



CSONGRÁD-CSANÁD MEGYEI ÉPÍTÉSZ KAMARA

| 6720 Szeged, Arany János u. 7. | csmek.kamara@gmail.com | +36 20 956-8555 |

Építési és Közlekedési Minisztérium

1054 Budapest, Alkotmány utca 5.

dr Lázár János

részére

Tárgy: építési kerettörvény véleményezése, CSCSMÉK

Tisztelt Miniszter Úr!

Örömmel teszünk eleget megtisztelő felkérésének, melyben a magyar építészetéről szóló törvény koncepciójának véleményezését kéri.

A tervezetet, koncepciót szűk szakmai körben megvitattuk és üdvözljük, hogy egy törvényben kerül a magyar építészet és építés újra szabályozásra. A jelenleg nagyon sok jogszabállyal kezelt ágazat és szakma régóta várta a megújuló, átgondolt és hosszútávra keretet adó jogi szabályozást, melyre reményünk szerint alapozhatjuk szakmánkat elősegítő fejlődését.

A törvénytervezet pozitív oldalai mellett azonban észrevételeinket is jelezni kívánjuk.

A törvény tervezete alapvetően keretszabályozás irányába mutat, a gondolat gyakorlattá válása, hogy minden egy helyen legyen, szükséges. Ezzel jelentősen segíthető a szakmai szereplők azonos gondolkodása és szabályértelmezése. A törvény keretet kíván szabni, melyet további részletszabályozások egészítenének majd ki. Ez azt is jelenti, hogy a részletek kidolgozására még nagyobb hangsúlyt kell fektetni, mert a részletekben rejlik majd a használhatósága. Ott igazolódhat a szándék helyessége. Ez azonban azt is jelenti, hogy a részletszabályok kidolgozása a szakmai szempontok szigorú érvényesítését követeli meg. Amennyiben ezek a szabályok, az eddigi magyar joggyakorlat hagyományait követve, sűrű változtatásokkal bizonytalanságot keltenek, a kerettörvény is ellehetetlenül, a szakmával együtt, és kudarcra van ítélve. Ezért az építésben szereplő szervezetek felelőssége is nagy a részletszabályozás megalkotásakor.

A törvénytervezet mentén megjegyzéseinket és észrevételeinket a következőkben foglaljuk össze:

- Fontosnak és pozitívnak ítéljük a **műemléki és zöld, környezetorientált szemlélet erős** megjelenítését a tervezetben. A korábbi jogszabályok erre nem fektettek kellő hangsúlyt. A műemlékek kezelése és életben tartása elhanyagolt volt. Pedig ezek az alkotások őrzik legszemléletesebben magyar és egyben európai kultúránkat és hagyományainkat.
- A törvénytervezet megfogalmazása szerint az indok az építész szakma érdekeinek képviselője, miszerint „**minden eszközzel támogatja a minőségi építészet újabb alkotásainak megszületését**”, melyre célként tekintünk. Ehhez eszközként elengedhetetlen a szakmai szervezetek összehangolt együtt dolgozása, együttműködése. Ennek feltétele, hogy szabályozzuk és elérjük a logikus sorrendű feladatvégzést általánossá válását, a szakszeráség

előtérbe kerülését, a gazdasági szempontokat hátrébb helyezve, a felelősségi körök egyértelmű meghatározást és lehatárolását és a számonkérés, illetve garanciális feltételek megteremtését.

