



DR. FARKAS GERGELY



ÉPÍTÉSÜGYI SZABÁLYOZÁSI ÉS DOKUMENTÁCIÓS OSZTÁLY
ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

Építésügyet, építési beruházásokat, építőipari kivitelezési tevékenységet, a szakmagyakorlás feltételeit, a tervezői-kivitelezői felelősségbiztosításokat érintő szabályozási változások

VÁLTOZÁSOK AZ ÉPÍTÉSÜGYI SZABÁLYOZÁSBAN



- Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény
 - ✓ 2023. december 30.
 - ✓ 2024. október 1.
 - ✓ 2026. január 1.
- Új végrehajtási rendeletek
- Már meglévő végrehajtási rendeletek módosítása

VÁLTOZÁSOK A KAMARAI SZABÁLYOZÁSBAN



- kötelező kamarai tagság a felelős műszaki vezető, építési műszaki ellenőr számára,
- főépítészeti tagozat létrehozása a Magyar Építész Kamarán belül,
- újfajta elsőfokú etikai-fegyelmi bizottság,
- a törvény mérlegelési szempontokat ad meg az etikai-fegyelmi büntetés kiszabásához.

HASZNÁLATBAVÉTELHEZ SZÜKSÉGES ÉPÍTÉSZ TERVEZŐI NYILATKOZAT



➤ **Mikor kell?**

Ha az építési engedélyhez/egyszerű bejelentéshez kötött, ha az OÉT véleményezéséhez kötött, vagy ha az épület közhasználatú.

➤ **Mire terjed ki?**

Az épület külső megjelenésében, azon belül is az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében bekövetkezett változásokra.

➤ **Milyen „jogorvoslati” lehetőségek vannak?**

Kamarai felülvizsgálat, etikai-fegyelmi eljárás.

TERVEZŐI FELELŐSSÉGBIZTOSÍTÁS (2025.01.15-től)



- **Milyen károkra terjed ki?** - A tervezési szerződésben vállalt valamennyi tervezői szolgáltatás körében okozott kárra.
- **Mire nyújt fedezetet?** - A tervezési szakmai előírások, szabályok és a tervezési szerződésben foglalt rendelkezések megszegésével összefüggésben okozott olyan - személyi sérüléses és dologi - károkra, valamint e károkkal összefüggésben bekövetkezett személyi sérüléses nem vagyoni sérelmekre tekintettel felmerülő sérelemdíjakra, mely károk megtérítéséért a tervező jogszabály szerint kártérítési felelősséggel tartozik, a sérelemdíjak tekintetében fizetési kötelezettséggel tartozik.
- **Mekkora összegre kell kötni?** - A tervező által az előző évben elért éves nettó jövedelemhez kapcsolódóan, kormányrendeletben előírt sávok szerint.
- **Mikor kell megkötni?** - A szakmagyakorlási jogosultság kérelmezéséhez már lennie kell.
- **Ki ellenőrzi?** - A tervezőt nyilvántartó kamara.

KIVITELEZŐI FELELŐSSÉGBIZTOSÍTÁS (2025.01.15-től)



- **Milyen károkra terjed ki?** - A kivitelezési szerződésben vállalt valamennyi építőipari kivitelezési tevékenység körében okozott kárra.
- **Mire nyújt fedezetet?** - Az építőipari kivitelezési tevékenység szakmai előírások, szabályok és a tervezési szerződésben foglalt rendelkezések megszegésével összefüggésben okozott olyan - személyi sérüléses és dologi - károkra, valamint e károkkal összefüggésben bekövetkezett személyi sérüléses nem vagyoni sérelmekre tekintettel felmerülő sérelemdíjakra, mely károk megtérítéséért a kivitelező jogszabály szerint kártérítési felelősséggel tartozik, a sérelemdíjak tekintetében fizetési kötelezettséggel tartozik.
- **Mekkora összegre kell kötni?** - A kivitelező által az előző évben elért éves nettó jövedelemhez kapcsolódóan, kormányrendeletben előírt sávok szerint.
- **Mikor kell megkötni?** - A szakmagyakorlási jogosultság kérelmezéséhez már lennie kell.
- **Ki ellenőrzi?** - A kivitelezőt nyilvántartó Magyar Kereskedelmi és Iparkamara.

TERVEZŐI FELELŐSSÉGBIZTOSÍTÁS FEDEZETE

Nettó jövedelem (millió forint)	Minimális kárfedezet eseményenként (millió forint)	Minimális kárfedezet évente (millió forint)
20-ig	10	20
20 - 100	20	40
100 - 1.000	50	100
1.000 felett	100	200

KIVITELEZŐI FELELŐSSÉGBIZTOSÍTÁS FEDEZETE

Nettó jövedelem (millió forint)	Minimális kárfedezet eseményenként (millió forint)	Minimális kárfedezet évente (millió forint)
100-ig	20	40
100 - 500	50	100
500 - 2.000	100	200
2.000 - 10.000	150	300
10.000 felett	200	400

„REHABILITÁCIÓS KÖRNYEZETTERVEZÉS TERÜLETÉN GYAKORLOTT” CÍMMEL RENDELKEZŐ SZAKMAGYAKORLÓ



- Közhasználatú építmény, építményrész használatbavételének megkéréséhez, a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatának megtétele előtt, az e-építési naplóban nyilatkozik
- Arról nyilatkozik, hogy az akadálymentesség és az egyenlő esélyű hozzáférés biztosított-e, és ha eltértek, az rendben van-e.
- 2025. április 1-től kell alkalmazni.

