

KÉRDÉSBANK AZ ÁLTALÁNOS VIZSGARÉSZHEZ

1. Az építésügy jogi környezete

- A magyarországi törvénykezés hierarchiájának csúcsa (az Alaptörvény)
- A magyarországi jogszabályi hierarchia elemei (törvények, kormányrendeletek, miniszteri és önkormányzati rendeletek)
- Ki alkotja a törvényeket? (az Országgyűlés mint törvényhozó hatalom)
- Melyek a kötelezően betartandó jogszabályok? (az Alaptörvény és a jogszabályi hierarchia részei; a szabványok és irányelvek önkéntesek, kivéve ha hivatkoznak rájuk)
- Az építésügyet meghatározó legfontosabb törvény (a **Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény** – Méptv., az Étv. helyébe lépett új kerettörvény)
- Az építésügy kormány szintű felelőse (az építésügyért felelős miniszter, jelenleg az Építési és Közlekedési Minisztérium vezetője)
- Az építésgazdaság kormány szintű felelőse (az építésgazdaság fejlesztéséért felelős miniszter – gyakorlatban szintén az építésügyi miniszter feladatkörében)
- Az építésügyért felelős miniszter feladat- és hatásköre (országos építésügyi igazgatás fenntartása, építésügyi szabályozás, településkép országos védelme, építészeti örökség védelme stb.)
- Az állam építésügyi feladatai (egységes hatósági rendszer biztosítása; az építészet stratégiai jelentőségének érvényesítése; építésügyi digitalizáció elősegítése; építésgazdaság fejlesztése és támogatása stb.)
- Az építésgazdaságért felelős miniszter feladatkörei (az építőipar fejlesztésének, innovációnak támogatása; építésgazdasági monitoringrendszerek létrehozása; a kamarákkal együttműködve a szakemberek képzése, nyilvántartása)
- A Magyar Mérnöki Kamara jogszerű működésének kormány szintű felügyelete (a kamarák törvényességi felügyeletét az illetékes minisztérium gyakorolja – 2025-ben az Építési és Közlekedési Minisztérium)
- Mivel foglalkozik az új építészeti törvény (Méptv.)? (Az építésügy keretét adó modern törvény, mely szabályozza az építésügyi igazgatást, a településtervezést, az építési és kivitelezési tevékenység alapvető kereteit, a szakmagyakorlást és a kamarák szerepét, valamint az építészeti örökség védelmét.)
- A Méptv. építési tevékenységre vonatkozó fontosabb törvényi előírásai– A törvény rögzíti az alapvető építészeti-műszaki követelményeket (rendeltetésnek megfelelő és biztonságos használhatóság, élet- és vagyonvédelem, közegészségügy és környezetvédelem, akadálymentesség és örökségvédelem biztosítása). Előírja, hogy az építési telket, az építmény elhelyezését, az építést és bontást úgy kell megvalósítani, hogy illeszkedjen a környezethez, óvja az értékeket, és ne sértse aránytalanul a szomszédok jogait (pl.

benapozás, kilátás). Kimondja továbbá, hogy építési tevékenység csak engedéllyel végezhető, kivéve ha jogszabály egyszerűsített eljárást (bejelentést) vagy mentességet ír elő. 2024. október 1-től a törvény új előírásként kötelező szakmai felelősségbiztosítást ír elő a tervezőknek és kivitelezőknek.

- Mivel foglalkozik a TÉKA [280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet]? (A Településrendezési és Építési Követelmények Alapszabályzata – az országos építési szabályzat, amely az építési telek kialakítását, a tervezés és kivitelezés műszaki követelményeit, beépítési paramétereket stb. tartalmazza, 2025. január 1-jétől az OTÉK helyébe lépett).
- A TÉKA hatálya és főbb részei – A TÉKA rendelkezései kiterjednek a településrendezési követelményekre (pl. övezeti besorolások, építési telkek paraméterei), az építmények tervezésének általános szabályaira (pl. beépítési magasságok, épületszerkezeti fogalmak), továbbá a kivitelezésre vonatkozó alapvető előírásokra. A TÉKA fejezetei például: általános rendelkezések; településrendezési követelmények; építmény-elhelyezési és tervezési követelmények; kivitelezési előírások; mellékletek (fogalommeghatározások stb.).
- Az építményekre vonatkozó alapvető tervezési és kivitelezési követelmények jogszabálya – Az **EU 305/2011/EU rendelet** (CPR) határozza meg az építmények alapvető követelményeit (7 alapkövetelmény: teherbírás, tűzbiztonság, higiénia/egészség/környezetvédelem, biztonságos használat és akadálymentesség, zajvédelem, energiatakarékosság, fenntartható erőforrás-használat). E rendelet vezette be a teljesítménynyilatkozatot és a CE jelölést az építési termékekre. A nemzeti jogban a Méptv. is utal az alapkövetelményekre, de részletes technikai előírásait a TÉKA és egyéb ágazati szabályok tartalmazzák.

2. A Méptv. ismerete

2.1. Alapfogalmak

Az **építmény** definíciója (helyhez kötött műszaki alkotás, amely építési tevékenységgel jött létre vagy előre gyártva került a helyszínre, pl. épület vagy műtárgy). Az építmény mint gyűjtőfogalom elemei: **épület** és **műtárgy** – az épület fedett, zárt teret magában foglaló építmény, míg minden más építmény műtárgynak minősül.

- **Nyomvonal jellegű építmény** definíciója (hosszanti kiterjedésű, vonalas létesítmény, pl. út, vasút, közművezeték).
- **Sajátos építmény** definíciója (olyan építményfajta, amely nem az általános építésügyi hatóság alá tartozik, hanem külön jogszabály szerinti hatóság engedélyezi – pl. bányászati, közlekedési, honvédelmi építmények).
- **Közhasználatú épület** definíciója (mindenki által korlátozás nélkül használható épület, pl. középületek, üzletek; ezeknél az akadálymentesség alapkövetelmény).
- **Épület** definíciója (fedett, zárt tér kialakítására szolgáló építmény, meghatározott rendeltetés érdekében).
- **Műtárgy** definíciója (nem emberi tartózkodás céljára szolgáló egyéb építmények gyűjtőfogalma, pl. híd, út, alagút, vezeték).

- **Építési tevékenység** definíciója (minden tevékenység, amely építmény létrehozására, megváltoztatására vagy megszüntetésére irányul – pl. új építés, bővítés, átalakítás, felújítás, bontás stb.). A Méptv. több építési tevékenységet külön is meghatároz (pl. **átalakítás**: meglévő építmény alaprajzi vagy külső megváltoztatása térfogat-növekedés nélkül; **bővítés**: építmény térfogatának növelése; **felújítás**: eredeti műszaki állapot javítása).
- **Építési beruházás** definíciója (az építtető által kezdeményezett, építmény létrehozására irányuló projekt, tipikusan beruházási folyamat a tervezéstől az átadásig).
- Az építési tevékenység **építési kategóriái**– A kivitelezési szabályok üzemszerűen kategóriákba sorolják az építkezéseket azok nagysága vagy jellege szerint (pl. lakóépület-kategória, mérnöki létesítmény-kategória), amely kategória meghatározza a szükséges szereplőket (műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető kötelezettsége) és dokumentációt. *(Megjegyzés: 2025-ben is érvényben vannak a kivitelezési kódexben az építési kategóriák a projekt mérete alapján.)*

2.2. Építéskivitelezésre vonatkozó előírások

- Mi az **építési szakmunka** meghatározása? (az építőipari kivitelezési tevékenység körébe tartozó, szakirányú szakképesítést igénylő munka, pl. kőműves, ács munkák – 191/2009. Korm. r. definíció)
- Mi az **építési-szerelési munka** meghatározása? (a teljes építési kivitelezési tevékenység, beleértve az építési és hozzá kapcsolódó szerelési feladatokat – a vállalkozási szerződés tárgya általában)
- Mi minősül **munkahelynek** az építésben?– Munkahely alatt az építési tevékenység helyszínét értjük, ahol a munkavégzés folyik. A munkavédelmi törvény szerint munkahely minden, munkavégzés céljára szolgáló hely, beleértve az építési területet is; a munkavédelmi előírások ott érvényesek, ahol munkavállalók tevékenykednek.
- A munkahelyre vonatkozó rendeletek alkalmazási helye (a munkavédelmi és biztonsági előírások az építési területen kötelezően betartandók; a 4/2002. SZCSM–EüM együttes rendelet például az építési munkahelyeken betartandó minimális munkavédelmi követelményeket rögzíti).
- **Építtető** definíciója az Étv. (ill. Méptv.) szerint – Építtető az a természetes vagy jogi személy, aki az építési tevékenységet kezdeményezi és finanszírozza (beruházó). Az építtető kötelezettségei: megfelelő tervezőt és kivitelezőt megbízni, az építési napló vezetéséről gondoskodni stb..
- A **vállalkozó kivitelező** felelőssége az Étv. (Méptv.) szerint – A kivitelező felel a rábízott építési-szerelési munka szakszerű és jogszerű elvégzéséért, a tervek és engedélyek betartásáért. Csak az végezhet kivitelezést, aki szerepel a kivitelezői névjegyzékben és megfelel a feltételeknek (szakképesítés, gyakorlat stb.). 2025-től a kivitelezőnek is kötelező felelősségbiztosítást kötnie, enélkül a tevékenység folytatását a hatóság felfüggesztheti.

- A **felelős műszaki vezető (FMV)** felelőssége az Étv. szerint – Az FMV a kivitelező által kijelölt, megfelelő jogosultsággal rendelkező szakember, aki az építési helyszínen irányítja és felügyeli a kivitelezést. Felelős azért, hogy a kivitelezés a terveknek, engedélynek és előírásoknak megfelelő legyen. Nevét az építési naplóban rögzíteni kell, és csak kamarai névjegyzékben szereplő személy láthatja el (pl. MV-Ép jogosultsággal).
- Az **építtető felelőssége** az Étv. szerint – Az építtető felelős az építésügyi hatósági eljárás megindításáért (engedély vagy bejelentés kérelmezése), a kivitelező és a műszaki ellenőr megbízásáért (ha szükséges), az építési napló vezetéséért, továbbá azért, hogy a kivitelezés finanszírozása rendezett legyen. Ha az építtető több szereplőt bíz meg, összehangolási kötelezettsége is van.
- Az építtető és a kivitelező **együttes felelőssége** – Bizonyos területeken mindkét fél felel (pl. az építési napló szabályszerű vezetéséért az építtető is felelős, és a kivitelező is; a munkaterület biztonságos átadásáért mindkét fél felelősséggel tartozik). E közös felelősség miatt a jogszabályok több szereplőt is kötelezhetnek ugyanazon feladat betartására.
(Megjegyzés: A 191/2009. Korm. rendelet sorolja fel részletesen az építtető és kivitelező közös felelősségi körébe tartozó elemeket.)

