

Tervező Feladata és Felelőssége

Jogsabály kivonat

Tartalom

1.	Tervező feladata	2
1.1.	2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről.....	2
1.2.	191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről	3
1.3.	266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről.....	5
1.4.	25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelete az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről,	7
2.	Tervező felelőssége	7
2.1.	2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Métv.)	7
2.2.	191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről	8
2.3.	266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről.....	8
2.4.	25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelete az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről,	9
3.	Tervellenőr feladata	9
3.1.	2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Métv.)	9
3.2.	191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről	10
3.3.	266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről.....	11
3.4.	2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről.....	11
4.	Tervellenőr felelősség.....	12
4.1.	25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelete az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről,	13
4.2.	2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről:.....	13
5.	Tervezői művezetés	14
5.1.	2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Métv.)	14
5.2.	266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről.....	15
5.3.	3. melléklet a 286/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez,	15

Zsigmondi András. 2024. okt.

1. Tervező feladata

1.1. 2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről

19. § (2) A tervező – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben és végrehajtási rendeleteiben foglaltakon felül – felel azért, hogy az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció

- a) megfelel a **jogszabályoknak**, a szakmai szabályoknak és szabványoknak,
- b) és az ahhoz kapcsolódó egyéb dokumentumok, vázrajzok, koncepcióterv, **tervezési program, egymással és a tervezői költségvetésben foglaltakkal összhangban állnak**, és nem tartalmaznak olyan belső ellentmondásokat, amelyek a terv alapján később megindítandó, kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás szabályos és gyors lefolytatását akadályozzák,
- c) **megfelel a tervezési programban meghatározott** építészeti, funkcionális, műszaki, üzemeltetési, fenntarthatósági és megújuló alternatív energiaforrások használatára irányuló igényeknek, valamint a keretprogramban meghatározott beruházási költségkeretnek, és
- d) megvalósítható, valamint a megvalósított építmény rendeltetés szerint használható, üzemeltethető és karbantartható.

19. § (5) A tervező a tételes költségvetési kiírást az egységesen alkalmazni rendelt költségvetési tételrendszerben készíti el.

28. § (4) A **tanulmánytervet tervezői** jogosultsággal rendelkező tervező készíti el. A tanulmányterv elkészítése során figyelembe kell venni

- a) a környezeti adottságokat,
- b) a környezetvédelmi, valamint létesítési engedélyezési eljáráshoz kapcsolódó műszaki feltételeket,
- c) a megvalósításra kiható műszaki feltételeket és paramétereiket,
- d) a közműegyeztetés során kiadott nyilatkozatban foglaltakat, valamint
- e) az egyes megoldási koncepciók költségelemzését és összehasonlító értékelemzését.

30. § A **tervezési program** az építtető által előkészített és jóváhagyott dokumentum, amely – az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben foglaltakon kívül – tartalmazza

h) szükség szerint a szakági tervezői és szakértői feladatok körét,

39. § (1) Az engedélyezés iránti kérelem benyújtása előtt a tervező a projektvezető közreműködésével köteles beszerezni a kérelemhez tartozóan valamennyi érintett közmű tulajdonosának vagy szükség szerinti üzemeltetőjének (a továbbiakban együtt: közműszolgáltató) nyilatkozatát. A közműszolgáltató nyilatkozatában közli a tulajdonában vagy kezelésében lévő közmű rendeltetésszerű használata, védelme érdekében indokolt feltételeket. A közműszolgáltató a nyilatkozatához az elbírálás és az építési, létesítési engedély kiadása iránti engedélyezési eljárás során kötve van, amennyiben az építési, létesítési engedély iránti kérelemhez csatolt építészeti-műszaki dokumentáció megegyező tartalmú a közműegyeztetés során vizsgált dokumentációval.

41. § (1) Építési, létesítési vagy egyéb hatósági engedélyhez kötött beruházás esetén az engedély véglegessé válását követően a minisztérium – ha elfogadja a költségszakértő által aktualizált költségbecslés alapján a beruházás megvalósításának becsült költségeit – felkéri a

tervezőt a végleges engedéllyel rendelkező engedélyezési dokumentáción alapuló kivitelezési dokumentáció elkészítésére.

(2) A kivitelezési dokumentáció részeként a kivitelezők kiválasztása érdekében az engedélyezési dokumentáció alapján összeállított és a munkanemekre vagy modellnemekre bontott, tételes tervezői költségvetést tartalmazó kiviteli tervet kell készíteni, amely alkalmas a pontos, minden részletre kiterjedő kivitelezési ajánlat elkészítésére.

(3) A kivitelezési dokumentáció előkészítésének keretében a tervező elkészíti az egyesített közmű (genplan) terv, valamint az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési és időbeli fázisterveket, és megküldi azokat a tervellenőr és a műszaki ellenőr részére.