- A törvény rendelkezni kíván, - nagyon helyesen, - „**az igazgatás állami intézményrendszeréről, a településképvédelmének önkormányzati feladatellátásáról, az épített örökség védelméről, az építésgazdaságról és a szakmai kamarák tevékenységéről...**”. Mindez, véleményünk szerint csak akkor alkothat egészset, ha nagyon aprólékosan elemezve kerül a kerettörvénybe az, és csak az, aminek itt a helye, és nem kívánja túlszabályozni a részeket, s megtartja a megfelelő arányokat.
- Megjelenik a tervezetben a „**polgári jó ízlés**” fogalma, ami jelenleg körülhatárolatlan, és a köztudatban értelmezhetetlen. Jogszabályi alkalmazásának feltétele, az egyértelműség és pontos meghatározás. Különben használhatatlan és vitaalapot nyújtó kitévélé válik, mely bírósági eljárásokat keletkeztethet.
- Fontos, hogy a törvénytervezet foglalkozni kívánt a használni szándékozott **fogalmak** tisztázásával, körülírásával. Azonban véleményünk szerint ennek nem ebben a törvényben van a helye. A szakmai fogalmak folyamatosan változnak, alakulnak és törlődnek, vagy születnek, a szakma és a társadalom változásait követve. A gyors technikai és digitális fejlődés mellett ezen a fogalmak körét más helyen kell definiálni, egy alsóbrendű jogszabályban. Ez biztosíthatja a rugalmas alkalmazkodásukat az építés világában. A fogalomtárnak a szakmai szervezetek kezelésébe kell kerülniük, és rájuk kell bízni azok meghatározását és alakítását. A kerettörvényben csak a jog delegálásról kellene rendelkezni.
- Üdvözlendő a 7 kiemelt cél megfogalmazása. Ebben viszont felmerül a magyar építőanyagok felhasználásának elsőbbségének megteremtése szándék. Ez jelenleg nagyon csak távlati célként fogalmazható meg, hiszen a magyar háttérpar, az építőanyaggyártás ezen a téren szinte nincs, azaz ezzel egyidőben gazdaságfejlesztési célként is meg kell jelölni mindezt, más törvényi keretek között, összehangoltan. Támogatási rendszereket kell létrehozni ahhoz, hogy ez a szándék érvényesíthető legyen.
- Szabályozni kívánja a törvény a „**szakmai kamarák szervezetét és működési rendjét, alapvető feladatait, valamint az építésüggyel összefüggő képzés, továbbképzés és kutatás törvényi szintet igénylő szabályait.**” Véleményünk szerint ez túl nagy területet ölel fel, „túl nagy falat”, nem ebben a törvényben kell kezelni, nem itt a helyük. Általános szabályozásukat nem szabad leszakítani a részletszabályozásról. Ebben a törvényben, csak utalásnak kellene lennie, fontosságukat kiemelve, és megjelölve azt, hogy mely törvényekben kívánjuk szabályozni a területeket. Hiszen ez érinti a kamarai törvényt, az oktatási törvényt, a kutató bázisok szabályozását, azaz szabványügyi kérdéseket, stb..

A **szakmai kamarák** esetében figyelembe kell venni, hogy a kamarák a civil szféra, a szakmai politika szervezetei, **nem lehetnek aktuálpolitikai befolyásoltságúak**, nem lehet általánosságban szabályozni. A szakma szabályait magunknak a szervezeteknek kell megalkotniuk, a társadalom egyetértésével, és magunknak kell a betartásáról is intézkedniük és gondoskodniuk. Az európai hagyományban és kultúrában a kamarák önálló szakmai, civil szervezetek, önálló önkormányzatisággal, a civil társadalom szerves és meghatározó részei. Politizálásuknak függetlenséget kell mutatni a mindenkor fennálló politikai rendszertől, hiszen a szakmát jelentik és képviselik. **A feladat az erősebb önállóságuk megteremtése és nem a betagozásuk.** Az építési törvény folyamatosan változik majd az idők és körülmények, a gazdasági és politikai céloknak megfelelően. **A kamarák szakmaiságának** viszont ettől **függetlennek kell maradni.** Ez biztosítja a garanciát és erre a bázisra lehet támaszkodni. A képzést tekintve, nem lehet külön kezelni az építésüggyel összefüggő képzést a képzés általános szabályozásától. Ha csak nem az építésügyi feladatokkal foglalkozó résztvevőkre gondol a törvény, mely területen valóban nagy anomália mutatkozik, mint a felkészültséget, mint az értelmezést, mint az alkalmazást tekintve. A szakma gyakorlóinca általános

problémája, a területileg változó szabályalkalmazás és értelmezés. Problémát jelent az is, hogy az építésügyi feladatokat ellátók, nem vonhatók felelősségre, nem azonos etikai alapon állnak, a tervek készítőivel, így következmények nélkül hozhatnak szakszerűtlen, és akadályozó döntéseket, mellyel az egész szakmát devalválják, a társadalom szemében. A szakma egy! Nem engedhető meg, hogy a szereplők egymásnak feszüljenek, mert ezzel jelentősen rontják a hatékonyságot. A belső ellentmondásokat meg kell szüntetni!