3. Építésügyi jogszabályok alapismerete az építmények megvalósításához a TÉKA alapján

Mi az **önálló építmény**? (Önálló építménynek tekintjük azt az építményt, amely más építménytől független, önmagában rendeltetésszerűen használható. Például egy önálló lakóház az, de egy épület épületszárnya nem az, mivel az főépülethez tartozik.)

- **Tömegtartózkodásra szolgáló építmény** definíciója (olyan építmény – jellemzően épület –, amelyben egy időben nagy számú ember tartózkodhat, tipikusan >300 fő; ilyen építményekre szigorúbb tervezési követelmények vonatkoznak, pl. nagyobb biztonsági feltételek).
- A **rendeltetés** fogalma (az építmény rendeltetése az a funkció, amelyre használják – pl. lakó, iroda, ipari rendeltetés. A rendeltetés megváltoztatása – pl. lakásból iroda – engedélyköteles lehet a használatbavételi szabályok szerint).
- A **helyiség** fogalma (épületen belüli, szerkezetekkel körülhatárolt tér, amely meghatározott célú tartózkodásra szolgál; lehet **huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség** – ahol egy személy napi tartózkodási ideje >2 óra, pl. szoba, iroda – vagy nem huzamos tartózkodású, pl. raktár, fürdőszoba).
- Mi az **átalakítás**? (Meglévő építmény alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének megváltoztatása térfogatnövelés nélkül.)
- Mi a **bővítés**? (Az építmény térfogatának növelése építéssel.)
- Mi a **felújítás**? (Az építmény eredeti műszaki állapotának javítása, megújítása – pl. homlokzat felújítása, gépészeti rendszer korszerűsítése.)
- Mi a **helyreállítás**? (Tönkrement vagy károsodott építmény – különösen műemlék – eredeti állapotának visszaállítása, jellemzően hagyományos anyagokkal és módon.)

- Mi a **korszerűsítés**? (Az építmény műszaki színvonalának emelése, a mai kor igényeihez igazítása – pl. hőszigetelés utólagos beépítése, energetikai korszerűsítés. Különbözik a felújítástól abban, hogy itt új követelményekhez igazodunk.)
- Az **alagsor** definíciója (olyan építményszint, amelynek padlósintje több mint 50%-ban a terepszint alá süllyed).
- A **befogadóképesség** definíciója (egy építmény vagy helyiség egy időben maximálisan benntartózkodó személyeinek száma, jellemzően négyzetméter alapon számítva; pl. egy 100 m²-es terembe – rendeltetésétől függően – meghatározott számú fő engedhető).
- Mi az **életciklus** (építményé)? (Az építmény teljes élettartama a tervezéstől a bontásig, beleértve az üzemeltetés, fenntartás időszakát. A Méptv. bevezette az *építmény életciklusa* fogalmát, amely a fenntarthatóságot hangsúlyozza, pl. a körforgásos gazdaság elveit is szem előtt tartva az építés, használat, bontás során.)
- Mi a **hasznos alapterület**? (A helyiségek alapterületének azon része, amely 1,90 m-nél nagyobb belmagasságú és rendeltetésszerű használatra alkalmas – az OTÉK/TÉKA meghatározása szerint.)
- Az **erkély** definíciója (az épület homlokzatából konzolosan kinyúló, korláttal határolt nyitott szerkezet, járófelülettel; lakóhelyiséghez kapcsolódó nyitott pihenőterület).
- A **loggia** definíciója (az épület tömegén belül kialakított nyitott, de három oldalról zárt erkélyszerű tér).
- A **magastető** definíciója (legalább két, 6°-nál meredekebb hajlásszögű tetősíkból álló tetőforma, amelynek van tetőgerince – ellentéte a lapostető).
- Az **építményszint** fogalma (az épület egy szintje – pinceszint, alagsor, földszint, emelet, tetőtér –, amely belmagassággal rendelkező, emberi tartózkodásra alkalmas szintterületet képez).
- A **nettó alapterület** fogalma (a falsíkok közötti alapterület, azaz a helyiség tényleges padlófelülete, beleértve a falak által elfoglalt területet is, de kizárva a 1,90 m-nél alacsonyabb részeket és a gépészeti aknákat).
- Az **terasz** definíciója (szabadtéri fedett vagy nyitott, járható falsík-kitolás vagy földemrész, amely közvetlen kapcsolatban van az épülettel és pihenésre, tartózkodásra szolgál).
- A **terepcsatlakozás** definíciója (az építmény külső terepszinthez viszonyított csatlakozási vonala vagy módja; pl. lejtős teleknél a terepcsatlakozás megoldása rámpával, lépcsővel).

4. Településrendezési szabályok, követelmények

- A településrendezés kormány szintű felelőse (az országos településrendezésért felelős miniszter – 2025-ben az építésügyi miniszter hatáskörébe tartozik a területfejlesztés és rendezés felügyelete).

- A **beépítésre szánt terület** meghatározása (a település közigazgatási területének azon része, amelyet a helyi településrendezési terv építési célú felhasználásra kijelöl – pl. lakóterület, vegyes, gazdasági, üdülő, különleges terület; az ettől eltérő részek a beépítésre nem szánt területek: zöldterület, erdő, mezőgazdasági, közlekedési stb.).
- Az **építési terület** fogalma az Étv./Méptv. szerint (az építési engedély szempontjából figyelembe vett telekrész, ahol az építményt elhelyezik; jellemzően megegyezik az övezeti besorolású telek területével, mínusz a védőtávolságok és korlátozások által érintett részek).
- A **közterület** fogalma az Étv. szerint (mindenki által használható, az önkormányzat tulajdonában álló terület, pl. utcák, terek, parkok – rendeltetése szerint közhasználatra szolgál).
- A **telek** fogalma az Étv. szerint (az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon nyilvántartott földrészlet. **Építési telek**: olyan telek, amely a jogszabályi és helyi előírásoknak megfelelően beépíthető – megfelelő méretű, közművesíthető stb.).
- Mi a **helyi építési szabályzat (HÉSZ)**? (Az önkormányzat rendelete, amely a település részletes beépítési szabályait tartalmazza: övezetek kijelölése, építési paraméterek (pl. építménymagasság, beépítettség), védelmi előírások stb..)
- Mi az **Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)**? (A településfejlesztési koncepció gyakorlati megvalósítását szolgáló középtávú (7-10 éves) stratégiai terv, projektcsomagokkal – kijelöli, hogy a település mely területeit, milyen fejlesztésekkel kívánja fejleszteni.)
- Mi a **településfejlesztési koncepció**? (A település hosszú távú (10-15 évre szóló) átfogó jövőképe és célrendszere, amely meghatározza a fejlesztés irányait – pl. mely területeken kíván ipari parkot, hol rehabilitálná a belvárost stb.. A koncepció a stratégiai tervezés alapja, a rendezési tervek módosításának előfeltétele.)
- Mi a **településszerkezeti terv**? (A településrendezési eszközök része: a HÉSZ-hez kapcsolódó tervdokumentum, amely térképi formában ábrázolja a település szerkezeti elemeit – pl. beépítésre szánt és nem szánt területek határa, fő úthálózat, fontosabb területfelhasználások. A településszerkezeti tervet az önkormányzat határozattal fogadja el, és a HÉSZ-el együtt biztosítja a rendezési tervet.)
- A **barnamezős terület** definíciója (korábban beépített, de funkcióját veszített, gyakran szennyezett terület, pl. használaton kívüli ipartelep. A Méptv. definiálja a barnamezős terület fogalmát; ilyen terület fejlesztése esetén kármentesítési kötelezettség is lehet a szennyezett talaj miatt.)
- A **rozsdáövezeti akcióterület** definíciója (kijelölt barnamezős terület, melynek fejlesztését a kormányzat ösztönzi – pl. adókedvezménnyel. Itt új lakóingatlanok építése kedvezményes áfa mellett lehetséges, de jogszabály előírhatja bizonyos lakások kedvezményes értékesítését vagy bérbeadását. *2025-ben a rozsdáövezeti program keretében az állam célja a rozsdáövezetek megújítása.*)

- Kötelezettség a rozsdaovezet kapcsán (a rozsdaovezeti lakásépítések esetén előírt, hogy a fejlesztő a lakások meghatározott százalékát kedvezményesen adja vagy bérbe adja – ennek részleteit külön kormányrendelet szabályozza. *Megjegyzés: A vizsgán utalhatnak rá, hogy a rozsdaovezeti program feltételei ismertek legyenek.*)
- Mi az **építési hely** az Étv. szerint? (Az építési hely a telken belül azon terület, amelyen belül az épület(ek) elhelyezhetők – a HÉSZ szabályozási tervben jelöli ki általában, figyelembe véve az elő-, oldal- és hátsókert méreteit.)
- Mi az **építési övezet**? (Az övezet a HÉSZ-ben meghatározott területi egység, amelyre egységes beépítési paraméterek vonatkoznak – pl. Lke-1 jelű övezet = kertvárosias lakóövezet bizonyos telekméret- és beépítési előírásokkal. Az építési övezet meghatározza a beépítés módját, megengedett legnagyobb beépítettséget, építménymagasságot stb.)
- Az **építési telek jellemzői** – Az építési teleknek minimális telekmérettel, szélességgel kell rendelkeznie (a TÉKA és a HÉSZ előírja a beépíthetőség feltételeit, pl. legkisebb telekterület, kialakítható telekforma). Közművesíthetőség: építési telek akkor alkalmas beépítésre, ha a szükséges közművek biztosíthatók (ivóvíz, szennyvíz, elektromos energia stb.). További jellemző a megközelíthetőség közútról és a telek rendeltetésének megfelelő használhatóság.
- Az **építési vonal** fogalma (az a vonal a telken belül – jellemzően az utcavonalon –, amelyre az épület homlokzatát kötelezően kell helyezni. A HÉSZ határozza meg, pl. a szabályozási tervben, hogy az utcafronton az épület mely vonalig építhető ki).
- A beépítés megengedett **legnagyobb épületmagassága** (az építési övezeti előírásban szereplő érték, amely az épület homlokzatmagasságának felső határa. Az építménymagasság vagy épületmagasság fogalmát a TÉKA tartalmazza pontosan – pl. az épület legmagasabb pontja vetületben –; ennek betartása kötelező, eltérés csak egyedi eltérési engedéllyel lehetséges bizonyos mértékig)
- Az épített környezet védelmének és alakításának **eszközei** (a települések rendezésének és az építészeti értékek védelmének fontosabb eszközei: **településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, helyi építési szabályzat és szabályozási terv, településképi rendelet, településképi arculati kézikönyv.** Ezek egymással összhangban határozzák meg a település jövőbeni képét és az építési követelményeket.)

