

3. sz. melléklet

3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. január 29-i ülésére

Tárgy: Önkormányzati főépítész alkalmazása

Előterjesztő: Szőke László polgármester

Az előterjesztést megtárgyalja: Pénzügyi-, Ügyrendi és Jogi Bizottság

Előterjesztés

Tárgy: Önkormányzati főépítész alkalmazása

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2024. október 1-én hatályba lépett új építésügyi jogszabályok jelentős változást hoztak az önkormányzatok és főépítészek munkájában. **A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1-től hatályos rendelkezései szerint megváltozott a főépítész rendszer, kötelező önkormányzati feladatként jelenik meg az önkormányzati főépítész alkalmazása.**

A Méptv. meghatározza az önkormányzati főépítész fogalmát: „a helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás épített környezet alakítási, területfejlesztési és területrendezési, településfejlesztési és településrendezési, településkép-védelmi tárgyú döntéseit előkészítő személy, aki lehet települési vagy térségi főépítész, a fővárosban fővárosi vagy fővárosi kerületi főépítész;”

Az Méptv. 56. §-ban foglaltak szerint **a településtervezési és a településkép-védelmi önkormányzati feladatellátás biztosítása, valamint a helyi építészeti minőség védelme érdekében a települési önkormányzatok önkormányzati főépítészt alkalmaznak.** Az önkormányzati főépítész feladatát köztisztviselőként vagy megbízási jogviszonyban látja el. Az önkormányzati főépítész az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik.

Az főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Főéprend.) 3. § (1) bekezdése szerint **főépítészként az foglalkoztatható, aki**

- a) büntetlen előéletű és cselekvőképes,
- b) a 3/A. § (1) bekezdésében meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséggel rendelkezik,
- c) a 3/C. §-ban meghatározott szakmai gyakorlati idővel rendelkezik,
- d) a főépítész vizsgát sikeresen teljesítette, vagy a vizsga alól a 3/B. § szerint mentesült, továbbá
- e) állami főépítész és önkormányzati főépítész esetén a területi építész kamara által vezetett tagsági nyilvántartásban aktív tagként szerepel.

Hegyeshalom nagyközség, 2025. január 1-től köteles főépítészt valamilyen formában foglalkoztatni. A 2024. december 27. napján Szabó Lilla főépítésszel, egy éves határozott időtartamra kötött szerződés lejárt.

Az állásfoglalások, vélemények száma a következőképpen alakult a 2025-ös évben:

- I. negyedév: 10 db
- II. negyedév: 12 db
- III. negyedév: 8 db
- IV. negyedév: 5 db

Ezen ügyek többsége településképi bejelentési eljárásra adott főépítési állásfoglalás volt. A teljes évi költsége : 1.333.500.-Ft

Javaslom, hogy újabb egy évre kössük meg a szerződést a korábbi, Szabó Lilla főépítésszel.

Kérem a Tisztelt Testületet a megbízási szerződés utólagos jóváhagyására.

Melléklet: megbízási szerződés tervezet

Hegyeshalom, 2026. január 22.

Szőke László s.k.
polgármester

Határozati javaslat

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, mint önkormányzati főépítész alkalmazására kötelezett, hogy a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal kötött megbízási szerződést utólagosan jóváhagyja, azt tudomásul veszi.

Felkéri a tisztségviselőket a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Szőke László polgármester

Wiegerné Mészáros Erika jegyző

Határidő: azonnal

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat

székhely: 9222 Hegyeshalom, Fő út 134
adószám: 15727921-2-08
képviseli: Szőke László polgármester

mint Megbízó (a továbbiakban: **Megbízó**),

másrészről

Szabó Lilla

(Regioplan Kft)

székhely: 9022 Győr, Újkapu utca 13.
adószám: 10403033-2-08
bankszámlaszám: 58600300-11127130

mint Megbízott (a továbbiakban: **Megbízott**), (a továbbiakban együtt: **Szerződő felek**),
között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

A Szerződés tárgya

A jelen szerződés aláírásával a Megbízó megbízza, Megbízott pedig vállalja Hegyeshalom nagyközség főépítési feladatainak ellátását a főépítészeti tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet által megszabott keretek között, figyelemmel a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény rendelkezéseire is.

