

**A BUDAPESTI ÉPÍTÉSZ KAMARA  
SZAKMAFELÜGYELET TÁJÉKOZTATÓJA – FRISSÍTÉS**

2016. február 3.

A Budapesti Építész Kamara Szakmafelügyelet – összefüggésben a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelettel, a Magyar Építész Kamara elnökségének 2016. január 8-án kiadott közleménye és a Magyar Mérnöki Kamara elnökségének 2016. január 11-én kiadott állásfoglalása alapján<sup>1</sup> – az alábbiakra hívja fel a budapesti helyszínrre tervezők figyelmét a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű **új** lakóépületek tervezésére-építésére vonatkozóan.<sup>2</sup>

### **I. A jogszabályváltozás ténybeli összefoglalása**

1. A hivatkozott, a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) hatálybalépésével egyidejűleg két helyen változott az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) – azonban mind az Étv.-nek a módosítással nem érintett előírásai, mind a korábban és jelenleg is hatályos, az építésüggyel, építéssel hatályos egyéb jogszabályok változatlanul hatályban maradtak.

2. A lakóépület építése egyszerű bejelentésének eljárása nem tartozik a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) hatálya alá.<sup>3</sup> a bejelentést a jegyző – amennyiben annak *tartalma* megfelel a Korm. rendelet 1. sz. mellékletében foglaltaknak, tudomásul veszi. Az egyszerű bejelentésről a jegyző nem tartozik értesíteni azokat, akiknek jogos érdekeit a bejelentés tartalma érint(het)i– kivéve a bejelentéssel érintett ingatlan további tulajdonosát.<sup>4</sup> Ennek megfelelően a szomszédok sem, és más olyan személyek sem értesülnek a bejelentésről, akiknek jogos érdekeit a bejelentés alapján végzett építési tevékenység érinti, adott esetben sért(het)i.

3. A bejelentés tényéről a jegyző – az építési tevékenység szakmai és hatósági ellenőrzése érdekében – tájékoztatja az építésfelügyeleti hatóságot<sup>5</sup> (a tájékoztatás módját, tartalmát és határidejét a Korm. rendelet nem határozza meg).

---

<sup>1</sup> [http://www.mek.hu/index.php?link=A Magyar Epitesz Kamara elnoksegenek kozlemenye 20160108](http://www.mek.hu/index.php?link=A_Magyar_Epitesz_Kamara_elnoksegenek_kozlemenye_20160108)  
<http://mmk.hu/tudastar/hirek/allasfoglalas-lakoepulet-epitese;jsessionid=52A124421CE2484C6A19A13297A536CC>  
[http://njt.hu/cgi\\_bin/njt\\_doc.cgi?docid=193263.317283](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=193263.317283)  
[http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=99700078.TV](http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99700078.TV)

<sup>2</sup> A tájékoztató az összegyűjtött lényegesebb információkat, és ezek feltételezhető szakmai következményeiről a Szakmafelügyelet álláspontját tartalmazza, az *nem tekinthető jogértelmezésnek*.

<sup>3</sup> Korm. rendelet 2. § (1) A bejelentés nem minősül közigazgatási hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemnek, sem hivatalbóli eljárás megindítására okot adó körülménynek.

<sup>4</sup> Korm. rendelet 2. § (3) Amennyiben az ingatlanon, amelyen az építési tevékenységet végezni tervezik, az építetűn kívül más személy tulajdonjoggal rendelkezik, a jegyző a bejelentésről – annak benyújtásától számított nyolc napon belül – tájékoztatja a jogosultat.

<sup>5</sup> Korm. rendelet 4. § (1) A jegyző a bejelentésről tájékoztatja az építésfelügyeleti hatóságot az Étv.-ben meghatározott építésfelügyeleti tevékenység ellátása érdekében.

4. A Korm. rendelet szerinti egyszerű bejelentési dokumentációban az építész tervezőn kívül a szakági tervező(k) nevét is fel kell tüntetni.<sup>6</sup> Jogszabálysértést és jogosulatlan tervezés etikai vétségét követi el az építész tervező, ha a szakági munkarészeket jogosult szakági tervező bevonása nélkül készíti el, illetve aláírja.

