitoring bizottság” néven. E bizottságok elnökei az adott szakterületért felelős szakminiszterek (vagy az általuk delegált államtitkárok), társelnökök pedig az építésügyi miniszter vagy delegáltja. A monitoring bizottságok feladata, hogy **figyelemmel kísérjék a beruházások előkészítését és megvalósítását**, különös tekintettel a **központi források felhasználására** és arra, hogy a műszaki tartalom összhangban maradjon a jóváhagyott szakpolitikai koncepciókkal és ágazati tervekkel. Ennek érdekében jogosultak minden releváns adatot és dokumentációt bekérni a projekt szereplőitől, és **ajánlásokat** fogalmazhatnak meg a projektben részt vevő szervezetek (építtető, lebonyolító stb.) számára. Fontos jogkörük, hogy **jóváhagyják a beruházás koncepciótervét** (az előtervezési fázis végén) – tehát zöld jelzést adnak a tervezés/kivitelezés továbblépéséhez – továbbá **nyomon követik a kivitelezés előrehaladását**, és szükség esetén javaslatot tesznek a miniszternek korrekciókra a projekt során. A monitoring bizottság üléseit az elnök vezeti, döntéseit pedig az elnök és a társelnök egyetértésével hozza, biztosítva ezzel, hogy mind a szakági minisztérium, mind az ÉKM együttes kontrollt gyakoroljon. A bizottságok tagjai közé az államháztartásért felelős miniszter (pénzügyminiszter) delegáltja is bekerül, valamint az elnök és társelnök közösen további tagokat jelölhet ki, szükség szerint. E testületek létrehozását 2023. december 31-ig el kellett kezdeni. Összességében a monitoring bizottságok intézménye biztosítja, hogy minden nagy állami projekt fölött legyen egy **szakmai felügyeleti fórum**, amely a projektcélok megvalósulását és a források felhasználását folyamatosan szemmel tartja, és az esetleges eltérésekre idejében felhívja a figyelmet.
- **Kormányzati döntéshozatali mechanizmus:** A törvény az állami beruházások elindítását egy többlépcsős kormányzati tervezési folyamatba illeszti. Ennek elemei: először az illetékes **szakminiszter** kidolgoz egy **szakpolitikai-ágazati beruházási koncepciót** az adott beruházásra (figyelembe véve az ágazati stratégiákat és egyéb fejlesztéseket), amit a Kormány hagy jóvá. Ezek alapján a szakminiszter összeállít egy

ágazati beruházási tervet, amely konkrét projekteket tartalmaz az adott területen – ezt szintén a Kormány fogadja el. Az ágazati tervbe csak olyan beruházás kerülhet be, amely rendelkezik a miniszter által jóváhagyott **előkészítési dokumentációval**, és amelyet a leendő vagyonkezelő/üzemeltető előzetesen véleményezett. Végül az építésügyi miniszter a különböző ágazati tervek alapján összeállítja az országos **állami építési beruházási keretprogramot**, amely a Kormány által prioritásként kezelt beruházások listáját tartalmazza, és amit a Kormány szintén elfogad. A törvény előírja, hogy központi költségvetési támogatás **csak a keretprogramban szereplő beruházáshoz** nyújtható, ez tehát egyfajta szűrő és keret a források tervezéséhez. A keretprogram listáját nyilvánosságra kell hozni a miniszter honlapján, biztosítva a társadalmi ellenőrzést. Az első ilyen keretprogram a 2035 végéig tartó időszakra szól majd, hosszú távú perspektívát adva az állami beruházásoknak. Ezzel a mechanizmussal a törvény a korábbi eseti döntéshozatal helyett **stratégiai szemléletű tervezést** vezet be: összehangolja a beruházásokat az ágazati tervekkel és költségvetéssel, és a Kormány központilag priorizálja, mely projektek indulhatnak. 2023 decemberétől kormányhatározat is rögzíti, hogy egyetlen minisztérium sem indíthat új állami beruházást az ÉKM miniszter előzetes írásos jóváhagyása nélkül – ez összhangban áll a törvény szellemével, miszerint az állami beruházások felett egy központi kontrollt kell gyakorolni.

66. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSzSz) szerepe a vitarendezésben

A **Teljesítésigazolási Szakértői Szerv** egy független szakértői testület, amelyet eredetileg a 2013. évi XXXIV. törvény hozott létre a lánc tartozások és késedelmes kifizetések visszaszorítására az építőiparban. A TSzSz a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működik, de attól független szervezet, amelynek feladata, hogy a megrendelő, tervező, kivitelező vagy alvállalkozó kérelmére gyors szakvéleményt adjon az építési szerződések teljesítésével kapcsolatos vitás ügyekben. A 2023. évi LXIX. törvény a TSzSz-t a **kötelező vitarendezési mechanizmus** részévé tette az állami építési beruházásoknál. Konkrétan előírja, hogy **minden állami beruházásokat érintő, a tervezési vagy kivitelezési szerződések teljesítéséből fakadó vitában** a feleknek először a TSzSz szakértői véleményét kell kérniük, mielőtt bírósághoz fordulnának. Ez azt jelenti, hogy például egy elszámolási vita vagy minőségi vita esetén a bírósági per megindításának előfeltétele a TSzSz eljárásának lefolytatása és szakvéleményének rendelkezésre állása.