- A építészeti alapelvek között megfogalmazott „**polgári Jó ízlés**” fogalmának tárgyalásakor ki kell térni arra, hogy jogi nézeteltérés, vita esetén, hogyan határozható meg egyértelműen a fogalom, mely szervezet az amely ennek a kezelésére alkalmas és letéteményese ennek megítélésének. Különbö a jól leírt szándék jogi viták középpontjába kerül és rövidesen elvész, mint alapelv.
- Üdvözljük az időszaki szándékot, hogy felülvizsgálatra szorul a katasztrófavédelmi igazgatóságok **tűzvédelmi szakhatósági működés** kérdése. Általánosságban elmondható, hogy jelentős problémát jelen, az önálló és változó szabályértelmezése a hatóságnak. Az engedélyben megfogalmazott kritériumokkal szemben, sok esetben, a használatbavételi eljárás során homlokegyenest más feltételeket támasztanak, mely a beruházás lezárását hosszú időre megakasztja. Ez jogbizonytalanságot keletkeztet, mely egy ilyen forrásigényes ágazat esetében elfogadhatatlan.
- A z építészeti - de inkább épített – **örökség megőrzése érdekében** szükségesnek látjuk a megújíthatóság, a tovább élés, tovább használhatóság feltételeinek megteremtését. A méltó hasznosíthatóság elve csak ez esetben biztosítható. Azaz országos szintű anyagi támogatási, adózási rendszert kell kiépíteni ennek érdekében.
- Nagy hangsúlyt kell fektetni a **helyi védelem**, helyi intézményrendszerének fenntartására és önállóságának megőrzésére. A helyi közösség letéteményese a helyi értékek tiszteletének és megítélésének, kezelésének. Ezt véleményünk szerint, le kell választani az országos jelentőségű védelemmel rendelkező örökségről.
- Nagy öröm, hogy a törvénytervezet jelentős hangsúlyt fektet a **főépítési rendszer** kiszélesítésének és megerősítésének. Elengedhetetlen eleme a főépítési rendszer a minőségi építészetnek, minőségi építésnek. A főépítések szerepét nem lehet kellően hangsúlyozni, az egységes településkép letéteményesei és gazdái. A főépítési jogköröket szélesíteni szükséges. Ehhez szervesen kapcsolódjon a tervtanácsok rendszere.
- Ismételt ki kell emelni, hogy a **szakmai kamarák szabályozását** ebben a kerettörvényben, nem tartjuk helyénvalónak. Ennek újra szabályozása ugyan már időszaki, de ahhoz hosszú egyetértéssel végződő megvitatás után lehet eljutni, és a kamarák társadalmi helyét nem lehet megszüntetni. A kamarák a civil szerveződés szakmai szervezeti, belső szabályokkal önkormányzatisággal és szükséges függetlenséggel. csak ezzel biztosítható a befolyás mentes szakmaiság és szakmaiság. A kamarák részére a jogkör szélesítése lehet a megfelelő és kívánt út, amivel megteremthetik a **nyugateurópaihoz igazodó színvonalú és tekintélyű** szakmai tevékenységet és szakmaiságot. A magyar kamaráknak az európai gazdaságban, az európai hagyományokon kialakult (nyugateurópai) kamarákká kell válniuk. Ekkor tölthetik be az elvárt szerepüket. Ez nem politikai kérdés, ez gazdasági érdek.
- Az **építésügy szabályozásával** kapcsolatban: A két hatósági hatáskör egyesítése támogatható, hasznos, több helyen jelenleg sem válik el szervezetileg a két feladat. Pl. a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatalnál a jelenlegi elnevezésben is csak az építésügyi elnevezés szerepel (pl.: Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, azon belül Építéshatósági Osztály 1. és 2.).
- Az **építető** feladatainak és kötelezettségeinek meghatározása fontos, de az építető törvényi meghatározása alapján lehet véleményt mondani a szándékról. Az építető feladatait a jelenleg hatályos 191/2019. (IX.15.) Korm. rendelet meghatározza. A részletes szöveg ismeretében alkotható róla vélemény.

