

# A SZABOLCS-SZATMÁR- BEREK VÁRMEGYEI TERÜLETI ÉPÍTÉSZ KAMARA ELŐZETES VÉLEMÉNYE

## 2023. évi ... törvény a magyar építészetéről

### Preambulum

### ELSŐ RÉSZ // ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### I. Fejezet - Alkalmazási szabályok

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

##### 1. Az előterjesztés célja

###### 1.2. A kormány-előterjesztés szükségességének okai

A korábbi szabályozáshoz képest jelentős újítás, hogy építészeti alapelvek is rögzítésre kerülnek a Törvényben, amelyeket a tervek készítése, azok engedélyeztetése, sőt az egész építési folyamat során figyelembe kell venni. Az építészeti alapelvek kiemelten is jelzik az új Törvény irányultságát, amely a polgári jó ízlésre, az építészeti minőségre, a természeti környezet és a zöldfelületek védelmére, továbbá az épített környezet megóvására, valamint az építmények fenntarthatóságára helyezi a hangsúlyt.

- A fenntarthatóság, mint alapelv sérül a fa és a vályog alkalmazásának szorgalmazása okán.

Az alapelvek túlmutatnak a normatív szabályokon, így ha az adott kérdéskör megoldására nincs tételes jogi szabályozás, a főépítész és a tervtanács döntése az alapelvekre is alapítható.

- Az adott kérdéskör minden körülmények között illeszkedjen a normarendszerhez. Ettől való eltérés esetén kérni kell a normatív rendszertől való eltérés engedélyezését a törvényhozótól.

Az engedélyezési eljárások gyorsítása és egyszerűsítése érdekében, az eljárásban résztvevő társhatóságok - szakhatóságok, szakkérdést vizsgálók – körét csökkenteni kívánjuk.

- Az eljárás időbeni rövidítésének nem lehet módszere egyes szakhatósági eljárások mellőzése. Ennek komoly jogi következményei lehetnek a későbbiekben a tervezőre, beruházóra és az engedélyező hatóságra nézve. Ha a törvényhozónak fontos szempont az eljárásra szánt idő csökkentése határozzon meg más lehetőséget, vagy mentesítse a káros következmények felelőssége alól az eljárás résztvevőit.

A kivitelezési tevékenység vonatkozásában jelentős változás, hogy a Törvény ösztönzőrendszer bevezetésével az elérhető legnagyobb arányú magyar alapanyag építési termék felhasználást tűz ki célul. Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter a Törvény alapján kiviteli tilalmat rendel el, ha a magyar építőanyagok kivitele olyan mértékűvé válik, hogy az jelentős mértékben akadályozza vagy ellehetetleníti a hazai kritikus infrastruktúrák működését. A kiviteli tilalom legalább 3 hónapra és legfeljebb 1 éves időtartamra szólhat.

- A hazai előállítású építőanyagok preferálása üdvözlendő, de származásának kiderítése nem lehet tervezői feladat. Egyebekben pedig az építőanyag gyártók érdekeit hátrányosan érintheti a szabad piaci viszonyokba való ilyen irányú beavatkozás.

Új beépítésre szánt területet csak kivételesen és közérdekből lehet kijelölni, ha annak 5 km-es környezetében van az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület.

- Fontos szempont legyen, hogy közérdekeket szolgáló beruházás nem lehet ipari vagy kereskedelmi célokat szolgáló beruházás.

Ennek keretében a törvényjavaslat további új, fontos funkcióval látja el az Üvegkaput: az a javaslat elfogadásával alkalmas lesz arra, hogy az építési munkaterületre beérkező és az onnan távozó anyagokat – így különösen az építőanyag és építési termék forgalmat naplózza.

- Nem világos az anyag nyilvántartás célja. Jelentősen növeli az adminisztrációt kivitelezés közben.

## 2. Értelmező rendelkezések 3. §

### II. Fejezet - Építészeti alapelvek

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

---

## II. Fejezet Építészeti alapelvek

### 3. Az építészeti alapelvek rendszere

#### 4. §

[Az alapelvek felsorolása és azok szerepe]

#### 5. §

[A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve]

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

a) a programalkotás során a közjó előtérbe helyezését, a tervező személyének minőségi kiválasztását,

- Kérdéses, hogy a közjó előtérbe helyezése és a tervező személyének minőségi kiválasztása mennyire összetartozó fogalmak.

d) a tervellenőrzés során a tervek szakmai és társadalmi véleményezését

- A szakmai véleményezés fontos, de egy műszaki terv társadalmi véleményezési szempontjai erősen kérdésesek a szakmai kritériumok alapján, de még a polgári jóízlés megítélése szerint is.

b) az építőipari kivitelezési tevékenység során a terv szerinti megvalósulást, a pontosságot és precizitást, a megfelelő tulajdonságú és jó minőségű anyagok használatát – előtérbe helyezve

a természetes alapanyagként a fa, a kő, a vályog igénybevételét –, az energia- és anyaghasználatban a takarékosagra és a hatékonyságra törekvést,

- **A megnevezett anyagok világ tendenciákhoz való célszerű illeszthetősége kérdéses. A vályog ellenőrizhető minőségű ipari előállítása nem megoldott, alkalmazhatósága a színvonalas építésben problémás.**

(3) Zöldterület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre. A kijelölt zöldterületnek alkalmasnak kell lennie a kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

