

ELŐTERJESZTÉS

Megbízás települési főépítési feladatok ellátására

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2024. október 1-én hatályba lépett új építésügyi jogszabályok jelentős változást hoztak az önkormányzatok és főépítészek munkájában. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1-től hatályos rendelkezései szerint megváltozott a főépítési 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. 22. § szerint az önkormányzat feladatai a következők:

(1) A települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében és a törvényben meghatározott egyéb esetekben a fővárosi önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét is megállapítja.

(2) A települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében

a) településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el, meghatározza a helyi értékvédelem tárgyait és helyi szabályait, továbbá gondoskodik azok szükséges módosításáról, valamint a helyi építészeti örökség elemeit védetté nyilvánítja és védettségüket megszünteti,

b) településképi véleményezési vagy bejelentési eljárásban érvényesíti a településképi követelményeket, valamint a követelmények nem teljesítése esetén kötelezést és bírságot állapít meg, és

c) törvényben meghatározott módon – a helyi jogszabályi követelmények építési tevékenységek során való érvényesítése érdekében – önkormányzati főépítészt alkalmaz, és helyi építészeti tervtanácsot működtet.

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.

A községi jogállású település

a) saját települési főépítészt alkalmaz, vagy

b) a település fekvése szerinti járásban lévő más önkormányzattal társulásban, közösen alkalmaz térségi főépítészt.

Az állam azon önkormányzati főépítészek és munkatársaik foglalkoztatásához, amelyek legalább 10 település vonatkozásában látnak el főépítési feladatot a 2025. évi központi költségvetés nem tartalmaz normatív támogatást. A Legatio Főépítész Iroda Kft. (képviseli: Károlyfi Levente) és a B&B '99 Szolgáltató Bt. (képviseli: Bartók Erika) a települések számára külön árajánlatot küldött, mivel a kistérségen belül a főépítési feladat ellátásához jelenleg nem áll rendelkezésre normatív támogatás. A megbízási szerződés a képviselő-testület által elfogadott ajánlatot tevő cég esetében 2025. szeptember 1-től december 31. napjáig fog szólni.

Jelenleg a 2026. évi központi költségvetés nem tartalmaz konkrét információt a főépítési feladatellátás kistérségi támogatása érdekében.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Főéprend.) 3. § (1) bekezdése szerint főépítésként 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 főépítési 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.

A önkormányzati főépítész az Méptv. 56 § (10) bekezdése alapján

a) vezeti a helyi építészeti tervtanácsot, ha e törvény vagy az önkormányzat döntése alapján ilyen működik azon a településen, ahol a főépítési feladatot ellátja,

b) közreműködik a kézikönyv és a településterv előkészítésében, módosításában, és gondoskodik az abban foglaltak végrehajtásáról,

c) 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 –,

d) 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 főépítész helyett – a helyi építészeti tervtanács hatáskörébe utalja,

e) elősegíti az építészeti örökség – különösen a helyi emlékek – védelmét,

f) ellátja az önkormányzati rendeletben meghatározott egyéb feladatokat.

A feladat ellátása érdekében a Dél-alföldi Kistérség Többcélú Társulása a Főépítész Iroda Kft.-től (képviseli: Károlyfi Levente) kért ajánlatot, továbbá az elmúlt években történt együttműködés miatt a B&B '99 Szolgáltató Bt. (képviseli: Bartók Erika) ügyvezetőjétől is bekérésre került egy árajánlat. A kistérség több céget, Főépítész Irodát, főépítészt keresett meg a főépítész feladat ellátása érdekében, de nem vállalták a felkérést.

A Főépítész Iroda Kft. (képviseli: Károlyfi Levente) Kübekháza, Tiszasziget esetében 100.000 Ft + Áfa/hó, Ferencszállás és Klárafalva esetében 50.000 Ft + Áfa/hó megbízási díj ellenében;

B&B '99 Szolgáltató Bt. (képviseli: Bartók Erika) Kübekháza, Tiszasziget esetében 60.000 Ft (AAM)/hó, Ferencszállás és Klárafalva esetében 30.000 Ft (AAM)/hó megbízási díj ellenében vállalja a főépítész tevékenységet. A megbízott Kübekháza, Tiszasziget esetében havi 2 órányi főépítész tevékenységét, Ferencszállás és Klárafalvánál havi 1 órányi tevékenységet tud ellátni. Amennyiben az alapdíjon belüli keretösszeg nem kerül elhasználásra, akkor az nem vihető tovább, a havi díj minden esetben jár a megbízottnak. A tárgyhónap további főépítész feladatok ellátásánál 15.000 Ft/mérnökóra (AAM) díj kifizetése szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg.