- A jogosultság megszerzéséhez szükséges **tervezői szakmai gyakorlat** meghosszabbításának szándéka nem egyértelműen megfelelő kezelési mód, véleményünk szerint. A gondolat nem eu-konform, ugyanakkor mindenképpen kezelendő problémát érint. A jelenlegi oktatási rendszerből kiáramló diplomások felkészültsége, általánosságban kisebb, alul marad a korábbi évtizedek színvonalának. Ez a szakma általános működését befolyásolja, gyengíti. A problémát azonban szakmai kamarai szinten kellene kezelni, amely a szakmai felkészültséget mérni hivatott és erre alkalmas szervezet lehet. (vizsgák, mentori rendszer, hitelesen igazolt munkák, ...) A másik lehetséges út, a képzés színvonalának megemlése, vagy a piac belső szabályozás és a felelősség mértékének szabályozása.
- Fontos kérdés a **tervező hozzájárulása a használatbavételkor**. Általánosságban a kivitelezés során gyakran előfordul, hogy a tervtől lényegesen eltérő megvalósítás történik. A tervező ez esetben megtagadhatná a hozzájárulását, ami perben tisztázandó vitát eredményezne. Ez ugyan jogilag megoldás, de gazdasági vonzata jelentős lehet. (A tervezőnek, a hozzájárulása nélkül végrehajtott olyan eltérés esetében, amely a tervezett építészeti minőség romlását eredményezi, vitatott helyzetet és összeütközést okoz.) Így a megoldást inkább a **folyamatos tervezői kontroll megteremtésének jogintézményével** lehet szabályozni és mederben tartani. (nyugateurópai példák ezt megfelelően bizonyítják)
- A **terv más általi továbbdolgozása**, feldolgozása, a **szerzői jogi következmények tisztázását** is előtérbe helyezi. Mindenképpen részletesen szabályozni kell a szerzői jog és a felelősség határait, annak megosztásának szabályait.
- A **HÉSZ és a TKR egyesítése** nagyon jó irány. A jelenlegi helyzetben sokszor előfordul, hogy a tervezők sem veszik komolyan a TKR előírásait, még az is előfordul, hogy nem is ismerik. Ennek a HÉSZ-ba emelése fontos, és támogatandó. A HÉSZ tartalmi elemeinek csökkentését a településtervezőkre kellene bízni, mert az épített környezet minősége, annak szükségessége, és szabályozásának terjedelme helyi szinten ítélni meg. A **HÉSZ életbe léptetése előtt**, jelenleg is van „társadalmasítási” folyamat. Ez sajnos egy kiüresedett szabály. Ennek kezelése szükséges. A lakosság ellenvéleményét kezelni szükséges, de ennek terepe inkább a település fejlesztési tervének készítése. A HÉSZ a szakmaiságot helyezi előtérbe, ezt laikus vitára bocsájtani, csak óvatosan szabad. A szakmai szabályok megalkotása nem csak demokratikus kérdéskör. Általánosságban az a véleményünk, hogy a kerettörvény jelenlegi szövege ebben nagyon részletekbe menő. Nem itt kellene ezeket a kérdéseket kezelni, csak elveket szükséges rögzíteni. A részleteket kormányrendeletek, szakmai szabályzatok szintjén lehet megoldani.
- A **TAK-ok és a Tervtanácsok működése** véleményünk szerint figyelmet igényel. A TAK-okat rendszeresen frissíteni szükséges, erre forrást kell biztosítani. Az első nekirugaskodásra elkészültek sok esetben általánosságban fogalmaztak, a kötelező tartalmat jelenítették meg. A helyi eltérések és értékek kibontása hátra van még, melyek fontosak a települések egyedi arculatának kommunikálása érdekében. A Tervtanácsok működtetése is nagyobb hangsúlyt kell kapjon. A helyi viszonyok feltárása, sajátosságok kidomborítása a tervtanácsok jó működésével biztosítható. Ennek forrás bázisa azonban nincs megteremtve. Ezt a főépítési szerep megerősítésével együtt kell kezelni.
- A műemlékvédelemhez kapcsolódó tervezethez:
 - A törvénytervezet örvendetes elhatározása a hazai műemlékekről való kiemelt gondoskodás: a fenntartást segítő kedvezmények, mentességek, adókedvezmények, áfa mentesség, stb. javaslatok, a fiatalok műemléki épületek-lakásaiba való költözésének elősegítése, a műemléki ingatlanok öröklésével kapcsolatos kedvezmények szempontjából, amelyek eddig nem tapasztalt fellendülést hozhatnak a tényleges értékmegőrzésnek, és újra hasznosításnak.
 - A törvénytervezet a minisztériumon keresztül, közvetlen anyagi támogatást, illetve szakértői tervezői szolgáltatást kíván nyújtani, a tulajdonosok részére, saját hatáskörben, vélhetően állami feladatként.
 Ehhez a minisztérium felügyeletével célszerű lenne a korábban felszámolt **Országos Műemléki Felügyelőséget újra szervezni**, és megerősíteni.