- **A HÉSZ-ben kijelölt véderdő státuszát semmi körülmény nem szüntetheti meg. Beépíteni nem lehet akkor sem, ha helyette csere erdő kerül felajánlásra, hiszen az egy adott fekvésű terület védelmét szolgálja. Máshol lévő erdő adott területtől elvonva már nem képes védeni.**

a) új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés és a közműellátás – vagy ha ez nem áll rendelkezésre, a közműpótló berendezések az ingatlanon belül – biztosított lesz, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy legfeljebb annak 5 km-es környezetében biztosított lesz,

- **Lakóterületi ingatlan fejlesztés ne legyen engedélyezhető csak abban az esetben, ha a közművek csatlakozás, infrastruktúrális ellátása, beleértve a burkolt utakat is, kiépítésre nem kerülnek.**

(6) Kiemelt közérdek esetében a (2) bekezdés b) pontjában, a (4) bekezdésben és az (5) bekezdés c) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész felmentést adhat.

- **Ne legyen adható felmentés senki által. Az országos főépítész nem tud helyi érdekekben gondolkodni és azok érdekében dönteni.**

## 9. §

- [A barnamezős területek elsőbbségének elve]

(3) A barnamezős területek hasznosítását

a) kármentesítéssel egybekötött adómentesség biztosításával, és

b) sajátos településrendezési és építési követelmények meghatározásával

kell elősegíteni.

- **A kármentesítés legyen követelmény adott beruházás keretein belül adókedvezmény nélkül. Egy beruházás ne állami támogatás kérdése legyen, hanem gazdasági.**
- **A sajátos településrendezési és építési követelmények meghatározásánál ne legyen lazítható a HÉSZ.**

## MÁSODIK RÉSZ // A SZEMÉLYI ÉPÍTÉSJOG

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

4. Az állami feladatellátás 17.§ - 21. §

5. Az önkormányzati feladatellátás 22. § - 23. §

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

6. A kamarai tevékenység általános szabályai 24. § - 26. §
7. A területi kamara 27. § - 31. §
8. Az országos kamara 32. § - 37. §
9. A kamarai választás alapvető szabályai 38. § - 39. §
10. A kamarai tagsági viszony és a tag jogai 40. § - 42. §
11. Az etikai-fegyelmi eljárás 43. § - 49. §
12. A kamara működésének közjogi garanciái 50. §
13. Kamarai hatósági ügyintézés 52. §

### **IV. Fejezet**

#### **A mérnökök, valamint az építészek szakmai kamarái**

##### **6. A kamarai tevékenység általános szabályai**

(4) Az országos kamarákon belül

b) a Magyar Építész Kamara legalább terület- és településrendezési, táj- és kertépítészeti, belsőépítészeti, műemlékvédelmi, főépítészeti és tűzvédelmi szakterületeken szakmai tagozatokat hoz létre.

- **A tűzvédelmi szakterületen tevékenykedő mérnökök juthassanak jogosultsághoz tűzvédelmi szakértői minőségében.**

##### **7. A területi kamara**

###### **27. §**

*[A területi kamara feladatai]*

(1) A területi kamara a 24. § (1) bekezdésben meghatározott mérnöki vagy építészeti tevékenység jogszerűségének biztosítása, és szakmai színvonalának javítása érdekében a következő közfeladatokat látja el:

a) névjegyzéket vezető szervként az adott tevékenység folytatására való jogosultságot szabályozó kormányrendeletben meghatározottak szerint első fokon engedélyezi a mérnöki vagy építészeti tevékenység, valamint törvény vagy kormányrendelet alapján az egyéb szakmagyakorlási tevékenység folytatását, és vezeti az e tevékenységek folytatására jogosultak névjegyzékét,

- **A névjegyzékbe való felvétel ügyében a Vármegyei Kamara elnöksége dönthet a feltétel rendszer által meghatározott normáktól szigorúbb feltételek alapján is.**

b) ellenőrzi, hogy az a) pont szerinti tevékenységet – az összeférhetlenségi előírásokat is figyelembe véve – csak az arra jogosultak végezzék, ennek keretében illetékességi területén

- **Ez alapján a helyi főépítész tervezői jogosultsággal saját területén nem tervezhet.**

##### **10. A kamarai tagsági viszony és a tag jogai**

###### **40. §**

*[A tagfelvétel és az átjegyzés]*

(4) Nem tagadható meg a kamarai felvétele annak, aki az (1)-(3) bekezdésben meghatározott feltételekkel rendelkezik, és nem esik az (5) bekezdésben foglalt tiltó rendelkezések hatálya alá.