A TSzSz eljárásának jellemzői: Nagy előnye a **gyorsaság** és **költséghatékonyság**. A jogszabály szerint a TSzSz a hiánytalan kérelem beérkezésétől számított **30 napon belül** köteles elkészíteni szakvéleményét (indokolt esetben egyszeri 30 napos hosszabbítás engedélyezett). Ez összehasonlíthatatlanul gyorsabb, mint egy bírósági eljárásban kirendelt szakértő igénybevétele, ami hónapokat is igénybe vehet. Emellett a TSzSz eljárási díjai is kedvezőbbek a peres szakértői díjaknál. A TSzSz szakvéleménye **nem kötelező érvényű** a felekre nézve, de mivel független szakértő testület adja, nagy súllyal esik latba: sok esetben a felek ennek ismeretében pereskedés nélkül meg tudnak egyezni. Ha mégis perre kerül sor, a TSzSz szakvéleménye perindítás után bizonyítékként felhasználható, sőt a 2024. november 1-től

hatályos új szabályok értelmében az erre alapított perek szabályai kedvezőbbek a kivitelezők számára (pl. bizonyos gyorsító rendelkezések).

Bíróági jogorvoslat: A törvény kimondja, hogy a TSzSz szakvéleménye ellen – amennyiben azt valamelyik fél vitatja – a felek a vélemény kézhezvételétől számított hat hónapon belül indíthatnak pert a rendes bíróságon. Fontos azonban, hogy a peres eljárásban a TSzSz véleményét már rendelkezésre álló szakvéleményként értékeli a bíróság. A 2023. évi LXIX. törvény egy speciális fórumot is kijelöl ezekre a perekre: ha a vitatott követelés összege meghaladja a nettó **200 millió forintot**, akkor kizárólag a **Fővárosi Törvényszék** illetékes elbírálni az ügyet, mégpedig három hivatásos bíróból álló tanácsban. E tanácsban az egyik bírói tag műszaki (vagy azzal egyenértékű) felsőfokú végzettséggel kell rendelkezzen, biztosítandó a műszaki szempontok értő figyelembevételét a per során. Ez a rendelkezés kiemeli, hogy az állami beruházásokkal kapcsolatos nagy értékű viták esetében a bíróságon is specializált tudásra van szükség.

Összességében a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv integrálása a beruházási törvénybe azt szolgálja, hogy az **elszámolási viták és követelésbehajtások** ne akasszák meg a projekteket és ne mérgesedjenek el – egy gyors, szakértői fórum segítségével rendezhetők, vagy legalábbis jól keretek közé terelhetők. Ez mind a megrendelő (állam), mind a kivitelezők és tervezők érdeke, mert csökkenti a láncartozások kialakulásának esélyét és növeli a bizalmat a felek között.

Kapcsolódás a szakmagyakorlási jogosultságokhoz: A törvény a vitarendezéshez kapcsolódóan belenyúl a tervezők kamarai engedélyezésébe is. Előírja, hogy ha egy tervező tevékenységével összefüggésben bírósági per van folyamatban (pl. kártérítési per a tervező ellen), akkor az építtető kérheti a tervező **kamarai engedélyének felfüggesztését** a per időtartamára. Továbbá, ha jogerős bírósági ítélet megállapítja, hogy a tervező kárt okozott az építtetőnek, akkor a tervezői névjegyzéket vezető kamarának (pl. MMK vagy MÉK) a kár mértékével arányos szankciót kell kezdeményeznie: a tervező működési engedélyének felfüggesztését vagy visszavonását. Ezek a rendelkezések jelentősen növelik a tervezők felelősségét az állami beruházásokban, hiszen szakmai mulasztásaik a polgári jogi felelősségen túl a **kamarai tagságukra és jogosultságukra** is kihatással lehetnek. Ugyanakkor a TSzSz rendszerének alkalmazása remélhetőleg megelőzi a súlyosabb jogviták egy részét azáltal, hogy gyors szakmai megoldást kínál a konfliktusokra.

67. Összeférhetlenségi szabályok az állami beruházásokban

Az állami építési beruházások sikeres és tisztességes lefolytatásának egyik alapfeltétele, hogy a projektben részt vevő szereplők **függetlenek és pártatlanok** legyenek. A törvény 24. §-a részletes **összeférhetlenségi szabályrendszert** rögzít, amely meghatározza, hogy mely szerepkörök **nem tölthetők be ugyanazon projektben** egyidejűleg, illetve milyen személyes érdekviszonyok kizáró okok.

Szervezeti összeférhetlenség: Általános elv, hogy az állami beruházás előkészítésében és megvalósításában közreműködő felek – **kivéve** a minisztériummal munkaviszonyban álló személyeket – egymástól függetlenek legyenek. Nem állhatnak egymással sem alá-fölérendeltségi munkaviszonyban, sem olyan egyéb jogviszonyban, amely befolyásolná a

feladataik pártatlan ellátását. Nem lehetnek továbbá egymásnak közös tulajdonosai vagy **kapcsolt vállalkozásai** sem. E szabály biztosítja például, hogy egy projektmenedzsment cég és egy kivitelező cég, ha ugyanazon beruházáson dolgoznak, ne legyenek tulajdonosi kapcsolatban, mert az felvetné az összejárás lehetőségét.

Kizárt párhuzamos szerepek: A törvény tételesen felsorolja az egyes pozíciók közötti összeférhetetlenségeket is. Ezek értelmében egy adott állami beruházáson belül:

- A **projektvezető** nem lehet egyben a beruházás **lebonyolítója, tervezője, tervellenőre, műszaki ellenőre** vagy **kivitelezője**.
- A **lebonyolító** (projektmenedzsment szervezet) nem lehet egyidejűleg a projekt **projektvezetője, tervezője** vagy **kivitelezője**.
- A **tervező** nem lehet egyben a saját munkáját ellenőrző **tervellenőr**.
- A **kivitelező** (fővállalkozó) nem töltheti be a **tervellenőri** vagy a **műszaki ellenőri** szerepet ugyanabban a projektben.
- A **műszaki ellenőr** nem lehet párhuzamosan a projekt **tervezője** vagy **kivitelezője**.
- A **költségszakértő** (aki a beruházás költségvetésével kapcsolatos szakvéleményeket ad) nem lehet a projekt **lebonyolítója, tervezője, tervellenőre, műszaki ellenőre** vagy **kivitelezője**.

