

2012. évi CLVII. Törvény (2012. október 15-én elfogadva) módosította

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv.)

A 2013. 01. 01-től hatályba lépő rendelkezések közül a 38/D. § (1) bekezdés magyarázata a 2013. 01. 01-től hatályos egyéb rendelkezésekkel összefüggésben

„38/D. § (1) Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet akkor végezhet a 16. §, a 32. §, a 33/A. § és a 38/A-38/C. § szerinti tevékenységet, ha tagja vagy alkalmazottja rendelkezik településtervezési, településrendezési szakértői, építészeti-műszaki tervezői, építésügyi műszaki szakértői, beruházáslebonyolítói, építésügyi igazgatási szakértői, felelős műszaki vezetői, építési műszaki ellenőri vagy energetikai tanúsítói jogosultsággal, és ezt a tevékenységet a jogosultsággal rendelkező személy végzi.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott szervezetnek az ott meghatározott tevékenysége folytatásához kormányrendelet felelősségbiztosítást, referenciát vagy a teljesítésre való alkalmasságát igazoló vállalkozásminősítést írhat elő.”

1) A 38/D § (1) bekezdéssel érintett tevékenységek

16. § (1) Településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési eszköz elkészítése. Az építési beruházások támogatására kiírt, terület-igénybevétellel járó településfejlesztési pályázatok elbírálása során azok tartalma és a településrendezési eszközökben foglaltak összhangjának igazolása településrendezési szakértői tevékenységként végezhető.

32. § (1) Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki tervdokumentáció elkészítése és kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése, továbbá a 33. § (4) bekezdés szerinti tevékenység.

32.§ (2) Építésügyi műszaki szakértői tevékenység az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos műszaki jelenségek ok-okozati összefüggéseinek magas szakmai színvonalú értékelése, ezen belül a vitatott esetek megítélése; a hibák, károk, illetve ezek okainak feltárása; és mindezekkel kapcsolatban szakértői vélemények készítése, továbbá a külön jogszabály szerinti esetenként kapcsolódó tevékenységek.

33/A. § (1) Az építésügyi igazgatási szakértői tevékenység az építésügyi hatósági engedélykérelem és mellékleteinek benyújtásra történő előkészítésének folytatása.

38/A. § (1) hatályon kívül.

38/A. § (2) Az építési műszaki ellenőri tevékenység a 43. § (1) bekezdés *e), g), h), i)* és *k)* pontjában, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott feladatok ellátása. Építési műszaki ellenőr alkalmazását vagy megbízását törvény és kormányrendelet kötelezővé teheti.

38/A. § (3) A felelős műszaki vezetői tevékenység az építőipari kivitelezési tevékenység irányítása a 40. § (2) bekezdésében meghatározott felelősséggel.

38/B. § (1) A beruházáslebonyolítói tevékenység az építető megbízásából a 43. § (1) bekezdés c)-d), f), j) és k) pontjában és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatok ellátása.

38/C. § (1) Az energetikai tanúsítói tevékenység az energiát használó épület energetikai jellemzőinek vizsgálata alapján, annak eredményéről energetikai tanúsítvány kiállítása.

2) A fentebb meghatározott tevékenységek folytatására jogosultságot közvetlen formában csak természetes személy szerezhethet, kamarai bejegyzés útján. A tevékenységet azonban folytathatja jogi személy és nem jogi személy gazdasági társaság, azaz a tevékenység folytatására ő köti a szerződést (vállalkozási szerződés a tervezési tevékenységek esetében, illetve megbízási szerződés az egyéb tevékenységek esetében), azonban erre csak az alábbi feltételek fennállása esetén jogosult:

A) Alkalmazottként

- a tevékenység folytatására közvetlenül jogosult természetes személy az alkalmazottja, tehát munkaszerződéssel van foglalkoztatva, és a tevékenységet ő is végzi, azaz a munkaköri leírásában az érintett tevékenység folytatása szerepel, és ténylegesen ő fejt ki az érintett tevékenységet.

B) Tagként

- a jogosultsággal rendelkező természetes személy a jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság tagja és e tevékenységet tagként ő is fejt ki.