- **A Kamara elnöksége, ha nem ítéli megfelelőnek a szakmai gyakorlat igazolását, dönthet a felvételi kérelem elutasítása mellett.**

## **11. Az etikai-fegyelmi eljárás**

### **43. §**

*[A fegyelmi vétség és jogkövetkezményei]*

- **Fegyelmi vétséget követ el az a kamarai tag, aki kamarai tagságot megkövetelő tevékenységet végző, kamarai tagsággal nem rendelkező személy által végzett tevékenységet megbízásos, vagy szerződéses jogviszony nélkül saját teljesítéseként tüntet fel. Ez a tevékenység adóügyi kérdéseket is felvet.**

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

14. A főépítészti szervezetrendszer 53. § - 56.§

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

### **14. A főépítészti szervezetrendszer**

#### **53. §**

*[A főépítészti szervezet célja]*

#### **56. §**

*[Az önkormányzati főépítész jogállása és feladatai]*

(3) Az önkormányzati főépítész az illetékességi területén is tervezhet,

- **Jogtalan előnyt jelent a területén működő építészekkel szemben. A közigazgatási eljárások részeként működik, így az összeférhetetlen tevékenységet feltételez a területén történő tevékenysége. Ütközik a magyar és az uniós joggal.**

### **15. A főmérnök, az országos tájépítész és a Balatoni főtájépítész**

- **Nincs megadva intézkedési, véleményezési és döntési jogkör. Kívánatos lenne a tájat és az élővilágot súlyosan károsító esetekben döntése alapján megtagadni építési engedélyek kiadását.**

## **VI. Fejezet - A tervtanácsok**

16. A tervtanácsi szervezetrendszer 59. §

### **60.§**

*„Az építészeti tervtanács munkájában kötelezően tagként vesz részt egy belsőépítész is.”*

Ez az Országos Építészeti Tervtanács esetében elvárás lehet, de a területi és helyi tervtanácsok feladatkörébe sorolt tevékenységek ellátásához nem szükséges és nem is kapcsolódik. Továbbá vidéken ennek a személyi feltételei sem adottak.

### 61.-62.-63.§

A tervtanácsok feladatkörei nagyon konkrétan meghatározásra kerülnek a Törvényben, amely vélhetően évtizedekre „bebetonozza” azt. Célszerűbb lenne mindezt kormányrendelettel meghatározni, ahogy sok más esetben ilyen módon kerül meghatározásra a törvény végrehajtása.

A feladatok elosztása nagyon erős centralizálást mutat, minden jelentősebb építési tevékenységet az Országos Építészeti Tervtanács véleményez.

A területi építészeti tervtanács gyakorlatilag feladat nélkül marad, amennyiben nem a 8 világorörségi terület egyikén működik.

A helyi építészeti tervtanács véleményezési lehetősége is jelentősen beszűkül, bár a korábbi tervezettel szemben a helyi emlékek véleményezése visszakerült a feladatkörébe. Továbbra sem véleményezheti azonban a településén megvalósuló, a Törvény általi meghatározott nagyságrendet meghaladó, azaz nagyobbak számító lakó, üdülő és szállás, továbbá ipari épületeket, holott a saját településüket érinti, amelynek szerkezetét, a helyszíni adottságokat, a rendezési tervet, a közvetlen és tágabb környezetet jobban ismerik a helyi tervtanács tagjai, mint ahogy ez egy bármilyen jól összeállított tervdokumentációból az Országos Tervtanács tagjai által megismerhető.

A műemlékvédelem területén a kisebb, örökségvédelmi engedéllyel megvalósuló tevékenységet, mint ahogy az korábban történt a területi építészeti tervtanács is megfelelő szakértelemmel véleményezni tudná.

Ez a nagyon erős centralizáció olyan üzenetet hordoz, hogy a vidéken dolgozó építészek szaktudása kevesebb, értéktelenebb, a Minisztérium nem bízik meg a tudásukban, a szakmai hozzáértésükben. Pedig jelenleg vidéken is dolgoznak nagyon jó építészek, viszont egy ilyen üzenet erősíteni fogja azt a már most is tapasztalható tendenciát, hogy a fiatal építészek a diplomájuk, vagy a tervezési gyakorlatuk megszerzése után nem mennek vissza szülőhelyükre, vidékre, mert a vidéki építész kevesebbet ér, kevesebb a lehetősége, „úgyis minden Pesten dől el”.

Pedig vidéken is szükség van és lesz továbbra is jó építészekre, ennek hiányában a vidék még nagyobb leszakadásba, hátrányba kerül.

## VII. Fejezet - Az építési folyamat résztvevői

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

#### A törvényjavaslat 67. §-hoz /Építető/

Az építési folyamat résztvevőjeként szereplő építető a 67. § (2) a) pontja alapján felel az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért.

A fenti jogszabályhelyben megfogalmazott építetőt terhelő felelősség címzett rögzítése indokolt.

Azonban a jogszabály tervezet nem tér ki arra, hogy ki és hogyan ellenőrzi, hogy az építető ennek az igen lényeges kötelezettségének eleget tesz és ennek helyt tud-e állni?

A hatáskör címzettjét nem állapítja meg! **Indokolt szabályozni!**

Továbbá az építető a 67. § (2) b) pontja alapján felel az engedélyezési vagy a bejelentési dokumentáció tervezőjének, a kivitelezési dokumentáció tervezőjének, az építési műszaki ellenőrnek, valamint a kivitelezőnek a kiválasztásáért,

A fenti jogszabályhelyen rögzített építetői felelősség indokolt.

