

# A KAMARÁKAT ÉRINTŐ MEGVÁLTOZOTT JOGSZABÁLYOK



2024. NOVEMBER

## JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOK – 2024. OKTÓBER 1.

2024. október 1-én életbe léptek a magyar építészettről szóló 2023. C. törvény leglényegesebb rendelkezései és ezzel összhangban sok ehhez kapcsolódó jogszabály is módosult, hatályát veszítette, illetve új rendeletek is születtek. Az alábbiakban megpróbáltuk ezeket a munkánkhoz kapcsolódó változásokat összegyűjteni:

### új rendelet:

280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) hatályba lépés: 2025.01.01.

**ezzel összefüggésben hatályát veszti 2025.01.01.:**

253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

### új rendelet:

281/2024. (IX.30.) Korm.rendelet az építésügyi hatóságokról és ellenőrzésekről

**ezzel összefüggésben hatályát veszítette:**

312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról

155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről

### új rendelet:

282/2024. (IX.30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről

**ezzel összefüggésben hatályát veszítette:**

346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről

### új rendelet:

283/2024. (IX.30.) Korm. rendelet az építészeti és településrendezési tervtanácsokról

**ezzel összefüggésben hatályát veszítette:**

252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet a településrendezési és az építészeti műszaki tervtanácsokról

#### módosult rendeletek:

176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról

190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet a főépítési tevékenységről

275/2013. (VII.16.) Korm. rendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól

419/2021. (VII.11.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

#### ezekkel összefüggésben hatályát veszítette:

2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

#### módosult rendelet:

245/2006. (XII.5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól

#### ezzel összefüggésben hatályát veszítette:

238/2005. (X.25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírságról

#### módosult rendeletek:

191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről

#### ezzel összefüggésben hatályát veszítette:

1996. évi LVIII. törvény a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról

Az összes módosítást ezekben a salátarendeletekben olvasható:

284/2024. (IX.30.) Korm. Rendelet egyes építészeti tárgyú kormányrendeletek módosításáról

285/2024. (IX.30.) Korm. Rendelet a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról

286/2024. (IX.30.) Korm. Rendelet egyes építési tárgyú kormányrendeleteknek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő módosításáról



## ETIKAI ELJÁRÁSOK – I. FOK

A tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvényt beépítették az Építészeti törvény IV. fejezetébe (A mérnökök, valamint az építészek szakmai kamarái) 24.§ - 52.§

Területi Etikai Bizottságok helyett elsőfokú Etikai-fegyelmi Bizottság jön létre 2025. január 1-től.

- VÉK Alapszabálya módosult október 3-án
- MÉK Etikai-fegyelmi szabályzata módosult és módosulni fog várhatóan december 10-én

## FŐÉPÍTÉSZI NYILVÁNTARTÁS

Az Építészeti törvény 53.§ (4) bekezdése szerint:

„A területi kamara – szakmagyakorlási jogosultságot nem keletkeztető – közhiteles és bárki számára elérhető nyilvántartást vezet a területén lakóhellyel rendelkező állami és az önkormányzati főépítészekről. A nyilvántartásba vétel iránti kérelmet írásban kell előterjeszteni. A nyilvántartásba vételről – valamint ha az adott főépítész még nem kamarai tag, akkor a kamarai tagságról is – a területi kamara elnöksége a törvényi feltételek igazolása után 30 napon belül határoz.”

A nyilvántartásba vételt – és akinek nincs az aktív kamarai tagságot is - 2024. december 31-ig kell kérelmezni a lakhely szerinti területi kamaránál. (Nem ott ahol a főépítész a tevékenységét folytatja.)

(A kamarai főépítész nyilvántartás független a Főépítészeti Tagozat megalakulásától.)

Nyilvántartásba vétel a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. Rendelet 3/D.§-a és 13. §-a szerint történik. (kamarai titkár dönt)

A főépítész tevékenységben történt változást 15 napon köteles bejelenteni. Ha elmulasztja etikai vétséget követ el.