5. Az Építési törvény alapismerete

- A helyi önkormányzat építésügyi feladatai az Étv./Méptv. szerint – A települési önkormányzat feladata a helyi építési szabályzat és településképi rendelet megalkotása, a helyi építészeti értékvédelem biztosítása. Emellett a polgármester (főépítész útján) részt vesz a településrendezési tervek előkészítésében, és a településképi véleményezési/bejelentési eljárások lefolytatásában. *(Megjegyzés: 2020-tól az építésügyi hatósági jogkörök a jegyzőktől a kormányhivatalokhoz kerültek, így az önkormányzat hatósági engedélyezési feladatot általában már nem végez.)*
- A törvényi szabályozás **építményfajták hatósági kategóriái** az Étv./Méptv. szerint – A Méptv. meghatározza, mely építmények tartoznak az általános építésügyi hatóság

hatáskörébe, és melyek a **sajátos építményszíntípusok** közé. **Általános építményszíntípusok**: a legtöbb magas- és mélyépítési létesítmény (lakóépület, iroda, csarnok stb.), ezekben a járási hivatal jár el. **Sajátos építményszíntípusok**: külön jogszabály szerinti hatóság engedélyezi őket, pl. bányászati építmények (bányakapitányság), közlekedési létesítmények (közlekedési hatóság), honvédelmi, nemzetbiztonsági építmények (külön hatóság).

- A **sajátos építmény** megvalósításának jogszabályi feltétele – Sajátos építményszíntípusok esetén az építésügyi engedélyt nem a települési építésügyi hatóság adja, hanem az ágazati (sajátos) hatóság. Ezen kívül az általános építési követelményeket is teljesíteni kell. Például egy 20 km-nél hosszabb gyorsforgalmi út engedélyezése a közlekedési hatóság hatásköre, környezeti hatásvizsgálat is szükséges, és az építést a közlekedési előírások szerint kell végezni.
- Az építésügyi hatósági és építésfelügyeleti rendszer felépítése (2020-tól) – 2020 óta az **általános építésügyi hatóság** a járási (fővárosban kerületi) hivatal, míg az **építésfelügyeleti hatóság** a megyei kormányhivatal szakembereiből áll. A hatóságok feletti szakmai irányítást a Miniszterelnökség/Építési Minisztérium látja el. Az állami főépítési hálózat is részt vesz: minden vármegyében és nagyobb településen működik főépítész, aki szakmai tanácsadást nyújt a hatósági munkában.
- Az **akadálymentesség** fogalma (akkor akadálymentes az épített környezet, ha mindenki – különösen a fogyatékkal élők – önállóan és biztonságosan tudja használni az építményt. Akadálymentes egy épület, ha küszöbmentes bejutást, megfelelő méretű közlekedőket, lifteket stb. biztosít. Meghatározó követelmény közhasználatú épületeknél.)
- A **toronyház** definíciója (a köznyelvben felhőkarcoló: nagyon magas épület. A jogszabályi meghatározás szerint toronyház az az épület, amelynek építménymagassága meghalad egy meghatározott értéket – például 45 métert. Az OTSZ és a településrendezés is kiemelten kezeli az ilyen épületeket, külön tűzbiztonsági és városképi előírásokkal).
- Az Étv./Méptv. hatályának **részterületei** – A 2023-as építészeti törvény szerkezete öt fő részre tagolódik: I. Általános rendelkezések (alapelvek, fogalmak); II. Tervezés és kivitelezés szabályai; III. Építésügyi hatósági rendszer és eljárások; IV. Településfejlesztés és -rendezés; V. Építésgazdaság és digitalizáció. E részek lefedik a korábbi Étv. tartalmát az épített környezet alakításáról, védelméről, valamint kiegészülnek új elemekkel (pl. építésgazdasági intézkedések).
- Az **építési napló** fogalma az Étv./Méptv. szerint (az építési napló a kivitelezés során elektronikusan vezetett dokumentum, amely rögzíti a munkák előrehaladását, a szereplők nyilatkozatait és az esetleges eltéréseket. Kötelező építési naplót vezetni minden engedélyköteles vagy bejelentésköteles építkezésen, és a napló bejegyzései hatósági eljárásban bizonyítéknak minősülnek. Bejegyzésre jogosult a kivitelező, FMV, műszaki ellenőr, tervező – mindenkinek a saját hatáskörében.)
- Az építmény **elhelyezésének általános követelményei** az Étv.-ben – Az épület telken belüli elhelyezésénél biztosítani kell a környezetbe illeszkedést, a településképp védelmét és a szomszédos telkek használatának tiszteletben tartását. A Méptv. kimondja, hogy az építési

tevékenység nem sértheti aránytalanul a szomszédok jogait (pl. benapozás, kilátás). Továbbá figyelembe kell venni a helyi építési szabályzat előírásait (beépítési mód, távolságok) és az országos követelményeket (pl. védőtávolságok veszélyes üzem esetén).

- Az **építéskivitelezés általános követelményei** az Étv.-ben – Az építési kivitelezést szakszerűen, az érvényes engedélynek vagy bejelentésnek és a jóváhagyott terveknek megfelelően kell végezni. A kivitelezés során be kell tartani a műszaki előírásokat és szabványokat, gondoskodni kell a munka- és balesetvédelemről, valamint a környezetvédelemről. Az építési területen csak megfelelő jogosultságú szakemberek (felelős műszaki vezető, szakmunkások) dolgozhatnak, és a kivitelezőnek biztosítani kell az ellenőrzés lehetőségét (műszaki ellenőr, hatóság).
- Az építéskivitelezésre vonatkozó lényeges törvényi előírások – 2024-től a törvény új kötelezettségeket vezetett be: a **tervezők és kivitelezők kötelező felelősségbiztosítását** (ennek hiányában a névjegyzékből való felfüggesztés vagy a tevékenység megtiltása lehetséges), továbbá hangsúlyozza az **elektronikus építési napló** használatát és a **digitális ügyintézés** alkalmazását (ÉTDR használata kötelező az engedélyezésnél). Mindezek betartását az építésfelügyelet ellenőrzi, szabálytalanság esetén bírságokat és intézkedéseket vonhat maga után.
- Az **építtetői fedezetkezelés** célja (nagy értékű építési beruházásoknál – jelenleg jellemzően 500 millió Ft felett – kötelező **építtetői fedezetkezelő** igénybevétele. A fedezetkezelő egy független szervezet, amely kezeli a beruházás pénzügyi forrásait, biztosítva, hogy a kivitelezők és alvállalkozók a teljesítés arányában kifizetésre kerüljenek. Ezzel megelőzhető a láncartózás. Az építtetői fedezetkezelés tehát a pénzügyi visszaélések megelőzését és a kifizetések biztonságát szolgálja az építkezéseken.)
- **Műszaki ellenőr megbízásának kötelezettsége** – Bizonyos esetekben az építtető köteles műszaki ellenőrt megbízni. Ilyen eset például: 50 millió Ft feletti összegű építési tevékenység, közpénzből megvalósuló beruházás, továbbá minden építkezés, ahol több fővállalkozó kivitelező van. A műszaki ellenőr feladata az építkezés folyamatos ellenőrzése a megrendelő érdekeit képviselve. *(Kérdés lehet: mikor kötelező műszaki ellenőr? Válasz: pl. 50 millió felett vagy közpénzes beruházásnál.)*
- A **kivitelezési vállalkozás** jogszabályi feltételei – Üzletszerű kivitelezői tevékenységet csak az folytathat, aki szerepel a **kivitelezői névjegyzékben** (Épkiv. 191/2009. r. előírás). A névjegyzékbe vétel feltételei: megfelelő szakképesítés(ek) a vezetőnek, meghatározott szakmai gyakorlat, rendezett kamarai tagság a felelős műszaki vezető részéről, és 2025-től érvényes szakmai felelősségbiztosítás megléte. E feltételek hiányában a kivitelező nem köthet jogszerűen vállalkozási szerződést, a hatóság a tevékenységét felfüggesztheti.

6. Az építmények tervezésével és létesítésével kapcsolatos előírások ismerete a TÉKA alapján

- Mi a **felvonulási épület** jellemzője? (Olyan ideiglenes épület, amelyet az építési munka idejére állítanak fel a kivitelezés segítése céljából – pl. építési iroda, öltöző, raktár –, és az építkezés befejeztével elbontják.)

- Mi a **közmű**? (Közműnek nevezzük a közüzemi hálózat elemeit: vízvezeték, csatorna, elektromos hálózat, gázvezeték, távhő, távközlés stb., amelyek az épületek közműellátását biztosítják. A telken belüli közműcsatlakozások kiépítése az építkezés része.)
- A **természetes megvilágítás** definíciója (természetes fény bejutása egy helyiségbe nyílászárón – ablakon, üvegfalon vagy felülvilágítón – keresztül. Lakó- és huzamos tartózkodású helyiségeknél általában előírás, hogy rendelkezzenek természetes megvilágítással, méghozzá az ablakterület aránya a padlófelülethez viszonyítva legalább 1/8 legyen).
- A **természetes szellőzés** definíciója (a helyiség levegőjének természetes úton, nyílászárók – ablak, szellőzőnyílás – útján való cserélődése. Huzamos használatú helyiségeknél előírás a természetes szellőzés lehetősége – pl. nyitható ablak –, vagy gépi szellőztetést kell biztosítani.)
- A **középmagas épület** fogalma (általában 13,65 m és 30 m közötti építménymagasságú épület – az OTSZ kategóriája szerint. Ilyen például egy 5-10 emeletes lakóház. A tűzvédelmi és építészeti előírások e kategóriában már szigorúbbak, mint alacsony épületnél.)
- A **magasépület** fogalma (építménymagassága meghaladja a 30 métert, de jellemzően 45 m alatt marad. A 30 m feletti épületeket már speciális tűzvédelmi besorolás illeti, pl. sprinkler szükséges lehet. 45 m felett toronyház kategória alkalmazandó külön szabályokkal.)
- A **padlószint** fogalma (egy helyiség padlófelületének magassági síkja; az épület egy szintjén belül elhelyezkedő padló szintje. Több szintű helyiség esetén beszélünk félemeletről stb., de általában a padlószint a járószintet jelenti).
- A **szabad belmagasság** fogalma (egy helyiség padlója és a mennyezet vagy álmennyezet alsó síkja közötti távolság, levonva az esetleges szerkezeti kiálló elemeket. Ez az a ténylegesen használható belmagasság, amely a bútorozhatóságot, térérzetet meghatározza – pl. 2,7 m belmagasságú szobában a szabad belmagasság is 2,7 m, ha nincs álmennyezet).
- A **szabad keresztmetszet** fogalma (általában közlekedési útvonalak, nyílások kapcsán használják: a rendelkezésre álló szabad nyílásméret, amelyen át közlekedni vagy anyagot mozgatni lehet. Pl. folyosó vagy lépcső szabad keresztmetszete = szélesség × magasság, ahol nincs akadályozó elem).
- A **szintkülönbség** fogalma (két pont közötti magasságkülönbség egy épületen belül vagy a terepen. Szintkülönbséget hidal át a lépcső, rámpa, lift. Építésügyben számít, pl. 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget lépcsővel kell megoldani, 2 lépcsőfok felett korlát kell).
- A **szintmagasság** fogalma (az egymás feletti padlószintek távolsága, tipikusan emeletmagasság. Pl. egy épület földszintje és első emelete közti szintmagasság 3,5 m. Tartalmazza a padló és födém vastagságát is, nem keverendő a belmagassággal).
- Mi a **telek beépített területe**? (A telek azon része négyzetméterben, amelyet épületek alapterülete foglal el. Ez az összes épület földszinti kontúrjának összege a telken, beleértve

az összes szint feletti kivetületet is, kivéve a terepszint alatti részeket. Ebből számítható a beépítettség.)