5. A Korm. rendeletnek az egyszerű bejelentési dokumentáció tartalmáról szóló 1. melléklete 4. b) pontjának – „az építési telek terheléseinek összefoglalása” – értelmezése a hatályos jogszabályok alapján nem vezethető le.

6. A Korm. rendelet hatálybalépésével egy időben kiegészült az Étv. a 33.A §-sal. Ez a kiegészítés a Korm. rendelet jogszabályi megalapozását szolgálja.<sup>7</sup>

7. Az Étv.-nek a helyi építési szabályzatról szóló 13. §-a is módosult:<sup>8</sup> a jogszabályi rendelkezés csupán azt tartalmazza, hogy a Korm. rendelet hatálya alá tartozó egyszerű bejelentési eljárással összefüggésben a (2) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni. Ha azonban az egyszerű bejelentéssel megkezdett építési tevékenység – valamely okból, pl. építésfelügyeleti intézkedés következtében – építési engedélyköteles tevékenységgé válik, az idézett jogszabály nem alkalmazható: ebből következően a helyi építési szabályzat –

---

(2) Amennyiben a bejelentés alapján végzett építési tevékenység eredményeként megvalósult építményt az Étv. alapján le kell bontani, az építésfelügyeleti hatóság a bontás elrendelése során az építésrendészeti eljárás szabályainak megfelelő alkalmazásával jár el.

<sup>6</sup> (2) A bejelentés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben (a továbbiakban: Étv.) meghatározott adatok mellett tartalmazza

b) az építészeti-műszaki tervező (beleértve a szakági tervezőt is) nevét, elérhetőségét, kamarai névjegyzéki bejegyzésének számát

<sup>7</sup> Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység

33/A. § (1) A legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén

a) az építető az építési tevékenységet a kivitelezés tervezett megkezdése előtt tizenöt nappal – kormányrendeletben meghatározottak szerint – a nevének és lakcímének, szervezet esetén a megnevezésének és székhelyének megjelölésével bejelenti az építésügyi hatóságnak,

b) ha a tervező a tervezés során a közműellátás és az égéstermék-elvezető megvalósítása érdekében az arra jogosult szolgáltató hozzájárulását vagy jóváhagyását kéri, és arra nyolc napon belül nem kap érdemi választ, a hozzájárulást vagy jóváhagyást megadottnak kell tekinteni,

c) a bejelentéshez kormányrendeletben meghatározott tartalmú egyszerű bejelentési dokumentációt kell mellékelni,

d) az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérést be kell jelenteni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti épületet a bejelentéstől számított tíz éven belül fel kell építeni és a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kell kérni a kormányrendeletben kijelölt szervtől.

(3) Ha a bejelentéstől számított tíz éven belül nem építették fel az (1) bekezdés szerinti épületet, az elkészült építményt le kell bontani.

(4) A (2) bekezdés szerinti hatósági bizonyítványért az 1. mellékletben meghatározott igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

<sup>8</sup> A 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott épület építésével összefüggésben a helyi építési szabályzat rendelkezései közül kizárólag az építési telek

a) megengedett legnagyobb beépítettségét,

b) megengedett legnagyobb építménymagasságát vagy beépítési magasságát,

c) szabályozási vonalát és

d) beépítési módját vagy építési helyét

kell figyelembe venni.

Budapesten a kerületekben még hatályos KVSZ-ek vagy az új szabályozás szerinti Kerületi Építési Szabályzatok – minden előírása továbbra is hatályos, azok betartása kötelező.

