



# CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



## Az új építési törvény elemzését bemutató cikksorozat III. rész

### Változtak-e a tervezőre és az építészeti alkotások szerzői jogára vonatkozó szabályok?

Ahogy arról [„Az új építési törvény elemzését bemutató cikksorozatunk” I. részében](#) beszámoltunk, október 1-jén hatályba lépett a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény („Méptv.”) számottevő része. [A sorozat II. részében](#) a Méptv. reklámszabályozást érintő főbb változtatásait érintettük. Cikksorozatunk III. részében a tervezőre vonatkozó szabályokat, így például a kötelező tervezői művezetésre és a felelősségbiztosításra vonatkozó rendelkezéseket, valamint az építészeti alkotások szerzői jogára vonatkozó passzusokat mutatjuk be.

#### 1. Tervező

- [1] A Méptv. a 1997. évi LXXVIII. törvénynek („Étv.”) a tervezőre vonatkozó rendelkezéseinek egyrészét változatlanul átemelte a hatályos jogszabályi környezetébe. Bizonyos rendelkezések azonban módosításra kerültek.
- [2] A tervező változatlanul az, aki építészeti-műszaki tervezési tevékenységet végez. A tervezői tevékenységhez szorosan kapcsolódik az építésügyi műszaki szakértői tevékenység. Mindkét tevékenységet kizárólag a névjegyzékben szereplő tervezői és műszaki szakértői jogosultsággal rendelkező személy végezhet. [Méptv. 68. §]



## Tervezési tevékenység

- [3] A Méptv. 185. § (1) bekezdése határozza meg az építészeti-műszaki tervezési tevékenység fogalmát. Ide tartozik az építmény, építményrész, építményegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése, ellenőrzése, valamint a tervezői művezetés.

## Tervezői művezetés

- [4] Az Étv. szerint tervezői művezetés csak abban az esetben tartozott a tervező feladatai közé, ha erre az építtetőtől külön megbízást kapott. Az építtető pedig csupán az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek – mint a 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meg nem haladó lakóépületek – esetében volt köteles tervezői művezetőt megbízni. Ezzel szemben a Méptv. hatályos rendelkezései kifejezetten előírják, hogy az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező tervezői művezetőként történő közreműködését a kivitelezés alatt. Ezáltal külön megbízás hiányában is el kell látnia a tervezői művezetői feladatokat. Így egyrészt köteles az általa készített kivitelezési dokumentáció megvalósulását ellenőrizni, másrészt elősegíteni a felmerülő szakmai kérdések megoldását. [Méptv. 187. §]
- [5] Az Méptv. felhatalmazó rendelkezései szerint a kormány rendeletben fogja meghatározni a kötelező tervezői művezetés részletes szabályait, ennek keretében pedig a tevékenységre vonatkozó szerződés egyes kötelező tartalmi elemeit, különös tekintettel a szerződés ellenértékére. Egyelőre azonban ezek a szabályok még nem jelentek meg. [Méptv. 225. § (1) 40.]

## Tervező felelőssége

- [6] Az új jogszabályi környezet kiterjesztette a tervező felelősségi körét a feladatellátása során. [Méptv. 68. § (5)] A következő táblázatban bemutatjuk, miképp változott a felsorolás. A tervező felelősségi körébe tartozik:

Étv.	Méptv.
<ul style="list-style-type: none"><li>• az általa készített építészeti-műszaki és a kiviteli dokumentáció<ul style="list-style-type: none"><li>(i) műszaki tartalmának szakszerűsége;</li><li>(ii) valós állapotnak megfelelő tartalma;</li><li>(iii) építészeti minősége, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvása;</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• az általa készített építészeti-műszaki és a kiviteli dokumentáció<ul style="list-style-type: none"><li>(i) <i>jogszabályi előírásokkal való összhangja;</i></li><li>(ii) műszaki tartalmának szakszerűsége;</li><li>(iii) a valós állapotnak megfelelő tartalma;</li><li>(iv) az építészeti minősége, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvása;</li></ul></li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a megjelölt és beépítésre tervezett építési termék jellemzőinek a tervezési programban meghatározott és a tervezett rendeltetéshez való megfelelése;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció készítésében részt vevő,             <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztása;</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció készítésében részt vevő:             <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők,</li> <li>(ii) közhasználatú építmények és egyéb, a közhasználat céljára megnyitott terek belső kialakítása vonatkozásában a belsőépítész,</li> <li>(iii) közhasználatú építmények környezetének kialakítása vonatkozásában a tájépítész tervező,</li> <li>(iv) közhasználatú tájépítészeti alkotás esetében az épület kialakítása vonatkozásában az építész tervező kiválasztása;</li> </ol> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolása.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a tervező, a szakági tervezők, a belsőépítész, a tájépítész és az építész tervező közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolása;</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a felelősségbiztosításának megléte;</li> <li>• az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció összhangja;</li> <li>• az építészeti-műszaki dokumentációtól való eltéréshez a hozzájárulás, valamint az építmény használatához a tervezői nyilatkozat kiállítása.</li> </ul>