- Mi a **telek legnagyobb beépítettsége**? (A telek beépített területének megengedett legnagyobb aránya a telek területéhez viszonyítva, százalékban. A HÉSZ és TÉKA határozza meg övezeti szinten – pl. 30% beépítettség azt jelenti, hogy 1000 m²-es telken max. 300 m² alapterületű épület(ek) helyezhetők el.)
- Mi a **terezsint alatti építmény** jellemzője? (Olyan építmény vagy épületrész, amelynek felső szerkezete a csatlakozó terepszinthez képest nincs kiemelkedve vagy csak kis mértékben – pl. pince, mélygarázs. A TÉKA meghatározza, hogy mi minősül terepszint alatti létesítménynek, és ezeket nem számítják bele a beépítettségbe bizonyos feltételek mellett.)
- Mi a **tömegtartózkodási helyiség** kritériuma? (Tömegtartózkodási helyiség az a zárt tér egy építményen belül, ahol 50 főnél több személy tartózkodhat huzamosan. Az OTSZ és TÉKA előírja, hogy ilyen helyiségnek legyen elegendő menekülési kapacitása, természetes megvilágítása/szellőzése, és mérete alapján számolják a benttartózkodók számát a kiürítés tervezéséhez.)
- Mi jellemző a **kerti építményre**? (A telken belül, jellemzően a kertben elhelyezett, kisebb méretű építmény, amely nem minősül épületnek. Pl. kerti pavilon, filagória, kerti tároló, pergola. Általában egyszerűsített bejelentéssel vagy engedély nélkül építhető bizonyos méret alatt, de a helyi szabályozás korlátozza a számukat és méretüket.)
- Mi az **önálló rendeltetési egység**? (Olyan helyiségcsoport egy épületen belül, amelyet önállóan, más egységektől függetlenül lehet használni, saját bejárata van. Tipikusan egy lakás, egy iroda, egy üzlet külön rendeltetési egységnek számít. A TÉKA előírja, hogy egy telken belül hány önálló rendeltetési egység helyezhető el, illetve mi tekintendő annak.)
- Mi a **huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség** fogalma? (Az OTÉK/TÉKA szerint huzamos tartózkodású az a helyiség, ahol emberek rendszerint 2 óránál hosszabb ideig tartózkodnak. Ilyen pl. a lakószoba, iroda, osztályterem. Előírás, hogy legyen természetes megvilágítása és szellőzése, valamint min. 2,5 m belmagassága.)
- Mi a **belmagasság**? (Egy helyiség padlója és mennyezete közti függőleges távolság. A tervezésnél meg kell feleljen az előírásoknak: lakó- és irodai helyiségeknél általában legalább 2,5 m, középületeknél 3 m ajánlott. A belmagasság hatással van a komfortérzetre és használhatóságra.)
- Mi a **fagyhatár**? – A talaj azon mélysége (cm-ben), ameddig a talaj télen átfagyhat. Magyarországon a számított fagyhatár ~80-90 cm. **Mire kell figyelni ezzel kapcsolatban?** Az alapozás alsó síkját általában a fagyhatár alá kell helyezni, hogy a fagy okozta talajduzzadás ne tegyen kárt az épületben.
- Mi a **földszint** definíciója? (Az épület azon legalsó építményszintje, amely közvetlen kapcsolatban áll a tereppel, és amely felett már további használati szint (emelet) van. Földszintnek számít a 0. szint, alatta van pince/alagsor, felette emeletek.)

- **Lift betervezésének kötelezettsége** – Új épületnél mikor kell kötelezően liftet tervezni? Általában ha az épületnek 3-nál több szintje van, illetve ha közhasználatú és emeletek vannak. Az akadálymentességi előírások szerint 3 szint felett vagy 10 m-nél nagyobb szintkülönbségnél személyfelvonót kell biztosítani.
- Mi az **oromfal** jellemzője? (Az épület magastetővel lezárt véghomlokzata, háromszög vagy trapéz alakú falrész, amely a tetősíkok találkozásánál a padlástér lezárását adja. Ha nincs oromdeszka, az oromfal általában tűzfal is egyben két épület között.)
- Mi a **tűzfal** jellemzője? (Szomszédos épületek között vagy épületen belül tűzszakaszhatáron kialakított, nyílás nélküli vagy korlátozott nyílású fal, amely meghatározott tűzállósági határértékű. Régen **tűzfalnak** hívták az oldalkertre néző homlokzatot is, ha azon nem volt nyílás. A mai szabályok szerint tűzfalban bizonyos feltételekkel lehet nyílászáró (pl. drótüveg ablak, ami zárt állapotú).)
- Mi számít **tetőfelépítménynek**? (A tetősíkból kiemelkedő építményrész, pl. liftakna háza, lépcsőház felépítménye, gépészeti szellőző, tetőablak szoba (manzárd), dormer. A TÉKA meghatározza, mely tetőfelépítmények megengedettek és hogyan számítanak bele az építménymagasságba vagy a beépítettségbe. Általában a tetőfelépítmények csak korlátozott méretben engedélyezettek, hogy ne rontsák a városképet.)

7. Építésügyi eljárások

7.1. Hatósági eljárások, építési engedélyezés

- Az **építési engedély** jellemzői (az építési engedély egy hatósági határozat, amely feljogosítja az építtetőt meghatározott építési tevékenység elvégzésére. Az engedély jogerőre emelkedése után lehet kezdeni az építést, érvényessége általában 3 év – eddig kell megkezdeni a munkát. Tartalmazza az engedélyezett terveket, előírásokat, szakhatósági feltételeket. 2024-től az építési engedély iránti kérelmet elektronikusan, az ÉTDR rendszerben kell benyújtani.)
- A **használatbavételi engedélykérelem** kötelezettsége – Használatbavételi engedélyt (vagy használatbavétel tudomásulvételét) kell kérni a hatóságtól az építmény elkészültét követően, mielőtt rendeltetésszerűen használni kezdenék. **Mikor kötelező?** Minden engedélyköteles építkezés befejezésekor kötelező kérelmezni; egyszerű bejelentéses lakóépületnél 2024-től ismét erősödött a hatósági kontroll, használatbavételi tudomásulvétel szükséges.
- A **használatbavételi engedély megadásának feltételei** (a hatóság akkor adja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület az engedélyezett tervek szerint megvalósult, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, az előírt műszaki vizsgálatokat (pl. kéményseprő, érintésvédelem) elvégezték, valamint nincs fennmaradó építési szabálytalanság. Szükséges továbbá az építési napló megfelelő lezárása, a kiviteli tervek rendelkezésre állása, és az esetleges közműnyilatkozatok megléte.)
- **Eltérési lehetőség** az országos építési előírásoktól – 2025-ben az új szabályozás bevezette az *egyedi eltérési engedély* intézményét a TÉKA kapcsán njt.hu. Bizonyos beépítési

paraméterektől (pl. épületmagasság, beépítettség, telekszélesség) legfeljebb két paraméter esetén adható eltérési engedély külön eljárásban, ha azt az állami főépítész szakmai véleménye támogatja njt.hu. **Tehát van-e lehetőség eltérésre?** Igen, korlátozott körben egyedi kérelem alapján, de általános felmentés nincs. (Korábban az OTÉK-tól való eltérésre az illetékes miniszter adhatott engedélyt.)

- **Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek** – A jogszabályok tételesen felsorolják, mi mentes az építési engedély alól. Főbb kategóriák: **1)** Meghatározott méret alatti építmények (pl. 50 m³-nél kisebb térfogatú, max. 4 m magas melléképület, kerti tároló); **2)** bizonyos kertépítészeti és tereprendezési munkák; **3)** felújítás, átalakítás, amely nem érint tartószerkezetet vagy homlokzatot; **4)** ideiglenes építmények korlátozott időre; **5)** saját célú kutak bizonyos mélység alatt. *(A pontos lista a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben, ill. 2024-től az új Eljárási kódexben található. A vizsgán tipikus kérdés: kell-e engedély pl. 3 kW-os napelemes rendszerre? – 2025-ben nem kell külön engedély, elég bejelentés.)*
- **Bontási engedély** kérésének kötelezettsége – Építmény bontásához akkor kell bontási engedély vagy bejelentés, ha az építmény engedélyköteles volt (pl. lakóépület), vagy ha jogszabály előírja (pl. műemlék esetén mindig engedély kell). Kis melléképület bontása engedély nélkül végezhető, de a törmelék elszállításáról és az érintett közművek szakszerű kiiktatásáról gondoskodni kell.

