

Lestyán Mária

## **Tervezői felelősség hatósági kontroll nélkül – péntek 13!**

A 456/2015. (XII. 29.) Kormányrendelet értelmében a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterülettel rendelkező új lakóépületekhez nincs szükség, építési engedélyezési eljárásra, elég az egyszerű bejelentés. Volt is felzúdulás! Az Építési Törvény módosítása, 2016. május 5.-én jelent meg a Magyar Közlönyben, amely 2016. május 13.-án péntektől hatályos! Az eddig is világos volt, hogy az épületeknek meg kell felelni a jogszabályi előírásoknak, most egyértelművé váltak a kérdések.

### **Mi változott?**

Lényegi változásokat hozott a módosítás az egyszerű bejelentési eljárás alá tartozó épületek esetében, ilyenek:

- a HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) előírásaiból sokkal többet kell figyelembe venni
- kötelező lehet a tervezői felelősségbiztosítás, erről külön rendeletben készül
- építtető köteles építész tervezőt tervezői művezetésre megbízni
- kizárólag elektronikus úton történhet a bejelentés
- a bejelentéshez, egyszerű bejelentési dokumentáció helyett kivitelezési dokumentációt kell benyújtani, s az építési tevékenységet – ha kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – kivitelezési dokumentáció alapján lehet végezni.
- A kivitelezői és az építtetői felelősséget is pontosították.
- Az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását építési napló hiányában megtiltja (ha kötelező a vezetése).
- Megváltoztak a jogszerűtlen és szakszerűtlen építési tevékenység végzésre vonatkozó előírások.

### **Ki a felelős?**

A kivitelezői és az építtetői felelősség pontosításra került.

*A kivitelező felelős* az építtető által rendelkezésére bocsátott, hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban előírtak betartásáért és betartatásáért. (Étv. 40. § (1) bek. b. pont)

*Az építtető felel* a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban, valamint a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartásáért. (Étv. 43. § (1) bek. e. pont)

Az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását

bc) építési napló hiányában megtiltja (természetesen abban az esetben, amikor kötelező a vezetése)

### **Jogszerűtlen az építési tevékenység**

Megváltoztak a jogszerűtlen és szakszerűtlen építési tevékenység végzésre vonatkozó előírások:

**(2) Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha**

- a) a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételhez kötött építési vagy bontási tevékenységet
  - aa) engedély vagy tudomásulvétel nélkül,
  - ab) az engedélytől vagy tudomásulvételtől eltérően,
  - ac) az engedély jogerőssé válása nélkül – kivéve, ha a döntés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatóvá válik -, vagy
  - ad) a jogerős engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére;
- b) a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet
  - ba) bejelentés nélkül, vagy
  - bb) a bejelentett és a kormányrendeletben meghatározott mértékű változás bejelentésétől eltérően;
- c) **ahhoz jogszabály alapján építési napló vezetése szükséges és a tevékenységet építési napló hiányában végzik.**

**(5) Szakszerűtlen** a 16. §, a 32. §, a 38/A. §, a 38/C. § és a 38/D. § szerinti tevékenység, valamint a kivitelezői tevékenység, ha

- a) azt – a 33/A. § szerinti építési tevékenység kivételével – a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően végzik,
- b) a 33/A. § szerinti építési tevékenység esetén a 13. § (2) bekezdésében foglaltaktól eltérően végzik,
- c) **az alapvető követelmények, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megsértésével végzik,** vagy
- d) a tevékenység végzése az életet, az egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez (Étv. 43§ (5))

**Védd magad tervező!**

Az egyszerű bejelentési eljárás alapján megvalósuló épületek tervezése során az építész terezőkön van a felelősség teljes mértékben. Nincs hatósági kontroll, amely az esetleges tervhibákra, hiányosságokra felhívna a figyelmet. Az építész tervezőnek a felelőssége, hogy a vonatkozó előírásokat betartva, most már kivitelezési dokumentáció szintjén tervezze meg ezeket a lakóépületeket. A tervező felelőssége a megfelelő szakismerettel rendelkező, szükséges szakági tervezők bevonása a tervezési feladat megvalósítása során. Az új helyzetben, saját maga védelme érdekében a tervezők egyre többször vannak be tűzvédelmi tervezőt, szakértőt, mint szakági tervezőt!