8. Budapesten továbbra is hatályban maradnak a kerületekben a hatályos KVSZ-ek, amelyek alapját a BVKSZ és az FSZKT képezi. (Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzat és a Fővárosi Szabályozási Keretterv). Budapest Főváros rendezési szabályzatáról szóló, Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II. 16.) számú rendelete a Kerületi építési szabályzatok kidolgozására vonatkozik és nem szabályoz telekmélységben, annak közvetlen szabályozási vonzata nincs az építésre.<sup>9</sup>

9. Fontos megjegyeznünk, hogy az OTÉK fogalom-meghatározásai értelmében a „legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterület” számításánál hasznos alapterületnek kell tekinteni minden helyiséget és nyitott teret (közlekedőterületet, gépjármű- és egyéb tárolót, erkélyt, loggiát, teraszt – a terepszinten létesülő terasz kivételével).

10. A Korm. rendelet hatálya alá tartozó lakóépületek építési munkáira vonatkozóan sem építési engedély kérelem benyújtásának, sem településképi véleményezési eljárás lefolytatásának nincs helye.<sup>10</sup>

## II. A BÉK Szakmafelügyelet ajánlásai a budapesti helyszínrre tervezők számára

A MÉK Elnöksége értesülései szerint az építésügy átfogó megreformálása továbbra is határozott kormányzati szándék. A korábbi határozati pontok szerint folyamatban lévő jogszabályalkotás a mostani változásokat vélhetően tovább pontosítja.

Ebben a minden bizonnyal átmeneti időszakban az épített környezet minősége és biztonsága, a közérdek, az építetők és a leendő lakástulajdonosok valós érdekeit szolgálva, és nem utolsó sorban a szakmagyakorlók érdekében a BÉK Szakmafelügyelet – a fentiekkel összefüggésben – felhívja az építészeti-műszaki tervezéssel foglalkozó szakmagyakorlók figyelmét *különösen az alábbiakra:*

1. A Korm. rendelettel meghatározott egyszerű bejelentési eljárás beléptetésével nem csökkent, ellenkezőleg, jelentősen megnőtt az Étv. 33 §-ában meghatározott tervezői felelősség.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> [http://terkep.budapest.hu/FRSZ/Fov\\_Kgy\\_rendelet/Kihirdetett%205-2015%20\(II.%202016.\)%20rendelet.pdf](http://terkep.budapest.hu/FRSZ/Fov_Kgy_rendelet/Kihirdetett%205-2015%20(II.%202016.)%20rendelet.pdf)

Budapesten a kerületi önkormányzatok megindították az új kerületi építési szabályzatok (KÉSZ) kidolgoztatását, de ezidáig ilyenekkel még csak a XX. kerület rendelkezik. A "ÚJ" fővárosi településszerkezeti terven és az "ÚJ" Fővárosi rendezési szabályzaton alapuló "ÚJ" kerületi szabályzatok (KÉSZ) elkészültéig továbbra is a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) vannak hatályban, melyek alapját még a BVKSZ és az FSZKT képezi (Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzat és a Fővárosi Szabályozási Keretterv). Tehát ezeket a KVSZ-eket még az új szabályzatok kidolgozásáig alkalmazni kell a (314/2012. XI.8.) kormányrendelet átmeneti rendelkezése szerint, amire legkésőbb 2018. december 31-ig van mód, illetve amíg a kerület önkormányzat azt nem helyezi hatályon kívül a KÉSZ elfogadásával.

<sup>10</sup> Ahol működik tervtanács, ott konzultáció kérhető.

<sup>11</sup> 33. § (1) A tervező felelős:

a) az általa készített építészeti-műszaki tervek (ideértve a kivitelezési terveket is)

Építési engedély hiányában a tervező felelős – egyebek között:

- a HÉSZ (Budapesten a KÉSZ, vagy a KVSZ – még BVKSZ és FSZKT alapon) előírásainak betartásáért;
- az ügyben esetlegesen érintett szakhatóságok körének meghatározásáért és ezen szakhatóságok állásfoglalásának, hozzájárulásának, ha jogszabály szerint az szükséges, engedélyének beszerzéséért;
- a közmű-szolgáltatók, a kéményseprést végző szakszolgáltató, valamint új közút-csatlakozás esetén a közútkezelő véleményének, hozzájárulásának beszerzéséért;
- azon természetes és jogi személyek jogos érdekeinek figyelembevételéért, akiknek jogos érdekeit a Korm. rendeletben meghatározott építési tevékenység, vagy az azzal létrehozott épület és annak építményei érint(het)ik;
- a Korm. rendelettel érintett lakóépület műszaki-építészeti tervdokumentációja jogszabályoknak, szakmai szabályoknak, a vonatkozó szabványoknak és a szakhatósági előírásoknak való teljes körű megfeleléséért;<sup>12</sup>