E felsorolásból látható, hogy a törvény igyekszik **elválasztani a felelősségi köröket**: aki a beruházás valamely szakaszában ellenőrzési vagy koordinációs feladatot lát el, az nem lehet ugyanott végrehajtó szerepben, és fordítva. Így például a tervező nem végezheti a saját tervének független ellenőrzését, a kivitelező pedig nem gyakorolhat műszaki ellenőrzést a saját munkája fölött stb. Ez a **fékek és ellensúlyok** rendszere a projektminőség biztosítékául szolgál.

Személyi összeférhetetlenség: A törvény kimondja az általános klauzulát is, miszerint a beruházás bármely résztvevője (illetve a Tanács tagja) **összeférhetetlennek minősül**, ha bármilyen gazdasági vagy személyes érdek vagy körülmény **akadályozza a pártatlan és tárgyilagos munkavégzésben**. Ideértik kifejezetten a **családi, érzelmi okokat, politikai vagy nemzeti hovatartozást** is. Tehát például, ha egy tervező olyan vállalkozásban érdekelt, amely potenciálisan alvállalkozója lehet a kivitelezőnek, az összeférhetetlenséget szülhet; vagy ha egy műszaki ellenőr a saját családtagja cégének a munkáját ellenőrizné, az szintén elfogadhatatlan. A résztvevőknek **tartózkodniuk kell minden olyan tevékenységtől**, ami az építető (az állam) érdekeivel ellentétes lehet.

Bejelentési és kizárási mechanizmus: A törvény előírja, hogy minden résztvevőnek a feladata megkezdése előtt **írásban nyilatkoznia kell** az építető felé, hogy nem áll fenn vele szemben összeférhetetlenség. A miniszter jogosult ezeket a nyilatkozatokat **ellenőrizni**, akár szűrőpróbaszerűen, akár bejelentés alapján. Ha valaki a munka során utólag észleli, hogy összeférhetetlenségi ok merült fel (pl. egy alvállalkozói szerződés révén mégis érintetté válik egy másik szereplőben), köteles azt **haladéktalanul jelezni** a miniszternek indoklással együtt. Amíg a helyzet fennáll, az illető nem vehet részt az adott beruházásban. Ha az összeférhetetlenség oka megszűnik (pl. megszűnik a vitatott kapcsolat), akkor erről is be kell jelentést tenni, és a miniszter megállapítja az összeférhetetlenség megszűnését. **Soron kívüli**

elbírálás: a miniszternek az ilyen ügyekben soron kívül kell döntenie, hiszen a projekt haladása múlhat rajta. Amennyiben valakiről bebizonyosodik az összeférhetetlenség, a törvény szerint **ki kell zárni** az adott beruházásból, és az általa már elvégzett feladatot felül kell vizsgálni és meg kell ismételni más, független személy által. Ez nagyon szigorú következmény, de érthető, mivel utólag biztosítani kell, hogy az összeférhetetlenség ne hagyjon nyomot a projekt minőségén vagy tisztaságán.

Ezen szabályok betartása kulcsfontosságú a közpénzek védelme és a projekt eredményessége szempontjából. Az MMK tagjai – mint tervezők, műszaki ellenőrök, szakértők – különösen érintettek ezekben az előírásokban, ezért a vizsgán is számíthatnak ilyen jellegű kérdésekre. Lényeges megjegyezni, hogy a törvény az összeférhetetlenség fogalmát a lehető legtágabban értelmezi (akár érzelmi, politikai motiváció is kizáró ok lehet), így a gyakorlatban mindig az adott helyzet összes körülményét mérlegelni kell. A bizalom erősítése érdekében a szereplőknek proaktívan kell eljárniuk: ha kérdés merül fel, inkább **önként be kell jelenteni** az esetleges érintettséget, ezzel elkerülve a későbbi súlyosabb következményeket.

68. A Magyar Mérnöki Kamara (MMK) szerepe és kapcsolódása a beruházási törvényhez

Az állami beruházási törvény több ponton is **kapcsolódik a Magyar Mérnöki Kamara** tevékenységéhez, jogállásához. Az MMK mint a mérnökök önkormányzattal rendelkező szakmai kamarája, részt vesz az új rendszerben és felelősséget visel tagjai szakmai működéséért az állami projekteknél. Az alábbiakban összefoglaljuk az MMK érintettségének főbb területeit:

- **Érdekegyeztető Tanács tagsága:** Az MMK hivatalosan is helyet kapott az Állami Beruházási Érdekegyeztető Tanácsban. A Tanács 20 tagja között a törvény nevesíti a Magyar Mérnöki Kamarát és a Magyar Építész Kamarát is. Az MMK delegálhat egy főt a Tanácsba, aki a mérnöktársadalom szempontjait képviseli a testület ülésén. Ez rendkívül fontos pozíció, hiszen a Tanács alakítja ki több kulcsfontosságú szakmai keretrendszer (BIM, tervezési-kivitelezési standardok, értékelési rendszerek, képzési irányok, stb.) ajánlásait. Az MMK delegáltja így közvetlenül befolyásolhatja azokat a javaslatokat, amelyeket a miniszter később rendeleti úton kötelezővé tehet. Ez **intézményesített együttműködést** jelent a kormányzat és a mérnöki szakma között, biztosítva, hogy a gyakorló mérnökök véleménye is megjelenjen a szabályozásban. Ugyanakkor a Tanács tagjaira is vonatkoznak az összeférhetetlenségi és titoktartási szabályok, így a kamarai delegáltak pártatlanul, a közjó érdekében kell eljárnia. Az MMK számára ez a fórum lehetőséget ad arra is, hogy jelezze, ha a szabályozás vagy egy adott projekt kapcsán szakmai problémákat lát.
- **Szerep a szakemberképzésben:** A törvény felismeri a folyamatos szakmai továbbképzés jelentőségét. Előírja, hogy a miniszter – a Tanács javaslatára – rendeletben határozza meg az állami építési beruházásokban részt vevő szakemberek **képzési rendszerének feltételeit**. E képzés három pillérre épül: **állami, kamarai és piaci képzésekre**. Vagyis a Magyar Mérnöki Kamara (és a Magyar Építész Kamara) által folytatott továbbképzési programok integráns részét képezik a rendszernek. Az MMK

