

A Magyar Építészeiről szóló törvény ELŐTERJESZTÉSÉNEK

VÉLEMÉNYEZÉSE

Általános összefoglaló értékelés

A véleményezésre megkapott törvényjavaslat „alkotmányozó” jelleggel igyekszik keretbe foglalni a teljes építési spektrumot, összevarrni jellegükben hasonló, de különböző érdekek mentén működő ágazati szereplőket, szerepeket. A kerettörvény általános értelemben tovább erősíti állami kontrollt, további centralizációt, központilag előírányozott ízlés, szemléletmód elfogadását is megköveteli.

A kritikai regionalizmus kialakulása, központellenessége nem feltétlen ördögtől való jelenség, valamilyen fokú kulturális gazdasági önállóságra való törekvést letagadni, ezek megtermékenyítő hatásáról félelemből lemondani, hiba, de ugyanezen elvek mentén azokat megújító, kritikus építészetnek is helye kell legyen.

A törvénytervezetre- méretéből összetettségéből fakadóan számos végrehajtási rendelet fog épülni, melyeknek még nincs nyoma, ill. a meglévők korlátozottan lesznek képesek ellátni a feladatukat. Aggódunk, reméljük, sikerül olyan törvényt alkotni, amit nem kell 3-5 éven belül újra koncepciólni, pl. törvény nyomokban egylépcsős engedélyezési eljárást a tervtanácsok esetén belső jogorvoslati rendszer alkalmazásával kétlépcsőssé (vissza)alakítja.

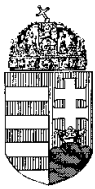
A törvény egyes fejezetei csak alapelveket fektetnek le, míg -pl. a műemlékvédelem területén nem csak azt ismeri el, hogy a műemléket birtokolni többletköltséggel jár, és ennek állagmegóvására, felújítására költségvetési forrást is kell biztosítani- ez a gondolat helyes- de konkrét % -okban kifejezett adózási részletszabályokat is alkot, holott ezt egy végrehajtási rendeletben egyszerűbben és részletesebben lehetne szabályozni – törvénybe foglalásuk „nemesi kiváltságokkal” ruházhatja fel műemléket jelenben vagy jövőben birtokló természetes személyeket, vállalkozásokat tekintet nélkül azok vagyoni helyzetére.

A törvény – helyesen- az építészeti minőség szakmai kontrollját egységes országos települési (járás) tervtanács hálózatra bizza.

Sajnos a följük rendelt Országos Főépítési tervtanács véleményezési körébe eső ügyek léptékét kritikusan alacsonyan tartja, ezzel megfosztja a településeket attól, hogy -a nem csak a nemzet gazdaságilag kiemelt építési beruházásokban- de egy átlagos építési beruházásban is véleményt alkothassanak. Ez az egész tervtanács rendszer értelmét is megkérdőjelezi, települési tervtanácsok építészeinek, szakértőinek kompetenciáját semmibe veszi. A területi építész kamara számára jelenlegi formában elfogadhatatlan, csak további képzett munkaerő elvándorláshoz vezet.

A törvény szándéka szerint átfogóan rendezi az építésügyet, elősegíti a gazdaság energiatudatos átalakítását, de ezt kibontó új 2023 novemberétől hatályos 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról, sajnos ezt nem támasztja alá.

A törvény célkitűzésként sem említi meg, az EU FIT 55 szabályozásából azt a tény , hogy 2028-tól az új középületeknél, 2030-tól összes új épületnél kötelező kibocsátásmentes épületet építeni. Ennek fogalmát nem definiálja, ilyen irányú jövőképet nem tekinti célnak. *(kibocsátás mentes épület **A0 kategória** olyan épület mely teljes szükséges energiaigényét helyben megújuló energiaforrásokból vagy helyszínen megújuló energiaforrás-*



közösségből képes fedezni. **A+ kategória** olyan kibocsátás mentes épület, mely a helyszínen megújuló energiát képesek exportálni az energiahálózatba) Az építési törvény által használt közel nulla energia igény sajnos teljesen más fogalom.

