



Balatonfüzfői Közös Önkormányzati Hivatal

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-912

e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/55-41/2024.

JOGSZABÁLYISMERTETŐ

A képviselő-testület 2024. október 17-i ülésére

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletben (a továbbiakban: TÉKA) a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) új követelményrendszerére, valamint a jogalkalmazás és építőipari tevékenységek során szerzett korszerű gyakorlati tapasztalatokra építve történik meg a terület újraszabályozása. A TÉKA-ban a jogalkalmazást nagyban segítő fogalomrendszer és ábragyűjtemény jelenik meg. A TÉKA országos keretszabály szerepét erősíti, hogy közvetlenül alkalmazható lesz olyan településeken is, ahol nincs vagy hiányos a helyi építési szabályzat. A TÉKA ugyanakkor az ediginél sokkal rugalmasabb, de kiszámíthatóbb szabályrendszert hoz létre azzal, hogy meghatározásra kerül a helyi építési szabályzatnak a TÉKA-tól, és egyedi eltérési ügyben a TÉKA-tól és a helyi építési szabályzattól való kis léptékű eltérésének lehetősége. Ezáltal a helyi adottságokhoz sokkal inkább illeszkedő és a kialakult településképhez illeszthető épületek valósíthatók meg. A TÉKA ösztönzi a természetes építőanyagok alkalmazását az építési telek beépítettségének megnövelhetőségével: a helyi építési szabályzatban megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1,2 szorzóval növelhető új lakó- és szálláshely épület építése és meglévő épület bővítése esetében, ha az épület vagy a bővítmény tartószerkezete – az alapozás kivételével – kizárólag természetes építési anyagnak minősülő földből, sárból, agyagból, vályogból, szalmából, kenderből, nádból, gyékényből, fából, terméskőből vagy cellulózból készült és készül.

A TÉKA egyszerűsíti a beépítési magasság meghatározását: számítás helyett konkrét értékekkel határozza meg azt. A lakóépületek jobb településképi formálása érdekében a szintterületbe meghatározott épületrészeket (pl. az árkádot, a tornácot, meghatározott méretű erkélyt, meghatározott számú és méretű loggiát) nem kell beleszámítani. A TÉKA ösztönözi a mélyebb erkélyek és a szalagerkélyek nélküli, tagolt homlokzatok kialakítását.

A TÉKA egységesíti az általános területhasználati szabályokat. Minden beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület esetében egyértelműen meghatározza az elhelyezhető fő rendeltetést, az azon kívül elhelyezhető rendeltetéseket és a tiltott rendeltetéseket. Szabályozza a lakó- és üdülőterületeken a területhasználati konfliktust generáló új kereskedelmi létesítmények elhelyezését. A telkek elaprózódásának megakadályozása és az élhetőség növelése érdekében előírja kertvárosias és falusias lakóterületen a legkisebb kialakítható telekméretet. A fenntartható tájhasználat érdekében – és ha a helyi építési szabályzat is megengedi – az általános és kertes mezőgazdasági területen lehetőség lesz megfelelően nagy telekterület és közmű (vagy közműpótló berendezés) megléte esetén legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű lakóépület elhelyezésére.

A TÉKA-ban nagy hangsúllyal jelenik meg a természeti erőforrásokkal való takarékos bánásmód: szigorodnak a magán- és a közterületi zöldfelületekkel kapcsolatos, az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggő, illetve az egyes gépjármű várakozóhelyekre vonatkozó zöldfelületi szabályok. A TÉKA a csapadékvíz elvezetése helyett annak elszívárogtatással vagy

tárolással történő, telken való megtartását írja elő a vízvisszatartás, az öntözés és egyéb hasznosítás érdekében olyan módon, hogy a telekről csak az előbbi módszerekkel ott nem tartható csapadékvíz vezethető el.

A TÉKA a beépítési határértékek tekintetében kedvezményekkel ösztönzi a barnamezős területek fejlesztését, míg a barnamezős területek közterületein intenzívebb zöldfelület kialakítást ír elő. A TÉKA szabályozza a napelemek és napkollektorok, valamint egyéb korszerű épületgépészeti berendezések településképileg megfelelő és a közösségi együttélést megkönnyítő elhelyezését.