(4) Ha a tervellenőr, illetve a műszaki ellenőr ellenőrzésének eredménye az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció módosítását igényli, a tervező haladéktalanul intézkedik annak módosításáról és azt követően a módosított építési, létesítési engedély iránti kérelem benyújtásáról.

(5) Ha az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációt nem kell módosítani vagy a módosított építészeti-műszaki dokumentáció véglegessé válik, a tervező elkészíti a kivitelezési dokumentációt az építészeti-műszaki dokumentációban és a jogszabályokban foglaltak szerint.

48. § (3) A tartalékkeret felhasználásához a tervező, a műszaki ellenőr és a költségszakértő írásbeli nyilatkozata szükséges. A tartalékkeret felhasználásáról az építtető dönt.

49. § (2) A műszakilag egyenértékű kiváltásról a tervező és a műszaki ellenőr együttesen dönt. A döntés meghozatalakor az ellenőr és a tervező kikérheti a tervellenőr véleményét. A műszakilag egyenértékű kiváltás nem járhat a beruházás költségeinek emelkedésével, határidő növelésével, meg kell felelnie a Kbt. 141. §-ában foglaltaknak is, valamint a szükséges építési, létesítési vagy egyéb hatósági engedélyek módosítását a műszakilag egyenértékű kiváltás kezdeményezőjének kell lebonyolítania.

1.2. 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

9. § (1) Az építtető az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti jogosultsággal rendelkező tervezővel – az építésszervezési munkarész kivételével – **kivitelezési dokumentáció elkészítésére írásbeli tervezési szerződést köt.**

(2) A tervezési szerződés kötelező tartalmi elemeit az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet tartalmazza.

(2a) A szerződő tervező köteles az építtetőt tájékoztatni a szakági tervezési feladatokról. Amennyiben **szakági tervező bevonását** a szerződő tervező javaslata ellenére **az építtető nem veszi igénybe**, úgy az ennek hiányából fakadó jogosulatlan vagy szakszerűtlen tevékenységért a **szerződő tervezőt nem terheli felelősség.**

(3) A szerződő tervezőnek a közhasználatú építmény, építményrész esetén kötelező az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti, „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorlót bevonnia a kivitelezési dokumentáció készítésénél.

(4) A kivitelezési dokumentációt a tervező, szerződésben meghatározottak szerint, felhasználás céljából az **építtető birtokába adja.**

(5) A tervező a kivitelezési dokumentáció készítése során az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti tervezési programban vagy az építési engedélyhez tartozó záradékolt vagy az egyszerű bejelentéshez tartozó építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott **elvárt műszaki teljesítményeket** – az épített egyetértése mellett – legalább az **elvárt teljesítményadatokkal rendelkező** építési termékek kiválasztásával teljesíti.

10. § (1) Az építész tervező a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól való **eltéréshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát** az e-építési naplóban teszi meg, ha – az atomenergia alkalmazására szolgáló építmény kivételével – az épület, épületrész

a) építése építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött,

b) közhasználatú vagy

c) az Országos Építészeti Tanács véleményezéséhez kötött,

és a tervezett eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében vagy a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti épületek építőipari kivitelezési tevékenységének befejezését követően, a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatának megtétele előtt, az építész tervező az épület, épületrész **használatbavételének megkéréséhez** az e-építési naplóban nyilatkozatot tesz arról, hogy

a) az építészeti-műszaki dokumentációtól eltérés volt-e az épület külső megjelenésében, azon belül is az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében,

b) ha volt eltérés, az

ba) **a hozzájáruló nyilatkozatával történt-e,**

bb) az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében **megváltoztatta-e, milyen módon és mértékben,**

c) **a hozzájárulása nélkül megvalósított eltérést tudomásul veszi-e,** amennyiben nem, milyen megoldást javasol az eltérés módosításában,

d) a megvalósulási dokumentáció az épület külső megjelenése, azon belül is az építőanyag használata, színezése vagy a nyílászárók elhelyezése vonatkozásában **az eltéréseket tartalmazza-e, valamint**

e) a használatbavételhez hozzájárul-e, **ha nem, annak építészeti indokait rögzítenie kell.**

10/A. § Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti, „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló a közhasználatú építmény, építményrész használatbavételének megkéréséhez, **a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatának megtétele előtt, az e-építési naplóban arról nyilatkozik,** hogy

a) az **akadálymentesség és az egyenlő esélyű hozzáférés** biztosított-e,

b) a kivitelezési dokumentációtól való eltérés az **akadálymentesség** követelményét és az egyenlő esélyű hozzáférés biztosítását érinti-e, milyen módon és mértékben, valamint

c) a kivitelezési dokumentációtól való eltérés ellenére az építmény, építményrész az **akadálymentesség** követelményének és az egyenlő esélyű hozzáférés biztosításának megfelelő.

15. § (2) A tervező a tervezői művezetési feladatokat építési műszaki ellenőrként is elláthatja, ha arra jogosultsággal rendelkezik.