A nyilvántartás több hiányosság miatt nem kezdődött még el:

- nincs a (7) bekezdésben kötelező igazgatási szolgáltatási díjról miniszteri rendelet
- nincs még országos kamarai szabályzat a főépítész nyilvántartásba vétel (FÉNY) eljárási rendjéről (pótlására elnökségi állásfoglalás a napokban várható)

(kérelem minta már elkészült)

## KÖTELEZŐ TERVEZŐI FELELŐSSÉGBIZTOSÍTÁS

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 68.§ (8) bekezdés írja elő.

Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. Rendelet szerint a szakmagyakorlási tevékenység folytatásának egyik kötelező feltétele a kötelező tervezői felelősségbiztosítás megléte. 6.§ (6) e) pont

Erről a Rendelet Tervezői felelősségbiztosítás 8/A. fejezete szól. (15/F.§ - 15/L.§)

A felelősségbiztosítással 2025. január 15-től kell rendelkezni.

A felelősségbiztosítást a tervező személyre kell kötni, céges felelősségbiztosítás nem jó. Cégekre nem vonatkozik kötelezően. (sok problémát vet fel)

A tervező javára a felelősségbiztosítást a tervezőt foglalkoztató vállalkozás, cég, vagy más természetes személy is megkötheti.

Gombos Márk (Építési és Közlekedési Minisztérium Területi Tervezésért és Építésügyi Igazgatásért Felelős Helyettes Államtitkár) levelének 4. pontja.

Ki kell terjedni a biztosításnak az alvállalkozókra is. (kétszer lesz biztosítva)

A felelősségbiztosításnak a nettó jövedelemhez kötött nagyságúnak kell lenni.

A felelősségbiztosítás meglétét évente a kamara ellenőrzi. (MÉK szabályzatban rögzített módon)

Ha nincs biztosítás a kamara megtiltja a szakmagyakorlást a megkötéséig, de legfeljebb 6 hónapig.

A biztosítást a tervezési szerződésben szerepeltetni kell, és a tervdokumentációkhoz az igazolást mellékelni szükséges.

Azoknak is szükséges akik tervezési tevékenységet nem folytatnak de jogosultsággal rendelkeznek.

Állami építési beruházáshoz külön projekt biztosítás szükséges. (az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. Törvény 19.§ (7) bekezdése szerint – ezt szabályozó kormányrendelet még nem jelent meg)

## KÖTELEZŐ TERVEZŐI FELELŐSSÉGBIZTOSÍTÁS – EGYÉRTELMŰEN RÖGZÍTHETŐ

- 1) A tervezői jogosultság feltétele 2025. január 15. napját követően a jogszabályokban előírt érvényes tervezői felelősségbiztosítás megléte.
- 2) Az átmeneti rendelkezések szerint 2025. január 15. napját követően a kamarák tervezői jogosultságot csak akkor adhatnak ki, ha a kérelmező már rendelkezik tervezői felelősségbiztosítással.
- 3) A kamaráknak évente minimum egyszer ellenőrizniük kell, hogy a tervezői jogosultsággal rendelkező tagjuknak van-e érvényes, a jogszabályi előírásoknak megfelelő tervezői felelősségbiztosítása.
- 4) A tervezőnek a tervezői felelősségbiztosítását évente meg kell újítania, A biztosítási összegnek követnie kell a tervező jövedelmét, a biztosítási összeget mindig a tervező előző évi nettó jövedelméhez kell igazítani. A jövedelméből le kell vonni az állami építési beruházásokkal kapcsolatos jövedelmét.
- 5) Az állami építési beruházások tervezésében közreműködő tervezőknek nem elegendő egy általános tervezői felelősségbiztosítással rendelkezni, külön felelősségbiztosítást kell kötniük kizárólag az adott állami építési beruházás tervezésére (projektbiztosítás).



