



Szakmai Képzés

2024. április 9.

Székesfehérvár

Tervezett építésügyi jogszabály változások 2024.

Kozári Mihály

osztályvezető

Fejér Megyei Kormányhivatal

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály I.



I. **Az építésügyi igazgatás rendszere**

I.1 Az építésügy fogalma (Étv. szerint)

Az építésügy az **épített környezet alakítása és védelme** körébe tartozóan kiterjed:

- ▶ a településrendezésre, a településtervezésre,
- ▶ építmények, építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak kialakítására,
- ▶ az építmények építészeti-műszaki tervezésére,
- ▶ az építmények kivitelezésére,
- ▶ az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakítására,
- ▶ az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítására,
- ▶ az építészeti örökség védelmére
- ▶ a települések zöldfelületeivel kapcsolatos munkákra,

és mindezekkel kapcsolatosan a **szabályok megállapítására**, alkalmazásuk **ellenőrzésére** és érvényre juttatására, **a kutatásra, műszaki fejlesztésre** és ezek eredményének alkalmazására, a hatáskörökre és **hatósági jogkörökre**.

1.2 Építésügyi – építésfelügyeleti szervezetei

2020. március 1-től hatáskörök szerint :

Építésügyi hatáskörök – megyei hatáskör :

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Szervezetei :

Építésügyi és építésfelügyeleti hatáskörben :

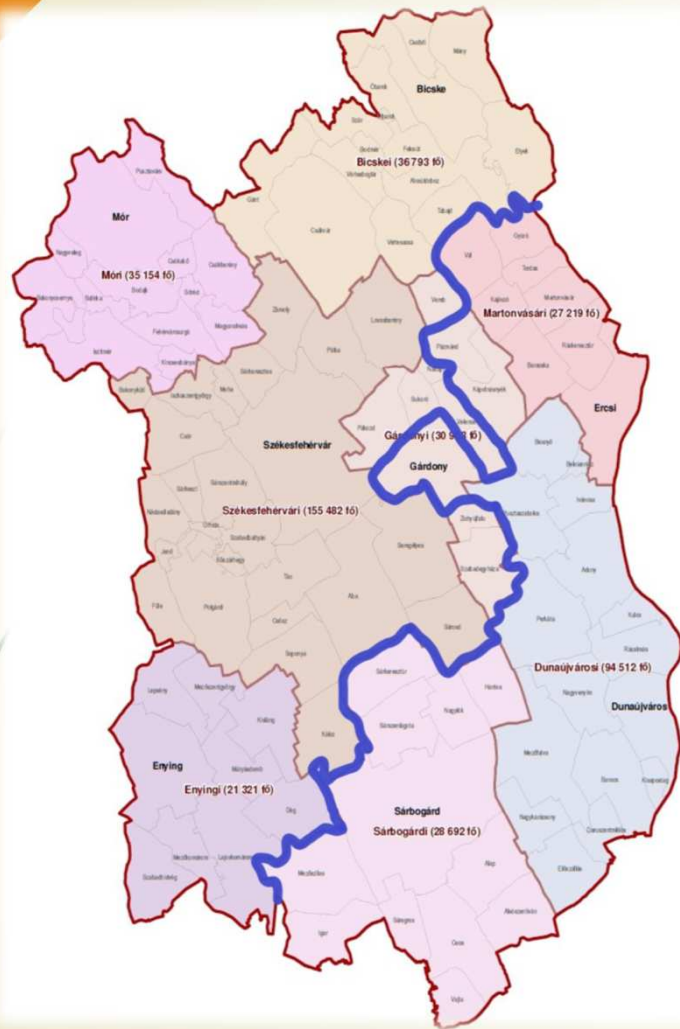
Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 1. - Székesfehérvár,

Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 2. - Dunaújváros

Örökségvédelmi hatáskörben :

Örökségvédelmi Osztály - Székesfehérvár

I.4 Építésügyi – építésfelügyeleti hatósági rendszer



Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 1.

- Móri Járás
- Bicskei Járás
- Székesfehérvári Járás
- Gárdonyi Járás
- Enyingi Járás

Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 2.