1.3. 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről

14. § (1) A **településtervezési** tevékenység 1. melléklet szerinti dokumentációinak elkészítése jogosultsághoz kötött.

(2) A településtervező feladata az önkormányzat döntései, megbízása és a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok figyelembevételével az 1. melléklet szerinti dokumentáció – a feladat elvégzéséhez szükséges településtervezési szakági tervezők bevonásával történő – elkészítése.

(3) A **szakági településtervező feladata** a szakterületének megfelelő településtervezési szakági munkarészek és javaslatok elkészítése a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok alapján.

(4) A településfejlesztési terv megalapozó vizsgálata csak akkor használható fel a településrendezési terv kidolgozásához, ha azt jogosultsággal rendelkező településtervező és szakági településtervező készítette.

(5) A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési terv tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.

(6) A tervezőnek az általa készített településrendezési tervet a megrendelő részére történő átadástól számított legalább 10 évig meg kell őriznie.

(7) A településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott tervezési szerződés és a Méptv.-ben szabályozott településtervezési szerződés szabályait kell alkalmazni.

(8) Nem folytathat településrendezési tervezési tevékenységet illetékességi területén a településrendezési terv előkészítésében, véleményezésében, döntéshozatalában közreműködő személy, kivéve, ha az önkormányzat a 6. § (2) bekezdése alapján településrendezési tervezési tevékenységet is folytat.

15. § (2) Az építészeti-műszaki tervező feladata a Méptv.-ben foglaltak, az építetű igényei, megbízása, a tervezési program és a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok figyelembevételével az építésügyi hatósági eljárásokhoz és az építőipari kivitelezéshez szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése.

15. § (4) Az építészeti-műszaki szakági tervező feladata az építmény, az építményhez kapcsolódó tájépítészeti alkotás tervezéséhez szükséges szakági terv elkészítése a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok alapján. Tevékenysége kiterjedhet az általános és a sajátos építmények tervezéséhez szükséges szakági tervi munkarészek teljes körű elkészítésére.

15. § (6) Az építészeti-műszaki tervezőnek az általa készített építészeti-műszaki dokumentációt, iratokat és számításokat hitelesítenie kell az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épelj.) előírásai szerint.

16. § (3) A **tervezési programban** – amelyet az építetű és tervező közösen készít elő – a tervezés tárgyától és nagyságrendjétől függően ismertetni kell

a) **tervezési feladat részletes leírását**, az építési tevékenység megnevezését,

b) a tervezés **előzményeit** – előkészítő dokumentációk, **tanulmánytervek** adatait,

c) az elvárt – az OTÉK előírásainak megfelelő vagy attól szigorúbb – *követelményeket*, beleértve az *élettartalmi igényeket*,

d) az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módját, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok körét,

e) a beruházás *költségkeretét*, rögzített költségkeret esetén a *költségelemzés* módszerét, az építető részéről a költségkeret *túllépés jóváhagyásának feltételeit*, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályait,

f) a *helyszín* bemutatását,

g) a helyiségi igényeket és *funkcionális* kapcsolatokat,

h) az építményben üzemelendő *technológiákat*,

i) a *közútkapcsolati*, parkolási igényeket és információkat,

j) a *közmű és energia ellátási* igényeket, módokat,

k) az *akadálymentesítésre* vonatkozó információkat,

l) műemlék esetén az értékleltár és az építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján rögzített műemlékvédelmi szempontokat,

m) a szükséges *szakági tervezői és szakértői feladatok körét*,

n) az egyéb meghatározó *követelmények* általános szempontjait,

o) a tervezendő építmény használatának, *üzemeltetésének, karbantartásának feltételeit*,

p) a helyszínen fennálló *régészeti* érintettség vagy védelem tényét a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartástól lekért adatok alapján.

17. § (1) Az építészeti-műszaki *tervezési tevékenység* folytatásához szükséges tervezési szerződés a Ptk. és a Méptv. előírásain *túlmenően tartalmazza*

a) a vállalt tervezési tevékenység pontos megnevezését,

b) a kivitelezési dokumentációra vonatkozó követelmények (mennyiségi és minőségi mutatók) meghatározását, a kidolgozás részletezettségét (részletrajzok, konszignációk, költségvetési kiírás szükségessége körét),

c) a készítendő kivitelezési dokumentáció példányszámát és annak elektronikus formában is történő átadási kötelezettségét,

d) a teljesítési határidőket, figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra is,

e) a tervezési díj összege mellett az elszámolás és a teljesítésigazolás formáját, módját, a fizetés módját és határidejét,

f) az esetleges szakmai biztosíték kikötését,

g) a tervező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy kötelező tervezői felelősségbiztosítással rendelkezik, a kötelező tervezői felelősségbiztosítás kötvényszámát, a biztosító nevét és a tervezési szerződés mellékleteként a fedezetet igazoló dokumentumot (biztosítási kötvény),

h) a tervezési szerződéssel érintett építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői vagyoni jogokkal kapcsolatos rendelkezést,

i) a terv felülvizsgálatának, ellenőrzésének szabályait,

j) a szükségessé váló *tervmódosítások* szabályozását,

k) a **tervezői művezetési** feladatellátás részletes feltételeit, **ha a tervező** ilyen feladatot lát el, valamint

l) az e-építési napló vezetéséhez kötött építőipari kivitelezési tevékenység esetén a tervező és a tervezői művezető naplóügyl-jelét.