A szakági tervezőnek tudni kell, hogy milyen részletezettségű dokumentációt kell készítenie és mire szerződik. Más egy engedélyezési tervhez készülő tűzvédelmi dokumentáció, műszaki leírás és más a kivitelezési tervdokumentációhoz készülő. Míg engedélyezési terv esetén csak a jogszabálynak való megfelelést kell igazolni (elég az egyes szerkezetek tűzvédelmi

teljesítményét megadni), addig a kivitelezési dokumentációban konkrét építési termékeknek, szerkezeteknek kell szerepelniük, amelyek tűzvédelmi teljesítmény jellemzőjüknek meg kell felelni a jogszabályban előírtaknak és ezt a szakági tervezőknek is ellenőrizni kell.

Egyszerű bejelentési eljárás alá tartozó lakóépület nem feltétlenül egy lakásra vonatkozik, lehet több lakásos lakóépület is.

Általános probléma szokott lenni, hogy tervező nem határozza meg a kockázati osztályt, nem ellenőrzi a tűztávolságot, az oltóvíz igényt, a menekülési feltételek teljesülését és nem adja meg a beépítésre kerülő építési termékek, szerkezetek tűzállósági teljesítmény jellemzőjét!

Jó felhívni az építészervező és rajta keresztül az építtető figyelmét arra, hogy amennyiben a fenti Étv. változások értelmében az egyszerű bejelentési eljárás során kivitelezett lakóépület jogszerűtlen vagy szakszerűtlen építési tevékenységnek minősül, abban az esetben fennmaradási engedélyt kell kérni rá. A fennmaradási engedély kérelem nevében is benn van, hogy engedélyezési eljárásnak minősül, mely során a hatóság ellenőrizni fogja az épület jogszabályoknak való megfelelését is.

Amennyiben egy korábban egyszerű bejelentéssel megépült épületet szeretnénk bővíteni, átalakítani, ami engedély köteles tevékenység, ugyancsak képezheti az épületünk engedélyezési eljárás alapját, amikor a hatóság a jogszabályok betartását ellenőrzi.

Szakági tervezőként kiemelten kell törekedni arra, hogy a tűzvédelmi előírások maradéktalanul betartásra kerüljenek, még egy olyan esetben is, amikor nincs hatósági kontroll, mert az általunk tervezett épület bármikor képezheti hatósági engedélyezési eljárás alapját, s ha ott derül ki, hogy gond van, súlyos kellékszavatossági (kártérítési) igényvel léphetnek fel tervezővel szemben. Ennél már csak az a rosszabb, ha egy tüzeset hívja fel a figyelmet arra, hogy nem biztosított az oltóvíz igény.

Amikor szerződünk az épületszerkezetek kiválasztásánál legyünk figyelemmel arra, hogy a későbbiekben szeretnénk e bővíteni az épületet, emeletet ráépíteni, tetőtér beépíteni, funkcióját megváltoztatni. Egyeztessük ezt az építész tervezővel. Mivel a megrendelő laikus félnek minősül a tervezőknek, beleértve a szakági tervezőket kell felhívni a figyelmüket a választott műszaki megoldások esetleges korlátaira, gazdaságosságára vagy előnytelenségére.

Az új Ptk. alapján a tervezési szerződés, vállalkozási szerződésnek minősül. A tervező által készített tervdokumentációnak műszakilag kivitelezhető, gazdaságos és célszerű megoldásokat kell tartalmaznia, és alkalmasnak kell lennie a megrendelő felismerhető, a felhasználás céljából következő igényeinek kielégítésére. Amennyiben nem tájékoztatom megrendelőt megfelelő részletezettséggel valamint nem mérem fel az épülettel a későbbiekben várható igényét (bővítés, tetőtér beépítés, funkcióváltás, stb.) és ezt nem tudom a szerződésben igazolni, későbbiekben egy jogszabályoknak ugyan megfelelő tervvel kapcsolatban is felléphet a megrendelő szavatossági (kártérítési) igényvel.