Ellenkező esetben féltő, hogy az e területen nagy gyakorlattal rendelkező kollégák elmaradhatnak a közreműködés lehetőségétől.

- A törvény 3000 bejegyzett műemlék mellett további, közel 12000 – jelenleg helyi védelem alatt álló - épületről fog gondoskodni, amely többszöröse a korábbi műemléki hivatali állománynak.

A tervezet, 2025 év végéig digitális kataszteri állományt kíván összeállítani, amelyhez az egységes feldolgozás érdekében az egyes típusokra (országos/helyi emlékek) részletes tartalmi követelményt szükséges kidolgozni (állapottervek, történeti kutatás, értékleltár, stb.)

A tetemes **feladat elvégzéséhez** az ebben a műfajban jártas, és **gyakorlott szakember gárdát javasoljuk összegyűjteni**, és megfelelő feladatokkal ellátni.

- A műemlékek beavatkozásával kapcsolatos teendők kontrollját az Országos Főépítési Hivatal hatáskörébe kívánja vonni a törvénytervezet.

A várhatóan nagy mennyiségű feladat hatékonyabb ellátására - **regionális szinten -Állami Főépítési Hivatalokat javaslunk felállítani**, az Országos Főépítési Hivatallal megegyező hivatali – tervtanácsai - véleményezési –hatósági jogkörrel felruházva.

Eldöntendő, hogy a műemléki jelentőségű területen megvalósuló új beépítések, épületek terveinek elbírálása hova tartozzék.

- A kulturális örökség hasznosításához:
Az ország területén számos kastély, és kúria található leromlott állapotban, és gazdátlanul. Megmentésük ugyancsak állami feladat lehet. Hasznosításukat megelőzően azonban, a tulajdonviszonyokat feltétlenül tisztázni kell. Korabeli birtokosaik jórészt elhaltak, ill. elmenekültek, így ha már tényleges jogutód nem állapítható meg, akkor az illetékes települési jegyző hagyatékátadó végzésével kerülhetnek állami tulajdonba.

- Az építési tevékenységek végzéséhez kapcsolódó hatósági eljárások:

A konkrét taxatív felsorolás ismeretében véleményezhető a módosítás megfelelősége.

Véleményünk szerint, a nem építési engedélyhez kötött tevékenységek átgondolásával, a taxatív felsorolás bővítésével is kiszűrhetők azon tevékenységek, melyeknél nem indokolt az építési engedély megkérése.

- **Nem támogatandó a szakhatóságok, szakkérdést vizsgáló hatóságok körének csökkentése**, mert a műszaki minőség rovására mehet a hatósági kontroll csökkentése a szakági kérdésekben. Átgondolandó ugyanakkor a bevonandó a szakhatóságok, szakkérdést vizsgáló hatóságok bevonási esetei az egyes engedélyezési eljárásokban.

- Az önálló rendeltetési egységek ütemezhető használatbavételének lehetősége már régi igény, az ideiglenes használatbavételi engedély megszüntetése óta az építési hatóságok folyamatosan küzdöttek a probléma megoldásával, több kezdeményezés volt az ütemezhetőségre vonatkozóan.