1. A Szerződés időtartama

A Szerződő felek az önkormányzati főépítészeti tevékenység ellátására szóló szerződést 1 éves, határozott időtartamra kötik. Jelen szerződés a Szerződő felek aláírásával lép hatályba.

2. A Szerződő felek jogai és kötelezettségei

A Szerződő felek kötelesek a szerződés időtartama alatt folyamatosan, a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően, kölcsönösen együttműködni. Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást, nem csupán a jelen megállapodásban foglaltak teljesítéséről, hanem minden olyan számottevő kérdésről, amely a szerződés teljesítésére kihatással lehet.

3. Megbízott jogai és kötelezettségei

- 3.1. A Megbízott kijelenti, hogy az önkormányzati főépítészeti feladat elvégzéséhez szükséges jogosultsággal -okleveles építésmérnöki diplomával és főépítész vizsgával – rendelkezik. A tárgyi feladatát szakmai hozzáértéssel és felelősséggel képes végezni.
- 3.2. Megbízott home-office keretében, a hivatali munkaidőhöz igazodóan, heti 6 órában látja el a feladatot. Köteles a Megbízó rendelkezésére állni, a Megbízóval a kapcsolatot elektronikus és távközlési eszközök segítségével folyamatosan tartani. Szükség esetén a feladatot az önkormányzat székhelyén (9222 Hegyeshalom, Fő utca 134.), valamint külső helyszínen (beruházói-, tervezői irodák, egyeztetési-, tárgyalási helyszínek) látja el. A feladat ellátásához és a Megbízott székhelyéről a munkavégzés helyszínére történő utazáshoz saját gépkocsi használata szükséges, melynek költségei a Megbízót terheli. Az üzemanyag áraként a NAV által közzétett ár vehető figyelembe.
- 3.3. Megbízott kötelezettségei a főépítészeti tevékenységről szóló **190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Főéprend.) **8. és 10. §-aiban** és a **Méptv 56.§ (10) bekezdésében** meghatározottak

szerint az alábbiak, mely tevékenységét Megbízott a jogszabályokban rögzített eljárásrend szerint, és a határidők betartása mellett köteles végezni:

- a) az állami főépítészti hatáskörében eljáró fővárosi és /vagy megyei kormányhivatallal és az érintett önkormányzatok főépítészeivel együttműködve elősegíti az illetékességi területét érintő településtervek összhangjának kialakítását,
- b) folyamatosan figyelemmel kíséri a településrendezési eszközök (a továbbiakban: rendezési eszközök) hatályosulását, tapasztalatairól félévente tájékoztatást ad, és négyévente összefoglaló jelentést készít a képviselő-testület részére,
- c) közreműködik a kulturális örökség védelméről szóló törvényben foglaltakkal, valamint a kulturális örökség védetté nyilvánításának részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben foglaltakkal kapcsolatos önkormányzati feladatok ellátásában,
- d) szakmai véleményével, állásfoglalásaival segíti a térség, illetve a település egységes táji és építészeti arculatának alakítását,
- e) közreműködik a területrendezési tervek és a településrendezési tervek nyilvántartására, a szabályozásokon alapuló adatszolgáltatásra és az ezzel kapcsolatosan felmerülő költség megállapítására vonatkozó helyi szabályok előkészítésében,
- f) részt vesz – szükség szerint adatok szolgáltatásával – az illetékességi területére vonatkozó területi és települési információs rendszerek kialakításában és működtetésében,
- g) gondoskodik a helyi tervtanács nyilvántartásának vezetéséről, és abból adatokat szolgáltat az állami főépítésznek,
- h) ellátja a települési önkormányzat településrendezési tervének, helyi építési szabályzatának, települési arculati kézikönyvének és településképi rendeletének elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggő következő feladatokat:
 - döntésre előkészíti a rendezés alá vonandó területre vonatkozó javaslatot, a tervezési megbízás feltételeit és követelményeit,
 - elkészíti az előzetes tájékoztatást az érdekelt államigazgatási szervek, az érintett állampolgárok, szervezetek, érdek-képviselői szervek, valamint a szomszédos és az érintett egyéb települések önkormányzati szervei részére a rendezés, a településképi-védelem helyéről, céljáról, várható eredményéről,
 - a településrendezési terv készítése során folyamatosan együttműködik a tervezőkkel és képviseli az önkormányzat érdekeit,
 - szervezi és irányítja a településrendezési terv véleményezési eljárásait, ezek során biztosítja a településrendezési terv készítésének nyilvánosságát,
 - a véleményezési eljárás befejezését követően a beérkezett észrevételek figyelembevételével döntésre előkészíti a településrendezési tervet,
 - gondoskodik a megállapítás során hozott változtatások átvezetéséről, illetőleg szükség szerint az újbóli véleményeztetés lefolytatásáról,
 - szakmai konzultáción vesz részt és tájékoztatást ad a hatályos településképi rendeletben foglaltakról,
 - előkészíti az önkormányzat településképi-védelemmel kapcsolatos szabályozását, figyelemmel kíséri annak érvényesülését és gondoskodik az azzal összefüggő nyilvántartás vezetéséről,
 - külön jogszabályban foglaltak szerint, illetékességi területét érintően vezeti a települési önkormányzat, illetve a települési önkormányzatok társulása által működtetett építészeti-műszaki tervtanácsot,
- i) közreműködik a települési önkormányzatnak a Méptv.-ben meghatározott építésügyi feladatainak ellátásában;