A TÉKA racionalizálja a parkolóhelyek elhelyezésének szabályait. A kialakítandó parkolóhelyek számát egyes esetekben csökkenti. Az eltérési lehetőségekkel a közlekedési és településhálózati adottságokhoz igazodó számú parkolóhelyet kell csak kialakítani. A parkolóhely számok meghatározása önkormányzati feladat marad. Parkolóhelyet elsődlegesen telken belül kell kialakítani, de lesz lehetőség az építési helyszín közelében is a parkolóigény biztosítására.

A gondozott településkép fenntartása érdekében a tulajdonos köteles gondoskodni a kerítés településképbe illeszkedő fenntartásáról, a telke előtti járdaszakasz tisztán tartásáról és a járda melletti zöldsáv útszegélyig történő fenntartásáról.

A TÉKA szabályozza az épületgépészeti (klíma és hőszivattyú) berendezések elhelyezését a zajkibocsátás tekintetében. A gépészeti berendezés vízelvezetése közterületre nem történhet, ezzel megakadályozva annak káros hatásait. A Méptv. elveivel összhangban (szükséges minimum, emberi életminőség és az egyetemes tervezés, valamint természeti rendszerek megőrzésének elve alapján) előírja, hogy az épületek klimatizálását elsődlegesen passzív megoldásokkal (növényzettel, mechanikai megoldásokkal való árnyékolás, megfelelő tájolással) kell biztosítani.

A többlakásos lakóépületek hosszú, sötét közlekedőinek élhetőbbé tételére előírja a TÉKA, hogy a többlakásos lakóépületek 30 méternél hosszabb közlekedőiben meghatározott nagyságú, természetes megvilágítású és szellőzésű teresedést kell kialakítani. A többlakásos épületek közösségeinek kialakulását segítve előírja, hogy 15 vagy annál több lakásos lakóépületekben közösségi tereket kell kialakítani, épületen belül a közös használatú térből akadálymentesen megközelíthető módon.

281/2024. (IX. 3.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről

A rendelet célja a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1-jén hatályba lépő rendelkezéseinek végrehajtásaként az építésügyi hatósági eljárás részletszabályainak meghatározása.

A rendelet hatálya

A Méptv. hatálybalépésével az általános építésügyi hatóság átveszi az építésfelügyeleti hatóság feladatait is, ennek megfelelően a kormányrendelet hatálya az általános építésügyi hatóság eljárásaira és ellenőrzéseire terjed ki. Ha a sajátos építményszabályokkal kapcsolatos eljárásokról külön jogszabály nem rendelkezik, akkor a rendeletet a sajátos építményszabályokkal kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásokra és ellenőrzésekre is alkalmazni kell.

Az építésügyi hatósági eljárások általános szabályai

Az építésügyi hatósági ügyintézés elektronikusan, az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszerben (ÉTDR) folyik. Az építésügyi hatósági eljárások közös szabályai rögzítenek minden olyan előírást, amely több eljárástípusban alkalmazható, így az ügyféli körre, a helyszíni szemlére, a kérelem tartalmára és általános mellékleteire, benyújtására, az ügyintézési határidőre, az eljárás megindulásáról szóló értesítésre, a hiánypótlásra, a szakhatóság közreműködésére, az elektronikus eljárás irataiba történő betekintésre vonatkozó szabályokat, valamint az építésügyi hatósági eljárások

különös szabályait. A rendelet szabályozza az egyszerű bejelentés és az építési engedély alapján végezhető építési tevékenységek körét.

Egyszerű bejelentési eljárás

Új szabály, hogy az új lakóépületre vonatkozó egyszerű bejelentési eljárásban az építésügyi hatóság érdemi vizsgálatot végez, ellenőrzi a tervezett épület építésügyi szabályoknak való megfelelését, amely eljárásrend az építetők jogbiztonságát hivatott erősíteni. A meglévő lakóépület bővítésének bejelentése során a hatóság kizárólag a mellékletek meglétét ellenőrzi.

Építésügyi hatósági engedélyezési eljárások

Az építési engedélyezési eljárás alapvető szabályai nem változnak, az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során a tervezett építési tevékenység építésügyi előírásoknak való megfelelését ellenőrzi.

A 2013 óta használatos összevont telepítési eljárás alkalmas több önálló – építési engedélyezést megelőző – hatósági engedélyezési eljárás kiváltására és a településrendezési eszköz elfogadásának, módosításának egyszerűsítésére. Az eljárás szabályai nem változnak.