20. § (7) b) ugyanazon dokumentáció tekintetében az a személy, aki az építmény építészeti-műszaki dokumentációjának vagy kivitelezési dokumentációjának, tájépítészeti alkotás tervének készítésében, mint tervező részt vett.

1. melléklet I. D. oszlop;

2. melléklet I. D. oszlop;

1.4. 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelete az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről,

4. § (3) A beruházás-lebonyolító, a tervező, a tervellenőr, az építési műszaki ellenőr és a költségszakértő feladatait – az Ábtv. 4. § (3) bekezdése szerinti rendeletben meghatározott esetekben – igénybe vett szolgáltatás keretében vállalkozói vagy megbízási szerződésen keresztül is elláthatja.

8. § (2) A tervező **feladata**

a) az állami építési beruházás megvalósításához szükséges **valamennyi tervdokumentáció elkészítése,**

b) az építményinformációs modell (**BIM**) megfelelő részletezettségben történő kidolgozása,

c) a szaktervezők koordinációja,

d) az állami építési beruházáshoz szükséges **engedélyek és hozzájárulások** – építtető nevében történő – beszerzése, és

e) a **tervezői művezetés** ellátása.

2. Tervező felelőssége

2.1. 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Métv.)

68. § [A tervező és az építésügyi műszaki szakértő]

(5) A **tervező** a feladatellátása során **felelős**

a) az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció – ideértve a kivitelezési dokumentációt is – jogszabályi előírásokkal való **összhangjáért és műszaki tartalmának szakszerűségéért, a valós állapotnak megfelelő tartalmáért,** az építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,

b) az általa készített építészeti-műszaki dokumentációban – ideértve a kivitelezési dokumentációt is – megjelölt és beépítésre tervezett építési termék jellemzőinek **a tervezési programban** meghatározott és a **tervezett rendeltetéshez való megfelelőségéért,**

c) az építészeti-műszaki dokumentáció készítésében részben vagy folyamatosan részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők, közhasználatú építmények és egyéb, a közhasználat céljára megnyitott terek belső kialakítása, megjelenítése vonatkozásában a belsőépítész, valamint közhasználatú építmények környezetének kialakítása vonatkozásában a tájépítész tervező, közhasználatú

tájépítészeti alkotás esetében az épület kialakítása vonatkozásában az építész tervező kiválasztásáért,

d) a szakági tervezők, valamint a tervező, a szakági tervezők, a belsőépítész, a tájépítész és az építész tervező közötti *egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért,*

e) kormányrendeletben meghatározott esetben *felelősségbiztosításának* meglétéért,

f) az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció összhangjáért, valamint

g) kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon az építészeti-műszaki dokumentációtól való *eltéréshez a hozzájárulásának,* valamint az építmény használatához a tervezői nyilatkozat kiállításáért.

2.2. 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

9.§ (2a) A szerződő tervező köteles az építtetőt tájékoztatni a szakági tervezési feladatokról. Amennyiben szakági tervező bevonását a szerződő tervező javaslata *ellenére az építtető nem veszi igénybe,* úgy az ennek hiányából fakadó jogosulatlan vagy szakszerűtlen tevékenységért a *szerződő tervezőt nem terheli felelősség.*

2.3. 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről

15. § (7) Az építészeti-műszaki tervező felelős a Méptv. 68. § (5) bekezdésében foglaltak betartásáért.

15/F. § (1) A tervező a tervezési szerződésben vállalt valamennyi tervezői szolgáltatás körében *okozott kár megtérítésére köteles felelősségbiztosítási szerződést* kötni. A felelősségbiztosítási szerződést a tervező javára – szerződőként – más személy vagy a tervezőt foglalkoztató cég is megkötetheti, ebben az esetben a felelősségbiztosítási szerződés biztosítottjaként a tervezőt kell nevesíteni.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt felelősségbiztosítás-kötési kötelezettség kiterjed a határon átnyúló szolgáltatást végző, szabad szolgáltatás jogával rendelkező szolgáltatókra is.

15/G. § (1) A *felelősségbiztosításnak* fedezetet kell nyújtania 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.