- j) vezeti a helyi építészeti tervtanácsot, ha a Méptv. vagy az önkormányzat döntése alapján ilyen működik azon a településen, ahol a főépítési feladatot ellátja,
- k) közreműködik a kézikönyv és a településtervezési előkészítésében, módosításában, és gondoskodik az abban foglaltak végrehajtásáról,
- l) szakmailag közreműködik a településképi bejelentési és kötelezési eljárás során a döntés előkészítésében – ideértve a helyi emlékeket és a műemléki környezetben lévő nem műemlék építményeket érintő településképi bejelentési és kötelezési eljárásokat is –,
- m) szakmailag előkészíti a településképi véleményezési eljárás során a véleményt, kivéve ha a település közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel működik helyi építészeti tervtanács, és az önkormányzat rendeletében a településképi véleményezés szakmai előkészítését – a főépítés helyett – a helyi építészeti tervtanács hatáskörébe utalja,
- n) elősegíti az építészeti örökség – különösen a helyi emlékek – védelmét,
- o) szakmailag közreműködik a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben meghatározott fakivágási eljárás során a döntés előkészítésében.

4. Tájékoztatás

- 4.1. A Megbízott negyedévente köteles tájékoztatni a Megbízót a főépítési feladatok ellátása során kifejtett tevékenységéről, a képviselő-testület, illetve a polgármester feladatkörébe tartozó főépítési teendőket is érintő kérdésekről, illetve azok intézéséről.
- 4.2. A Megbízott köteles elkészíteni a Képviselő-testület részére a főépítési feladatkörbe is tartozó napirendek előterjesztéseit. Köteles részt venni a Képviselő-testületnek a főépítési feladatkörbe is tartozó napirendjei tárgyalásán, illetve köteles részükre megadni a döntéshez szükséges tájékoztatást.

5. Megbízási díj, fizetési feltételek

- a) A Megbízottat jelen szerződésből eredő feladatai ellátásáért az 1. számú mellékletben részletezett megbízási díj illeti meg, a megbízási díjat Áfa terheli.
- b) A megbízási díj utólagos, negyedévente történő elszámolása a Megbízott által kiállított, valamint a Megbízó által jóváhagyott teljesítésigazolás alapján esedékes.
- c) A Megbízó a megbízási díj megfizetésével együtt köteles megtéríteni a Megbízottnak a megbízás teljesítésével összefüggésben felmerülő szükséges és indokolt mértékű költségeit.