Építési beruházások idő- és költségigényük alapján több évtizedre szólnak, a jogszabályok pillanatnyi gazdasági érdekeknek való alárendelése nem segíti elő az építőipari szereplők alkalmazkodását. Nem kényszeríti ki a fejlett élőmunka kímélő, BIM -el támogatott, üzemi előregyártási technológiák elterjedését, végső soron az ágazat további leszakadását idézve elő.

Meggyőződésünk, hogy a kivitelezési idő drasztikus rövidülése sokkal olcsóbbá teszi beruházás finanszírozását, jóval több pénzügyi mozgásteret biztosítva energiahatékosságnak. Az EU irányelvek által generált piaci igény a megújuló energiaforrások tömeges alkalmazásával, eszközök fajlagos költsége csökken. Jelenlegi EU finanszírozás keretében hozzáférhető építőipari támogatási források a meglévő és új épületek esetében a magyar szabályozásban nem szereplő A0 és A+ kategóriájú épületekre vagy meglévők felújítására lesznek hozzáférhetők. A nemzeti épületfelújítási ütemtervre való hivatkozást utalást, mely az átlagos primerenergia felhasználás 2025-50 közötti csökkentéséről szólna, szintén nem találjuk a törvényben, holott a következő két évtizedben az építőipari ágazat legfontosabb eleme lesz, szintén nem találjuk. Nem értjük mi a kormány célja.

Az előbb tárgyalt bekezdésnek az ad külön súlyt, hogy a törvény az Országos kamara feladati közé beillesztette az alábbi bekezdést:

m) *működtetik az energetikai és a zöldfelületi tanúsítványok független ellenőrzési rendszerét, az ellenőrzés céljából évente véletlenszerűen kiválasztja a Nyilvántartásban rendelkezésre álló összes energetikai és zöldfelületi tanúsítványnak kormányrendeletben meghatározott statisztikailag jelentős hányadát*

Az ehhez szükséges személyi és eszközrendszer kiépítéséhez nem elégséges csak a pénzügyi háttérrel biztosítani az energetikai tanúsítás kontrolljához alaprajzi geometriát is látni kellene, de azt a tanúsításhoz nem kell mellékelni. Zöldfelületi tanúsítványokról még semmit sem tudni.

A törvény célkitűzése a meglévő beépítésre szánt területek hatékony felhasználása, új beépítésre szánt területek kijelölésének korlátozása zöldterületek védelme. Ennek ellentmond az OTÉK 90/2023 (III. 22) rendelettel történő módosítása, mely mezőgazdasági területek (tanya) intenzív beépítését teszi lehetővé, de törvényi hivatkozásban ennek már nincs nyoma.

Részletes vélemény

I fejezet – alkalmazási szabályok

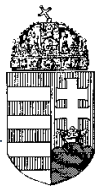
3. § fogalom meghatározások

Mindösszesen 115 fogalom került meghatározásra, de több olyan fogalmat is használ melyeket más utasítási rendeletek dolgoznak fel, szerencsés lenne végre egy egységes fogalmi hierarchia kialakítása.

Csak egy példa:

építészeti törvény:

35. **épület:** *jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából;*



176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet:

épület: falakkal ellátott, fedett építmény, amelyben energiát használnak a beltéri légállapot szabályozására

79. nettó alapterület fogalma: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe;

Jó lenne tisztázni végre az épületszerkezettel részben közrefogott tér fogalmát is.

- 2, 3 esetleg 4 vagy 5 felület szükséges a tér közrefogásához?
- 2 felület esetén az épület körüli járda is része a nettó alapterületnek, vagy csak a terasz?
- 3 felület esetén bruttó beépítésbe nem beszámított 1,50m-t falsíkból kilógó erkély loggia függőfolyósó, tornác alatti tér nettó alapterületbe beleszámít, vagy csak a feletti részt kell figyelembe venni? A kilógó tetőeresz- fal – járda által határolt tetőeresz alatti területet mikor kell a nettó alapterületbe beleszámítani?