(2) A felelősségbiztosításnak ki kell terjednie a biztosított tervezővel munkaviszonyban, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyek, valamint a tervezői szolgáltatás teljesítése érdekében igénybe vett alvállalkozók tevékenységéből eredő olyan károkra, melyekért a biztosított tervezőt kártérítési felelősség terheli.

17. § (1) Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység folytatásához szükséges *tervezési szerződés* a Ptk. és a Méptv. előírásain túlmenően tartalmazza

a) a vállalt tervezési tevékenység pontos megnevezését,

b) a kivitelezési dokumentációra vonatkozó követelmények (mennyiségi és minőségi mutatók) meghatározását, a kidolgozás részletezettségét (részletrajzok, konszignációk, költségvetési kiírás szükséges körét),

c) a készítendő kivitelezési dokumentáció példányszámát és annak elektronikus formában is történő átadási kötelezettségét,

d) a teljesítési határidőket, figyelemmel a szakaszos tervszolgáltatásra is,

e) a tervezési díj összege mellett az elszámolás és a teljesítésigazolás formáját, módját, a fizetés módját és határidejét,

f) az esetleges szakmai biztosíték kikötését,

g) a tervező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy kötelező tervezői felelősségbiztosítással rendelkezik, a kötelező tervezői felelősségbiztosítás kötvényszámát, a biztosító nevét és a tervezési szerződés mellékleteként a fedezetet igazoló dokumentumot (biztosítási kötvény),

h) a tervezési szerződéssel érintett építészeti-műszaki dokumentációhoz fűződő szerzői vagyoni jogokkal kapcsolatos rendelkezést,

i) a terv felülvizsgálatának, ellenőrzésének szabályait,

j) a szükségessé váló tervmódosítások szabályozását,

k) a **tervezői művezetési** feladatellátás részletes feltételeit, ha a tervező ilyen feladatot lát el, valamint

l) az e-építési napló vezetéséhez kötött építőipari kivitelezési tevékenység esetén a tervező és a tervezői művezető naplóügyfél-jelét.

2.4. 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelete az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről,

8. § (1) A tervező az állami építési beruházásnak a felelős tervezője.

3. Tervellenőr feladata

3.1. 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Métv.)

178. § [A közigazgatási szabályszegések szankciói és az egyéb jogkövetkezmények]

(7) Bíróság kormányrendeletben meghatározottak szerint a következő szabálytalan tevékenységek körében állapítható meg:

a) **tervezésre** vonatkozó szabályok megszegése,

b) adatbejelentési és adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása,

c) jogosulatlanul végzett szakmai tevékenység,

d) az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben előírt szerződés hiánya,

e) összeférhetlenségi szabályok megsértése,

f) építési műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető, építtetői fedezetkezelő, **tervezői művezető** nélkül végzett építési tevékenység,

g) szakszerűtlenül végzett kivitelezési tevékenység,

h) építési napló vezetésére vonatkozó szabályok megszegése,

i) állékonyságot és az életet veszélyeztető állapotot eredményező tevékenység,

j) az építésügyi hatósági engedélyezés és ellenőrzés során feltárt szabálytalanságok.

185. § [Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység, a szakértői tevékenység és a tervpályázat]

(1) **Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek** minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése és kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése, **továbbá a tervezői művezetési tevékenység.**

(2) Az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező az általa tervezett építmény kivitelezése során tervezői művezetési tevékenységet végez. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő és maradéktalan megvalósításban, valamint elősegíti a kivitelezés során felmerült szakmai kérdések – így különösen az építési termékek beépítésére, helyettesítésére irányuló kérdések – megoldását.

(3) Az építészeti-műszaki dokumentáció az építési tevékenység megvalósításához – pályázathoz, tervpályázathoz, tervtanácshoz, hatósági eljáráshoz, ajánlatkéréshez, építőipari kivitelezéshez, állapotfelméréshez, állapot vagy megvalósítás dokumentálásához – szükséges tervezési programot, terveket, dokumentumokat tartalmaz.

(4) A településrendezés, valamint az építmény és a rendeltetéséhez szorosan kapcsolódó technológia, továbbá a tájépítészeti alkotás építészeti-műszaki tervezésére – jogszabályban meghatározott esetekben és módon – építészeti-műszaki tervpályázatot kell kiírni.

(5) Az építészeti-műszaki tervpályázat a (4) bekezdésben meghatározott tervezési feladatok előkészítésére szolgáló sajátos tervezési versenyforma és az építészeti-műszaki pályamű alapján a tervező kiválasztásának egyik módja.

(6) **Építésügyi műszaki szakértői tevékenység**

a) az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos műszaki jelenségek ok-okozati összefüggéseinek magas szakmai színvonalú értékelése, ezen belül a vitatott esetek megítélése,

b) a hibák, károk, ezek okainak feltárása,

c) az a) és b) pontban foglaltakkal kapcsolatban szakértői vélemények készítése, valamint

d) a jogszabályban rögzített kapcsolódó tevékenységek.