eddig is szervezett kötelező továbbképzéseket, szakmai tanfolyamokat a tagjai számára – most ezek még hangsúlyosabbá válnak, hiszen az állami beruházások speciális követelményeire is ki kell terjedniük. A Tanács 13. § (4) bekezdés g) pontja kifejezetten említi, hogy felül kell vizsgálni a meglévő állami, kamarai és piaci képzési rendszereket, és javaslatot kell tenni egy új képzési rendszer kidolgozására. Ez jelzi, hogy a jogalkotó a kamaráktól is várja a szakember-utánpótlás és -továbbképzés fejlesztését, például új képzési tematikák, vizsgakövetelmények bevezetését. Az MMK jogállásából fakadóan a mérnökök működési engedélyeit is felügyeli – így a kamara feladata lesz annak biztosítása, hogy tagjai a rendeletben előírt képzéseken részt vegyenek és megfeleljenek az új elvárásoknak.

- **Felelősség és kamarai fegyelmi eljárások:** A törvény számos ponton utal a kamarák (MMK, MÉK) hatáskörére a tagok szakmai felelősségének érvényesítésében. Ahogy a vitarendezés fejezetnél tárgyaltuk, a 54. § értelmében ha egy tervező ellen per folyik, az építető kérheti a **kamarai engedély felfüggesztését** a per idejére; továbbá jogerős ítélet esetén a kamarának lépnie kell a tervezői jogosultság korlátozására vagy megvonására arányosan a kár nagyságával. Ez közvetlenül az MMK (vagy MÉK) hatáskörébe tartozó fegyelmi/jogi felelősségi kérdés, hiszen a kamarai tagság és jogosultság feltételeinek fennállását a kamara vizsgálja a vonatkozó kamarai törvény alapján. A törvény 52. § (3) bekezdése is tartalmaz egy fontos előírást: az építkezés befejezésekor végzett értékelés során, ha kiderül, hogy a végső bekerülési költség és a tervezői költségbecslés között jelentős eltérés (25% feletti túllépés) van – az árváltozásokat kiszűrve –, akkor a **projektvezető köteles kamarai vizsgálatot kezdeményezni** az illetékes költségszakértő felelősségének kivizsgálására. Magyarán, ha a költségszakértő (aki tipikusan mérnöki végzettségű, MMK tag) alulbecsülte a beruházási költségeket, és ez jelentős mértékben hozzájárult a túlköltekezéshez, akkor ez **fegyelmi vétségnek** minősülhet a kamarában. Az MMK-nak ilyenkor le kell folytatnia a fegyelmi eljárást a szakértő ellen, és ha a felelősség megállapítható, szankciókat kell kiszabnia (figyelmeztetés, felfüggesztés, kizárás stb. a kamarai törvény szabályai szerint). E rendelkezés komoly motivációt teremt a költségszakértőknek a **reális költségbecslésre**, hiszen szakmai hírnevük és jogosultságuk foroghat kockán egy jelentős tévedés esetén. Az MMK jogállása tehát kitüntetett az új rendszerben: **nem csupán tanácsadó partner**, hanem a **szakmai minőség őre** is, amely a tagjai felett kontrollt gyakorol. Ehhez természetesen szükséges a kamarán belül a megfelelő fegyelmi bizottsági háttér és jogi felkészültség.
- **Szerep a minőségbiztosításban és szabványosításban:** Az MMK hagyományosan részt vesz szabványok, műszaki irányelvek kidolgozásában. A beruházási törvény által létrehozott Tanács és a miniszter rendeletalkotási felhatalmazásai kapcsán számos műszaki jellegű részletszabály kidolgozása várható (BIM standardok, szerződésminták, alkalmassági követelmények stb.). Az MMK szakmai munkacsoportjai várhatóan aktívan közre fognak működni ezeknek a szabályozóknak a kimunkálásában – akár a Tanács keretében, akár azon kívül szakértői egyeztetéseken. A kamara tehát **szakmai tudásbázisként** is funkcionál: összegyűjti a mérnökök gyakorlati tapasztalatait, és

közvetíti azokat a jogalkotó felé. Ezzel biztosítható, hogy a kiadott irányelvek alkalmazhatók és életszerűek legyenek.

Összefoglalva, az MMK a beruházási törvény végrehajtásában **kettős szerepet** tölt be: egyrészt **partner** a szabályozás alakításában és a szakemberek képzésében, másrészt **felügyeleti szerv**, amely a mérnökök szakmai magatartását ellenőrzi és szükség esetén szankcionálja a projektek érdekében.

69. Szakmai előírások és eljárások: műszaki tartalom, tervezés, kivitelezés, minőségbiztosítás, üzemeltetés, ellenőrzés

A törvény részletesen szabályozza az **állami beruházások teljes életciklusát** az előkészítéstől a kivitelezésen át az üzemeltetésig. Az alábbiakban végigvesszük a folyamat fő szakaszait és az azokhoz tartozó szakmai előírásokat.