Másik nagyon fontos elem, amiről nem szabad elfelejtkezni, hogy ha a megrendelő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, akkor a tervező köteles őt erre figyelmeztetni. Ha a megrendelő a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a tervező a szerződéstől elállhat

vagy a feladatot a megrendelő utasításai szerint, a megrendelő kockázatára elláthatja. (A tervezőnek igazolni kell tudni, hogy tájékoztatta építtetőt arról pl. hogy a választott műszaki megoldás hazai viszonylatban mondjuk nem rendelkezik engedélyekkel, amelyet a kivitelezés megkezdéséig, beépítésig meg kell szerezni, s hogy ennek milyen engedélyezési, gazdasági, idő vonatkozásai lehetnek, pl. egy homlokzatburkolati megoldás.) A Ptk. szerint tervező, kivitelező köteles megtagadni az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

A bejelentési eljárásoknál a szomszédos ingatlanok tulajdonosoknak nincs fellebbezési joguk, ergó a tervezőnek a lehető legkörültekintőbben kell a tervezésnél figyelemmel lenni erre a körülményre is.

A tervezési szerződést kötelező írásba foglalni (a szakágit is), hiába a jó családi, kollegiális baráti viszony, szóbeli megállapodás ebben az esetben nem lehetséges! Az építész tervezési szerződésének kötelező eleme a tervezési program. Ezt jó ha már a szakági terezők bevonásával készül el, de mindenesetre a szakági tervezőkkel való megismertetése elengedhetetlen. Ha a megrendelő a tervezési programot a későbbiekben módosítani szeretné azt a teljes szerződés módosításával kell rendezni! Ide kell érteni azt is ha valamiért a bejelentési eljárással megvalósuló épületen kell módosítani és újra bejelenteni. Szakági tervezőként érdemes rögzíteni, hogy a tervezési szerződésünk mire terjed ki, magában foglalja e az esetleges módosításokat, adatszolgáltatásokat egyeztetéseket a társtervezőkkel, pl. statikus, mert kivitelezési dokumentáció esetén ezeknek már jelentős anyagi vonzatai lehetnek.

A tervezési munka legfontosabb elemévé válik a szerződés! Szakági tervező esetén is! Ugyanis az egyszerű bejelentési eljárás alapján megvalósuló épületek tervezése során az építész tervezőkön van a felelősség teljes mértékben. Nincs hatósági kontroll, amely az esetleges tervhibákra, hiányosságokra felhívna a figyelmet. Az építésztervező felelőssége, hogy a vonatkozó előírásokat betartva, már kivitelezési dokumentáció szintjén tervezzék meg ezeket a lakóépületeket. Az Ő felelőssége a szakági tervezők bevonása is! Így az új helyzetben várhatóan egyre többször vonnak be tűzvédelmi tervezőt!

Itt a tűzvédelmi tervezőnek az engedélyezési tervtől eltérő tűzvédelmi dokumentációt, műszaki leírást kell készíteni. Az engedélyezési terv esetén csak a jogszabálynak való megfelelést kell igazolni (elég az egyes szerkezetek tűzvédelmi teljesítményét megadni), a kivitelezési dokumentációban konkrét építési termékeknek, szerkezeteknek kell szerepelniük, amelyek tűzvédelmi teljesítmény jellemzőjüknek meg kell felelni a jogszabályban előírtaknak és ezt a szakági tervezőknek is ellenőrizni kell.

Egyszerű bejelentési eljárás alá tartozó lakóépület nem feltétlenül egy lakásra vonatkozik, lehet több lakásos lakóépület is.

### **Általános hiányosságok**

A tervező nem határozza meg a kockázati osztályt, nem ellenőrzi a tűztávolságot, az oltóvíz igényt, a menekülési feltételek teljesülését és nem adja meg a beépítésre kerülő építési termékek, szerkezetek tűzállósági teljesítmény jellemzőjét!