A használatbavételi engedélyezési és tudomásulvételi eljárás szabályai összevonásra kerülnek egy eljárásba, az új szabályok szerint a hatóság feladata eldönteni, hogy milyen eljárásrendben hozza meg a döntését (használatbavételi engedély vagy tudomásulvétel).

A jövőben lehetőség nyílik arra, hogy az 1000 m² hasznos alapterületet meghaladó irodaépületek meghatározott feltételek mellett használatbavételi engedélyt kapjanak akkor is, ha az új irodaház meghatározott részében egyes befejező munkák (pl. burkolás) még nincsenek teljesen készen, de az épület egy részét már használatba kívánják venni.

Fennmaradási engedélyezési eljárást az építésügyi hatóság az új szabályok alapján csak a 10 éven belül jogszerűtlenül végzett építési tevékenységek esetén folytat le.

A bontási engedélyezési eljárás szabályai változatlanok, a jogszabály rögzíti a bontási engedély alapján végezhető tevékenységek körét, a kérelem tartalmát és mellékleteit, az eljárásban vizsgált szempontokat, a döntés kötelező tartalmát, valamint az értesülők körét.

Hatósági bizonyítvány kiállítása

A kormányrendelet meghatározza, hogy az építésügyi hatóság mely esetekben állít ki hatósági bizonyítványt az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez. Új elem, hogy fennmaradási engedély helyett hatósági bizonyítványt kell kérni a tíz évnél régebben, jogszerűtlenül, de szakszerűen épített építményekre, egyszerűsített építészeti-műszaki dokumentáció és szakértői vélemény benyújtásával.

Az építési folyamat felügyelete, hatósági ellenőrzés, hatósági intézkedések

A megszüntetett építésfelügyeleti hatóság feladatkörével kibővül az építésügyi hatóság feladatköre az építési folyamat felügyeletével, a szabálytalan építkezések feltárásával, a szabálytalanság megszüntetése érdekében szükséges intézkedések megtételével, amely szabályok alapvetően nem változnak.

Bevezetésre kerül az alapozás elkészültének bejelentése, amely alapján az építésügyi hatóság ellenőrzi az alapozás szakszerűségét, megelőzve az esetleges szabálytalanságokból adódó későbbi átalakításra vagy bontásra kötelezéseket. Ez a rendelkezés 2025. október 1-jén lép hatályba.

Az építésügyi hatóság ellenőrzi az építés folyamatát, felkutatja a szabálytalan építési tevékenységeket. Az ellenőrzésen megállapított szabálytalanság esetén a rendeletben foglaltak szerint intézkedést tesz, illetve a külön kormányrendelet szerint építésügyi bírságot szab ki. Az építésügyi hatóság a szabályozott esetkörökben azonnal megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, meghatározott esetekben a jogsértés megszüntetéséig, meghatározott esetekben a szabálytalanság tárgyában meghozandó döntéséig.

Az építésügyi hatóság a Méptv. szabályai szerint ellenőrzi és vizsgálja a meglévő építmények műszaki állapotát, és az ellenőrzésen tapasztaltak alapján kötelezést alkalmaz, ha a meglévő építmény, építményrész állékonyságát vagy az életet veszélyeztető állapot áll fenn.

282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről

A zöldfelületek védelme és a települési zöldinfrastruktúra fejlesztése napjainkban egyre fontosabb szerephez jut. A Méptv. számos új fogalmat emel be a magyar szabályozásba, amelyet e kormányrendelet tölt ki tartalommal (tájépítészeti alkotás, zöldfelületi tanúsítvány, zöld védjegy).

A kormányrendelet egyik célja, hogy a szürke (műszaki) infrastruktúrák mellett a zöldinfrastruktúra is hasonló súllyal jelenjen meg a fejlesztések során. A települési zöldinfrastruktúra ugyanis a jövőben kulcsszerepet játszhat az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodásban, mivel rendhagyó időjárási viszonyok esetén a társadalom és a gazdaság számára speciális védelmi funkciókat láthat el.

A kormányrendelet a települési önkormányzat jegyzőjének környezetvédelmi államigazgatási hatáskörét bővíti, így a fakivágással és fapótlással kapcsolatos, jelenleg is meglévő feladatköre mellett a közhasználatú területek zöldfelületének védelmével és a telkek zöldfelületének fenntartásával kapcsolatos hatósági feladatokat is el fog látni.