3.2. 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

10/B. § (2) A tervellenőri feladatok ellátására az építtető az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben meghatározott tervellenőrrel írásbeli szerződést köt.

(3) **A tervellenőr feladata**

a) az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció műszaki tartalma szakszerűségének, kivitelezésre való alkalmasságának, a szakági tervek összhangjának ellenőrzése,

b) a hibák, hiányosságok feltárása,

c) szükség esetén javaslattétel és

d) a jelentésének elkészítése.

3.3. 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről

13. § (2) A vezető tervezői címhez a tervezőnek magas színvonalú tudományos-műszaki felkészültséggel és referenciákkal kell rendelkeznie. A cím megszerzésére irányuló kérelmet a területi kamara az erre vonatkozó országos kamarai szabályzat alapján bírálja el. A cím birtokosának a jogosult tervezési szakterületen legalább 10 éves kiemelkedő színvonalú tervezési tevékenységgel kell rendelkeznie. Vezető tervező címmel rendelkező személy végezheti – erre irányuló megbízás alapján, kamarai szabályzatban foglalt tartalommal – az építészeti-műszaki dokumentáció szakmai ellenőrzését (tervellenőrzés) a vezető tervezői jogosultságával megegyező szakterületen.

15/D. § A 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.

3.4. 2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről

21. § (1) A tervellenőr

a) végigkíséri az állami építési beruházás folyamatát a tervezési szolgáltatások beszerzésére irányuló eljárástól kezdve, a tervezésen át a kivitelezési szolgáltatások beszerzésére irányuló eljárásig, ideértve az ezen szakaszokhoz kapcsolódó közbeszerzési eljárásokban való közreműködést is,

b) közreműködik a tervezővel és a költségszakértővel az állami építési beruházás becsült költségének meghatározásában és aktualizálásában,

c) ellenőrzi a tervezés szakszerűségét a jogszabályok, szabványok, építtetői követelmények alapján, továbbá elvégzi a kivitelezési dokumentáció felülvizsgálatát a végleges építési, létesítési engedély, az engedélyezési dokumentáció alapján, ennek keretében megvizsgálja, hogy a tervek a szakmai előírásoknak megfelelően, teljeskörűen, helyes számításokkal készültek-e el, és biztosítják-e az építmény szakszerű és biztonságos megvalósíthatóságát, továbbá nem tartalmaznak olyan belső ellentmondásokat, amelyek a terv alapján megindítandó, kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás szabályos és gyors lefolytatását akadályozzák,

d) szükség szerint közreműködik a megfelelőségértékelési eljárásokban, amennyiben azt ágazati jogszabály kötelezővé teszi,

e) közreműködik műszaki kérdésekben az építtető döntéseinek előkészítésében,

f) javaslatot tesz műszaki kérdésekben, így különösen szakértő bevonására vonatkozóan, valamint

g) tervellenőri jelentést készít.

39. § (3) Az engedélyezési dokumentációt a beruházás eredményeként megvalósuló építmény kijelölt vagyongazdálkodója és üzemeltetője véleményezi, és – a tervellenőri, műszaki ellenőri és költségszakértői vélemények beszerzését követően – a miniszter vagy az általa kijelölt személy hagyja jóvá.

(4) A véleményezés során a tervellenőr megvizsgálja, hogy a tervek a szakmai előírásoknak megfelelően, teljeskörűen, helyes számításokkal készültek-e el, és biztosítják-e az építmény

szakszerű és biztonságos megvalósíthatóságát, továbbá nem tartalmaznak belső ellentmondásokat. A tervellenőr a véleményezés során a beruházás előkészítésének és megvalósításának egyéb résztvevőit is bevonhatja.

41. § (4) Ha a tervellenőr, illetve a műszaki ellenőr ellenőrzésének eredménye az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció módosítását igényli, a tervező haladéktalanul intézkedik annak módosításáról és azt követően a módosított építési, létesítési engedély iránti kérelem benyújtásáról.

42. § (1) A kivitelezési dokumentáció tartalmazza a tervellenőr és a költségszakértő vizsgálatának eredményét.

42. § (2) A kivitelezési dokumentáció előkészítése során a tervellenőr a terveket minőségi szempontok alapján felülvizsgálja, és ellenőrzi

- a) azok jogszabályokban, szakmai szabályokban foglaltaknak való megfelelését,
- b) a beruházás társadalmi, funkcionális célkitűzéseinek, az üzemeltetési, műszaki követelményeknek való megfelelését,
- c) a beruházás eredményeként megvalósuló építmény szakszerű és biztonságos megvalósíthatóságát, valamint
- d) hogy nem tartalmaznak-e olyan belső ellentmondásokat, amelyek a terv alapján később megindítandó, kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás szabályos és gyors lefolytatását akadályozzák.