69.1. Beruházás előkészítése és a műszaki tartalom meghatározása

Előkészítési szakasz: Az állami beruházások indulásakor egy alapos **előkészítési dokumentációt** kell készíteni. A 26. § szerint az előkészítési szakasz hivatalosan a kormányzati döntéshozattal indul – vagyis a projektnek előbb bele kell kerülnie a keretprogramba és ágazati tervbe, ahogy azt korábban ismertettük. Az egyes projektek konkrét **előkészítési dokumentációját** az illetékes szakminiszter (ágazati miniszter) dolgozza ki. Ebben a fázisban a miniszter kizárólag a saját minisztériuma erőforrásait használhatja (tehát kvázi “házon belül” tervezik meg a beruházást), de **szükség esetén igénybe vehet külső szakértői támogatást** is vagy bevonhat külső erőforrást. A törvény ezzel arra ösztönöz, hogy az állam maga alakítsa ki a beruházás koncepcióját, ne rögtön tanácsadókra bízva, ugyanakkor rugalmas maradjon speciális szakértelem bevonására.

Az előkészítési dokumentáció tartalma:

- a) a megvalósíthatósági tanulmány,
- b) az állami építési beruházással érintett ingatlan jogi helyzete rendezettségének igazolása vagy a rendezéssel összefüggő feladatok meghatározása, felelőse, becsült költsége és határideje, valamint
- c) az építető által előkészített és jóváhagyott tervezési program.

A **tervezési program** tulajdonképpen a beruházás műszaki tartalmának alapja: meghatározza az építendő/felújítandó létesítmények funkcionális és műszaki követelményeit, paramétereit, a tervező számára adandó feladatokat. Ennek elkészítésébe a törvény szerint be kell vonni a **leendő vagyonkezelőt vagy üzemeltetőt**, aki véleményezi a programot. Ez egy fontos újítás: már a tervezés indítása előtt figyelembe kell venni az üzemeltetési szempontokat, hogy a készülő létesítmény fenntartható és használható legyen hosszú távon. A szakminiszter az előkészítési doksit véglegesítve a miniszter elé terjeszti, aki jóváhagyja azt – enélkül a projekt

nem kerülhet be az ágazati tervbe. A törvény ezzel egy **szigorú kapu** rendszert hozott létre: csak jól előkészített, megalapozott projekteket enged továbbhaladni a tervezés/kivitelezés felé.

69.2. Tervezés és engedélyezés (BIM, tervellenőrzés)

BIM-kötelezettség: A 3. fejezet előírja, hogy a tervezést és az engedélyezést **BIM (Building Information Modeling)** szabvány alapú módszertan szerint kell végezni uniós közbeszerzési értékhatárt elérő vagy meghaladó becsült értékű beruházások esetében. i. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a beruházás építészeti, tartószerkezeti, épületgépészeti stb. terveit egy integrált 3D digitális modellben kell elkészíteni, amely információkat tartalmaz az épület minden eleméről. A BIM alkalmazásával a tervek **összehangoltabbak**, az esetleges ütközések, hibák korán kiszűrhetők, és a kivitelezés is hatékonyabban előkészíthető. A törvény célja ezzel, hogy a hazai állami beruházásokat egy **modern, európai szinten bevált tervezési technológia** keretében telerje. A Tanácsnak feladata a BIM részletes feltételeinek kidolgozása, amit aztán miniszteri rendeletben kötelezővé tesznek. Várható például, hogy bizonyos projektméret fölött kötelező lesz meghatározott BIM-szabványokat követni, központi adatkörnyezetet használni, stb. A törvény előírja, hogy **projektenként létre kell hozni egy BIM alapú műszaki nyomomonkövetési rendszert** is, vagyis a BIM modell nem csak a tervezés eszköze, hanem a megvalósítás és az üzemeltetés során is frissülő információbázis lesz. Ez hatalmas adatvagyon, de segíti a későbbi fenntartást is (digital twin szemlélet).

Tervellenőrzés visszaállítása: A magyar építésügyben korábban létezett a független tervellenőrzés intézménye, amelyet néhány éve megszüntettek. A beruházási törvény **visszahozza a tervellenőr** szerepét: előírja, hogy a tervező által készített kiviteli vagy engedélyezési tervdokumentációt egy **független, a Magyar Mérnöki Kamara Tervellenőrzési Szabályzat 2. a. pontja szerinti vezető tervezői címmel rendelkező mérnök** ellenőrizze szakmai szempontból. Ez különösen nagy és összetett projekteknél fontos, mert így egy második szakmai szem is átnézi a terveket a kivitelezés előtt, csökkentve a tervezési hibákból adódó későbbi problémákat. A törvény szerint a tervellenőrt – aki a kivitelezés kontrollja – **már a tervezési szakasz elején ki kell választani**, még a tervezési közbeszerzés előtt. Így a tervellenőrt részt tud venni a tervek felügyeletében is, nem csak az építésnél bukkan fel. Sőt, **a tervezéstől a kivitelezés lezárásáig rendelkezésre kell állnia**, vagyis folyamatosan nyomon követi a projektet. Ezzel a jogalkotó célja az volt, hogy a tervellenőrt ne utólag, a kész tervek és a zajló építkezés közben szembesüljön a problémákkal, hanem már a tervezés fázisában segítse a projektet.