7.2. Lakóépület építése egyszerű bejelentéssel

- Az **egyszerű bejelentés** lehetőségének jogszabályi feltételei – Új lakóépület építése bizonyos méret alatt 2016 óta egyszerű bejelentéssel is végezhető. **Mik a feltételek?** 2025-ben: legfeljebb 4 lakásos, max. 1000 m³ térfogatú lakóépület esetén (jellemzően családi ház) alkalmazható egyszerű bejelentés a Méptv. alapján. A bejelentést az ÉTDR-be kell feltölteni, mellékelve az egyszerű bejelentési dokumentációt (egyszerűsített terveket). A hatóság tudomásul veszi, de szűrőpróbaszerű ellenőrzést tarthat.
- Az egyszerű bejelentéssel épülő lakóépületnél **tervezői művezetés** kötelezettsége – A 155/2016. Korm. rendelet előírta, és 2025-ben is elvárás, hogy az egyszerű bejelentéssel épülő lakóépület tervezője **tervezői művezetést** végezzen. Ez azt jelenti, hogy a tervezőnek nyomon kell követnie a kivitelezést, és szükség esetén tanácsot kell adnia a helyszínen (külön megbízási szerződéssel). A tervezői művezetés tényét a naplóba jegyzik. *(Vizsgakérdés: mit jelent a tervezői művezetés?)*
- Az egyszerű bejelentéssel épülő lakóépület természetes személy részére, **saját lakhatásra** – A jogalkotó eredeti szándéka az volt, hogy a magánszemélyek saját célú családi házépítését könnyítse az egyszerű bejelentés. Esetükben nem kell építési engedély, de a fent említett feltételek teljesülése, a tervezői művezetés és a kivitelező bejelentése kötelező. *(Magyarázat: saját lakhatásra épül, ha az építtető beköltözik, nem értékesítési céllal építi.)*
- Az egyszerű bejelentéssel épülő épület **nem saját lakhatásra** – Ha az építtető **nem** saját lakhatási célra (hanem pl. eladásra, bérbeadásra) épít családi házat egyszerű bejelentéssel, 2020-tól szigorúbb feltételek vonatkoztak rá. **1)** Kivitelező csak akkor végezheti, ha szerepel

az egyszerű bejelentésű kivitelezések nyilvántartásában; **2)** gyakoribb hatósági ellenőrzés lehetséges. (A vizsgán rákérdezhetnek: saját cél vs. nem saját cél egyszerű bejelentés esetén – lényege, hogy utóbbinál is lehet alkalmazni, de figyelni kell a plusz előírásokra.)

- Az egyszerű bejelentéssel épülő épület esetében is előforduló **építési engedély kötelezettség** – Példa: ha a tervezett lakóépület mérete túllépi az egyszerű bejelentés határértékeit (pl. tömegében nagyobb, több lakást tartalmaz), akkor nem alkalmazható a bejelentés, **építési engedélyt** kell kérni. Továbbá, ha az épület világörökségi területen van, vagy műemléki védelem alá esik, az egyszerű bejelentés nem elegendő, engedély szükséges. *(Az új szabályok szerint az ilyen korlátozásokat a Méptv. és végrehajtási rendeletei rögzítik.)*
- Az egyszerű bejelentéssel épülő épület esetében **tervezői felelősségbiztosítás** – 2017-től előírták, hogy a lakóépület tervezőjének rendelkeznie kell érvényes tervezői felelősségbiztosítással, amely fedezi az esetleges tervezési hibákból eredő károkat. 2025-től ez általános követelmény lett minden tervezőre, így külön kiemelten az egyszerű bejelentésnél is igaz: biztosítás nélkül a tervező nem vállalhatja a feladatot.
- Az egyszerű bejelentéssel épülő épület esetében **kivitelezői felelősségbiztosítás** – Hasonlóan, 2019-től a jogszabály az egyszerű bejelentéses építkezéseknél is megkövetelte a kivitelezőtől a felelősségbiztosítást. 2025-től pedig minden kivitelező számára kötelező a biztosítás megkötése (8 napon belüli igazolással a nyilvántartó szerv felé). Ennek célja a kivitelezés során okozott esetleges károk megtérülésének biztosítása.

8.1. Szabálytalan teljesítés és jogkövetkezményei

- **Építtetői utasítás megtagadása** – A kivitelező milyen módon tagadhatja meg az építtető utasítását? Ha az építtető olyan utasítást ad, amely jogszabályba ütközik vagy műszakilag szakszerűtlen, a kivitelező köteles írásban jelezni, hogy azt nem hajtja végre. A naplóbejegyzésben rögzíti a megtagadást és annak indokát. Így védi magát a későbbi felelősségrevonástól.
- Mi a **jogosulatlan építési tevékenység**? (Olyan építési tevékenység, amelyet arra **nem jogosult** végez – pl. aki nincs a kivitelezői névjegyzékben, vagy megfelelő szakképesítés nélkül végez kivitelezést, az jogosulatlanul épít. Ide tartozik az is, ha valaki engedélyhez kötött munkát engedély nélkül, illetéktelenül végez.)
- Mi a **jogszerűtlen építési tevékenység**? (Az előírások megszegésével végzett építés – pl. építési engedély nélkül vagy attól eltérően építenek. Még ha a kivitelező jogosult is, de nincs meg a jogerős engedély, az építés jogszerűtlen.)
- Mi a **szakszerűtlen építési tevékenység**? (Az építésügyi műszaki előírások, jó gyakorlat vagy tervek be nem tartásával végzett munka. Pl. ha a kivitelező eltér a tervtől vagy rossz minőségben épít be anyagokat, nem tartja be a technológiai előírásokat, az szakszerűtlen kivitelezés. Ez minőségi hibának számít, és garanciális/jótállási igényt von maga után.)
- Mi a **súlyos szabálytalanság** az építés helyszínén? – Súlyos szabálytalanságnak minősül minden olyan jogszerűtlen vagy szakszerűtlen cselekmény, amely veszélyezteti az életet, egészséget vagy jelentős mértékben sérti a jogszabályokat. **Példák:** engedély nélküli építés

(feketén építkezés), az engedélytől való jelentős eltérés, az építésfelügyelet utasításainak figyelmen kívül hagyása, vagy a napló szándékos meghamisítása. Ezek esetén az építésfelügyelet azonnali intézkedéseket hozhat (építés leállítása, bírság).

- **A szabálytalan építés leállításának lehetősége** – Az építésfelügyeleti hatóság jogosult az építkezést leállítani, ha súlyos szabálytalanságot tapasztal (pl. engedély nélküli vagy életveszélyes építés esetén). Ilyenkor **építési tevékenység felfüggesztését** rendelik el határozatban. A leállítás addig tart, amíg a szabálytalanságot nem orvosolják, vagy – engedély nélkül épült szerkezetnél – fennmaradási engedélyt nem adnak, vagy végső esetben elrendelik a bontást.
- **Engedély nélküli építés** következményei – Ha valaki engedély vagy bejelentés nélkül épít olyan építményt, amihez kellett volna, az építésfelügyelet **építésügyi bírságot** szab ki, és kötelezheti **fennmaradási engedély** kérelemre vagy az épület ****elbontására**】 36†L61-L65】
. Fennmaradási engedélyt csak akkor kaphat, ha az építmény amúgy engedélyezhető lett volna és megfizeti a sokszoros összegű bírságot. Ellenkező esetben bontatják. (Vizsgán gyakori kérdés: *Mi történik, ha engedély nélkül építkeznek?* – Válasz: bírság és utólagos engedélyezés vagy bontás.)
- **Építésügyi bírság** – Az építésfelügyelet által kiszabott pénzbírság, melynek mértékét jogszabály határozza meg a szabálytalanság súlya, az épület értéke alapján. Bírsághatják az építtetőt, a kivitelezőt, a műszaki ellenőrt vagy a tervezőt is, attól függően, ki hibázott. A bírság például engedély nélküli építésnél az építmény értékének akár 50%-a is lehet.
- **Bontás elrendelése** – Az építésfelügyelet elrendelheti az építmény bontását, ha azt engedély nélkül vagy engedélytől eltérően építették és nem legalizálható, vagy ha életveszélyes, továbbá ha műemléki értéket sért. A bontási határozat kötelezi az építtetőt az eredeti állapot helyreállítására meghatározott határidővel; ennek elmulasztása esetén hatósági úton végrehajtható.
- Eljárás kezdeményezési lehetősége a **kamara felé** – Ha a hatóság azt tapasztalja, hogy a szabálytalanság oka a szakmagyakorló (tervező, műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető) súlyos mulasztása vagy hozzá nem értése, **értesíti az illetékes kamarát**. A kamara etikai-fegyelmi eljárást indíthat, amely szankciókat (figyelmeztetés, pénzbírság, jogosultság felfüggesztése) vonhat maga után. Például ha a tervező szakszerűtlen tervet adott vagy a műszaki ellenőr asszisztált egy engedély nélküli építéshez, a kamara megvizsgálja felelősségüket.

8.2. Kötelmi jogon belüli szerződések szabályai

- Az építésügy szereplői közötti szerződések sajátossága az Étv./Méptv. szerint – A mérnöki és kivitelezési tevékenységek szerződéseire is a Polgári Törvénykönyv szabályai vonatkoznak, de az építésügyi jogszabályok bizonyos speciális követelményeket is előírnak. Például a 266/2013. Korm. rendelet kimondja, hogy a tervezési szerződést írásba kell foglalni és rendezni kell benne a tervekkel kapcsolatos szerzői jogi kérdéseket. Általános sajátosság, hogy az építési szerződésekben a teljesítés határidejét, minőségét és a felek együttműködését részletesen szabályozzák.