Klárafalva, 2025. augusztus 4.

Boros Zsolt Mihály
polgármester

1. számú döntési javaslat

...../2025. (VIII....) önkormányzati határozat

Tárgy: önkormányzati főépítész alkalmazása

HATÁROZATI JAVASLAT

- (1) Klárafalva Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés c) pontja, 56. § (1) bekezdése alapján Klárafalva községben az önkormányzati főépítész feladatok ellátásával 2025. szeptember 1-től 2025. december 31. napjáig a **Legatio Főépítész Iroda Kft-t** (Székhely: 1141 Budapest, Szugló u. 82., adószám: 32411904-1-42, képviseli: Károlyfi Levente ügyvezető) bízta meg.
- (2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a megbízási szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Boros Zsolt Mihály polgármester, Papdiné Megyeri Csilla jegyző

Erről értesítést kap:

- Károlyfi Levente ügyvezető
Legatio Főépítész Iroda Kft. 1141 Budapest, Szugló u. 82.
- Boros Zsolt Mihály polgármester
- Papdiné Megyeri Csilla jegyző
- Gazdálkodás, helyben
- Irattár

2. számú döntési javaslat

...../2025. (VIII....) önkormányzati határozat

Tárgy: önkormányzati főépítész alkalmazása

HATÁROZATI JAVASLAT

- (1) Klárafalva Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés c) pontja, 56. § (1) bekezdése alapján Klárafalva községben az önkormányzati főépítész feladatok ellátásával 2025. szeptember 1-től 2025. december 31. napjáig a **B&B '99 Szolgáltató Bt.-t** (Székhely: 6723 Szeged, Debreceni utca 16/A., adószám: 20356781-1-06, képviseli: Bartók Erika ügyvezető) bízta meg.
- (2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a megbízási szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Boros Zsolt Mihály polgármester, Papdiné Megyeri Csilla jegyző

Erről értesítést kap:

- Bartók Erika ügyvezető B&B '99 Szolgáltató Bt.
6723 Szeged, Debreceni utca 16/A.
- Boros Zsolt Mihály polgármester
- Papdiné Megyeri Csilla jegyző
- Gazdálkodás, helyben
- Irattár



LEGATIO

FŐÉPÍTÉSZIRODA

ÉPÍTÉSÜNK HILYBEN

Legatio Főépítész Iroda Kft. | info@legatio.hu | +36 70 682 4691

Klárafalva Községi Önkormányzat
6773 Klárafalva, Kossuth utca 171.
e-mailen keresztül

Boros Zsolt Mihály polgármester és Papdiné Megyeri Csilla jegyző
részére

Tisztelt Polgármester Úr és Jegyző Asszony!

Köszönettel vettük megkeresésüket a főépítési feladatok ellátására vonatkozóan.

A fejlődés kulcsa egy jól átgondolt szabályozási környezet. Mi abban segítünk az önkormányzatoknak, hogy a település adottságaira és céljaira építve hozzanak létre olyan helyi építési szabályokat, amelyek érthetők, követhetők, és valóban elősegítik a közösségi jövőkép megvalósítását.

A jogszabályok jönnek-mennek – de vajon szolgálják a település érdekeit is?

Tapasztalt szakértő csapatunk átláthatóvá és érthetővé teszi a szabályozási környezetet:

- feltárjuk a jelenlegi szabályozási környezet problémáit,
- közösen meghatározzuk a település jövőképét,
- kialakítunk egy világos, érthető és célravezető szabályozási rendszert,
- és támogatjuk az önkormányzatot a megvalósításban és a betartatásban is.

Mi segítünk megérteni, kézben tartani és a közösség javára fordítani a településrendezés eszközeit.

Nem kell, hogy az építési szabályok útvesztők legyenek.



Térinformatikai adatelemzés (QGIS)

A megalapozott döntésekhez térképi alapú elemzésekre van szükség. A QGIS térinformatikai rendszer segítségével településszerkezeti, területhasználati és övezeti adatokon végzünk elemzést – objektív alapot nyújtva a döntésekhez.