Azonban kérdésként vetődik fel, hogy az építető az építészeti-műszaki dokumentáció készítésében részben vagy folyamatosan részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők, közhasználatú építmények és egyéb, a közhasználat céljára megnyitott terek belső kialakítása, megjelenítése vonatkozásában a belsőépítész, valamint közhasználatú építmények környezetének kialakítása vonatkozásában a tájépítész tervező **kiválasztásában milyen jogosultsággal rendelkezik, esetleg felelősséggel tartozik.**

Indokolt továbbá a felelősségi kör egyértelmű szabályozása mivel „A tervező és az építésügyi műszaki szakértő” alcím alatti **68. § (5) bekezdésének b) pontja** alapján „**A tervező a feladatellátása során felelős**” „*az építészeti-műszaki dokumentáció készítésében részben vagy folyamatosan részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők, közhasználatú építmények és egyéb, a közhasználat céljára megnyitott terek belső kialakítása, megjelenítése vonatkozásában a belsőépítész, valamint közhasználatú építmények környezetének kialakítása vonatkozásában a tájépítész tervező kiválasztásáért,*”

Ezen cogens jogszabályhely alapján az építető által kiválasztott az engedélyezési vagy a bejelentési dokumentáció tervezőjének, a kivitelezési dokumentáció tervezőjének felelőssége a 68. § (5) bek. b) pontjában rögzített tervezők kiválasztása.

A törvénytervezet 67. § (2) b) pontjában valamint a **68. § (5) bek. b) pontjában** foglalt feladatok koherenciáját, vagy markánsabb elhatárolását indokolt megteremteni, mert ez félreértésre adhat okot, a jogalkotó szándéka így nem egyértelmű.

### **A törvényjavaslat 68. §-hoz**

E fejezet „A tervező és az építésügyi műszaki szakértő” alcím alatti **68. § (1) bekezdése** rögzíti, hogy „*A tervező építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősülő tevékenységet végez.*”

Célszerű az egyértelmű értelmezés miatt a fent megnevezett tevékenység körét, fogalmát az értelmező rendelkezések 3. § alatti Fogalom-meghatározások körében egyértelműen meghatározni, mivel a gyakorlatban számos vita forrása lehet, illetve keletkezett. ( pl. , hogy a felmérési terv minek minősül.)

A fogalom egyértelmű meghatározását, szabályozását a jogalkotásról rendelkező 2010. évi CXXX. Törvény **2. § (1) bekezdése** is indokolja, mely szerint „ A jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.”

### **A törvényjavaslat 70. §-hoz**

[A felelős műszaki vezető és az építési műszaki ellenőr]

**A tervezet 70. § (2) bekezdésében** foglaltak szerint: „*a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel rendelkező felelős műszaki vezető a tevékenységét a vállalkozó kivitelező **foglalkoztatásában vagy kormányrendeletben***

meghatározott esetben az **alkalmazásában** végzi, amelynek során az építési tevékenységet végzők vonatkozásában közvetlen utasítási joggal rendelkezik.”

A fenti fogalom-meghatározások nem biztosítják a tervezetben foglalt előírások megvalósíthatóságát, tekintettel arra, hogy a „foglalkoztatás” illetve „alkalmazás” megnevezés nem mutat rá arra, hogy a vállalkozó és a felelős műszaki vezető között pontosan milyen jogviszonynak kell fennállnia ahhoz, hogy a felelős műszaki vezető a vállalkozó kivitelező foglalkoztatásában vagy alkalmazásában végezze feladatát.

Ennek meghatározása kiemelten fontos, ugyanis az egyes jogviszonyok (pl. munkaviszony vagy megbízási szerződés alapján fennálló jogviszony) keretein belül történő feladatellátás során sem az utasítási kör terjedelme, sem pedig a károkozásért való felelősség megállapíthatósága illetve mértéke sem esik teljesen egybe. Így a jelen tervezetben szereplő előírás hatályosulása esetén fennállna annak a veszélye, hogy sem a vállalkozó kivitelező, sem a felelős műszaki vezető nem tudná pontosan felmérni, hogy a jelen előírások alapján milyen eltérések vannak a vállalt kötelezettségek között.

Ugyan a tervezet fentiekben idézett rendelkezése kitér arra, hogy az „alkalmazásban” lévő feladatellátás esetkörei kormányrendeletben rögzítettek, azonban mind a jelen tervezet, mind a jelen tervezet végrehajtását szolgáló, későbbiekben megalkotásra kerülő kormányrendelet egységes alkalmazása érdekében szükséges a „foglalkoztatás” illetve „alkalmazás” definíciók jelen tervezet értelmező rendelkezései között történő meghatározása.

**Amennyiben ez a hiányosság nem kerül feloldásra, az jogbizonytalanságra ad okot** továbbá amiatt is, mert a foglalkoztatást elősegítő szolgáltatásokról és támogatásokról, valamint a foglalkoztatás felügyeletéről szóló 2020. évi CXXXV. Törvény 1. § b) pontjában meghatározottak szerint *foglalkoztatásra irányuló jogviszonynak minősül minden olyan jogviszony, amelyben a foglalkoztatott a foglalkoztató részére és annak irányítása alatt ellenérték fejében tevékenységet végez vagy önmaga foglalkoztatását végzi.* Annak érdekében, hogy a jogszabályi hierarchiában ne szerepeljenek egymásnak ellentmondó, illetve homályos, átfedésben nem lévő meghatározások, jelen tervezetben – a fentiekben hivatkozottak szerint – egyértelműen szükséges élesen elhatárolni a „foglalkoztatás” illetve „alkalmazás” definícióit, annak érdekében, hogy megállapítható legyen az egyes jogviszonyok keletkezésének és tartalmának különbözősége.