- [7] Mint látható a tervektől való eltéréshez, valamint az használatbavételi engedélyhez mostantól szükség lesz a tervező hozzájárulására. Az Méptv-hez szóló indokolás szerint a jogalkotó célja ezzel a beruházások építészeti minőségének és esztétikai megjelenésének megóvása volt. Ennek érdekében rögzítették, hogy az épület megvalósítása során a tervektől való eltéréshez, valamint az építmény használatbavételi eljárása során a tervező hozzájárulása szükséges. Jogalkotói álláspont szerint ezzel megelőzhető, hogy az építési engedély nélkül végezhető eltérésekkel hátrányosan változzon az építmény megjelenése.



- [8] A Méptv. 68. § (7) bekezdése azt is rögzíti, hogy amennyiben a tervező nem rendelkezik szakmagyakorlási jogosultsággal, akkor az építésügyi hatóság legfeljebb 1.000.000 forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtja. Annak a szankcionálását pedig, amikor a jogosultságán túlterjeszkedve végezte a tervező a tevékenységét a kamara hatáskörébe utalja. A kamara az etikai-fegyelmi eljárás keretében figyelmeztetéssel, pénzbírsággal, kamarai tisztség viselésétől való, legfeljebb négy évig terjedő eltiltással, a tagsági viszony legfeljebb egy évig terjedő felfüggesztéssel, illetve a kamarából történő kizárással szankcionálhatja a fegyelmi vétséget. [Méptv. 43. §]

## Tervezői felelősségbiztosítás

- [9] Az Méptv. nívuma, hogy az építészeti-műszaki tervezői tevékenység végzésének feltételeként írja elő a kötelező felelősségbiztosítás meglétét. Ezzel szemben a korábbi szabályok csupán az egyszerű bejelentés igénylő épületek tekintetében követelték meg a felelősségbiztosítás megkötését. A részletszabályok kidolgozására a kormány került felhatalmazásra. [Méptv. 68. § (8)]
- [10] A Méptv-vel együtt hatályba is lépett a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet módosítása. A rendelet szerint a tervező köteles az általa vállalt *valamennyi tervezői tevékenységgel okozott kárra* kiterjedő felelősségbiztosítást kötni. A felelősség biztosítás összege sávos rendszerben került meghatározásra.

Éves nettó jövedelem	Biztosítás összege
$x < 20$ millió Ft	Biztosítási eseményenként: 10 millió Ft Évente/biztosítás tartamára együttesen: 20 millió Ft
$20$ millió Ft $< x < 100$ millió Ft	Biztosítási eseményenként: 20 millió Ft Évente/biztosítás tartamára együttesen: 40 millió Ft
$100$ millió Ft $< x < 1$ milliárd Ft	Biztosítási eseményenként: 50 millió Ft Évente/biztosítás tartamára együttesen: 100 millió Ft
$1$ milliárd Ft $< x$	Biztosítási eseményenként: 100 millió Ft Évente/biztosítás tartamára együttesen: 200 millió Ft

## Építészeti-műszaki tervezési szerződés

- [11] Az Étv-ből ismert szabályozás miszerint a szerződést írásban kell megkötni és benne külön rögzíteni kell a társ- vagy szakági tervező igénybevételének a lehetőségét és feltételeit, valamint, hogy eltérő rendelkezés hiányában a tervdokumentáció átnyújtásával esedékes a tervező díja, kiegészült azzal, hogy az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező a szerződésben vállalja az építési beruházás tervezői művezetési tevékenységének ellátását. [Méptv. 186. §]



- [12] A tervezési szerződésre vonatkozóan az Méptv-n túl a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet is tartalmaz előírásokat. A rendelet 2024. október 1-én hatályba lépett módosítása jelentős változásokat hozott a szerződés tartalmi követelményei vonatkozásában. Az rendelet 17. § (1) bekezdése szerint az építészeti-műszaki tervezési tevékenység folytatásához szükséges tervezési szerződés tartalmazza a
- a) a vállalt tervezési tevékenység pontos megnevezését,
  - b) a kivitelezési dokumentációra vonatkozó követelmények meghatározását, a kidolgozás részletezettségét,
  - c) készítendő dokumentáció példányszámát és az elektronikus átadási kötelezettséget is,
  - d) a teljesítési határidőket, figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra,
  - e) a tervezési díj összegét, az elszámolás és a teljesítésigazolás formáját, módját, valamint a fizetés módját és határidejét,
  - f) az esetleges szakmai biztosíték kikötését,
  - g) a tervező nyilatkozatát a kötelező felelősségbiztosításról és a biztosítási kötvényt,
  - h) a szerzői vagyoni jogokra vonatkozó rendelkezést,
  - i) a terv felülvizsgálatának és ellenőrzésének szabályait,
  - j) a szükségessé váló termódosítás szabályait,
  - k) a tervezői művezetés részletes szabályait, ha ilyen feladatot lát el a tervező,
  - l) e-napló esetén a tervező és kivitelező naplőügyfél-jelét.