Engedélyezési eljárások: A törvény maga nem módosítja az építési engedélyezés általános szabályait (az továbbra is az építési törvények és kormányrendeletek szerint zajlik), de a BIM követelmény és a tervellenőr bevonása nyilván kihat a benyújtandó dokumentumokra is. A Tanács feladataként megjelenik a **közbeszerzési dokumentációk tartalmi elemeinek** kidolgozása is, például mely szakmai alkalmassági feltételeket és értékelési szempontokat kell alkalmazni a tervező kiválasztásánál. Így biztosítják, hogy csak megfelelő kompetenciákkal rendelkező tervezők vehessenek részt (pl. BIM tapasztalat igazolása, referenciák), és hogy az

ajánlatok értékelésénél ne csak az ár, hanem minőségi kritériumok (pl. tervezési megközelítés, szakmai tartalom) is szerepet kapjanak.

69.3. Kivitelezés és szerződéskötés

Közbeszerzési eljárás a kivitelező kiválasztására: Mivel állami finanszírozású projektekről van szó, a kivitelező kiválasztása jellemzően a közbeszerzési törvény, 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.) hatálya alá tartozik. A beruházási törvény annyiban egészíti ezt ki, hogy meghatároz bizonyos **előnyben részesítendő szempontrendszer**t a kivitelezői pályázatok értékeléséhez. Ilyen szempontok például:

- **Környezetvédelmi intézkedések:** az ajánlattevő vállalja-e az építési hulladék szelektív gyűjtését, és milyen arányban használ fel újrahasznosított anyagokat a projektben;
- **CO₂-kibocsátás csökkentése:** a tervezett kivitelezés mennyire energia- és emisszióhatékony, mekkora az összesített karbonlábnyoma;
- **Minősített szolgáltatások igénybevétele:** előnyt jelenthet, ha a kivitelező bizonyos, előre meghatározott “címkékkal” rendelkező alvállalkozókat, szolgáltatásokat vesz igénybe (ilyen címkéket a miniszter egy jegyzékben fog közzétenni a Tanács javaslata alapján – pl. építési szakterületi minősítések, tanúsítványok).

Ezekkel a szempontokkal a törvény azt próbálja elérni, hogy ne a **legolcsóbb, hanem a legjobb értékű** ajánlat nyerjen: a fenntarthatóság, innováció, minőség is számítsa az értékelésben. Természetesen a konkrét közbeszerzési eljárásokat továbbra is a Kbt. szabályai vezérlik, de az ajánlatkérő (építtető) köteles figyelembe venni a törvény által preferált szempontokat a bírálati rendszer kialakításakor.

Szerződésminta és tartalékkeret: A törvény újdonsága, hogy a kivitelezővel kötendő építési szerződéseknél **szerződésminták** alkalmazását írja elő. Az ÉKM miniszter a Tanács javaslatai nyomán különböző beruházástípusokra és építményszakaszokra szabott szerződésmintákat tett közzé (<https://beruhazas.gov.hu/dokumentum-sablonok/szerzodesmintak>) a minisztérium honlapján. Ezek használata kötelező az állami beruházásoknál, ami segít egységesíteni és igazságossá tenni a szerződési feltételeket. Az egyik konkrét előírás, amit a törvény a szerződésekhez fűz, a **tartalékkeret** képzése: az építtető köteles a szerződésben meghatározni 5 %-nyi tartalékkeretet, amely kizárólag az előre nem látható, de a teljesítéshez szükséges munkák fedezetére használható. Ez a gyakorlatban egyfajta vésztartalék a költségvetésben – így ha felmerül például egy rejtett hiba miatti pótmunka, van rá elkülönített keret, nem kell rögtön szerződést bontani vagy új forrást keresni. A tartalékkeret felhasználását persze szigorúan indokolni kell és dokumentálni. A törvény ezzel is a **kiszámíthatóságot** növeli: mindkét fél előre tudja, hogy van mozgástér a szerződésben előre nem kalkulálható helyzetekre.

Árváltozások kezelése: Az utóbbi években különösen fontos téma az építőanyagárak drasztikus változása. A törvény kimondja, hogy a közbeszerzési dokumentumok részeként a szerződéstervezetben **objektív piaci mutatók alapján, képlet formájában** rögzíteni kell az előre nem látható mértékű anyagár-változások kezelésének módját. Ez lényegében ár-indexálási klauzulát jelent: ha például az acél világpiaci ára a szerződéskötés után 20%-kal emelkedik,

akkor a szerződésben meghatározott képlet szerint bizonyos mértékig jogosult lehet a kivitelező áremelésre, vagy egyes határ felett az állam viseli a kockázatot. Ugyanez visszafelé is: ha csökkennek az árak, az építtetőnek jár megtakarítás. A konkrét paramétereket (mely anyagok, milyen indexek, milyen korlátokkal) a közbeszerzési kiírásban kell megadni, de a törvény e kötelezettséggel **megelőzi a vitákat** és csökkenti a kivitelezői kockázatot. Ennek köszönhetően a vállalkozók merészebben (kisebb kockázati felárral) árazhatnak, hiszen nem kell minden eshetetlen inflációs kockázatot beépíteniük az ajánlatukba.

Költségellenőrzés és költségszakértő: A projektek finanszírozási fegyelme érdekében a törvény integrálja a **költségszakértői** funkciót. Előírja, hogy a beruházás költségvetésének elkészítésénél, a költségbecslések frissítésekor, valamint a kivitelezési költségvetés módosításainak ellenőrzésekor egy **költségszakértő** működjön közre. Ez a szakember (általában építési költségvetés-specialista, építész/építő mérnök megfelelő végzettséggel) kvázi pénzügyi ellenőrző szerepet tölt be. Az ő dolga, hogy szakmailag leellenőrizze: a tervező által készített költségbecslés reális, a kivitelező költségvetése megfelel a piaci áraknak, a változtatások indokoltak stb. Ezzel egy új **kontrollpont** épül be a folyamatba, ami segít megelőzni a költség elszállását. Mint korábban említettük, ha a költségbecslés nagyon alulbecsültnek bizonyul, a költségszakértőt akár kamarai felelősségre vonás is fenyegetheti, tehát megvan az ösztönző ereje annak, hogy lelkiismeretesen járjon el.