A tervező felelőssége fennáll – megosztva a Korm. rendelettel érintett építési tevékenység egyéb résztvevőivel – a teljes építési folyamatra nézve, annak a jogszabályoknak, szakmai szabályoknak, a vonatkozó szabványoknak és a szakhatósági előírásoknak való teljes körű megfeleléséért.

2. Az írásban megkötött tervezési szerződésen<sup>13</sup> és az annak kötelező mellékletét képező tervezési program írásba foglalásán túl ajánlott az alábbiak követése:

---

aa) műszaki tartalmának szakszerűségéért,

ab) valós állapotnak megfelelő tartalmáért,

ac) építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért, (folyt. ld. következő oldalon)

c) a tervdokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztásáért,

d) a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért.

(2) Aki tervezői jogosultság nélkül végez építési engedélyhez kötött építészeti-műszaki tervezési tevékenységet, azt az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározott közigazgatási bírsággal sújtja.

(4) A tervező – ha erre az építtetőtől megbízást kapott – tervezői művezetést végezhet. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében, valamint elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását.

<sup>12</sup> Étv.: Szabálytalan tevékenység és jogkövetkezményei

48. § (1) Szabálytalan a

a) jogszerűtlenül,

b) jogosulatlanul vagy

c) szakszerűtlenül

megkezdett és végzett tevékenység.

(2) Jogszerűtlen az építési vagy bontási tevékenység, ha a jogszabály alapján engedélyhez vagy tudomásul vételhez kötött építési vagy bontási tevékenységet vagy a 33/A. § szerinti tevékenységet

a) engedély, a 33/A. § szerinti bejelentés vagy tudomásul vétel nélkül,

b) az engedélytől vagy tudomásul vételtől vagy a 33/A. § szerinti bejelentéstől eltérően,

c) az engedély jogerőssé válása nélkül – kivéve, ha a döntés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatóvá válik,

d) a jogerős engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére

végzik.

<sup>13</sup> 32/A. § Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre Ptk.-ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

a) a szerződést írásban kell megkötöni,

## a tervező

- minden lényeges tényt, körülményt megfelelően dokumentáljon;
- megbízójával, valamint az építési folyamat más résztvevőivel folytatott érdemi kommunikációja írásban történjen;
- a tervező minden lényeges körülményről írásban is tájékoztassa a megbízóját (különös tekintettel a HÉSZ, KVSZ, KÉSZ védelmi lehatárolásaira, korlátozásaira, veszélyeztetett területeire, pl. a felszínmozgásveszély, csúszásveszély, alábányászottság, alápincézettség, barlangelőfordulások felszíni védőterületei, mélyfekvés, árvízveszély, vagy a helyi védettségek, műemlék, műemléki környezetek stb.);
- a teljes építési folyamatot – a tervezési megbízás elfogadásától a Korm. rendelet 5. §-a szerinti hatósági bizonyítvány beszerzéséig<sup>14</sup> – kövesse figyelemmel;
- ha nem lehetséges helyi jogszabály szerinti településképi vélemény beszerzése, akkor kíséreljen meg tervtanácsi véleményt kérni vagy egyeztessen a helyi főépítéssel, ennek eredményéről készüljön emlékeztető;
- az „egyszerű bejelentési dokumentációt” a benyújtandó helyszínrajz és homlokzati rajzok megalapozottságát igazoló alaprajzok, metszetek, számítások, aktív társtervezői közreműködés alapján készítse el;
- az ÉTDR-be való feltöltéskor ne hagyja el a nyilvánosságnak szánt „anonim” helyszínrajzot, homlokzati rajzokat és látványterveket (hirdetményi tervek);
- a tervezői nyilatkozatot a szaktervezőkkel közös lapon, az OTÉK 50.§ (2) és (3) bekezdéseiben foglaltakra vonatkozóan, tételesen, valamennyi alpontot felsorolva, hiánytalanul írja meg;
- az építés-kivitelezés megkezdése előtt bocsássa az építető rendelkezésére az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet<sup>15</sup> 22. §-a szerinti, szaktervezők bevonásával készített, teljes körű építés-kivitelezési tervdokumentációt.