A Méptv. – az energetikai tanúsításhoz hasonló rendszerben, de a zöldfelületi sajátosságokat figyelembe véve – létrehozta a zöldfelületi tanúsítás jogintézményét, amelyre vonatkozó részletes szabályokat ez a kormányrendelet tartalmazza. A tanúsítás célja az 5000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó egyes építmények környezetének megfelelő minőségű és mennyiségű zöldfelülettel való ellátása. A zöldfelületi tanúsítvány a telken található zöldfelület állapotáról és fenntartási igényéről szolgáltat pontos információkat, ezáltal az érintett zöldfelületek tervezése megalapozottabb, az üzemeltetésük pedig hatékonyabb lesz. A zöldfelületi tanúsítás várható eredménye az élő, biológiailag aktív felületek és a növények változatosságának növekedése, egyben az agresszív özönnövények visszaszorulása. A zöldfelületi tanúsítvány megszerzésének kötelezettsége csak a 2025. április 1-jén vagy azt követően induló építési engedélyezési eljárásokat követő használatbavételnek a feltétele, így a kellő felkészülési idő biztosított a tanúsításra való felkészülésre.

A Méptv. felhatalmazása alapján a kormányrendeletben megjelenő zöld védjegyre vonatkozó szabályok a magyar növényi alapanyagok alkalmazásának előtérbe helyezését célozzák, egyben a fenntarthatóbb növényalkalmazást, az erőforrásokkal való jobb gazdálkodást és a klímavédelmet is elősegítik. A zöld védjegy segítséget ad a fogyasztónak a tudatos növényi alapanyag-választásban. A zöld védjegy megszerzése nem kötelező, az ilyen védjeggyel ellátott növények alkalmazása sem állami és önkormányzati beruházásoknál, sem magánberuházásoknál nem kötelező. A zöld védjeggyel ellátott növények vásárlása ugyanakkor ajánlott, mivel az ilyen növények igazoltan életképesek a hazai klimatikus viszonyok között, és a hazai településképi környezethez illeszkednek.

283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

az építészeti és településrendezési tervtanácsról

A Méptv. építészeti és településrendezési tervtanácsokkal kapcsolatos rendelkezései 2024. október 1-jén lépnek hatályba. Erre tekintettel indokolttá vált az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló új kormányrendelet megalkotása, amely a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendeletet váltja fel.

A Méptv. szabályai alapján több új jogintézmény részletszabályai jelennek meg a kormányrendeletben. Ilyen a Méptv. 59. § (4) bekezdése szerinti kifogás, amelyet a helyi tervtanács döntése ellen a területi tervtanácshoz, a területi tervtanács döntése ellen az Országos Építészeti Tervtanácshoz (a továbbiakban: OÉT) lehet benyújtani.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletben (a továbbiakban: TÉKA) szerepel a településrendezési és építési követelményektől és a helyi

építési szabályzattól való egyedi eltérés lehetősége. Az OÉT és a területi tervtanács a TÉKA-ban megfogalmazott feltételek figyelembevételével vizsgálja, hogy az adott építési beruházás esetében indokolt-e a TÉKA-ban meghatározott egyedi eltérés vagy eltérések érvényesítése.

A Méptv.-ben kerül meghatározásra a tervtanácsok szervezetrendszere, a tagok képesítési követelményei és a tervtanácsok feladat- és hatásköre, így ezek már nem jelennek meg kormányrendeleti szinten, a tervtanácsai eljárás szabályai, az elbírálás szempontjai azonban továbbra is kormányrendeleti szinten kerülnek szabályozásra.

284/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

egyes építészeti tárgyú kormányrendeletek módosításáról

A Méptv. 2024. október 1-jei hatálybalépésével összefüggésben szükségessé vált kormányrendeleti szintű jogszabály-módosításokat tartalmazza.