A jelen tervezet részletes indokolásában, a **70. §-hoz** fűzött magyarázat sem ad egyértelmű választ a fogalmak közötti különbözősége, sőt, csupán csak az alkalmazotti jogviszony meghatározásáról ír: „(...) Az alkalmazotti jogviszonnyal biztosítható az építési beruházások minőségének, a kivitelezési folyamatok ellenőrzésének, hatékonyságának, a kivitelezés szakmai színvonalának növelése.” Ez kétségtelenül igaz, ugyanakkor az indokolás **nincs összhangban a tervezetben szereplő meghatározásokkal,** nem tér ki ugyanis arra, milyen jogalkotói szándék áll a „foglalkoztatás” illetve az „alkalmazás” definíciók külön történő meghatározása mögött.

## **HARMADIK RÉSZ // A DOLOGI ÉPÍTÉSJOG**

### **VIII. Fejezet - A településfejlesztés és a településrendezés**



- 18. A településfejlesztés és településrendezés alapvető szabályai 74. § - 76. §
- 19. A településtervezés és a településtervező 77. § - 78. §
- 20. A településtervek típusai és azok tartalma 79. § - 83. §
- 21. Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények 84. §- 93. §

### **IX. Fejezet - Országos és helyi településkép-védelem**

- 22. A településkép védelmének rendszere 94. § -
- 23. Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök, valamint a támogató és ösztönző rendszer 97. § - 101. §
- 24. Reklámok és plakátok elhelyezésének szabályai 102. § - 107. §

### **X. Fejezet - Műemlékvédelem**

- 25. Általános rendelkezések 108. § - 111. §
- 26. A műemléki értékek védelme 112. § - 125. §
- 27. A műemléki értékek megőrzése 126. § - 134. §
- 28. A műemlékvédelmi hatósági eljárási rendelkezések 135. § - 150. §
- 29. A műemlékvédelem pénzügyi eszközei 151. § - 152. §
- 30. Nemzeti Műemlék Alap 153. § - 161. §

Nagyon örvendetes az a szándék, hogy a Kormány és az ágazati Miniszter és Minisztérium kiemelt feladatának tekinti a műemlékvédelmet. Korábban ezt egy jól működő állami intézmény látta el, de az utóbbi időben elég mostohán kezelt területté vált.

A **110.§** (2) és (4) bekezdése „örökségvédelmi szerv”-re, a (3) bekezdése „örökségvédelmi tanácsadó testületek”-re hivatkozik.

A **111.§** az állami feladatellátás résztvevői között azonban ezekről nem tesz említést, csak az ágazati miniszter és az Országos Építészeti Tervtanács feladatait nevesíti.

A műemlékvédelem helyi műemlékvédelmi szakemberek nélkül nem biztosított, szükségesek a helyi ismeretekkel és műemlékvédelmi tapasztalatokkal rendelkező építészek és szakemberek munkája is. Ezért a helyi örökségvédelmi feladatokat ellátó hatóságokat meg kellene erősíteni és a műemléki tapasztalatokkal, gyakorlattal rendelkező vidéki építészek helyi munkájára jobban kellene számítani. Vannak a műemlékvédelemnek kisebb, egyszerűbb, helyben megoldható és véleményezhető feladatai, amit a helyi hatóság és a területi tervtanács együttesen el tudna látni.

#### **120.§ (3)**

*„A műemléki környezet a műemlék védőövezete.”*

A törvénytervezet szerint csak a műemlék ingatlanával szomszédos ingatlanok és közterületi szakasz a műemléki környezet, bár ettől eltérő környezet kijelölését a (4) bekezdés lehetővé teszi, de javasolt a (3) bekezdésben rögzített terület nagyságának átgondolása, mert így egy telekkel arrébb, vagy szemben már nem kell a műemléket figyelembe venni, épülhet bármi.

Jobb lenne a korábbi gyakorlatnak megfelelően a műemléki környezetet a rendezési tervekben kijelölni, a helyi adottságok figyelembevételével.

#### **123.§ (2)**

A megfogalmazás nem egyértelműsíti, hogy milyen adatszolgáltatásért kell igazgatási szolgáltatási díjat fizetni a műemléki nyilvántartásból történő adatszolgáltatásért.

#### **134.§ (3)**

A törvény tegyen különbséget a műemlékvédelem alatt álló lakóépületek és az egyéb, közfunkciót ellátó épületek között a látogathatóság tekintetében. Az eredetileg is lakóépületnek épült épületek látogathatóságát a lakó zavarása nélkül nem lehet biztosítani.

A közfunkciót ellátó épületek (pl. templomok, múzeumok, színházak), vagy az építésükkor lakófunkciójú, de később és a felújítás előtt közcélú funkciókat ellátó épületek (pl. kastélyok) új tulajdonba adás esetén is, a felújításuk után, amennyiben az bármilyen megnevezésű és célú állami vagy uniós forrásból történt, a tulajdonosi használati jogokat figyelembe véve, de időkorlát nélkül, azaz fennállásuk alatt látogathatóak legyenek, ne csak a kivitelezés befejezését követő 10 évig. Ezek olyan nemzeti értékek, amiknek a felújítása közpénzből, közcélra történtek, mindenkinek joga van látni.

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

A műemlékvédelmi hatóság engedélyezési, felügyeleti, tájékoztatási, kötelezési feladatainak ellátásához a hatóság megerősítésére van szükség, mint országos, mint helyi szinten, megfelelő szakképzettséggel és tapasztalattal rendelkező szakemberekkel és létszámbővítéssel.