## Egyéb javaslatok és megjegyzések:

- a helyszínrajzon a domborzatot (a szomszédos ingatlanával együtt!), a homlokzati rajzokon az egész telken átmenő terepmetszetet, valamint az utcaképen az utcahosszmetszet-lejtéseket szakszerűen és jogszerűen csak földmérő határozhatja meg;

---

b) a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt, és

c) a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

<sup>14</sup> 3. Egyszerű bejelentés alapján épített épületre vonatkozó hatósági bizonyítvány

5. § (1) A bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt kérelemre az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője, Budapesten a kerületi önkormányzat jegyzője, a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi főjegyző állítja ki.

(2) A hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez mellékelni kell az elektronikus építési napló összesítő lapját, az energetikai tanúsítványt, valamint – ha az Étv. alapján a hatósági bizonyítványért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni – az Étv.-ben meghatározott díj megfizetésének igazolását.

(3) A hatósági bizonyítványt a kiállítója a kiállítással egyidejűleg feltölti az Országos Építésügyi Nyilvántartásba.

<sup>15</sup> [http://njt.hu/cgi\\_bin/njt\\_doc.cgi?docid=126396.317180](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=126396.317180)

- a közműcsatlakozások kapacitásának megállapítása és az égéstermék-elvezető rendszerek meghatározása jogosult szaktervező feladata lehet csak – a szaktervezői műszaki leírásokkal összefüggésben;
- „Az építési telek terheléseinek összefoglalása” célszerűen legalább a következőket tartalmazza:
  - a helyi építési szabályzatban előírtat meg nem haladó lakásszám;
  - a helyi építési szabályzatban megengedett meg nem haladó melléképítmények, gépjárműtároló műszakilag egyértelmű meghatározása;
  - zöldfelületek, térburkolatok, csapadékvíz-elvezetés (szikkasztás) a helyi építési szabályzatban előírtaknak megfelelően;
  - közműcsatlakozási értékek.

4. Ezúttal is felhívjuk a tervezők figyelmét a Magyar Építész Kamara Etikai-fegyelmi Szabályzatára, különös tekintettel az 1. § (1) és (2), a 4.§ (2), az 5. § (1) és (3), a 6. § (2), (3) és (5), a 7. § (2), a 8. § (1), a 9. § (1), a 13. (3), a 14. § (2), a 18. § (1), valamint a 19. § (2) bekezdéseiben foglaltakra.<sup>16</sup>

A jelen átmeneti jellegű helyzetben a szakmagyakorlás hivatásunkhoz méltó folytatása, az épített környezet minősége és biztonsága, a közérdek, az építetők és leendő lakástulajdonosok valós érdekei és nem utolsósorban a szakmagyakorlók (az építésfelügyeleti szankciók és kártérítési perek kockázatának csökkentése) érdekében a Szakmafelügyelet az 1996. évi LVIII. (kamarai) törvény 3. § (1) c) pontjában meghatározott joga és kötelessége alapján ellenőrzési tevékenységét a fenti ajánlás szellemében folytatja.

Budapest, 2016. február 3.

---

<sup>16</sup> [http://www.mek.hu/media/files/2015/kuldottgyules/20150409/Etikai-fegyelmi\\_szabalyzat\\_modositas\\_20150424-.pdf](http://www.mek.hu/media/files/2015/kuldottgyules/20150409/Etikai-fegyelmi_szabalyzat_modositas_20150424-.pdf)