## 2. Építészeti alkotások szerzői jogi védelme

### Ajánlott felhasználási díj

- [13] A Méptv. érdemben nem módosította az Étv. szerzői jogra vonatkozó 2019. január 1-én hatályba lépett szabályait, azok a Méptv. 191. és 192. § között találhatóak. A jelenleg hatályos rendelkezés szerint az országos kamarák továbbra is [közös szabályzatukban rögzítik](#) az építészeti alkotáshoz és az építészetiműszaki dokumentációhoz fűződő szerzői vagy vagyoni jogok jogosultja által az ismételt, a dokumentáció alapján már megvalósított épülethez kötődő felhasználásért annak tulajdonosától kérhető ajánlott díjakat. [Méptv. 191. § (1)]
- [14] Az ajánlott díjat azért látta szükségesnek a jogalkotó, hogy a tervező ne élhessen vissza szerzői jogával, abban az esetben, ha az épület tulajdonosa olyan építési tevékenységet kíván megvalósítani, amelyhez a szerzői joggal védett műszaki dokumentáció ismételt felhasználása is szükséges. Azzal, hogy a kamarák zsinórmértékül meghatározzák az ajánlott díjat az a felek megállapodásában, illetve a szerzői jogi viták bíróság előtti eldöntése során iránymutatásul szolgálhat.





## Állam, mint a szerzői jog jogosultja

- [15] Speciális helyzetet teremt, ha a magyar állam az építészeti alkotás szerzői jogának jogosultja. Ekkor a felhasználási díjként a kamarai ajánlások szerinti díj követhető. Erre egyfelől a jogutód nélkül megszűnt állami, tanácsi vagy önkormányzati tulajdonú tervező vállalatokban létrehozott építészeti-műszaki dokumentációk esetében kerülhet sor. [Méptv. 191. § (5)] Másfelől pedig a jogutódlással megszűnt állami, tanácsi vagy önkormányzati tulajdonú tervezővállalatok esetén az ellenkező bizonyításig a szerzői jog részét képező felhasználási jog vagy vagyoni jog a nemzeti vagyon részeként az államot illeti meg. Utóbbi esetkör leginkább a rendszerváltás után privatizált vállalatok esetében merülhet fel. [Méptv. 192. §]
- [16] Érdekes, hogy az átemelt rendelkezéseket az Alkotmánybíróság is vizsgálta a 3404/2021 (X. 15.) AB határozatban. Az indítványozó az állam jogutódlásával kapcsolatban terjesztette elő alkotmányjogi panaszát. Álláspontja szerint jogbiztonságot sértve elvonta a szerzői jogosultak felhasználási és vagyoni jogait a hatályba lépett törvényi vélelem az állam jogutódlásáról. Az Alkotmánybíróság a panaszt elutasította tekintettel arra, hogy a jogszabály nem kívánta a szerzői felhasználási vagy vagyoni jogokat jogszerűen tulajdonlók jogi helyzetét megváltoztatni. A szabályozás valójában csupán a bizonyítási terhet fordította meg azzal, hogy a korábbi állami, tanácsi vagy önkormányzati tulajdonú vállalat jogutódlának kell igazolnia, hogy a privatizáció során az állam a szerzői jog részét képező felhasználási vagy vagyoni jogot kifejezetten átadta. A rendelkezés így nem ütközik az Alaptörvénybe.

## Építészeti Szerzői Jogi Nyilvántartás

- [17] Az Építészeti Szerzői Jogi Nyilvántartásra vonatkozó szabályokat sem változtatta meg érdemben a Méptv. A nyilvántartás az Országos Építésügyi Nyilvántartás részét képezi. A szerzői jogi nyilvántartás [ezen a linken](#) érhető el. A Méptv. nyilvántartásokra vonatkozó változtatásait cikksorozatunk keretében később átfogóan bemutatjuk.
- [18] Az [építészeti alkotások szerzői jogával](#) valamint az [építészeti szerzői jog nyilvántartással](#) részletesebben foglalkoztunk korábbi cikkeinkben. Tekintettel arra, hogy ezekre vonatkozóan érdemi módosításokat nem tartalmaz a Méptv., ezen cikkek a hatályos jogszabályi környezetben is irányadóak.

\*\*\*

Szerzők: dr. Szabó Zsanett és dr. Fillár Csongor István

Ha további szakmai anyagok is érdeklék az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

Copyright © 2024 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

# CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



**Levelezési címünk:**

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda  
1011 Budapest  
Fő utca 14-18.  
Magyarország

**E-mail:**

[zsanett.szabo@cerhahempel.hu](mailto:zsanett.szabo@cerhahempel.hu)  
[csongor.fillar@cerhahempel.hu](mailto:csongor.fillar@cerhahempel.hu)