## KÖTELEZŐ TERVEZŐI FELELŐSSÉGBIZTOSÍTÁS – TISZTÁZANDÓ KÉRDÉSEK

- 1) A jogszabály egyértelműen a tervezői felelősségbiztosítást a kamarai tag tervezői jogosultságához, azaz a természetes személyhez köti. Ezt támasztja alá az is, hogy a biztosítási fedezetösszeg meghatározásánál a tervező jövedelmét veszi figyelembe, nem a tervező vállalkozásából származó bevételt. A tervező jövedelme nem azonos a vállalkozása árbevételével.
- 2) A tervezői felelősségbiztosítási kötelezettség a jogszabály szerint a tervezőre, magánszemélyre vonatkozik, hiszen a jogosultsághoz kötött. Előírja azonban a jogszabály, hogy ennek a biztosításnak ki kell terjednie a biztosított tervezővel munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyek, valamint a tervezői szolgáltatás teljesítése érdekében igénybe vett alvállalkozók tevékenységére. Természetes személlyel ilyen jogviszonyok nem jöhetnek létre.
- 3) A jogszabály szerint a felelősségbiztosításnak fedezetet kell nyújtania a tervező tervezési szerződésben foglalt rendelkezések megszegésével összefüggésben okozott károkra. A kamarai tag tervező természetes személy, a tervezési szerződést nem ő, hanem a vállalkozása köti, így a kárt is a vállalkozása okozza. A vállalkozás által okozott kárt a természetes személy tervező felelősségbiztosítása nem fedezheti.

## HASZNÁLATBAVÉTELHEZ SZÜKSÉGES ÉPÍTÉSZ TERVEZŐI NYILATKOZAT

Az építésze-tről szóló 2023. évi C. törvény a 68.§ (5) g) pontja rendelkezik erről a nyilatkozatról. „A tervező feladatellátása során felelős kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon az építésze-tri-műszaki dokumentációtól való eltérésnek a hozzájárulásának , valamint az építmény használatához a tervezői nyilatkozat kiállításáért.”

A tervezői hozzájárulás és nyilatkozat kapcsán az illetékes építésze-kamara felügyeleti jogkört gyakorol.

Nyilatkozat tartalma (az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 10.§ (2) bekezdés)

- Volt-e eltérés az épület külső megjelenésében a tervdokumentációtól (építőanyag használat, színezés, nyílászáró elhelyezés stb.).
- Ha volt eltérés az a tervező hozzájáruló nyilatkozatával történt-e (ezt a nyilatkozat e-naplóban rögzíteni kell)
- Az épület külső megjelenését megváltoztatta-e, milyen mértékben és módon.
- Hozzájárulás nélküli eltérést tudomásul veszi-e, amennyiben nem milyen megoldást javasol.
- A megvalósulási tervdokumentáció az eltérést tartalmazza-e.
- A használatbavételhez hozzájárul-e, ha nem építésze-tri indokokat rögzíteni kell.

A nyilatkozatot az e-naplóba fel kell tölteni.

A nyilatkozatot az épületek építőipari kivitelezési tevékenységének befejezését követően, a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatának megtétele előtt kell megadni.

Kamarai felügyeleti jogkör (az építésze-tről szóló 2023. évi C. törvény a 173.§ (6)-(8)

- A tervező az építte-tő kérésétől számított 15 napon belül nem teszi meg a nyilatkozatot, a területi építésze-kamara titkára az építte-tő kérelmére, három napos határidő tüzésével felszólítja a tervezőt nyilatkozata megtételére. Amennyiben a tervező továbbra sem nyilatkozik, a területi építésze-kamara közigazgatási eljárás keretében pótolja a nyilatkozatot, és ezzel egyidejűleg etikai-fegyelmi eljárást kezdeményez a tervező ellen.
- Ha a tervezőt a halála vagy megszűnése akadályozza meg a nyilatkozat megtételében, a területi építésze-kamara közigazgatási eljárás keretében pótolja a nyilatkozatot.