BERUHÁZÁSLEBONYOLÍTÓ



- Olyan, kamarai tagsággal rendelkező szakmagyakorló, aki az építető képviselőjében a beruházás előkészítéséhez, lebonyolításához, szervezéséhez és folytatásához kapcsolódó feladatokat lát el.
- Alapvetően fakultatív a megbízása, de van, amikor kötelező.
- Írásban kell szerződést kötni.
- A két kamara egyeztetett és összehangolt szabályzatban rögzíti a megkövetelt képzettséget, szaktudást, szakmai gyakorlatot.
- Az illetékes kamara honlapján közzéteszi a nevét.

ÚJ ÉPÍTÉSGAZDASÁGI SZEREPLŐK: KÖLTSÉGSZAKÉRTŐ



- Olyan, szakmagyakorló, aki az építető támogatására a beruházással kapcsolatos gazdasági, gazdaságossági, pénzügyi tervezési és ezekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladatokat lát el.
- Alapvetően fakultatív a megbízása.
- Írásban kell szerződést kötni.
- A két kamara egyeztetett és összehangolt szabályzatban rögzíti a megkövetelt képzettséget, szaktudást, szakmai gyakorlatot.
- Az illetékes kamara honlapján közzéteszi a nevét.

ÚJ ÉPÍTÉSGAZDASÁGI SZEREPLŐK: TERVELLENŐR



- Olyan, építészeti-műszaki tervezői jogosultsággal rendelkező szakmagyakorló, aki a szakmagyakorlási jogosultságának körében, az építtető megbízásából ellenőrzi, hogy az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció a jogszabályoknak, a szakmai szabályoknak, valamint az építtetői elvárásoknak megfelelően készült-e el.
- Alapvetően fakultatív a megbízása.
- Írásban kell szerződést kötni.
- A két kamara egyeztetett és összehangolt szabályzatban rögzíti a megkövetelt képzettséget, szaktudást, szakmai gyakorlatot.
- Az illetékes kamara honlapján közzéteszi a nevét.

FELELŐS MŰSZAKI VEZETŐ - változás



- A vállalkozó kivitelezőnek munkaviszonyban kell alkalmaznia, ha az építőipari kivitelezési tevékenység értéke eléri vagy meghaladja a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt.
- Kivételi kör: az atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények.

KIVITELEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



- Meghatározásra került a részletes tartalma, a szakmai követelményeket megállapító kamarai szabályzatokat is figyelembe kell venni.
- Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén legalább a záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció tartalmával megegyező tartalmú a kivitelezési dokumentáció.
- A munkarészeken túli tartalom
 - a nemzeti emlékek minősülő műemlék építmény esetén a jogszabályban vagy hatósági döntésben előírt meghatározott tartalmú dokumentációt,
 - az azbeszttel kapcsolatos építési tevékenység esetén előírt munkatervet,
 - repülőtér esetén meghatározott daru igénybevételekor akadályjelölések

ÉPÍTETŐI FEDEZETKEZELÉS



- Alkalmazási körnél kivétel: az atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények.
- Elektronikus fedezetkezelői nyilvántartás bevezetése, független az e-építési naplótól.
- Megszűnt az elektronikus alvállalkozói nyilvántartás jogszabályi előírása.
- Pontosítások a kivitelezési szerződésben, az elektronikus nyilvántartás vezetésével, a fedezetkezelői számlával kapcsolatos részletszabályokban.

E-ÉPÍTÉSI NAPLÓ



- Kikerültek a papír alapú építési napló vezetésére utaló rendelkezések
- Tervnapló (új: fővállalkozó kivitelező által készített kivitelezési dokumentációt kiegészítő dokumentumot, tervet, részlettervet, a megvalósulási dokumentációt, az építész tervezői és a rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott címmel rendelkező szakmagyakorló által kiállított hozzájáruló lapot, a területi építész kamara nyilatkozatát)
- Naplófa (megnevezése új: részt vevő kivitelezők struktúrájának megjelenítése vállalkozó kivitelező megnevezésével, építési munkaterület visszaadásának időpontjával)

HATÓSÁGI ELJÁRÁS 1.



- 2024. október 1-jétől egységes építésügyi hatóság
- Az építésügyi hatóság alapvető eljárástípusai és eljárási szabályai megmaradtak.
- Egyszerű bejelentés:
 - hatósági eljárássá alakult,
 - helyette kérhető építési engedély,
 - az ez alapján végezhető tevékenységek köre kibővült,
 - új lakóépület esetén érdemi hatósági vizsgálat van,
 - meglévő lakóépület bővítése esetén jórészt maradnak az eredeti szabályok.
- Építésiengedély-köteles tevékenységek meghatározása.

HATÓSÁGI ELJÁRÁS 2.



- Kismértékű eltérés bevezetése.
- Használatbavétel kérhető a „dobozkész” állapotú épületre.
- Egyszerűsödött a tíz évnél régebben jogszerűtlenül, de szakszerűen épített építmények ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megalapozó okirat megszerzése.
- Alapozás elkészültének bejelentése (2025. október 1-től).
- Építészeti-műszaki dokumentáció tartalma.
- Szakhatóságok, szakkérdések szabályozásának változásai.

ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM



KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!