- **Szerződés az építtető és a kivitelező között** – Az építtető és vállalkozó kivitelező **vállalkozási szerződést** kötnek, melyben a kivitelező eredménykötelemként vállalja az építmény megépítését a kiviteli tervek alapján, az építtető pedig fizeti a vállalkozói díjat és biztosítja a szükséges feltételeket. A szerződést írásban kell megkötni (266/2013. Korm. r. előírás), és tartalmaznia kell pl. a teljesítés határidejét, a műszaki tartalmat, a díjat, a fizetési ütemezést, a kötbérek és szankciók rögzítését, továbbá a jótállási kötelezettséget.
- **A vállalkozási szerződés altípusai** – A Ptk. a vállalkozási szerződések körében nevesíti az **építési-szerelési munkára irányuló építési kivitelezési szerződést** és a **tervezési szerződést**. Mindkettő vállalkozási (eredménykötelem), de sajátos szabályok vonatkoznak rájuk: a tervező felelőssége fennáll a terv szakszerűségéért és rendeltetésre alkalmasságáért, a kivitelező felel a megvalósításért és a saját/alvállalkozói munkáért. A Ptk. 6:252. § tartalmazza a tervezési szerződés külön szabályát, miszerint a tervező felelőssége nem zárul le a terv átadásával (ha hibás a terv, felel érte).
- **A megbízási szerződés altípusai** – A Polgári Törvénykönyv megbízási (gondossági) szerződésként kezeli a **műszaki ellenőri megbízást** és a **tervezői művezetés szerződését**. Ezekben a megbízott nem konkrét eredményt (létesítményt) ad át, hanem szakszerű gondossággal eljárva látja el a feladatot. A műszaki ellenőr a kivitelezés ellenőrzését végzi megbízási szerződés keretében (266/2013. Korm. r. utal rá, hogy a műszaki ellenőr tevékenysége megbízási szerződésen alapul). A tervezői művezetés is külön megbízási az építtető és tervező között a kivitelezés idejére.
- **Szerződési formák** – Milyen formában kell megkötni az építési szerződéseket? A Ptk. kimondja: ha jogszabály írásbeliséget kíván meg, akkor csak írásban érvényes a szerződés. Az építőiparban minden fontos szerződést írásban kell kötni, sőt jogszabály kötelezővé is teszi ezt (a tervezési és kivitelezési szerződésre a 266/2013. rendelet előírja az írásbeliséget). Ezen túl, a **szerződés alaki követelménye** betartásán túl a felek gyakran közjegyzői okiratba is foglalhatják a megállapodást a jobb érvényesíthetőségért.
- **A szerződések alaptípusai** – A mérnöki-építőipari gyakorlatban főként **vállalkozási szerződések** (eredménykötelem: építés, tervezés) és **megbízási szerződések** (gondossági kötelem: műszaki ellenőrzés, projektmenedzsment) fordulnak elő. Ezen alaptípusok mellett speciális esetben **adásvételi szerződés** (pl. építési telkek adásvétele), **bérleti szerződés** (pl. állvány bérlete), illetve **munkaszerződés** (alkalmazottak foglalkoztatása) is kapcsolódhat a beruházáshoz.
- **Kötbérigény érvényesítése** – Ha a kivitelező késedelembe esik vagy hibásan teljesít, az építtető a szerződésben kikötött **kötbér** fizetését követelheti. A kötbér a szerződésszegés esetére előre meghatározott átalány-kártérítés. Érvényesítéséhez nem kell bizonyítani a kár tényleges mértékét, elég a szerződésszegés ténye (pl. késedelmes átadás). A kötbér igényét írásban kell bejelenteni a másik fél felé a szerződésben rögzített módon, és ha a másik fél nem fizet, bírósági úton érvényesíthető. (Gyakori: késedelmi kötbér naponta X Ft.)
- **Építtető szerződéskötési kötelezettsége** – Az építtető köteles **írásbeli vállalkozási szerződést kötni** a fővállalkozó kivitelezővel, mielőtt az építési munkát átadja neki (191/2009. Korm. r. előírás). Enélkül szabálytalanul indul a kivitelezés. Ugyanígy, ha műszaki

ellenőr kötelező, az építtetőnek vele is szerződést kell kötnie. Tehát az építtető feladata, hogy minden szükséges partnerrel (tervező, kivitelező, ellenőr) előzetesen szerződjön.

- **Kivitelező szerződéskötési kötelezettsége** – A fővállalkozó kivitelezőnek szerződést kell kötnie az alvállalkozóival is, akiket bevon a munkába. A 191/2009. rendelet szerint a kivitelezőnek nyilatkoznia kell az építési naplóban, hogy az alvállalkozóival írásos szerződése megvannak. Ez biztosítja a projekt átláthatóságát és a teljesítések nyomon követhetőségét. A kivitelező tehát nem vehet igénybe “feketén” alvállalkozót – ennek hiányát az építésfelügyelet bírsággal sújtja.

9.1. Szabványok és a szabványalkalmazás szabályai

- Az **MSZT (Magyar Szabványügyi Testület)** jogállása – Az MSZT a nemzeti szabványosításért felelős szervezet, jogilag egy köztestület jellegű szervezet. Feladata a nemzeti szabványok kiadása, nem közigazgatási szerv. Az MSZT csatlakozik az európai (CEN) és nemzetközi (ISO) szabványügyi szervezetekhez; a magyar szabványok megvásárolhatók, de alkalmazásuk alapvetően önkéntes.
- **Kötelező vagy önkéntes-e a szabványok alkalmazása?** – Általános elv: a szabványok alkalmazása **önkéntes**. Egy szabvány akkor válik kötelezővé, ha **jogszabály hivatkozik rá** (előírja kötelező alkalmazását egy adott területen) vagy a **felek a szerződésben kikötik**. Tehát magától egy MSZ vagy EN szabvány betartása nem kötelező, de erősen ajánlott a jó gyakorlat miatt. Vizsgán kérdés lehet: *Mit jelent, hogy a szabvány alkalmazása önkéntes?*
- Az **MSZ és MSZ EN** használhatósága – Az **MSZ** a Magyar Szabvány jele, az **MSZ EN** az európai szabvány magyar kiadása. Ha van egy adott tárgyban magyar nemzeti szabvány (MSZ), azt célszerű használni. Ha még nincs lefordítva, az **EN szabvány** is alkalmazható, sőt a tervezők sokszor közvetlenül az angol nyelvű Eurocode-okat használják, mert naprakészek. Magyarország EU-tagként köteles átvenni az európai szabványokat, és ellentétes hazai szabvány nem maradhat érvényben. **Tehát lehet-e használni pl. egy angol nyelvű Eurocode-ot?** Igen, lehet, a tartalma azonos az MSZ EN-nel; a nyelvi eltérés nem akadály, ha a mérnök érti.
- Mi az **építésügyi műszaki irányelv**? (2024-től bevezetett fogalom) – Az építésügyi műszaki irányelv nem kötelező érvényű útmutató, amely olyan műszaki témakörben ad ajánlásokat, amelyet jogszabály vagy szabvány nem szabályoz teljeskörűen. Irányelveket széles szakmai konszenzussal, állami felügyelettel dolgoznak ki, és önkéntesen alkalmazhatók – de ha valaki követi, az igazolja a jó szakmai színvonalat. Példa: lapostető szigetelési műszaki irányelv. Ha egy területen később szabvány születik, az irányelvet visszavonják. (Vizsgakérdés lehet: Mi az építésügyi műszaki irányelv és miben különbözik a szabványtól?)

9.2. Építési termékek és műszaki megfelelés

- Az **építési termék** fogalma – Minden olyan anyag, elem, szerkezet, amelyet azért gyártanak, hogy építménybe beépítsék, és ezzel az építmény tulajdonságait befolyásolja. Példák: téglák, betonacél, nyílászárók, szigetelőanyag, kazán, csempe – mind építési termék. A Méptv. bevezette az **egyedi építési termék** fogalmát is: ez egy konkrét építményhez egyedileg

tervezett és gyártott termék (pl. egyedi méretű díszes ablak műemlékhez), amelyre nem kell CE-jelölés, hanem külön tervezői és gyártói megfelelőségi igazolás szükséges.

- Mi a **teljesítménynyilatkozat**? – A CPR rendelet által bevezetett dokumentum, amelyben a gyártó nyilatkozik az építési termék alapvető jellemzőinek teljesítményéről. Ebben megadja például egy ajtó esetén a hőátbocsátási tényezőt, tűzállósági határértéket, hanggátlást stb. A teljesítménynyilatkozat megléte előfeltétele a CE jelölésnek; a nyilatkozat alapján a gyártó ráteszi a **CE** jelölést a termékre. A nyilatkozat biztosítja, hogy a termék **teljesítménye deklarált**, és az EU-ban szabadon forgalmazható.
- A **CE-jelölés** jelentése – A **CE** jelölés azt mutatja, hogy az építési terméket az európai CPR rendelet követelményei szerint hozták forgalomba. **Mit nem jelent?** Nem minőségi rangot vagy garanciát a termék kiválóságára – csak egy "útlevél", ami jelzi, hogy a termék teljesítménye deklarált van, és megfelel az alapvető követelményeknek, így forgalmazható az EU-ban. (Gyakori vizsgakérdés: mit jelent a CE jel egy terméken? – Válasz: azt, hogy a termék teljesítményét a gyártó nyilatkozta és megfelel az EU előírásainak, de nem feltétlen jelenti azt, hogy "jobb", csak hogy jogszerűen forgalmazható.)
- A CE-jelzésű termék **beépíthetősége** – Ha egy építési termék rendelkezik CE jelöléssel és a hozzá tartozó teljesítménynyilatkozattal, akkor az adott rendeltetésnek megfelelően beépíthető az építkezésen, **feltéve, hogy a teljesítménye megfelel** az építmény tervezett követelményeinek. A kivitelező felelőssége, hogy csak olyan terméket építsen be, amely jogszerűen forgalmazható és megfelelő. A 191/2009. Korm. rendelet kimondja: **csak megfelelőség-igazolással rendelkező, beépítésre alkalmas terméket szabad beépíteni**. Ha a termék CE jelölésű, a műszaki ellenőrnek ellenőriznie kell a teljesítménynyilatkozat meglétét és tartalmát.
- **Mi a teendő, ha egy termékre nincs harmonizált szabvány vagy ETA?** – Ilyenkor a gyártó **Nemzeti Műszaki Értékelést (NMÉ)** szerezhet a termékre. Az NMÉ-t kijelölt nemzeti műszaki értékelő szervezet adja ki, és ennek alapján a gyártó magyar **Megfelelőségi Jelet** (nemzeti jel) helyezhet el a terméken. A 275/2013. Korm. rendelet kiegészíti a CPR-t: ha nincs se harmonizált szabvány, se ETA, akkor NMÉ szükséges, és ezzel a termék belföldön forgalmazható. Lényeg: ha EU-szabály nincs, a nemzeti eljárás lép életbe.
- **Ki ellenőrzi a beépített termékeket a helyszínen?** – Az építésfelügyeleti hatóság ellenőre jogosult a helyszíni szemlén megvizsgálni, hogy a beépített anyagok rendelkeznek-e CE jelöléssel vagy NMÉ-vel. Ha szabálytalanságot talál (pl. olyan villanykapcsoló van beépítve, aminek nincs semmilyen megfelelőség-igazolása, "kínai gagyi"), akkor **építésügyi bírságot** szab ki, és elrendelheti a hibás termék cseréjét. A végső felelősség a kivitelezőé, de a műszaki ellenőr is felelős a termékek megfelelőségének figyeléséért. (Vizsgakérdés: *Mit ellenőrzi az építésfelügyelet a termékekkel kapcsolatban?* – Válasz: hogy van-e CE jel/nyilatkozat vagy NMÉ, nem hamis-e, és a beépítés a terveknek megfelelő-e.)

10.1. Környezet- és természetvédelem az építésben

- A környezetvédelem alapelvei az építésnél – Az **Alaptörvény** deklarálja mindenki jogát az egészséges környezethez. A környezet védelméről szóló 1995. LIII. törvény fő elvei:

megelőzés, elővigyázatosság, "szennyező fizet" elv. Ezek az építésnél azt jelentik, hogy a tervezésnél és kivitelezésnél minimalizálni kell a környezetterhelést (por, zaj, hulladék, szennyező anyagok kibocsátása). Az építtető és kivitelező felelőssége, hogy az építés során óvják a környezetet, betartsák a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat.