6. Összeférhetetlenség, kizárás

- 6.1. Az önkormányzati főépítész az illetékességi területén is tervezhet, az általa készített építészeti-műszaki dokumentációt azonban sem önkormányzati főépítésként, sem a helyi építészeti tervtanács elnökeként nem bírálhatja el és a bírálat előkészítésében sem vehet részt.
- 6.2. A 6.1. pont esetében a kizárás a helyi építészeti tervtanács egészével szemben áll fenn. Az önkormányzati főépítész által tervezett építészeti-műszaki dokumentáció településképi véleményezését az állami főépítész végzi.
- 6.3. A 6.1. pont szerinti tervezést a megbízástól számított 15 napon belül az illetékes területi kamarának be kell jelenteni.
- 6.4. Összeférhetetlenség miatt a Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy Hegyeshalom közigazgatási területére hatósági engedélyhez vagy településképi véleményezéshez kötött tervezői tevékenységet

csak a MÉK Etikai Szabályzat idevonatkozó előírása szerint végez.

7. Egyéb rendelkezések

- a) Felek az esetleges jogvitákat elsődlegesen békés úton, tárgyalások útján kívánják rendezni, s csupán akkor fordulnak bírósághoz, ha a tárgyalásos rendezés nem vezetett eredményre.
- b) Jelen Szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag írásban érvényes.

A jelen Megbízási szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv.) rendelkezései az irányadóak.

A Szerződő felek a jelen Megbízási szerződést elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Hegyeshalom, 2025. december 19.

.....
Megbízó
Szőke László polgármester

.....
Szabó Lilla Megbízott
önkormányzati főépítész

.....
Kalmár Ágnes
ügyvezető igazgató

Ellenjegyzés:
Hegyeshalom, 2025. december 19.

.....
Wiegerné Mészáros Erika
jegyző

.....
Szédeli Anna
pénzügyi főmunkatárs

	Megbízási szerződés szerint meghatározott feladat	Nettó megbízási díj (Ft)	Mennyiségi egység
1.	Helyi tervtanács vezetése, adminisztratív ellátása	35 000	Ft/alkalom
2.	Településképi bejelentési eljárás	35 000	Ft/ügyirat
3.	Településképi kötelezési eljárás	35 000	Ft/ügyirat
4.	Településképi véleményezési eljárás	35 000	Ft/ügyirat
5.	Területrendezési és településrendezési tervek összhangjának kialakítása	Külön egyedi megállapodás szerint	
6.	Településrendezési eszközök hatályosulásának tapasztalatairól beszámoló félévente/évente	35 000	Ft/ügyirat
7.	Kulturális örökség védtetté nyilvánításának részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben foglaltakkal kapcsolatos önkormányzati feladatok ellátása	Külön egyedi megállapodás szerint	
8.	Fakivágási eljárás során döntés előkészítés	35 000	Ft/ügyirat
9.	Szakmai konzultáció	35 000	Ft/ügyirat
10.	Önkormányzatot érintő programok véleményezése	Külön egyedi megállapodás szerint	
11.	Adminisztratív feladatok teljesítése (jelentések, adatlapok összeállítása, tájékoztatás stb)	Külön egyedi megállapodás szerint	
12.	Rendelet módosításának tervezete, technikai jellegű, kisebb módosítás - kivéve településtervezéssel összefüggésben	Külön egyedi megállapodás szerint	
13.	Rendelet tervezet elkészítése, új rendelet megalkotása vagy meglévő koncepcionális módosítása - kivéve településtervezéssel összefüggésben	Külön egyedi megállapodás szerint	
14.	Egyéb előterjesztések	Külön egyedi megállapodás szerint	
15.	Utazási költségterítés, előzetes egyeztetéssel. Üzemanyag áráként NAV által, havonta közzétett ár.	Külön egyedi megállapodás szerint	
16.	Településtervezési elfogadásával, módosításával összefüggő feladatok	Külön egyedi megállapodás szerint	

Hegyeshalom, 2025. december. 19.

.....
Szóke László
Megbízó

.....
Szabó Lilla
Megbízott