A kormányrendeletben módosításra kerülő jogszabályok jelentős része szövegcsereken, a Méptv.-re és új végrehajtási rendeleteire tekintettel módosul. A kormányrendelet hat építészeti vonatkozású kormányrendelet tekintetében tartalmaz érdemi módosítást annak érdekében, hogy a kormányrendeleti szintű szabályozás a Méptv.-vel összhangba kerüljön.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletbe – a főépítési szervezetrendszer átalakulásával összefüggésben – beillesztésre kerül a Balatoni főépítész, az országos tájépítész és a Balatoni főtájépítész tisztsége, és kivezetésre kerül a vármegyei főépítész tisztség. A főépítési foglalkoztatási feltételek felülvizsgálata eredményeként átláthatóbb rendszer jön létre, beépül a kötelező kamarai tagság, differenciálódik a foglalkoztatáshoz szükséges végzettség, és csökken a feladatkör betöltéséhez szükséges szakmai gyakorlati idő. Rögzítésre kerülnek az önkormányzati főépítész megbízási jogviszonyára vonatkozó speciális szabályok (például kötelező írásbeliség, összeférhetetlenségi szabályok, képviseleti jogosultság). A Méptv.-ben szabályozott esetben sor kerül a községek és a település fekvése szerinti járásszékhely városi települési főépítésze közötti feladatellátás átadására, ezért meghatározásra kerülnek az átadás-átvétel szabályai. Szabályozásra kerül az önkormányzati főépítész illetékességi területén történő tervezési tevékenységének a kamara felé történő bejelentése és a bejelentési kötelezettség elmulasztásának szankciója. A kötelező kamarai tagság, a főépítész nyilvántartásba vétel és a főépítész vizsga teljesítése kapcsán átmeneti rendelkezések segítik a rendszer zökkenőmentes felállítását.

Az építésügyi hatósági eljárás szabályainak változása kapcsán az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet módosítása a kormányrendelet hatályát a jelenleginél egyszerűbben határozza meg, a Dokumentációs Központ által kezelt dokumentumokat két részre osztja, egyben meghatározza az OÉNY működését elősegítő elektronikus alkalmazásokat. A módosítás világos különbséget tesz a Dokumentációs Központ (egy lakossági és állami szolgáltatásokat teljesítő, kulturális értelemben is fontos feladatot ellátó közgyűjtemény) és az OÉNY (elektronikus rendszer, amely az építésüggyel kapcsolatos napi szintű feladatellátást támogatja a legkülönbözőbb tevékenységek és hatósági eljárások vonatkozásában) között.

Az egységes elektronikus közműnyilvántartásról szóló 324/2013. (VII. 29.) Korm. rendelet módosítása a meglévő kettő mellé két újabb felügyeleti hatóságot rendel a közművezeték-üzemeltetők mellé. A csapadékvíz-elvezető rendszert üzemeltető helyi önkormányzatok vonatkozásában a területi vízügyi hatóságként működő fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal, míg a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvényben meghatározottak alatti névleges teljesítőképességű napelemparkok esetében a műszaki biztonsági hatóságként eljáró fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal lesz a felügyeleti hatóság.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet módosításával a telekalakítási eljárásra vonatkozó követelményrendszer egyértelművé válik,

pontosításra kerülnek a telekalakítási engedélyezési eljárások során vizsgálandó szempontok, és az alkalmazható kedvezménysszabályok kiterjesztésére kerül sor.

Az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 2024. október 1-jei hatálybalépése szükségessé teszi az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet módosítását, valamint az elektronikus ügyintézésre vonatkozó szabályok rögzítését.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet az önkormányzati főépítési feladatellátás kötelezővé válásával összhangban több ponton úgy módosul, hogy az önkormányzati főépítész szerepe növekszik. Megalkotásra kerülnek a Méptv. által a főépítési és a tervtanácsai rendszerbe bevezetett belső jogorvoslattal – kifogással – kapcsolatos részletszabályok, a mellékletekre is kiterjedően beépülnek a kormányrendeletbe a Méptv.-nek a helyi építési szabályzatokra vonatkozó új követelményei, továbbá sor kerül a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok megalkotására.

286/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

egyes építésügyi tárgyú kormányrendeleteknek a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő módosításáról

A rendelet a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 2024. október 1-jei hatálybalépésével összefüggésben szükségessé vált kormányrendeleti szintű jogszabály-módosításokat – az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet módosítását – tartalmazza, továbbá hatályon kívül helyezi az építésfelügyeleti bírságról szóló 238/2005. (X. 25.) Korm. rendeletet. Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet módosítása

A módosítás az építésfelügyeleti hatósági hatáskör megszűnése miatt szükséges, mivel az építési folyamat résztvevőjének jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül folytatott tevékenysége esetén az építésügyi hatóság fog építésügyi bírságot kiszabni. A jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül folytatott tevékenység esetén kiszabható bírság összegének meghatározása jelentősen egyszerűsödik, amely az építmény értékétől függ.