69.4. Minőségbiztosítás a kivitelezés során

Az állami beruházásoknál a **minőségbiztosítás** hangsúlyos eleme a törvénynek. A 53. § az ÉKM miniszter feladatává teszi, hogy gondoskodjon az **építési tevékenység minőségi kereteiről**. Ennek három fő területe van:

- **Építőipari nyersanyagok és termékek minőség-ellenőrzése:** Biztosítani kell a kritikus fontosságú anyagok (pl. betonacél, cement, szigetelőanyagok stb.) minőségének ellenőrzéséhez szükséges vizsgálati infrastruktúrát és hátteret. Ez jelenthet saját laborhálózatot vagy kijelölt intézményeket (pl. ÉMI Nonprofit Kft. laborjai). A miniszter gondoskodik arról is, hogy a vonatkozó műszaki szabványok, irányelvek rendelkezésre álljanak és aktuálisak legyenek.
- **Termékéletút nyomon követés:** Ki kell alakítani egy állami keretrendszert az építési termékek **teljes életciklusának nyomon követésére**. Ez azt jelenti, hogy egy adott beépített termék (pl. acélgerenda, gépészeti berendezés) gyártásától az építménybe építésen át egészen a selejtezésig követhető legyen. Itt összefüggés van az építőipari ellátásbiztonsággal is – a 2022-ben felmerült anyaghiányok, ellátási problémák rámutattak, hogy fontos tudni, mely projekthez milyen anyag honnan érkezik. A termékéletút rendszer és a BIM integrációja is várható, hiszen a BIM modellekbe a konkrét termékadatok is betölthetők.
- **Létesítménybiztonság és üzemeltetési feltételek:** Biztosítani kell, hogy a megvalósuló építmények **biztonságosan üzemeltethetők** legyenek hosszú távon. Ez például az épületgépészeti rendszerek, elektromos hálózatok olyan kialakítását jelenti, amelyek megfelelnek a biztonsági előírásoknak és könnyen karbantarthatók. A miniszter

gondoskodik a szükséges szabályozási környezet megfelelőségéről – azaz ha jogszabályi vagy műszaki irányelvi hiány van a biztonság terén, azt pótolják.

A miniszter a fenti feladatai nagy részét (vizsgálatok, nyomon követés) a gyakorlatban a már említett **kijelölt állami cég** útján látja el. Ilyen cég például az ÉMI Nonprofit Kft., 2026. január 1-től Közlekedéstudományi Intézet Nonprofit Zrt. (KTI), amely hagyományosan az építőanyagok minősítésével foglalkozik, vagy a KTI Beruházási Központja, amely a költségellenőrzést végzi. A törvény így integrálja a minőségbiztosítást a folyamatba: nem elég megkötni a szerződést, hanem az állam utána is figyeli, hogy valóban a megfelelő minőségű anyagok kerüljenek beépítésre, és a kivitelezés szakszerű legyen. Ezt erősíti a **központi informatikai rendszer** is: a miniszter egy **egységes elektronikus projektkövető rendszert** működtet, amely valós időben nyomon követi a projektek előrehaladását, a mérföldkövek teljesülését, költségadatait stb.. Ez a rendszer lehetővé teszi, hogy bármikor riportálni lehessen egy projekt állását – gyakorlatilag egy projektirányítási szoftver, ami az összes állami beruházást lefedi. Ennek adatai alapján a **Kormányzati Ellenőrzési Hivatal (KEHI)** is jobban tudja végezni a dolgát.

69.5. Ellenőrzés és felügyelet

A törvény a **projektellenőrzésre** is kitér. Egyrészt definiálja a már említett monitoring bizottságok szerepét (mint folyamatos felügyelő testületek). Másrészt rendelkezik arról, hogy a **KEHI** látja el a beruházások ellenőrzésével kapcsolatos kormányzati feladatokat, külön figyelemmel a költséghatékonyságra és fenntarthatóságra. A KEHI-nek egy kockázatkezelési módszertan alapján éves ellenőrzési tervbe kell foglalnia, mely projekteket auditál. Tehát a KEHI kvázi *projekt-auditor* szerepet tölt be: vizsgálja, hogy a projekt betartja-e a költségkereteket, a közbeszerzési és egyéb szabályokat, illetve hogy megfelelő indoklás van-e a változásokra. A 355/2011. (XII. 30.) Korm. rendelet szerint a miniszter kérheti is a KEHI-től egy projekt **horizontális ellenőrzését** (átfogó auditját), ha úgy látja, hogy arra szükség van.

Ezzel a beruházási törvény integrálja a külső kontrollt: nem csak a projekt szereplői (műszaki ellenőr, monitoring bizottság) vigyáznak a projektre, hanem a **kormányzati ellenőrző szervek** is. Ezen túl a törvény támogatja a **nyilvánosságot**: a keretprogram listájának nyilvánossága, a monitoring rendszerből nyerhető adatok (feltehetően publikus felületeken is meg fognak jelenni összesítőik), mind a közösségi kontrollt erősítik.