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

32. § Országos kamarák feladata

(2) m) működtetik az energetikai és a zöldfelületi tanúsítványok független ellenőrzési rendszerét, az ellenőrzés céljából évente véletlenszerűen kiválasztja a Nyilvántartásban rendelkezésre álló összes energetikai és zöldfelületi tanúsítványnak **kormányrendeletben** meghatározott statisztikailag jelentős hányadát

- itt mire gondolt a jogalkotó?
- a tanúsítvány műszaki tartalmát kell ellenőrizni? HET számot eddig a Lechner központ adott ki és vezették be az OÉNY-be kamara innen kell adatot kikérjen?
- mi az ellenőrzés módszertana?
- hol tartja nyilván az eredményeket, kivel kell közölnie az eredményeket?
- statisztikát kell vezetessen, ezekből összefoglaló döntéselőkészítő javaslatokat kell tegyen?
- szankcionálnia is kell, vagy azt valaki más végzi el?

VI fejezet – A tervtanácsok

61. § Az Országos Építészeti Tervtanács feladatköre

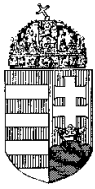
(1) Az Országos Építészeti Tervtanács illetékessége az egész ország területére kiterjed.

(2) Az Országos Építészeti Tervtanács véleményezi

f) az ~~5000~~ **10.000** négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó új épülettel vagy **meglévő épület rendeltetés mód változással** kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,

g) **10.000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó meglévő épület jelentős, összes hasznos alapterületének 20%-ot meghaladó- bővítése, felújítása, épületrészek rendeltetés mód váltása esetén kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt,**

g) az egy építési telken ~~4500~~ **3000** négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó és legalább ~~hat~~ **20** lakásból álló többlakásos, új építésű lakó, üdülő és szállás jellegű rendeltetésű épülettel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt, valamint



h) a 400m²-t 5000 m² -t meghaladó bruttó alapterületű kereskedelmi építmények építésügyi hatósági engedélyezési – és ennek részeként a kereskedelmi építmények vonatkozásában működtetett bizottság – eljárását megelőzően az engedély iránti kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt.

Indoklás: (Területi kamara elnökeként kötelességem kiállni a területen dolgozó építészekért és felháborodni a szakmai tapasztalataik semmibevételén)

Szebben fogalmazva:

- OÉT-hez rendelt véleményezési jogkör küszöbértékeinek leszállítását a rendelet megalkotásakor született indoklás szerint: a települési tervtanácsok több településen sem működtek. A törvény jogerőre emelkedésével ez az indoklás már nem állja meg a helyét. Sőt a 62.§ (3) szerint a területi építészeti tervtanács is képes ellátni ezeket a feladatokat.
- OÉT-hez rendelt ügyekben a településtől távol, település véleménye nélkül dönthet testület. Sérül az Önkormányzati feladatellátás törvényben elvárt joga és kötelezettsége, hogy érvényesíthesse a szabályzatában szereplő településképi követelményeket, valamint a törvényben meghatározott módon önkormányzati főépítészt alkalmaz, és helyi építészeti tervtanácsot működtet.
- Az alacsony küszöbértékek a helyi tervtanácsok szakmai kompetenciáit kérdőjelezi meg, olyan kis léptékű ügyekben hozhatnak csak döntést mely miatt helyi építészeti tervtanácsot nem gazdaságos működtetni, ezekben a kérdésekben a település főépítésze önállóan is dönthetne.
- Az alacsony küszöbérték OÉT-ben túl sok ügyet eredményez, tömeges véleményezésbe torkollik, ahol a környezet, tervezési létesítési körülmények megvitatására nem jut idő, vagy a beruházás költségének szempontjából elhanyagolható, de település számára fontos részletek megismerésére nincs mód.
- A túlzott központosítás felgyorsítja település szakembereinek elvándorlását.

VII fejezet – Az építési folyamat résztvevői

72.§ Az energetikai tanúsító, a zöldfelületi tanúsító, valamint a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor

(10) Aki zöldfelületi tanúsítói tevékenységet kíván folytatni, köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek jogszabályban meghatározottak szerint bejelenteni.