Figyelemmel arra, hogy a jogi személyek közül üzletszerű gazdasági tevékenységet elsősorban a gazdasági társaságok folytathatnak, továbbá nem jogi személy csak gazdasági társaság (Kkt., Bt.) lehet, így a továbbiakban csak gazdasági társaságok vonatkozásában térek ki a tagként folytatott személyes közreműködés lehetőségeire:

Kkt. és Bt.

A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) **91. § (1)** bekezdése értelmében a társaság bármely tagja a társasági szerződés rendelkezése vagy a többi taggal való külön megállapodás alapján *személyesen közreműködhet a társaság tevékenységében.*

Bt. és Kkt. esetében a természetes személy tagként a társaság számára kifejtett tevékenységet *személyes közreműködésnek* hívjuk. A tevékenység folytatására jogosult természetes személy tag tehát személyes közreműködést vállal a többi taggal történt külön megállapodás formájában (kötnék egy szerződést, kötelezettje a személyes közreműködést vállaló tag, jogosultjai pedig a többi tag) az érintett tevékenység kifejtésére a társaság javára. A külön megállapodás azért javasolt, mert akkor nem kell a társasági szerződést módosítani. A személyes közreműködés vállalható ingyenesen és visszterhesen (Ha a tag visszterhesen vállalja, annak ugyanúgy vannak járulékvonzatai, mint a munkaviszonynak/megbízási jogviszonynak és jövedelemnek számít, tehát adózni kell utána.)

A személyes közreműködés vállalását a társasági szerződésbe is bele lehet foglalni, de ekkor a szerződés módosítása szükséges.

Kft.

Gt. 119. § (1) bekezdés alapján, a társaság tagjai törzsbetétjük szolgáltatásán kívül *egyéb*

vagyoni értékű szolgáltatás (a továbbiakban: mellékszolgáltatás) teljesítésére is kötelezettséget vállalhatnak. A tagok által - nem választott tisztségviselőként - végzett személyes munkavégzés is mellékszolgáltatásnak minősülhet, ha nem munkaviszonyon vagy polgári jogi jogviszonyon alapul. A mellékszolgáltatás teljesítésének feltételeit a társasági szerződésben kell szabályozni.

(2) A mellékszolgáltatásért a tagot külön díjazás illetheti meg.

Kft. esetében, a személyes közreműködés *mellékszolgáltatás formájában* lehetséges, azonban ezt kizárólag a társasági szerződésben lehet vállalni, azaz a társasági szerződés módosítása elengedhetetlen. A mellékszolgáltatás a munkavégzésre irányuló jogviszonyok sajátos formája (nem megbízás és nem munkaviszony, hanem egy harmadik forma, mely a társasági szerződésen alapul), és amely végezhető ingyenesen is, és díjazás ellenében is (díjazás esetén, járulékot kell utána fizetni+adózni).

Rt. (Zrt., Nyrt.)

A részvénytársaságok esetében a Gt. nem ismeri a tagok személyes közreműködésének a jogintézményét, így itt erre nincs lehetőség. A tevékenység közvetlen kifejtésére jogosult tag (részvényes) kizárólag munkaviszony keretében tudja (a fenti jogszabályi előírás miatt) tehát a társaság részére e tevékenységet kifejtetni.

Amennyiben valaki a vezető tisztségviselői feladatokat munkaviszony keretében látja el egy gazdasági társaság számára, az nem zárja ki, hogy a megjelölt szaktevékenységeket is ellássa munkaviszony keretében. Ekkor annyit kell tenni, hogy a munkaköri leírását módosítani kell, a vezető tisztségviselői feladatok ellátásán túl, bele kell foglalni a e tevékenységek folytatását is (egy munkaszerződés, két munkakör).

Amennyiben ez a munkaviszonyban álló vezető tisztségviselő tag is, akkor már neki nem kell külön a tevékenységet tagként személyes közreműködőként ellátni, hiszen az munkaviszony keretében, a vezető tisztségviselői feladatok ellátása mellett, már rendezett.