- A hatósági kontroll visszahozása a tudomásulvételi eljárással támogatandó, az építettek és a tervezők biztonságát is szolgálja. A kiegészítő építmények (garázs, tároló stb.) továbbra is maradhatnak engedélyhez és tudomásulvételhez nem kötött kategóriában.

- Az **építési engedély választásának** lehetőségével egyetértünk. Ezen lehetőség választása már az egyszerű bejelentés jogintézménye megjelenésétől igényként merült fel mind építetők oldalról, mind hatósági oldalról. Bár a tudomásulvétel bevezetésével a hatósági kontroll megjelenik, így kevésbé lesz jelentősége, legfeljebb a szakkérdésekkel érintett esetekben.

- A **szakhatóságok bevonásának csökkentése** átgondolandó, mert sok esetben szükséges és elengedhetetlen a szakhatósági kontroll. Ezt talán **tervezői megítélési döntési körbe** kellene utalni.

- Az Építményekkel szemben támasztott követelmények:

- Ne legyen alapkövetelmény az újrahasznosítható és hazai, magyar termékjelöléssel ellátott termék betervezése, bár elvileg üdvös, de piactorzító hatású.

Csak javasolt kategóriájúnak gondoljuk megjelölni, illetve ebben az esetben támogatási, kedvezményrendszer melle illesztése javasolt.

- **minden építési munkánál legyen kötelező az építési napló vezetése**, a bejelentés alapján végzett magánérs kivitelezéseknél is, a kivitelezési munka volumenétől függetlenül.
- **tervpályázatok kiírása** csak az állami és közösségi forrás felhasználása esetén javasolt.

A pályázatok ez esetben viszont nagyon fontos elemei lehetnek az építészeti színvonal és az épített környezet minőségének emelése során. Ellenben a magánberuházás esetében a befektető meg tudja ítélni, hogy milyen versenyben kívánja megmérettetni a tervezőket.

- javasoljuk a terven, a tervező által megjelöl **anyaghasználat betartatásának szigorítását**. A terv szerves része a műszaki tartalom és az esztétika mellet az anyaghasználat, amely javíthatja vagy ronthatja a teljes koncepció, végső soron a minőség érvényesülését.

- **Szabálytalan tevékenység és jogkövetkezményei:**

Támogatjuk azt, hogy amennyiben az épület 10 évnél régebben, engedély nélkül épült, de a jelenlegi Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megfelel, akkor az épület „szakszerűen” épült, és erre hatósági bizonyítvány kérhető.

Fontos lenne a különböző hatósági eljárások esetében meghatározni a beadandó dokumentáció tartalmát, ezzel egyértelműsítve a tervezők, illetve a kivitelezők feladatát, illetve a hatóság által kiírt hiánypótlások elkerülését.

- **Nyilvántartások, szakrendszerek és elektronikus felületek:**

A digitális nyilvántartási adatbázis fontos eleme a rendszernek. A szerzői jogi kérdések könnyebb tisztázhatósága, a felelősség egyértelműsége az adat hitelesség ezzel biztosítható. A rendszert minél hamarabb el kell indítani.

A **BIM rendszer** kötelező bevezetése hosszútávon előnyös gazdasági eredményt hozhat. Rövidtávon azonban piacbefolyásoló és nehezítő tényező, mely erősen szelektálja a tervezői szervezetek körét. Jelenleg a magyar tervezői háttér ezt nem teszi lehetővé, így ennek **bevezetése forrás támogatást igényel, hiszen építésgazdasági, országos érdek.**

- **Oktatás, képzés:**

Az oktatás keretében, már alapszinten is erősíteni kell a kreatív tervezői munka megismertetését és az építésben dolgozó szakemberek tevékenységét. Ezt össze kell kapcsolni az épített és kulturális örökség tiszteletének általánossá tételével. A vizuális kultúra fejlesztése az utóbbi évtizedekben háttérbe szorult, így a beruházói kör is nehezen dekódolja és alulértékeli az építészeti tevékenységet, az épített környezet jelentőségét nem megfelelő helyen kezeli.

Véleményünket azzal a gondolattal ajánljuk, hogy a kerettörvény hatékonyságának megteremtése szakmánk közös feladata.

Szeged, 2023. február 9.

Tisztelettel:

Schulcz Péter
CSCSMÉK elnök