(12) A zöldfelületi tanúsítói tevékenységet jogszabályban kijelölt kamara az ott meghatározottak szerint ellenőrzi és alkalmazza az ott meghatározott szankciókat

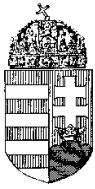
Megjegyzés: A törvény hatályba lépése előtt a zöldfelületi tanúsítás feladatellátásához tartozó joganyagot (képzési- vizsgarendszert?) a szabályzatot minősítési rendszert a kamarának ki kell találnia, de jelenleg ehhez a törvény nem ad támpontot, 2024 január 1-én zöldfelületi tanúsító nem lesz.

IX. Fejezet - Országos és helyi településképvédelem

103. § Reklám-elhelyezési tilalom

(1) Tilos elhelyezni reklámot, reklámeszközt

- a) a kiemelt nemzeti emlékhelyen,
- b) a műemléken és annak telkén,
- c) a történelmi kert területén,
- d) a védett temető területén,



- e) a régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területén, és
- f) az országos jelentőségű védett természeti terület területén.

Megjegyzés: A 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről fogalom meghatározása szerint régészeti lelőhely: Földrajzilag körül határolható terület, amelyen a régészeti örökség elemei történeti összefüggéseikben található.

Jelen törvény ezt nem írja felül, a történeti városmag nagy része egyben régészeti lelőhely is így ez korlátozás túlzó, a települések központjában szervezett programok, fesztiválok, karácsonyi vásár stb. esetén szervezőknek

nem lenne módja piaci támogatókat megjeleníteni, külső forrásokat igénybe venni.

Építészeti kulturális értékeink nem csak múzeumi tárgyak, azokat használni is kell tudni.

Szintén ide tartozó módosítás:

247. § a KöTv. 86.§ (1) tervezett módosítása:

A magyar államot elővásárlási jog illeti meg

- a. *védté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdon-átruházása esetén,*
- b. *védté nyilvánított régészeti lelőhelyen fekvő ingatlan estében akkor, ha ezt a védté nyilvánító vagy védettséget módosító rendelet kimondja, és*
- c. *a nemzeti emlékhely részét képező ingatlanra a magyar államot nem illeti meg az elővásárlási jog, ha az ingatlan tulajdonjogát egyházi jogi személy, az érintett belső egyházi jogi személyére ruházza át."*

A b) bekezdést ami Kötv. -ben c) bek. volt, 2023 január esélyétől hatályos, nem világos, hogy csak a régészeti lelőhelyen lévő védté nyilvánított egy bizonyos ingatlanra vonatkozik, vagy védté nyilvánított régészeti lelőhely feletti terület összes ingatlanára vonatkozik. A második eshetőség esetén a lényegében összes történeti településközponti ingatlanra kiterjed.

X. Fejezet – Műemlékvédelem

129. § A műemlékek hasznosítására és tulajdonjogának átruházására irányuló jogügyletek

(1) A kulturális örökség védelméért felelős miniszter (e § alkalmazásában: miniszter) jóváhagyása szükséges

a) az olyan jogügylet, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül, vagy az egyéb módon kikerül a nemzeti vagyon köréből, vagy azon osztott tulajdon létesül,

- pl. a115.§ (1) tételesen felsorolja, hogy mely indokok alapján kerül megszüntetésre a műemléki védelem, de a törvény nem rendelkezik arról, a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjogának átruházásához milyen kényszerítő indokok együtt állása szükséges. A döntést a miniszter saját hatáskörben hozza meg, jogügylet nem transzparens (4) bekezdés szerint indoklás, tényállás tisztázása nem szükséges. Miért?

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt nemzeti vagyon körébe tartozó műemlékek esetén, a törvénynek garantálni kell állami, önkormányzati, egyházi használatban maradási. A fenntartás állagmegóvás, látogathatóság, kutathatóság közfeladat, közcél kell legyen.



134. § A műemlék tanulmányozása, látogatása

(3) A központi költségvetési, helyi önkormányzati, nemzetközi, vagy európai uniós forrás felhasználásával megvalósuló örökségvédelmi, műemlékvédelmi, turisztikai vagy más támogatási célú helyreállítás esetén a kivitelezési munkákat követő tíz évig a műemlék közönség által történő nyilvános látogatását biztosítani kell.