### **141.§**

Törvény ne tegye lehetővé „kiemelt közérdekű beruházás” címén sem a műemléképület külső megjelenését megváltoztató átalakítását, sem a bontását.

Nincs olyan közérdek, ami erősebb lehet annál a nemzeti érdeknél, hogy az épített örökségünket megóvjuk és méltó állapotát megtartsuk. A kiemelt közérdekű beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy mindezt biztosítani tudja.

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

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

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

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

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

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

### **A javaslat 167. §-hoz:**

*A fenti § (3) bekezdése előírja, hogy: „ha az építési beruházás megvalósításához a helyi építési szabályzat vagy szabályozási terv módosítása is szükséges, az erről szóló településrendezési szerződés megkötését követően indítható az összevont telepítési eljárás. Ebben az esetben a telepítési hatásvizsgálati szakasz és annak döntése kiváltja a településrendezési jóváhagyási eljárás e törvény végrehajtására kiadott, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben előírt véleményezési és egyeztetési szakaszát.”*

**Ezen előírás aggályos,** az a rendelkezés, amely szerint a telepítési hatásvizsgálati szakasz és annak döntése kiváltja a településrendezés jóváhagyási eljárás véleményezési és egyeztetési szakaszát. Ez a megfogalmazás szembehelyezkedik azokkal az általános környezetvédelmi elvekkel, amelyeket az Aarhus-i Egyezmény is megfogalmazott, utalva különösen a

nyilvánosság környezetvédelmi szempontokat érintő döntésekbe történő bevonására. **Az összevont telepítési eljárás egy egyedi eljárás, a településrendezés viszont egy olyan kérdés, amely az adott önkormányzat lakosainak egészét érintő eljárás, amelyből nem lehet senkit sem kirekeszteni.**

### **A javaslat 173. §-hoz:**

A javaslat 173. § (5) és (6) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „A használatbavételre irányuló kérelem benyújtásához kormányrendeletben meghatározott esetekben és az ott meghatározott szempontrendszer szerint szükséges az építész tervezőnek vagy építész tervezőknek (a továbbiakban: tervező) az elektronikus építési naplóba feltöltött nyilatkozata arról, hogy az építmény az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentáció alapján készült kivitelezési dokumentációnak megfelelően, attól való eltérés esetén a jóváhagyásával, a megvalósulási dokumentációnak megfelelően épült meg, a használatbavételhez hozzájárul.

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

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

A hivatkozott jogszabályhelyek nem rögzítik azt, hogy pontosan mely kamarai szervezeti egység jár el a nyilatkozat pótlása, és az etikai-fegyelmi eljárás megindítása tekintetében. Nem meghatározott továbbá az sem, az eljárást lefolytató szerv milyen eljárási cselekmény alapján (pl. helyszíni szemle, okirati bizonyítás) pótolja a tervező nyilatkozatát.

Továbbá problémát jelent a megfogalmazás abban a tekintetben is, hogy az etikai-fegyelmi eljárás megindítása etikai-fegyelmi szabályzat alapján a kamara meghatározott, független szervezeti egység hatásköre. A tervezet megfogalmazását pontosítani szükséges, hiszen nem állapítható meg, hogy mely szervet illeti meg ez a hatáskör.

### **További javaslat a 173.§ (5)-hoz**

Jelenleg a használatbavételi engedélyhez vagy a használatbavétel tudomásulvételéhez nem szükséges tervezői hozzájáruló nyilatkozat. Nem tudható, hogy a kormányrendelet mely esetekben fogja ezt előírni.

Tervezői szempontból ez, hogy a használatbavétel a tervező hozzájárulása nélkül ne valósuljon meg örvendetes, hosszú ideje hangoztatott cél, hogy ne lehessen olyan, hogy az elkészült épületre a tervezője se ismerjen rá.

Ahhoz azonban, hogy a tervező a használatbavételhez nyilatkozni tudjon szükséges az, hogy végig kísérje a kivitelezés folyamatát, ehhez pedig az, hogy tervezői művezetéssel legyen megbízva. Ennek hiányában érdembeli nyilatkozattétel nem várható el tőle.

**(6)**

Amennyiben a kivitelezés során a tervező tervezői művezetési megbízással rendelkezett, köteles kiadni a nyilatkozatát a használatbavételhez.

Ennek megsürgetésére az építető kérésére a kamara titkára felszólíthatja.

**(7)**

A tervező nemleges nyilatkozata esetében a titkár nem vizsgálhatja felül ennek jogosságát és nem adhat ki ettől eltérő nyilatkozatot, mert nincs meg hozzá a szakmai kompetenciája.

Amennyiben a tervező olyan nyilatkozatot tesz, hogy nem járul hozzá a használatbavételhez, annak okát, vagy okait a nyilatkozatban közli. Ennek felülvizsgálatára csak a kamara Tagfelvételi és Szakmafelügyeleti Bizottsága, ennek hiányában az Etikai és Fegyelmi Bizottság lehet jogosult, de a nyilatkozat felülvizsgálata nem etikai és fegyelmi vétség vizsgálatának minősül. Etikai vagy fegyelmi vétséget a tervező akkor követ el, ha a felülvizsgálat megállapítja, hogy jogszerűtlen volt a tervező részéről a használatbavételi engedélyhez a tervezői hozzájárulás megtagadása.