- **Környezetvédelmi kötelezettségek az építési munkák során** – A kivitelező köteles minimalizálni a környezetszennyezést: por ellen nedvesítést vagy védőhálót alkalmazni, zajos munkákat a helyi rendeletekben meghatározott időben végezni (gyakran csak hétköznap 7–19h között), a veszélyes anyagokat (olaj, üzemanyag) megfelelően tárolni, kiömlésüket megakadályozni. Ha mégis környezeti károkozás történik (pl. olajszennyezés a talajban), a kivitelező köteles azt haladéktalanul elhárítani, különben bírságra és kártérítésre számíthat. Szükség esetén ideiglenes telephely engedély is kell (pl. betonüzem létesítésekor).
- **Környezetvédelmi engedélyezés (KHV)** – Bizonyos nagyobb építési projekteknél kötelező **környezetvédelmi hatásvizsgálat (KHV)** és az alapján **környezetvédelmi engedély** beszerzése a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet szerint. Példák: 300 lakás feletti lakópark, >20 km hosszú autópálya, nagy ipari üzem – ezeknél teljes KHV eljárás kell. Kisebb projekteknél előzetes vizsgálat dönti el, kell-e KHV. A vizsgálják a levegő-, víz-, talajterhelést, zajhatást, ökológiai hatásokat, és ha megadják az engedélyt, abban előírhatnak enyhítő intézkedéseket (pl. zajvédő fal építése). Vizsgán elég tudni: **nagyobb beruházásoknál az építési engedély előtt külön környezetvédelmi engedély is kell**, amely a projekt környezeti hatásait értékeli.
- **Zaj- és rezgésvédelem** az építkezéseken – Építési tevékenység ideiglenes zajforrás, de szabályozzák: lakott területen zajos építési munka végezése jellemzően korlátozott időben engedélyezett (önkormányzati rendelet alapján, pl. hétköznap napközben). Üzemelő létesítményeknél zajkibocsátási határértékek vannak (27/2008. (XII.3.) KvVM rendelet). Tervezésnél figyelni kell, hogy egy ipari üzem zajhatása ne érjen lakóövezetet, vagy ha igen, védőövezetet kell biztosítani. A TÉKA bevezette a **védőtávolság** fogalmát bizonyos tevékenységekre (pl. veszélyes anyagok üzem esetén a HÉSZ védőtávolságot jelöl ki).
- **Levegőtisztaság-védelem** – Építkezéseken a por-kibocsátást csökkenteni kell (pl. bontásnál porpermettel nedvesíteni, sít szállításakor letakarni). Hulladékot (pl. kábelszigetelést) égetni tilos. A fűtési, technológiai kibocsátásokra (pl. aszfaltozás gőzei, dízelgépek füstje) határértékek vannak. A tervezésnél figyelni kell pl. a garázsszellőzésre, kéménymagasságra, hűtőközegek kezelésére (pl. klímáknál). Összességében az építés során a levegőszennyezést minimalizálni kell, és amit lehet, szűrni.
- **Vízvédelem** és vízjogi engedély – Ha építkezés vízfolyás, vízállás közelében van, védeni kell a vizeket: pl. ne jusson cementlé a folyóba, iszapfogót kell létesíteni. A 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet szabályozza a vízjogi engedélyezést: minden vízilétesítmény (pl. híd, csatorna, vízkivétel, kút 80 m felett) **vízjogi létesítési engedély** köteles. Vizsgakérdés lehet: *Mi a vízjogi létesítési engedély?* – Olyan hatósági engedély, amely vízügyi (vízépítési) létesítmény megépítéséhez szükséges, függetlenül az építési engedélytől. Tehát pl. egy 30 m mély fúrt kúthoz vízjogi engedély kell.
- **Természetvédelem** építési területen – Ha az építkezés **védett természeti területen vagy Natura 2000 területen** zajlik, speciális engedélyek szükségesek. A természet védelméről

szóló 1996. LIII. törvény tiltja a védett terület károsítását. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy a beruházónak természetvédelmi hatósági engedélyt kell kérnie pl. egy nemzeti park területén építéshez, és ebben előírhatnak kompenzációs intézkedéseket (pl. építés időszakának korlátozása a madárköltési időszakon kívülre). Ha védett fákat kell kivágni, külön engedély és pótlás kell. Natura 2000 területen **hatásbecslést** is végezni kell, hogy nincs-e jelentős hatás a védett élőhelyre.

10.2. Örökségvédelem, építészeti érték

- A kulturális örökségvédelem kormány szintű felelőse – 2025-ben az építészeti örökség védelméért felelős miniszter az Építési és Közlekedési Minisztérium vezetője (Lázár János), a terület politikája a Miniszterelnökséghez tartozik. A közvetlen hatósági feladatokat a Budapest Főváros Kormányhivatala és a területi örökségvédelmi hatóságok látják el, szakmai felügyeletet az örökségvédelmi központ gyakorol. *(Röviden: kormányzati felelős – az építésügyi miniszter.)*
- Az **építészeti érték** fogalma – Az épített környezet olyan minőségi eleme, amely építészeti, várostörténeti, műszaki-technológiai vagy művészeti szempontból értékes. Ide tartozhat egy jellegzetes épület, épületegyüttes vagy utcakép, amely identitást ad egy helynek. Az építészeti érték lehet helyi jelentőségű (pl. egy szép homlokzatú régi villa) vagy országos (pl. egy híres építész alkotása). Az értékmegőrzés érdekében ezeket védelem alá helyezhetik.
- Az **építészeti örökség** fogalma – Az építészeti örökség az épített környezet azon elemeinek összessége, amelyek kulturális, történeti értéket hordoznak és a közösség identitása szempontjából jelentősek. Ide tartoznak a műemlékek (egyedi védettségű épületek), műemléki jelentőségű területek, történeti városrészek, építészeti stílusok emlékei. A Méptv. integrálta a korábbi örökségvédelmi törvény fogalmait: építészeti örökség része minden műemléki vagy helyi védettségű épület és környezetük.
- A helyi építészeti értékvédelem **tárgya** – Az önkormányzat **helyi védetté** nyilváníthat építészeti értékeket: lehet ez egy épület, épületrész, épületegyüttes, utcakép vagy akár természeti-kertépítészeti elem (park, fasor), ha az helyi szempontból értéket képvisel. A helyi védettség tárgyát a helyi rendeletben kell meghatározni – pl. konkrét épületházszámokat, területeket sorol fel. Minden, ami a település története, arculata szempontjából fontos, védelem alá vonható.
- Mi tartozik az **építészeti örökség** körébe? – **1)** A törvény által védett kulturális örökség elemei: a **műemlékek** (kiemelkedő értékű épületek, műszaki létesítmények, amelyek az 1949. előtti állapotukban védelem alatt állnak), a **műemléki területek** (pl. történelmi városmagok), a **műemléki környezet** (műemlék körüli terület, ami hatással van rá). **2)** A helyi védettségű építészeti értékek is az építészeti örökség részei (pl. egy város helyi védettségi listáján szereplő épületek). Ide sorolható továbbá a **világörökségi helyszínek épített öröksége** (pl. Budai Várnegyed). A Méptv. ezeket az elemeket egységes keretbe integrálta, kimondva, hogy az építészeti örökség magában foglalja a nemzeti és helyi védettségű értékeket.

- A **műemlék** fogalma – Olyan kiemelkedő építészeti vagy történeti értéket hordozó építmény (vagy építményegyüttes), amelyet a műemlékvédelemért felelős miniszter védetté nyilvánított. A műemléki védettséget jogszabály (miniszteri rendelet) adja. Két kategóriája van: **nemzeti emlék** (korábban "kiemelt műemlék", pl. Budavári Palota, Esztergomi Bazilika) és sima **műemlék**. A védettség azt jelenti, hogy az épületet csak a hatóság engedélyével, az értékeit megőrizve lehet átalakítani, felújítani, bontani tilos (kivéve engedéllyel).
- **Nemzetközileg kiemelkedő építészeti örökség** – E kategória alatt főként a **Világörökségi helyszínek** épített értékeit értjük. Magyarországon pl. Budapest Duna-parti panorámája és a Budai Várnegyed, Hollókő ófaluja, Tokaji történelmi borvidék – ezek az UNESCO Világörökség listán szerepelnek. Ezekre külön törvény (2011. LXXVII. tv.) is van. A vizsgán elegendő utalni, hogy világörökségi területen minden építési tevékenységnek összhangban kell lennie a **Világörökségi Kezelési Tervvel**, ami pl. kiköti, hogy nem épülhet oda nem illő magas épület.
- Az építészeti örökség **helyi védelme** – Az önkormányzat helyi rendelettel védetté nyilváníthat épületeket vagy akár területeket is helyi értékvédelem alatt. A helyi védettség jogi súlya kisebb, mint az országosé, de a helyi építéshatósági eljárásban figyelembe kell venni. Pl. ha egy épület helyi védettségű, a bontását az önkormányzat nem engedélyezi, homlokzatát nem lehet átépíteni a védettség megszüntetése nélkül. A településképi rendelet tartalmazza a helyi védett értékek listáját és az ezekre vonatkozó előírásokat (pl. homlokzati elemek megtartása).

10.3. Hulladékkezelés

- A hulladékgazdálkodás kormány szintű felelőse (a környezetvédelemért felelős miniszter – 2025-ben a Technológiai és Ipari Minisztérium, illetve annak jogutódja, a Energiaügyi Minisztérium környezetvédelemért felelős államtitkársága felügyeli az országos hulladékgazdálkodást).
- A **hulladéknyilvántartó lapok** felelőse – Az építési és bontási hulladék kezeléséről szóló 45/2004. BM-KvVM rendelet előírja, hogy a kivitelező köteles **hulladéknyilvántartó lapot** vezetni az építési-bontási hulladékokról. A kivitelező tehát felelős a lap(ok) naprakész vezetéséért (mennyiségek, hulladéktípusok), a műszaki ellenőr pedig ellenőrzi ezt a nyilvántartást az építető megbízásából.
- Teendő a hulladéknyilvántartó lappal az építés befejezése után – Az építési tevékenység végén a kivitelező köteles **Hulladék-elszámolási Nyilatkozatot** készíteni, amelyben összegezni kell, mennyi és milyen hulladék keletkezett, azt hová adták le (pl. inert hulladék zúzótelepre, veszélyes hulladék engedéllyel rendelkező lerakóba). E nyilatkozatot a műszaki ellenőr leellenőrzi és igazolja. A nyilvántartó lapokat és a nyilatkozatot az építetőnek meg kell őriznie, és kérésre bemutatni a hatóságnak. **Két kérdés:** mi a teendő (nyilatkozat elkészítése), és ki igazolja/ellenőrzi (a műszaki ellenőr).
- **Építési hulladék besorolása** – Az építés során keletkező hulladékokat kategorizálni kell: külön az **inert** hulladékot (pl. beton, téglátörmelék, föld), külön a **nem veszélyes egyéb** hulladékot (pl. fa, műanyag, fém), és külön a **veszélyes hulladékot** (pl. azbesztpalák, olajjal szennyezett föld). A 45/2004. rendelet előírja a hulladékok **szelektálását** már a helyszínen.