- a (3) bekezdés nem tesz különbséget műemlékek között mi alapján dől el hogy mely műemlék bír olyan csekély jelentőséggel, hogy 10 év után a következő generáció számára már nem fontos a látogathatósága, szóra sem érdemes, esetleg le is vehetnénk a műemlékek listájáról?

151. § Pénzügyi eszközök és ösztönzők

(2) Az adó- és illetékkezdmények mindenkor mértékéről, érvényesítésük feltételeiről és módjáról törvény rendelkezik.

- (2) szerinti mértékek törvényben történő rögzítése óhatatlanul előidéz a törvény évenkénti aktualizálását a szerint, hogy a célok és anyagi lehetőségek hogyan változnak.
- A teljes körű illetékkezdmény (öröklési, ajándékozási, vagyónátruházási) értékhatár nélkül nagy értékű ingatlanok esetén sérti a közteherviselés elvét, adott esetben több száz milliós értékű ingatlan megvásárlását nem az illetékfizetés terhének elengedése fogja segíteni.
- Helyi adó megfizetésének terhét elengedni függetlenül a tulajdonos személyétől ingatlan hasznosítási módjától méretétől indokolatlan.
Helyesebb lenne minden esetben nem műemlék referenciaépület fenntartási, karbantartási költségével összevetni és a fizetendő adók illetékek 40%-át kedvezményként biztosítani.

tartalomjegyzék szerint nem itt a helye, de ide tartozik:

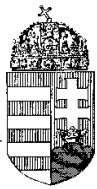
233. § „A 25 év alatti fiatalok kedvezménye” alcímet követően a következő alcímmel egészül ki:

(7) Műemléki védelem alatt álló lakóépület vagy műemléki védelem alatt álló épületben lévő lakás eladása esetében nem kell az adót megfizetnie az adózónak a korábbi vételár és az eladási ár közötti különbség után, ha a műemlék épületet, műemlék ingatlanban található lakást a műemlékvédelmi előírásoknak megfelelően, az örökségvédelmi hatóság által igazoltan felújította, műemléki helyreállítását elvégezte, és ezzel növelte annak értékét

- ha jól értelmezem veszek a fiam nevére egy műemlék bérházat, felújítom a lakásokat majd értékesítem – nem kell a gyerekeknek adót fizetnie. Sőt a 233.§ (1) bekezdés szerint a felújítás költsége Szja kedvezményt generál 5 éven át, a felújítás terhe sem visel meg 262. § szerint a munkadíjak után nem fizet áfát sem.

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

163. § Anyagi jogi garanciális szabályok



(2) A hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részei nem nyilvánosak, azokba az építető kivételével az ügyfelek nem tekinthetnek bele.

- magánszféra védelme még érthető, de kamara szakmafelügyeleti munkáját, szakértői, tanúsítói tevékenységet jelentősen megnehezíti, banki értékbecslés milyen formában végezhető, belső kialakítás ismerte nélkül a beruházási hitel mi alapján adható. Nem tisztázott, hogy az ügyféli kör kit mit takar szélsőséges esetben a meghatalmazott tervező sem fér hozzá a hatóság által záradékolt dokumentumaihoz. Jó lenne pontosítani, milyen engedélyezési, tudomásulvételi eljárásra vonatkozik közcélú épületeknél ez nem indokolt.

173. § Az építmény használatbavétele

(6) 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 **szakértői testületének javaslata alapján** pótolja a nyilatkozatot, és ezzel egyidejűleg etikai-fegyelmi eljárást indít a tervező ellen.

(7) 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 területi építész kamara **szakértői testületének javaslata alapján** dönt annak fenntartásáról vagy a hozzájárulást kiadja. Ha a területi építész kamara **szakértői testülete** megállapítja, hogy **a tervező** 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.

174. § Az építmény fenntartása

(2) A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon **szervízkönyben foglaltaknak szerint** időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.