A FENTIEKBEN BEMUTATOTTAKHOZ IS KAPCSOLÓDÓ ÚJ RENDELKEZÉS:

Étv. 33. § (2) Aki tervezői jogosultság nélkül végez építési engedélyhez kötött építészeti-műszaki tervezési tevékenységet, azt az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározott közigazgatási bírsággal sújtja!

Értelemszerűen ez a jogosultság nélkül tervező természetes személyekre, továbbá a vázolt törvényi előírásoknak nem eleget tevő jogi személyekre, valamint jogi személyiség nélküli gazdasági társaságokra is vonatkozik.

3) Felmerült kérdésként, hogy az összetett tervezési feladatra, az Étv. vázolt rendelkezéseire való tekintettel, lehet-e a továbbiakban alvállalkozót igénybe venni?

IGEN.

Indoklás:

- A tervezési tevékenység vállalkozási szerződés alapján végzett tevékenység (megrendelő-tervező vállalkozó között létrehozott vállalkozási szerződés), itt elsősorban a Ptk. szabályai érvényesülnek. A Ptk. 391.§ (2) bekezdése értelmében a vállalkozó alvállalkozó igénybevitelére jogosult.

- A Ptk. szabályait egészíti ki az Étv. 2013. 01. 01-től is változatlanul hagyott, két érintett rendelkezése:

Étv. 16/A. § (2) A településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

- a) a szerződést írásban kell megkötni,
- b) a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe *társtervezőt*, illetve *szakági tervezőt*, és
- c) a tervező díja - ha a felek eltérően nem rendelkeznek - a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

Étv. 32/A. § Az építészeti-műszaki tervezési szerződésre Ptk.-ban szabályozott tervezési szerződés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy

- a) a szerződést írásban kell megkötni,
- b) a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe *társtervezőt*, illetve *szakági tervezőt*, és
- c) a tervező díja - ha a felek eltérően nem rendelkeznek - a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

33. § (1) A tervező felelős:

- c) a tervdokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező *szakági tervezők kiválasztásáért*,
- d) a *szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért*.

Az Étv. közjogi előírásait a Ptk. magánjogi rendelkezéseinek nyelvezetére lefordítva, a szakági tervező, lehet a Ptk. szerinti alvállalkozó. (A tervező cég közvetlenül is foglalkoztathat szakági tervezőket.)

Az alvállalkozó lehet egyéni vállalkozó, egyéni cég, gazdasági társaság, stb.

Arra viszont a továbbiakban figyelni kell, hogy ha a szakági tervező jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, akkor az az Étv. előírásainak megfelelően, azaz, vagy alkalmazottja, vagy személyes közreműködő tagja rendelkezzen a szakági tervezési jogosultsággal.

Megrendelő - vállalkozási szerződés - vállalkozó (a felvállalt összetett tervezési feladat kifejezetten és elsődlegesen olyan építészeti tervezés, pl. eng. terv, vagy kiviteli tervdokumentáció készítés, vagy településtervezés, melyre vonatkozó jogosultsággal rendelkezik, de a feladat teljes megoldásához szükség van szakági tervezők bevonására) - *vállalkozási szerződés - alvállalkozó* (szakági, speciális tervezési feladatok ellátására vállalkozik, és alvállalkozóként rendelkezik a szakági tervezési feladat kifejtésére való jogosultsággal).

A fő szabály tehát az, hogy a tervezési feladat, amelyre vállalkozik a tervező (bármely cégformában), elsődlegesen és összességében arra a tervezési területre irányuljon, amelyre vonatkozóan tervezői jogosultsággal rendelkezik.

Azt nem lehet, hogy valaki (cégként, egyéni céggel, vállalkozóként) statikai tervezést vállal fel, de nem jogosult rá, és a statikust alvállalkozóként akarja behozni a tervezési folyamatba.

Az sem lehet, hogy az építészeti tervezést, arra nem jogosult statikai tervezési, vagy egyéb mérnöki szakági jogosultakkal rendelkező vállalkozó (jogi személy, illetve jogi személyiség

nélküli gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, stb.) vállalja fel, és alvállalkozóként akarja bevonni az építésztervezőt.

Miskolc, 2012. 12. 07.

Dr. Barta Judit
B-A-Z megyei kamarai titkár