### **Mire kell ügyelni?**

Ha az egyszerű bejelentési eljárás során kivitelezett lakóépület jogszerűtlen vagy szakszerűtlen építési tevékenységnek minősül, abban az esetben fennmaradási engedélyt kell kérni rá. Ez engedélyezési eljárásnak minősül, mely során a hatóság ellenőrizni fogja az épület jogszabályoknak való megfelelését is.

Amennyiben egy korábban egyszerű bejelentéssel megépült épületet szeretnénk bővíteni, átalakítani, ami engedély köteles tevékenység, ugyancsak engedélyezési eljárásra lehet szükség.

Ha az általunk tervezett épület később hatósági engedélyezési eljárás alapját képezi, s gond van, akkor súlyos kellékszavatossági (kártérítési) igénnyel léphetnek fel tervezővel szemben. Ennél már csak az a rosszabb, ha egy tüzeset hívja fel a figyelmet arra, hogy nem biztosított az oltóvíz igény.

Az épületszerkezetek kiválasztásánál legyünk figyelemmel arra, hogy a későbbiekben szeretnénk e bővíteni az épületet, emeletet ráépíteni, tetőteret beépíteni, funkcióját megváltoztatni. Ezért az építetőnek a választott műszaki megoldások esetleges korlátaira, gazdaságosságára vagy előnytelenségére fel kell hívni a figyelmét.

### **Tervezői szerződés**

Az új Ptk. alapján a tervezési szerződés, vállalkozási szerződésnek minősül. A tervező által készített tervdokumentációnak műszakilag kivitelezhető, gazdaságos és célszerű megoldásokat kell tartalmaznia, és alkalmasnak kell lennie a megrendelő felismerhető, a felhasználás céljából következő igényeinek kielégítésére. Amennyiben nem tájékoztatom a megrendelőt megfelelő részletességgel, nem mérem fel a későbbi igényét (bővítés, tetőtér beépítés, funkcióváltás, stb.) és ezt nem tudom a szerződésben igazolni, akkor később egy jogszabályoknak megfelelő tervvel kapcsolatban is felléphet a megrendelő szavatossági (kártérítési) igénnyel.

Ha a megrendelő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, akkor a tervező köteles őt erre figyelmeztetni. Ha a megrendelő a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a tervező a szerződéstől elállhat vagy a feladatot a megrendelő utasításai szerint, a megrendelő kockázatára elláthatja. (A tervezőnek igazolni kell tudni, hogy tájékoztatta építetőt arról pl. hogy a választott műszaki megoldás nem rendelkezik engedélyekkel, pl. egy homlokzatburkolati megoldás.) A Ptk. szerint tervező, kivitelező köteles megtagadni az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

A bejelentési eljárásoknál a szomszédos ingatlanok tulajdonosoknak nincs fellebbezési joguk, ergó a tervezőnek a lehető legkörültekintőbben kell a tervezésnél figyelemmel lenni erre a körülményre is.

A tervezési szerződést kötelező írásba foglalni (a szakágat is)! Az építész tervezési szerződésének kötelező eleme a tervezési program, aminek megismerése a szakági tervező számára elengedhetetlen. Ha a megrendelő a tervezési programot a későbbiekben módosítani szeretné azt a teljes szerződés módosításával kell rendezni! Ide kell érteni azt is ha valamiért a bejelentési eljárással megvalósuló épületen kell módosítani és újra bejelenteni. Szakági tervezőként érdemes rögzíteni, hogy a tervezési szerződésünk mire terjed ki, magában foglalja e az esetleges módosításokat, adatszolgáltatásokat egyeztetéseket a társtervezőkkel, pl. statikus, mert kivitelezési dokumentáció esetén ezeknek már jelentős anyagi vonzatai lehetnek.