## HASZNÁLATBAVÉTELHEZ SZÜKSÉGES ÉPÍTÉSZ TERVEZŐI NYILATKOZAT - FOLYTATÁS

- Ha a tervező úgy nyilatkozik, hogy hozzájárulását a használatbavételhez nem adja meg, az építtető 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 kezdeményez a tervező ellen. A területi kamara döntése ellen az országos kamarákhoz benyújtott fellebbezésnek van helye.

az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 46.§ (1) bekezdés – átmeneti rendelkezés – szerint, nyilatkozattételi kötelezettség 2024. október 1-jét követő átadott kivitelezési tervdokumentáció, megkötött kivitelezési szerződés alapján felépült építményekre van.

Gombos Márk levelének 3. pontja.

## TERVDOKUMENTÁCIÓK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. Rendelet 1. melléklete

1.5. pont: Az építészeti-műszaki dokumentáció egyes munkarészeinek e rendeletben nem szabályozott tartalmi és formai követelményei tekintetében a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara honlapján elérhető, szakmai követelményeket megállapító szabályzatokat kell figyelembe venni

-Kiviteli tervek tartalmi és formai követelményei (MÉK szabályzat – hatályos 2017. május 26.)

- Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez szükséges kivitelezési tervdokumentáció tartalmi követelményei (MÉK szabályzat – hatályos 2017. május 26.)

- Tájépítészeti alkotások terveinek tartalmi és formai követelményei szabályzat (MÉK szabályzat – hatályos 2024. június 15.)

-Új tartalmi követelmények lesznek (az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. Törvény)

- tervezési program
- megvalósíthatósági tanulmány
- tanulmányterv, vázlaterv, koncepcióterv
- építési engedélyezési tervek
- jóváhagyási tervek (engedélyhez nem kötött beruházások esetén)
- kivitelezési terv

(állami építési beruházásnál kötelező költségszakértő és tervellenőr)

## OTÉK – TÉKA

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK ALAPSZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 280/2024. (IX.30.) KORM. RENDELET

Hatályos 2025. január 1-től

Változások (csak példák):

- Egyedi eltérési lehetőség (4.§):
  - Beépítési határértékektől (TÉKA, HÉSZ)
  - Gépjármű várakozó helyek száma

Adható: domborzati adottság, közterület kapcsolat, fás szárú növények védelme, kedvezőbb településképi illeszkedés, energiahatékonysági növelése, parkolók csak zöldfelület kárára

Településrendezési munkarésszel vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott , indoklással ellátott kérelem kell

Egyedi eltérésekről az Állami Főépítész dönt általános esetben (területi vagy országos tervtanács egyes esetekben)  
(önkormányzati főépítész egyetértésével)



## OTÉK – TÉKA

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK ALAPSZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 280/2024. (IX.30.) KORM. RENDELET - FOLYTATÁS

- Épület beépítési magassága: legnagyobb párkánymagasság és az épület megengedett legmagasabb pontja
- Szintterület számítás
- Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalhatártól legfeljebb 2 m-re lehet elhelyezni az épületet, ha a HÉSz másként nem rendelkezik
- Telek zöldfelülete: zöldfal számítása, kötelező fásítás
- Gépkocsi tárolás elsődlegesen épületben kell elhelyezni
- Parkoló előírásoktól el lehet térni ha zöldfelület igénybevételével lehet csak kialakítani, domborzati adottságok, közösségi közlekedés (méret 6. melléklet szerint: 4,8×1,8 m?)
- 15 lakás felett közösségi tér kialakítása (min. 20 m<sup>2</sup>)
- 7 lakás felett szoba területe 10 m<sup>2</sup> legalább
- 30 m<sup>2</sup> lakás felett 18 m<sup>2</sup> szoba szükséges
- 30 m<sup>2</sup> – 80 m<sup>2</sup> között legalább 2 m<sup>2</sup> tároló helyiség (10 m-en belül elérhető)
- 80 m<sup>2</sup> felett legalább 5 m<sup>2</sup> háztartási helyiség
- 30 m<sup>2</sup> alatt 16 m<sup>2</sup> szoba (ha közös a konyhával akkor 20 m<sup>2</sup>)
- 30 m<sup>2</sup> alatt olyan előtér ahol 120×60×240 cm szekrény elhelyezhető