- Dunaújvárosi Járás
- Martonvásári Járás
- Sárbogárdi Járás

I.3 Építésügyi hatósági feladatok

- Általános építésügyi hatósági ügyek (építési, használatbavételi, fennmaradási stb. engedélyezési ügyek)
- Kormányrendeletben **kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánított** általános építésügyi hatósági ügyek,
- Összevont telepítési eljárással kapcsolatos ügyek,
- Kihirdetett veszélyhelyzettel kapcsolatos építésügyi hatósági ügyek,
- Műemlék kivételével a **jókarbantartási kötelezési eljárással** kapcsolatos ügyek,
- Hatósági bizonyítványok kiállítása - telken fennálló engedély nélkül építhető építmény meglétére vagy épület bontására.
- A magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő, **a nemzeti vagyonról szóló törvény** szerint az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények, az országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű építmények telkére vonatkozóan az ott megvalósítandó közérdekű beruházások, valamint a nemzetbiztonsági célú építményekkel kapcsolatos építési ügyek.

I.4 Építésfelügyeleti hatósági feladatellátás

Az építésfelügyeleti hatóság a 312/2012 (XI.8) kormányrendelet szerint ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket. (Étv. 46.§ (2))

- a helyszínen, illetve a ÉMO Nyilvántartás igénybevételével **ellenőrzi** az építőipari kivitelezési tevékenység
 - végzésének szakszerűségét, jogszerűségét,
 - résztvevőinek jogosultságát,
 - végzéséhez előírt építési napló vezetésének módját és tartalmát,
 - folytatásához előírt kivitelezési dokumentáció(rész) meglétét,
- a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében a ÉMO Nyilvántartás igénybevételével **építésrendészeti ellenőrzést és eljárást** folytat le,
- az ellenőrzései alapján szankciót állapít meg, ennek keretében
 - építésfelügyeleti intézkedést tesz,
 - építésfelügyeleti bírságot szab ki,
 - megkeresi az intézkedésre hatáskörrel rendelkező hatóságot,
- Lakóépület egyszerű bejelentésének fogadása - tájékoztatás
- Hatósági bizonyítvány kiállítása – egyszerű bejelentéssel épült lakóépület esetén



2. Jogszabályi áttekintő

2.1 LEGFONTOSABB JOGSZABÁLYOK



1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény -**Étv.**
2. **A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény**
3. A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény
4. 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról - **Rendelet**
5. 343/2006.(XII. 23.) Korm. Rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről
6. 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről -**OTÉK**
7. 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól
8. 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírságról
9. 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezői tevékenységről - **Kivitelezési Kódex**
10. 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről -

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

2023.12.21-2024.09.30.

50. Hatályba léptető rendelkezések

- ▶ **226. §** [Hatálybalépés]
- ▶ (1) Ez a törvény – a (2)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – **a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba.**
- ▶ (2) Az ELSŐ Rész, a 17–19. §, a 20. § (1) bekezdése, (2) bekezdés a) pontja és (3)–(6) bekezdése, a 21. §, az 5. alcím, a IV–XII. Fejezet, a 37. alcím, a 184. § (1) bekezdése, (2) bekezdés a) és b) pontja, (3) és (4) bekezdése, a 39–41. alcím, a 202. § (1) és (2) bekezdése, (3) bekezdés b) és c) pontja és (4) bekezdése, a 203. §, a XV. Fejezet, a 43. alcím és a 44. alcím, a 210–215. §, a 216. § (1) bekezdés a)–g) pontja és (2)–(6) bekezdése, a 46. alcím, a 219–223. §, a 225. § (1) bekezdése, 225. § (3) bekezdés 1. pont, 2. pont a)–c) alpont és 3. pont, 225. § (4)–(11) bekezdése, a 227–233. §, a 237–261. §, a 263–269. §, a 270. § (1) bekezdés a) pontja és (2)–(6) bekezdése, a 271. és 272. §, a 273. § (3) bekezdés g) pontja, a 274. § (1) bekezdése, a 275–285. §, a 287. és 288. §, valamint az 1. melléklet és a 2. melléklet **2024. október 1-jén lép hatályba.**
- ▶ (3) A 20. § (2) bekezdés b) pontja, a 184. § (2) bekezdés c) és d) pontja és (5) bekezdése, a 202. § (3) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése, a 216. § (1) bekezdés h) pontja, a 47. alcím és a 224. § **2026. január 1-jén lép hatályba.**
- ▶ (4) A 270. § (1) bekezdés b) pontja, a 273. § (4) bekezdése, a 274. § (2) bekezdése és a 286. § (11), (13) bekezdése, (43) bekezdés 1–3., 5., 6., 8–10., 12. és 35. pontja, (44) bekezdés 1–9., 11–39., 41., 43–46., 54., 57., 58. és 60. pontja **2027. július 1-jén lép hatályba.**