Az építményérték kiszámításának alapját képező egységarak aktualizálásra kerültek, ezáltal a számított építményérték a valós építési költségekhez közelít. Az egységarak a Központi Statisztikai Hivatal adatai és az építőipari költségbecslési segédlet alapján lettek meghatározva. A módosítással a jogszerűtlen építés tevékenység miatt kiszabott bírság számításához előírt százalékos értékek csökkennek, viszont az egységarak aktualizálása folytán a bírság mértéke kismértékben emelkedni fog, amelynek nagyságát befolyásolja a szabálytalanság mértéke és az építmény típusa.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet módosítása Az építtetőnek kötelező lesz az uniós értékhatárt meghaladó értékű építőipari kivitelezési tevékenység esetén beruházásleboncolítót megbízni, az atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények kivételével. A beruházásleboncolítón kívül az építésgazdasági feladatellátás hatékonysága érdekében új építésgazdasági szereplők – tervellenőr, költségszakértő – kerülnek bevezetésre.

Az építész tervező 2025. április 1-jétől a közhasználatú építmény, építményrész esetén „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorlót köteles bevonni a kivitelezési dokumentáció készítésénél. Feladata lesz továbbá az építészeti-műszaki dokumentációtól való eltéréshez a nyilatkozattétel, amelyet az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor az épület használatbavételéhez szükséges nyilatkozata követ.

A vállalkozó kivitelező feladata lesz az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló, valamint a felelős műszaki vezető szakmai nyilatkozatának beszerzése. A vállalkozó kivitelezőnek – az atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények kivételével – munkaviszonyban kell alkalmaznia a felelős műszaki vezetőt, ha az építőipari kivitelezési tevékenység értéke az uniós értékhatárt meghaladja. A szabálytalan építőipari kivitelezési tevékenység visszaszorítása érdekében, 2025. október 1-jétől a fővállalkozó kivitelező feladata az építmény alapozásának elkészültéről az építésügyi hatóságot értesíteni. 2025. január 15-étől az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének feltétele lesz a vállalkozó kivitelező kötelező felelősségbiztosításának a megléte, amelyet a névjegyzékbe vételkor a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (a továbbiakban: MKIK) fog ellenőrizni és kivitelezőtől megkövetelni. Akinek a felelősségbiztosítása megszűnik, azzal szemben az MKIK jár el. Mindezek alapvető szabályait tartalmazza a módosítás.

Meghatározásra került a kivitelezési dokumentáció részletes tartalma, valamint meghatározott esetekben a kötelező tartalmi elemeken túli dokumentumok köre. A kivitelezési dokumentáció munkarészei között meghatározásra kerül többek között a tájépítészeti és belsőépítészeti munkarész.

Az építetetői fedezetkezelő kötelező alkalmazásához kapcsolódó szabályok úgy változnak, hogy a jövőben az atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények esetében nem lesz kötelező a fedezetkezelő alkalmazása. Pontosításra kerültek a kivitelezési szerződésben a fedezetkezeléssel, az elektronikus fedezetkezelői nyilvántartás vezetésével, a fedezetkezelői számlával kapcsolatos részletszabályok.

Kikerülnek a kormányrendeletből a papíralapú építési napló vezetésére utaló rendelkezések, mert 2016. október 1-jétől már csak elektronikus építési napló vezetés lehetséges, valamint azok a naplóvezetésre vonatkozó szabályokat csak bonyolították.

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

Az építésügyi-műszaki tervezési tevékenység végzésének feltétele lesz 2025. január 15-étől a tervező kötelező felelősségbiztosításának a megléte, ennek alapvető szabályait tartalmazza a módosítás. A felelősségbiztosítás meglétével, annak megfelelésével kapcsolatos ellenőrzés az országos szakmai kamarák feladata lesz.

A Magyar Építész Kamara (a továbbiakban: MÉK) és a Magyar Mérnöki Kamara (a továbbiakban: MMK) egyeztetett és összehangolt szabályzata alapján a MÉK vagy az MMK a honlapján közzéteszi a beruházáslebonyolító, a költségszakértő és a tervellenőr nevét.

A módosítással továbbá bevezetésre kerül a zöldfelületi tanúsítói szakterület mint bejelentéshez kötött szakmagyakorlási jogosultság, valamint a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” cím, és e szakmai címet szabályozó rendelkezéseket a MÉK és az MMK egyeztetett és összehangolt szabályzata fogja tartalmazni.

A rendelet az építésfelügyeleti bírságról szóló 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezését is tartalmazza.

Balatonfüzfő, 2024. október 10.



Székelyné Tóth Barbara
aljegyző