A főépítész feladatok ellátása távolról végezzük, telefonos és online kapcsolattartás mellett. Helyszíni megjelenést szükség esetén, igény szerint tudunk biztosítani. Ahhoz, hogy a főépítész feladatokat távolról is hatékonyan el tudjuk végezni, minden településen elkészítünk egy településrendezési auditot, amelynek eredményét a QGIS térinformatikai rendszeren keresztül rendelkezésre bocsájtunk az önkormányzatok számára, hogy térképen megjelenítve tudják kezelni a hivatali nyilvántartásokat (helyi építési szabályzat előírásai, térképes vagyon-nyilvántartás, térképes adózási földkönyv, stb.), meggyorsítva, és megalapozottabbá téve a napi ügymenetet és a döntéshozást. Ez a szolgáltatásunk alapja, amire támaszkodva tudunk az önkormányzatok számára pontos és részletes tájékoztatást adni.

A Legatio Főépítész Iroda segít abban, hogy a településrendezés ne kötelező teherre, hanem tudatos eszközzé váljon a település jövőjének alakításában.

Szerződött partnereink számára, lehetőséget biztosítunk, hogy a saját igényeik szerint alakítsák ki, hogy mely szolgáltatásokat szeretnék igénybe venni, és ehhez alakítjuk a megbízási díjunkat is.

A kitöltött igényfelmérő és a telefonon egyeztetettek alapján a főépítész feladatokat 2025. szeptember 1-től **havi 50.000 Ft/hó + Áfa** összegért tudjuk ellátni, amely az alábbiakat tartalmazza:

- településrendezési audit lefolytatása, térinformatikai adatbázis összeállítása,
- átlagosan kéthavonta 1 db lakossági tájékoztatás,



- átlagosan kéthavonta 1 db településképi eljárás lefolytatása,
- átlagosan kéthavonta 1 db közútkezelői és szakhatósági hozzájárulás előkészítése,
- HÉSZ módosítási igények kezelése, és egyszerre 1 db módosítási eljárás lefolytatása,
- átlagosan kéthavonta 1 db szakmai tanácsadás beruházási és vagyongazdálkodási kérdésekben.

A megbízási szerződést az aktuális tárgyévre kötjük. Az év végén összesítjük az elvégzett feladatokat, és a valós ügyiratmennyiség és a felmerülő igények alapján kerül meghatározásra a következő év megbízási díja. Igény szerint az árajánlatban nem szereplő feladatok ellátását a kapacitásunk függvényében tudjuk vállalni, eseti megrendelés alapján.

A Dél-Alföldi Kistérség Többcélú Társulás igazgatójával, dr. Csúcs Áronnal egyeztetve minden település számára külön ajánlatot küldünk. Amennyiben a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben előírt állami támogatás igénybe vehetővé válik, akkor társulás számára a térségi főépítési feladatok ellátását is vállalni tudjuk.

Felmerülő kérdéseivel kapcsolatban kérem, keressen minket bizalommal. A jövőbeni sikeres együttműködésben bízva,

Budapest, 2025. 07. 11.

Üdvözlettel:

Károlyfi Levente
főépítész és ügyvezető
Legatio Főépítész Iroda Kft.

árajánlat megküldése



Feladó Bartók Erika <bartok.erika2014@gmail.com>
Címzett Angyal Zsolt - jegyző <jegyzo@kubekhaza.hu>
Dátum 2025-07-31 20:52

főép_megbízási szerz terv_blanko.docx (~25 KB)

Tisztelt Jegyző Asszony!

Kedves Csilla!

Örömmel fogadtam szíves felkérésüket a megjelölt négy település főépítési feladatainak ellátására.

Tiszasziget és Köbekháza esetében a havi díjam 60.000,- Ft (AAM)/település lenne.
Klárafalván és Ferencszálláson 30.000,- Ft (AAM)/település lenne a tiszteletdíj.

A csatolt szerződéstervezetben (ez a 60.000,-Ft-os változatra készült) olvashatóak a feltételek. A 30.000,- Ft-os változat esetében 1 óra kerül ledolgozásra feladat elvégzése vagy konzultáció esetén. Az óradíj itt is 15.000,- Ft/óra (AAM) lenne.

Bízom benne, hogy árajánlatom elnyerte tetszésünket!

Várom a visszajelzését, melyet előre is köszönök!

Üdvözlettel: Bartók Erika