3. Kivitelezési tevékenység jogszerűsége



3.1 Kivitelezési tevékenység jogszerűsége

1. A kivitelezési tevékenység engedélyhez kötött (építési, bontási, ...)
2. A kivitelezési tevékenység egyszerű bejelentéshez kötött (lakásépítés, bővítés meghatározott esetei)
3. A kivitelezési tevékenység engedély és bejelentés nélkül végezhető,
 - kiviteli tervdokumentációhoz kötött
 - kiviteli tervdokumentáció nélkül végezhető



3.2 Jogszabályváltozások

Építési engedély hatálya változott 2021 01.01.-től 4+6 év ; építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg. Lejárat esetén új engedély !

Kivitelezői nyilatkozat pótlása ha kivitelező megszűnt vagy elhunyt – építésügyi szakértő

Településképi véleményezési feladatok 2021 július 16- tól – polgármesteri hatáskör helyett önkormányzati hatáskör !

ENERGETIKA : az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet hatálya alá eső új és nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület építése esetén annak 2024. június 30-ig az épületnek az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyével vagy tudomásul vételével kell rendelkeznie.

Épület bővítése amennyiben annak hasznos alapterülete nem változik. Tetőcsere, tető átépítés. Kivétel a lapostetős épületre magastető építése.

Épület építése esetén a vezetékes infrastruktúra kiváltható egyedi technológiák alkalmazásával. Pl. geotermikus energia, szél, napenergia , egyedi vízellátás , szennyvíz-kezelés.

Energetika

Az új 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet rendelkezéseit kizárólag a 2023. október 31. után bejelentett vagy benyújtott építési engedély iránti kérelem alapján indult ügyekben kell alkalmazni.

A 2023. október 31-éig bejelentett, vagy benyújtott építési engedély iránti kérelemmel rendelkező épületek esetében a 2023. október 31-én hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni, azzal, hogy **2024. június 30-ig** benyújtott használatbavételi engedély iránti vagy használatbavétel tudomásulvétele iránti kérelem esetében

az épület megfelel az építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy

a 2023. október 31-én hatályos TNM rendelet követelményeinek.

2024. június 30-át követően benyújtott használatbavételi engedély iránti vagy használatbavétel tudomásulvétele iránti kérelem esetében

az épület teljesíti a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaszintet, mely során megfelel a használatbavételi engedély iránti vagy használatbavétel tudomásulvétele iránti kérelem benyújtásakor hatályos *miniszteri rendelet* közel nullás követelményeinek (legalább „**A**” energetikai besorolás), vagy

amennyiben a tanúsítvány szerint a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényűként engedélyezett épület nem felel meg a miniszteri rendelet hatályos közel nullás követelményeinek, a *TNM rendeletnek* az építési engedély kérelme benyújtásának napján hatályos közel nullás követelményeinek való megfelelés is igazolható és alkalmazható az abban foglalt számítás szerint (legalább „**BB**” energetikai besorolás).

Kapcsolat , elérhetőség

Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 1.
Székesfehérvár Mátyás király krt. 6.

- Tel: +36 22/795-780
- epitesugy.szekesfehervar@fejer.gov.hu

Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 2.
Dunaújváros Szórád Márton u. 39. 1. emelet 101-107

- Tel: +36 25/ 795-640
- epitesugy.dunaujvaros@fejer.gov.hu
- Ügyfélfogadás: hétfő, péntek : 8-11³⁰, szerda: 8-11³⁰ , 13-15³⁰