A törvénytervezet azonban nem rendelkezik arról, hogy mi történik akkor, ha a tervező indokai jogosak és nem adja meg a használatbavételhez a tervezői hozzájáruló nyilatkozatát.

**A javaslat 177. §-hoz:**

A fenti § (9) bekezdése így fogalmaz: „*A 163. § (5) bekezdés a) pontja szerint szakszerűtlenül épített építmény, építményrész esetén az építésügyi hatóság kormányrendeletben foglaltak szerint kötelezésként elrendeli az építmény átalakítását vagy a lebontását.*”

A hivatkozott szöveget pontosítani kell, hiszen a javaslatban **163.§ (5) bekezdés a) pont nem létezik, így a visszahivatkozás téves!**

**Hasonló szempontok szerint téves a (12) bekezdés megfogalmazása is:** „*A 151. § (9) bekezdés szerinti tíz éves intézkedési határidőnél régebben épült vagy használatba vett szakszerű építményre az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározottak szerint*

*a) hatósági bizonyítványt állít ki, vagy*

*b) fennmaradási engedély ad, építésügyi bírság kiszabása nélkül.*”

**A javaslat nem tartalmaz 151. § (9) bekezdésű hivatkozást.**

Azonban egyetértve a Törvény javaslat szabályozásával, mely szerint a szabálytalan építési tevékenységgel létrehozott építmények legalizálása érdekében szükséges fenntartani a fennmaradási engedélyezési eljárást. Változást jelent, hogy a fennmaradási engedélyezési eljárást csak a 10 éven belül építési engedély nélkül épített épületekre alkalmazzuk, míg a 10 éven túli építési engedély nélkül épült épületek legalizálásához elegendő lesz a hatósági bizonyítvány kiállítása.

**Elengedhetetlen és indokolt** a hatósági bizonyítvány benyújtásához szükséges dokumentumok körében csatolni egy olyan tervező által készített egyszerű tervlapot / pl. alaprajzot / és az épület közművesítettségét és állapotát tartalmazó ( pl. statisztikai ) lapot, mely alapján a tényleges lakásállomány, annak állapota, közművesítettsége az országos statisztikában megjelenjen, az országos szintű döntéseket pontos adatokra lehessen alapozni. **Ez a költségvetés tervezésének egyik fontos alapidokumentuma.**

#### **A javaslat 179. §-hoz:**

A fenti § (1) és (2) bekezdése előírja: „Az építésügyi hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Ha a szabálytalan építési munkát más végeztette, a munkálatok elvégzésére az építtetőt kell kötelezni. Ha az építési munka végzése során vagy annak következtében az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, az ezzel kapcsolatban szükségessé vált munkálatok elvégzésére az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően a kivitelezőt is kötelezni kell.”

A fentiekben hivatkozott jogszabályhelyek nem határozzák meg pontosan, amennyiben a kivitelezőt és az épület tulajdonosát vagy építtetőt kell kötelezni a szükségessé vált munkálatok elvégzésére, azt a hatóság milyen módon teszi meg. A kötelezetteknek egyetemlegesen szükséges-e teljesíteni az előírt rendelkezéseket, vagy az érintett szereplők közötti szerződés vagy egyéb kárfelelősségi alakzat alapján kell a teljesítést vizsgálni?

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

- 36. Az építményekkel szemben támasztott követelmények és a műszaki irányelvek 181.§ -
- 37. Az építési termékekkel szemben támasztott általános követelmények 184. §
- 38. Az építészet-műszaki tervezés szabályai 185. § - 187. §
- 39. Az építőipari kivitelezési tevékenység 188. § - 190. §
- 40. Az építészet alkatások szerzői jogára vonatkozó speciális szabályok 191. § - 192. §

#### **A javaslat 188. §-hoz:**

A hivatkozott jogszabályhely (4) bekezdése alapvetően helyes, azonban szükséges meghatározni, pontosan milyen módon kell igazolni a fedezettel való rendelkezést?

A hivatkozott jogszabályhely (7) bekezdésének céljai alapvetően szintén elfogadhatóak, azonban a bekezdés nem határozza meg az értékelés módját, folyamatát, annak közzétételét.

#### **A javaslat 191-192. §-hoz:**

A hivatkozott jogszabályhelyek lényeges változást a jelenleg is hatályos szabályozáshoz képest nem tartalmaznak. Nagyon fontos, hogy a kamarák által készített szabályzat vegye figyelembe azt, hogy a dokumentációk nem feltétlenül egységesen tartalmaznak innovatív, egyéni-eredeti jelleget, amelynek tekintetében változhat a vagyoni értékű szerzői jogok dokumentációban szereplő, hozzáadott értéke.

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

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

#### **XVI. Fejezet - Nyilvántartások, szakrendszerek és elektronikus felületek**

- 41. A szakmai kamarák által vezetett nyilvántartás 198. §
- 42. Az építőipari kivitelezési tevékenységet folytatók elektronikus regisztrációjának hatósági nyilvántartása 199. § - 200. §
- 43. Az Országos Építésügyi Nyilvántartás 201. § - 207. §
- 44. A nemzeti tervvagyon és az építészeti szerzői jogi nyilvántartás 208. §
- 45. Nemzeti Építésgazdasági Nyilvántartás 209. §
- 46. Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer 210. § - 215. §

A 42. ponthoz:

200 §. (1) A 195. § (1) bekezdése szerinti nyilvántartásba történő regisztrációval kapcsolatos kérelem benyújtásakor az eljáró hatóság számlájára.