49. § (2) A műszakilag egyenértékű kiváltásról a tervező és a műszaki ellenőr együttesen dönt. A döntés meghozatalakor az ellenőr és a tervező kikérheti a tervellenőr véleményét. A műszakilag egyenértékű kiváltás nem járhat a beruházás költségeinek emelkedésével, határidő növelésével, meg kell felelnie a Kbt. 141. §-ában foglaltaknak is, valamint a szükséges építési, létesítési vagy egyéb hatósági engedélyek módosítását a műszakilag egyenértékű kiváltás kezdeményezőjének kell lebonyolítania.

3.5. 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelete az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről,

4. § (3) A beruházás-lebonyolító, a tervező, a tervellenőr, az építési műszaki ellenőr és a költségszakértő feladatait – az Ábtv. 4. § (3) bekezdése szerinti rendeletben meghatározott esetekben – igénybe vett szolgáltatás keretében vállalkozói vagy megbízási szerződésen keresztül is elláthatja.

9. § (2) A tervellenőr

- a) nyomon követi a teljes tervezési folyamatot, és
- b) felel az állami építési beruházás megvalósításához szükséges valamennyi tervdokumentáció ellenőrzéséért.

4. Tervellenőr felelősség

2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Métv.): nincs

191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről: nincs

266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről: nincs

4.1. 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelete az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről,

9. § (1) A tervellenőr az állami építési beruházás tervei **ellenőrzésének személyi felelőse**.

4.2. 2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről:

21. § (1) A tervellenőr

a) végigkíséri az állami építési beruházás folyamatát a tervezési szolgáltatások beszerzésére irányuló eljárástól kezdve, a tervezésen át a kivitelezési szolgáltatások beszerzésére irányuló eljárásig, ideértve az ezen szakaszokhoz kapcsolódó közbeszerzési eljárásokban való közreműködést is,

b) közreműködik a tervezővel és a költségszakértővel az állami építési beruházás becsült költségének meghatározásában és aktualizálásában,

c) ellenőrzi a tervezés szakszerűségét a jogszabályok, szabványok, építetói követelmények alapján, továbbá elvégzi a kivitelezési dokumentáció felülvizsgálatát a végleges építési, létesítési engedély, az engedélyezési dokumentáció alapján, ennek keretében megvizsgálja, hogy a tervek a szakmai előírásoknak megfelelően, teljeskörűen, helyes számításokkal készültek-e el, és biztosítják-e az építmény szakszerű és biztonságos megvalósíthatóságát, továbbá nem tartalmaznak olyan belső ellentmondásokat, amelyek a terv alapján megindítandó, kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás szabályos és gyors lefolytatását akadályozzák,

d) szükség szerint közreműködik a megfelelőségértékelési eljárásokban, amennyiben azt ágazati jogszabály kötelezővé teszi,

e) közreműködik műszaki kérdésekben az építető döntéseinek előkészítésében,

f) javaslatot tesz műszaki kérdésekben, így különösen szakértő bevonására vonatkozóan, valamint

g) tervellenőri jelentést készít.

(2) Az állami építési beruházás **építetője** a projektszervezet létrehozásakor **dönt a tervellenőr alkalmazásáról és a projektalapító dokumentumban rögzíti**, hogy a tervellenőr megbízása az állami építési beruházás egészére vagy kizárólag meghatározott létesítményekre, szakágakra terjedjen ki.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés szerint a tervellenőr igénybevétele szükséges, a tervellenőrt legkésőbb a tervezési szolgáltatások beszerzésére irányuló **közbeszerzési eljárás előkészítése előtt** meg kell bízni.

(4) Az uniós közbeszerzési értékhatárt elérő vagy meghaladó becsült értékű állami építési beruházások esetén, tervellenőr alkalmazásától függetlenül az építető köteles a vele munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személy bevonásával vagy 100%-os állami tulajdonú gazdasági társasággal munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személy bevonásával a tervek műszaki véleményezését, megrendelői minőségbiztosítását elvégezni.

(5) A tervellenőrnek a tervdokumentáció meg nem felelőségével kapcsolatos nyilatkozata - a 41. § (4) bekezdésében foglalt esetet kivéve - az állami építési beruházás folytatásának, ennek keretében a tervezés folytatásának és a kivitelezés megkezdésének nem akadályozza.

(6) A tervező és a tervellenőr, valamint a műszaki ellenőr és a tervellenőr közötti szakmai vita esetén az építető - szükség esetén más közreműködő bevonásával - dönt.

(7) A *sajátos építményszakmák* érintő állami építési beruházások esetében a tervellenőr e törvényben meghatározott feladatait a külön jogszabályban tervek ellenőrzésének végzésére feljogosított személy is elláthatja.

(8) A *tervellenőrré* vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni a tervek ellenőrzésének végzésére jogosult más személyre is.

(9) E törvény *tervellenőrré* vonatkozó rendelkezéseit a (2) bekezdés szerinti döntés, illetve a *projektalapító dokumentumban* meghatározottak figyelembevételével kell alkalmazni.