### **Mire figyeljünk a szerződésnél?**

- Megrendelő megfelelő szintű tájékoztatása (írásban legyen nyoma, hogy a szerződés és a tervezési program a tájékoztatás alapján került kidolgozásra)
- Építetói feladatok, adatszolgáltatások (helyszínrajz, geodézia, stb.)
- Tervezői szolgáltatás tartalma (tervezés tárgya, részletessége, az átadásra kerülő dokumentáció típusa, száma, felhasználhatóságának, műszaki tartalmának, kidolgozottságának szintje, építészeti és természeti örökség megóvásának a kötelezettségére való felhívás, stb. javasolt azt is beírni, ha a későbbiekben tervezői művezetésre, kivitelezési tervdokumentációra más tervezőt kívánnak megbízni a velük való egyeztetés nem tárgya szerződésnek, díjnak. Ha banki szerződés, pályázat, egyebek extra szolgáltatást, tervet, adatszolgáltatást igényelnek annak is itt a helye. És mi nem tárgya a szerződésnek is jó rész lehet, mert amikor már benne vagyunk egy munkában és meg szeretnénk kapni a tervezési díjat, akkor a megrendelő úgy gondoltam még ez is beletartozik véleményével már nehezen tudunk szembe menni.)
- Tervezési program (minden olyan esetben, amikor a választott műszaki megoldás tervező szerint nem gazdaságos vagy célszerű pl. energetikai szempontból rossz az agyon tagolt épület is. a megrendelő erre való figyelemfelhívásával együtt, valamint a megrendelő igényeinek konkretizálása pl. ha drágább szerkezetet tervezünk a flexibilis használat, későbbi bővítés stb. érdekében)
- Határidők (adatszolgáltatási, tervezési, fizetési)
- Szakági tervezők bevonásának szükségessége, ki hozza, kivel szerződik (az általunk szakmailag nem ismert megrendelő által hozott szakági tervező jobb, ha megrendelővel szerződik)
- Ha szükségesek hatósági engedélyek annak beszerzése kinek a kötelezettsége, tartalmazza e a tervezési díj. (pl. ha lejtős terepre kell a lakóépületet tervezni a létesítendő támfal lehet építési engedély köteles, míg az épületem csak bejelentési eljárást von maga után, erre a tervezőnek oda kell figyelni és rá külön szerződni)
- Tervtől való eltérés módja, jogkövetkezményei (engedélyezés, bírság valamint az is fontos elem, hogy a hatósági bizonyítvány kiállításának a díja a 9. évtől már

1.400.000.- Ft. s 10 év. elteltével pedig ha nem kéri meg a bizonyítványt az épületet le kell bontani)

- Szerzői jogok
- Közműszolgáltatói, kéményseprői hozzájárulások

Egy bejelentési eljárás során nem fog szólni a hatóság, hogy mit nem csatoltunk, mit nem vettünk figyelembe, stb. innentől az építész tervezőnek kell minden szükséges engedélyre, hozzájárulás meglétére, minden számba veendő körülményre (műemlék védelem), odafigyelni!

### **Mire figyeljünk oda még kiemelten?**

#### ***Tervek műszaki tartalmának szakszerűsége.***

Csak olyan műszaki megoldásokat választhatóak, amelyek igazolhatóan megfelelnek. A tervező saját védelme érdekében kell, hogy megfelelő szinten dokumentálja a tervezési munkát, hogy tervezői művezetés során, szavatossági, jótállási kérdésben vagy engedélyezési eljárás esetén igazolni tudja a munkájának szakszerűségét!

#### ***Műszakilag kivitelezhető legyen az épület.***

Csak olyan építési megoldásokat, építményszerkezeteket, építési termékeket, teljesítmény jellemzőket határozhatunk meg a terveken, amelyek rendelkeznek megfelelő minősítésekkel, teljesítmény nyilatkozatokkal, stb. amelyekkel a tervező igazolni tudja, a tervezett építmény, építményrész milyen műszaki megoldással teljesíti az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeket, az építmény tűzvédelmi kockázati osztályát.

*Cikkünk általános jellegű tájékoztatásul szolgál, és nem helyettesíti a konkrét ügyekben a jogi- és szaktanácsadást.*

Lestyán Mária  
ROCKWOOL Hungary Kft.  
szakmai kapcsolatokért felelős igazgató  
maria.lestyan@rockwool.com