**Helytelen mivel a Kamara nem hatóság. Helyesen a hatósági nyilvántartást vezető Kamara számlájára. -Következtesen végig kell vezetni az egész bekezdésen !**

### **ÖTÖDIK RÉSZ // ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **XVII. Fejezet - Felhatalmazó és hatályba léptető rendelkezések**

- 47. Felhatalmazó rendelkezések 216. § - 217. §

**A javaslat 216. §-hoz:**

Jelen, a magyar építészetéről szóló törvénytervezet **2024. január 1. napján lép hatályba**. Ez a törvény főképp **keretjelleggel szabályozza** a hatálya alá tartozó tevékenységeket, azonban egyes területeken meglehetősen részletesen tartalmaz előírásokat.

Ez nem feltétlenül áll összhangban a törvény keretjellegevel, tekintettel arra, hogy a **216. §** maga határozza meg azokat a rendelkezéseket, mely területen milyen további részletszabályokat kell megalkotni. Ez felveti egyrészt annak a kérdését, - a tervezet tartalmazza is - hogy jogalkotási szempontból bizonyos elemeket rendeleti szinten kell szabályozni, másrészt pedig fennáll annak a veszélye, hogy **2024. január 1. napján történő hatálybalépés esetén nem állna rendelkezésre kellő idő a módosításokra való felkészülésre, valamint a felhatalmazás alapján létrehozandó szabályok kidolgozott és megfontolt megalkotására.**

**Ami a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (3) bekezdésében foglalt, a jogalkotás egyik cogens alapvető követelményének mond ellent, nevezetesen (3) „A jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre.”**

Meg kell jegyezni, hogy a törvénytervezet Ötödik Rész XVII. fejezet **216. §-a** mely a rendeletalkotási felhatalmazásokat tartalmazza, **mintegy 128 új rendelet alkotását rendeli el**, ezen kívül **számos jogszabályt is szükséges módosítani.**

**A megalkotandó, módosítandó jogszabályok tekintetében is be kell tartani a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (2) bekezdésében foglalt, a jogalkotás egyik cogens alapvető követelményének mond ellent, nevezetesen (3) „A jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre.”**

A törvény végrehajtására vonatkozó 128 megalkotandó rendelet normaszövege, de még a tervezete sem ismert, így nem is véleményezett. ( *Ez pedig elengedhetetlen!* )

**Hatálybalépés időpontja így, hogy tartható?**

**A megalkotandó, módosítandó jogszabályok tekintetében be kell tartani a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (2) bekezdésében foglalt azon rendelkezését is, mely szerint (2) „Jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terheesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé”**

**A megalkotandó igen nagy számú, az építészet minden területét szabályozó rendeletek körültekintő és átgondolt megalkotása kulcsfontosságú kérdés, hiszen ezek nélkül sem a jogalkotás, sem a jogalkalmazás, sem a rendelkezések végrehajtása nem kerül majd összhangba sem a jogalkotói célokkal, sem azokkal az általános elvekkel, követelményekkel, amelyek akár közösségi, akár magasabb szintű hazai jogforrásból (Alaptörvény) erednek.**

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

48. Átmeneti rendelkezések 218. § - 221. §

49. Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményének való megfelelés 222. §

50. Az Európai Unió jogának való megfelelés 223. §

### **XIX. Fejezet - Módosító és hatályon kívül helyező rendelkezések**

51. Módosító rendelkezések 224. § - 290

52. Hatályon kívül helyező rendelkezések 291. §

#### **A javaslat 222. §-hoz:**

Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményének való megfelelést szabályozó törvénytervezet 222. §-a az alábbi szabályozást tartalmazza:

E törvény

a) 268. §-a az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján

b) 269. §-a az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján

**c) 270. § (1) bekezdése az Alaptörvény 38. § (1) és (2) bekezdése alapján**

d) 270. §-a az Alaptörvény 38. cikk (1) és (2) bekezdése alapján

sarkalatosnak minősül.

6.

**A törvénytervezet 222 §. c) pontja nem felel meg a jogszabály szerkesztési előírásoknak.**

**Magyarország Alaptörvénye magyar jogi hierarchiában a legfelsőbb szintű jogforrás, amely 2012. január 1-jén lépett hatályba, felváltva a Magyar Köztársaság Alkotmányát.**

**Magyarország Alaptörvénye 15 fejezetből és 79 cikkből áll. Nem tartalmaz §-at!**

Helyesen a c) 270. § (1) bekezdése az Alaptörvény 38. **cikk** (1) és (2) bekezdése alapján

**Megjegyzés:**

**A magyar építésetről szóló törvénytervezet Rész és Fejezet számozása nem megfelelő!**

**Hiányzik a XII. Fejezet és hiányzik a Negyedik rész**

Nyíregyháza, 2023. június 5.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei  
Területi Építész Kamara elnöksége képviselében:  
Végh József  
elnök

Közreműködő elnökségi tagok, bizottsági vezetők:

Tóth József

Szabolcsiné Rezsőfi Ágnes

Berzeviczy László

Dr. Szabó László