42. § (1) A *kivitelezési dokumentáció tartalmazza a tervellenőr és a költségszakértő vizsgálatának eredményét.*

(2) A kivitelezési dokumentáció előkészítése során a tervellenőr *a terveket minőségi szempontok alapján felülvizsgálja, és ellenőrzi*

a) azok jogszabályokban, szakmai szabályokban foglaltaknak való megfelelését,

b) a beruházás társadalmi, funkcionális *célkitűzéseinek*, az üzemeltetési, műszaki követelményeknek való megfelelését,

c) a beruházás eredményeként megvalósuló építmény *szakszerű és biztonságos* megvalósíthatóságát, valamint

d) hogy nem tartalmaznak-e olyan *belső ellentmondásokat*, amelyek a terv alapján később megindítandó, kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás szabályos és gyors lefolytatását akadályozzák.

(3) A kivitelezési dokumentáció előkészítése során a költségszakértő a terveket a tervellenőr vizsgálatával egyidejűleg, illetve azt követően - azok észrevételeit is figyelembe véve - abból a szempontból vizsgálja felül, *hogy megfelel-e a beruházási költségkeretnek, a véglegessé vált engedélynek és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott engedélyezési dokumentációnak*, továbbá vizsgálja a korábbi költségbecsléstől való eltérés indokoltságát.

(4) A kivitelezési dokumentációt az állami építési beruházás eredményeként megvalósuló építmény vagyonkezelője és üzemeltetője véleményezi, és a minisztérium hagyja jóvá.

5. Tervezői művezetés

5.1. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről (Métv.)

186. § [Az építészeti-műszaki tervezési szerződés]

c) az építészeti-műszaki dokumentációt készítő *tervező a szerződésben vállalja* az építési beruházás *tervezői művezetési* tevékenységének ellátását, valamint

d) – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervező díja a tervdokumentáció átadásával, a *tervezői művezetési* tevékenység díja az építmény, tájépítészeti alkotás *megvalósítását követően*, annak használatához szükséges *tervezői hozzájárulás átadásával egyidejűleg* esedékes.

187. § [A tervezői művezető feladata]

Az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező – kormányrendeletben meghatározottak szerint – tervezői művezetőként működik közre az építőipari kivitelezés helyszínén, amelynek során az általa készített kivitelezési dokumentáció megvalósulását ellenőrzi, elősegíti az építőipari kivitelezési tevékenység során a kivitelezési dokumentációval kapcsolatban felmerült tervezési szakkérdések megoldását.

225. § [Rendeletalkotási felhatalmazások]

(1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

40. a kötelező tervezői művezetés részletes szabályait, ennek keretében a tevékenységre vonatkozó szerződés egyes kötelező tartalmi elemeit (különös tekintettel a szerződés ellenértékére),

5.2. 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

15. § (1) A *tervezői művezető* feladata, hogy

a) szakmai tudásával, tapasztalatával az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósítást elősegítse, valamint

b) a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez az építész tervezői nyilatkozat szükségességét megállapítsa, azt dokumentálja és az e-építési naplóban rögzítse.

(2) A tervező a tervezői művezetési feladatokat építési műszaki ellenőrként is elláthatja, ha arra jogosultsággal rendelkezik.

(3) A tervezői művezető nem végezhet felelős műszaki vezetői tevékenységet azon építőipari kivitelezési tevékenység esetében, ahol tervezői művezetési feladatokat lát el.

5.3. 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről

17. § (1) Az építészeti-műszaki tervezési tevékenység folytatásához szükséges tervezési szerződés a Ptk. és a Méptv. előírásain túlmenően tartalmazza

k) a *tervezői művezetési feladatellátás* részletes feltételeit, ha a tervező ilyen feladatot lát el,

56. § (2) *Kötelező tervezői művezetést* az e rendelet hatálybalépését követően megkötött tervezési szerződéssel érintett építőipari kivitelezési tevékenység vonatkozásában kell végezni.

5.4. 3. melléklet a 286/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez,

„4. melléklet a 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelethez” Részlet

	A	B	C
1.	Az építőipari kivitelezési tevékenységhez kapcsolódó jogsértés	Számított építményérték millió Ft	
2.			Építettő
3.	Az állékonyságot, az életet vagy egészséget veszélyeztető állapot előidézése	0–100	
		100 felett–500	
		500 felett	
4.	Tervezői művezető közreműködésének mellőzése jogszabályban előírt kötelezettség esetén	0–100	150
		100 felett–500	400
		500 felett	800
5.	Építési műszaki ellenőr közreműködésének mellőzése, jogszabályban előírt kötelezettség esetén	0–100	150
		100 felett–500	400
		500 felett	800
6.	Építőipari kivitelezési tevékenység végzése kivitelezési dokumentáció nélkül	0–100	150
		100 felett–500	400
		500 felett	800