Az inert anyagok jelentős része (beton, tégl) újrahasznosítható (útalap, töltőanyag), a veszélyeseket megfelelő módon kell ártalmatlanítani.

- **A hulladékmennyiség tervezése és elszámolása** – Már a tervfázisban meg kell becsülni, mennyi építési-bontási hulladék keletkezik, és gondoskodni az elszállításáról (ez ma még kevésbé hangsúlyos, de a fenntarthatóság miatt egyre fontosabb). Az építési engedélyezésnél ugyan általában nem kérnek hulladéktervet, de közbeszerzéseknél és nagy projekteknél készül **hulladékgazdálkodási terv**. A kivitelező az építés során folyamatosan vezeti a keletkezett hulladék mennyiségét, majd a végén elszámolja (ld. hulladék-nyilatkozat). Az elszámolás során meg kell felelni a 2025-től érvényes uniós célnak: a bontási hulladék legalább 70%-át újrahasznosításra elő kell készíteni.
- **A bontási hulladék nyilvántartási kategóriái** – A hulladék-nyilvántartásban a bontási hulladékokat általában három fő kategóriában tartjuk nyilván: **inert hulladék** (beton, tégl, cserép, kerámia – nem veszélyes, inert jellegű), **egyéb nem veszélyes hulladék** (fa, fém, műanyag, üveg stb., ami újrahasznosítható vagy lerakóba mehet), és **veszélyes hulladék** (azbeszt, kátrány, festékmaradék, szennyezett göngyöleg). Ezen kategóriák alapján kell a hulladékokat elkülönítve gyűjteni és elszámolni. A 45/2004. rendelet mellékletei felsorolják a tipikus EWC (Európai Hulladékkatalógus) kódokat ezeken belül. A vizsgán elég tudni, hogy inert vs. veszélyes elhatárolás a legfontosabb, és hogy a nyilvántartásban külön kategóriákban kell jelteni a hulladékot.

11. Kamarai vonatkozású jogszabályok és szabályok ismerete

11.1. A kamarai tagsághoz kötött jogosultságokkal végezhető tevékenység

- **A Magyar Mérnöki Kamara felügyeleti szervének joga** – A kamarák törvényességi felügyeletét az építésügyért felelős miniszter látja el (2025-ben az Építési és Közlekedési Minisztérium). A felügyelet nem beavatkozás a napi működésbe, de törvényességi ellenőrzést végezhet és intézkedhet szabálytalanság esetén .
- **Mi minősül műszaki tervezésnek?** – A Méptv. szerint műszaki tervezés az építési tevékenységhez szükséges tervek elkészítése, amely lehet vázlatterv, engedélyezési terv, kiviteli terv, továbbá szakági tervek (épületgépészet, elektromosság, statika stb.) . A műszaki tervezés önálló tevékenység, amelyet csak jogosultsággal rendelkező személy végezhet.
- **A tervezői művezetés végzésének feltétele** – Csak az a tervező végezhet tervezői művezetést, aki a tervezési jogosultságon felül külön **művezetési megbízást** kapott, és e tevékenységet a **kamarai névjegyzékben** szereplőként végzi . A tervezői művezetés célja a terv szerinti kivitelezés biztosítása, nem helyettesíti az FMV-t vagy műszaki ellenőrt.
- **Kinek engedélyezhető tervezői vagy szakértői jogosultság?** – Csak annak, aki rendelkezik:
 1. megfelelő szakirányú felsőfokú végzettséggel (pl. építőmérnök, gépészmérnök),
 2. meghatározott szakmai gyakorlattal (pl. 3-5 év tervezési tapasztalat),
 3. sikeres szakmai vizsgával (vizsgaközpont vagy MMK előtt),

4. tagja a területi mérnöki kamarának,
5. és felelősségbiztosítással rendelkezik.

A jogosultság megszerzése után kamarai névjegyzékbe történő bejegyzés szükséges .

- Ki végezhet **tervezői vagy szakértői tevékenységet**? – Csak az, aki a fenti jogosultsággal rendelkezik és be van jegyezve a Magyar Mérnöki Kamara vagy Magyar Építész Kamara névjegyzékébe. Jogosultság nélküli szakértés vagy tervezés szabálytalan, szankciókat vonhat maga után .
- Az **Építész Kamara hatásköre** – Az építészeti-műszaki tervezési jogosultságok egy részét az **Építész Kamara** kezeli (pl. építészeti tervezés, építészeti művezetés), ezek nem átfednek, hanem kiegészítik az MMK szakterületeit .
- A **Mérnöki Kamara hatásköre** – A **Magyar Mérnöki Kamara** felügyeli a gépészeti, villamos, statikai, vízügyi, tűzvédelmi és közlekedési szakterületek szakmai jogosultságait, és a szakmagyakorlók nyilvántartását vezeti .
- A **felelős műszaki vezetők és műszaki ellenőrök névjegyzékének vezetése** – Az MMK országos névjegyzékben tartja nyilván a jogosult FMV-eket és műszaki ellenőröket. Ezek az adatok nyilvánosak és az ÉTDR rendszerből is lekérdezhetők .
- Miért felelős a **tervező** az Étv./Méptv. szerint? – A tervező felel a terv **szakszerűségéért**, az előírásoknak való megfeleléséért, a rendeltetészerű használhatóság biztosításáért, valamint azért, hogy a terv alapján megvalósított épület biztonságosan használható legyen. A tervező felelőssége a kivitelezés során is fennáll (pl. tervmódosítás, tervezői nyilatkozat, művezetés).
- Mi a **generáltervező** kötelezettsége? – Ha több szaktervező van, a generáltervező összehangolja a munkájukat, felel az egységes tervdokumentációért, az eltérések feloldásáért. Ő adja ki az egységes **tervezői nyilatkozatot** is.
- **Jogosultság nélküli tervezés lehetősége** – Bizonyos kisebb munkákhoz (pl. egyszerű szerkezet, mezőgazdasági létesítmény) engedély nélkül is készíthet tervet technikus vagy szakirányú végzettségű személy, de ezek **nem tartoznak az építési engedély köteles tevékenységek közé**. Vizsgán gyakori kérdés, hogy mikor lehet kivételesen jogosultság nélkül tervezni – válasz: csak a törvényben meghatározott, engedélymentes munkákra.
- A **műszaki ellenőr** munkavégzésének feltételei – Csak a megfelelő jogosultsággal rendelkező, kamarai névjegyzékbe bejegyzett szakember végezhet műszaki ellenőrzést. Szükséges továbbá érvényes **szakmai felelősségbiztosítás**. Az ellenőrnek függetlennek kell lennie a kivitelezőtől.
- Mi a **műszaki szakértő** fogalma? – A Méptv. szerint a műszaki szakértő olyan jogosult személy, aki építési tevékenységgel kapcsolatos szakkérdésekben szakmai véleményt ad. Kizárólag a kamara által kiadott szakértői jogosultsággal végezhető. A szakértő nem dönt, hanem javaslatot ad – szakvéleménye hatósági eljárásban is felhasználható.

11.2. Kamarai etikai-fegyelmi szabályok, eljárások

- **Etikai panasz bejelentése** – A kamara etikai bizottsága eljárást indíthat, ha panasz érkezik kamarai tag ellen (pl. jogosultság nélküli munka, tisztességtelen magatartás, együttműködés elmulasztása). A panaszt írásban kell benyújtani a területi kamarának, és tartalmaznia kell a tényállást, időpontot, aláírást.
- **Etikai panasz visszavonásának lehetősége** – A panaszos az eljárás megindulása előtt visszavonhatja a bejelentést, ebben az esetben az etikai bizottság megszünteti az eljárást. Ha már a vizsgálóbizottság megalakult, a panasz csak akkor vonható vissza, ha az ügy nem súlyos.
- **Az eljárás elutasíthatósága** – A kamara elutasíthatja a panaszt, ha az:
 - nyilvánvalóan alaptalan,
 - nem kamarai tagra vonatkozik,
 - már elbírált ügy ismételt bejelentése.
 Ez a szűrőszakasz biztosítja, hogy ne induljon minden bejelentés alapján automatikusan eljárás.
- **Etikai eljárás és hatósági eljárás párhuzamossága** – Lehetséges, hogy ugyanazon ügyben hatósági és etikai eljárás is folyik (pl. szabálytalan építés). Ezek párhuzamosan mehetnek, de ha a hatósági eljárás felfüggeszti az etikai eljárás menetét, a kamara azt tudomásul veszi. Az etikai eljárás célja a szakmai-etikai szabályok megszegésének vizsgálata, függetlenül a jogi szankcióktól.
- **Elsőfokú határozat elleni fellebbezés lehetősége** – A kamarai etikai bizottság elsőfokú döntése ellen fellebbezni lehet az országos etikai-fegyelmi bizottsághoz. A fellebbezés benyújtására 15 nap áll rendelkezésre.
- **Ki jogosult fellebbezni?** – A fegyelmi eljárásban érintett fél (vádlott), a panaszos és az elsőfokú etikai bizottság is jogosult fellebbezést benyújtani.
- **Kiszabható büntetések a vétség megállapítása esetén** –
 - Figyelmeztetés
 - Pénzbírság
 - Felfüggesztés
 - Jogosultság visszavonása
 - Kizárás a kamarából (súlyos esetben)
- **Etikai-fegyelmi eljárás lefolytathatósága** – Az etikai eljárást csak akkor lehet lefolytatni, ha a vétség elkövetése óta **2 év** nem telt el (elévülési idő).

- **Kamarai tagság nélküli személy elleni etikai eljárás** – Etikai eljárást csak kamarai tag ellen lehet indítani. Jogosultság nélküli személy ellen csak hatósági vagy büntetőeljárás kezdeményezhető, de a kamara jelzést adhat az illetékes hatóságnak.
- **Jogosultság nélküli terv aláírásának minősítése** – Ha valaki más nevében vagy jogosultság nélkül ír alá tervet (pl. "névhasználat"), az súlyos vétség. A kamarai etikai bizottság ezt **jogosulatlan szakmagyakorlásnak** minősíti, ami automatikusan fegyelmi büntetést von maga után (pl. 1 éves felfüggesztés vagy kizárás).