Üzemeltetés: Bár a törvény címe az építési beruházások **megvalósításáról** szól, a célok között és több ponton is hangsúlyozza az **üzemeltetés és fenntartás** szempontjait. Már a tervezésnél figyelembe kell venni az üzemeltető igényeit. Az építmény átadása után a beruházási törvény hatálya véget ér, de ekkor indul a létesítmény üzemeltetési életszakasza, amelyre külön jogszabályok vonatkoznak (létesítménygazdálkodás, karbantartási kötelezettségek stb.). A beruházási törvény annyit tesz meg, hogy **megalapozza a zökkenőmentes üzemeltetést**: pl. a BIM modell átadásával a vagyonkezelő pontos digitális ikert kap az épületről, a termékéletút nyilvántartás segít a karbantartásban, a miniszter gondoskodik az üzemeltetési feltételrendszer (pl. tűzbiztonsági, energiagazdálkodási előírások) megfelelő voltáról. Ezek mind azt szolgálják, hogy a megépült objektum hosszú távon is biztonságosan és gazdaságosan működjön.

69.6. Az értékelési rendszer és szakmai visszacsatolás

A törvény egyik innovatív eleme a **projektértékelési és visszacsatolási rendszer** bevezetése. Felismeri, hogy a projektek lezárulta után is szükség van a tapasztalatok összegzésére, a résztvevők teljesítményének kiértékelésére – ez teremti meg a **tanulási folyamatot** a rendszerben.

Tervező és kivitelező értékelése: A 16/2025. (VI. 20.) ÉKM rendelet 3.-8. §-ai valamint az 1. és 2. melléklet előírja, hogy az építmény **műszaki átadás-átvételének lezárását követő egy hónapon belül** az építtető (megrendelő) köteles **értékelni a tervező és a kivitelező munkáját**. Ez az értékelés egy **ötfokozatú skálán** történik, objektív és arányosítható értékelési rendszer alapján. A részleteket miniszteri rendelet fogja meghatározni (pl. pontosan milyen szempontokat kell értékelni és hogyan kell súlyozni). Az azonban biztos, hogy lesz egy formalizált értékelőlap vagy pontozási rendszer, amely több szempont mentén minősíti a teljesítményt. Tipikus értékelési kritériumok lehetnek: a tervek minősége, a határidők betartása, az együttműködés hatékonysága, a kivitelezés minősége, a műszaki tartalom megvalósulásának mértéke, garanciális problémák stb. Az ötös skála valószínűleg a kiváló – jó – közepes – gyenge – elégtelen kategóriákat jelenti.

Az értékelés jelentősége: Az így kapott értékeléseket nyilván nyilvántartják, és a jövőben **visszacsatolhatják** például a közbeszerzési eljárásoknál. Nem zárható ki, hogy a jövőben egy tervező vagy kivitelező korábbi projektjein szerzett értékelési átlaga befolyásolja majd az új közbeszerzéseken az alkalmasságát vagy az értékelési pontszámát. Mindenesetre a rendszer egyik célja a **motiváció**: a szereplők érdekelték legyenek abban, hogy jó minősítést kapjanak, mert az **szakmai hírnevüket** javítja az állami megrendelőnél.

Százalékos visszajelzés – költségeltérés figyelése: A törvény külön nevesít egy érdekes mutatót az értékelésben: rögzíteni kell, mekkora eltérés van a kivitelezés tényleges bekerülési költsége (a pót- és többletmunkák hatásától megtisztítva) és a tervező által az elején készített költségbecslés között, százalékos formában. Ez egy objektív mércéje annak, mennyire sikerült a projektet a tervezett költségkeretek között tartani. Ha ez az eltérés meghaladja a **25%-ot**, akkor automatikusan felmerül, hogy valahol komoly hiba történt a tervezés vagy költségbecslés során. Ilyenkor a jogszabály kötelezi a projektvezetőt, hogy **kezdemenyezzen kamarai vizsgálatot** a költségszakértő ellen, annak felelősségét kivizsgálandó (erről már volt szó az MMK szerepénél). Ez egy konkrét visszacsatolási mechanizmus: a nagy költségtúllépéseknek személyi következménye lehet a szakértő szintjén is. Ugyanígy elképzelhető, hogy ha a tervező műszaki hibái miatt drágult a projekt, a tervező értékelése lesz rossz.

Egyéb visszacsatolási elemek: A Tanács feladataként említettük a **képzési rendszer** felülvizsgálatát. Tulajdonképpen az is egy feedback loop: a projektek során tapasztalt hiányosságok alapján azonosítani kell, milyen többlet képzésre van szükség a szakembereknek. Például ha azt látják, hogy sok tervező nem elég jártas BIM-ben, akkor a kamara számára előírhatják bizonyos BIM továbbképzések bevezetését. Hasonlóképp, a Tanács javaslatot tesz a **szerződésminták** kialakítására és szükség szerinti módosítására – ez is a visszacsatolás része: a gyakorlatban bevált vagy épp problematikus szerződési klauzulákat át lehet vezetni a mintákba.

Összegző értékelések a rendszer szintjén: Az ÉKM jelezte, hogy folyamatosan monitorozni fogják a törvény alkalmazását, és ha kell, módosításokkal finomítják azt. Ehhez a szakmai szervezetek (így az MMK) visszajelzései is kellenek. A törvény felhatalmazásai alapján több végrehajtási rendelet is megjelent vagy várható. Ezek tartalmát is a visszacsatolások alapján frissítik.

Végül, a **projektzáró értékelések** eredményei felhasználhatók a **jövőbeli beruházási döntések**hez is. Például, ha egy kivitelező sorozatosan rossz minősítéseket kap (mondjuk mindig csúszások vannak, vagy sok garanciális hibát hagy maga után), akkor a jövőben az állami megrendelő óvatosabban szerződik vele, vagy magasabb biztosítékot kér. Ezzel szemben, aki kiválóan teljesít, az referenciaként hivatkozhat a jó értékeléseire újabb pályázatoknál. Ez egy **egészséges versenyt** generál a piacon a minőség és megbízhatóság terén is, nem csak az árban.