



A 2019-es év építési jogi újdonságai

Előadó: dr. Jámbor Attila

ügyvéd, egyetemi oktató

SZIE Ybl Miklós Építéstudományi Kar

az Építésijog.hu szerkesztője

jambor.attila@epitesijog.hu



ÉPÍTÉSI § JOG - PONTOSAN, EGYSZERŰEN, KÖZÉRTHETŐEN



GYAKORLATIAS
MAGYARÁZATOK
TÉMAKÖRÖK SZERINT



ÉPÍTÉSÜGYI
FOGALMAK
ABC SZERINT



JOGSZABÁLY-
VÁLTOZÁSOK
IDŐREND BEN



ÉPÍTÉSÜGYI
JOGSZABÁLYOK
HATÁLYOS SZÖVEGE

**Követelések
érvényesítése
konferencia
február 26-án!**

IDŐBEN ÉRTESÍTJÜK ÖNT A JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOKRÓL



Kérje INGYENES értesítőnket a változásokról! Sok időt megtakaríthat, elkerülheti a bírságokat és jogvitákat!

Értesítést kérek

A korábban kiküldött Változásértesítő
hírleveket itt tudja megnézni >>

KERESÉS

Találja meg gyorsan a választ építési
jogi kérdéseire!

Mehet

LEGFRISSEBB HÍREK



Mi az ÉpítésiJog.hu Előfizetés előnye?

- Az ÉpítésiJog.hu szakmai anyagainak **teljes elérhetősége**
- Az ÉpítésiJog.hu szervezésű konferenciákon és szakmai konzultációkon **kedvezményes részvétel**
- Tematikus Gyakran Ismételt Kérdések (**GYIK**)
 - **Segédanyagok, szerződésminták**
 - **Havi költség: nettó 2900 forint alatt**



Építésügyi salátarendelet – 2019.02.12., 02.27.

- **238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet** (Építésfelügyeleti bírság)
 - egyszerű bejelentés esetében kiszabható építésfelügyeleti bírság

- **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** (Kivitelezési kódex)
 - összesítő lap – kivitelezői nyilatkozat
 - csak a kivitelezési dokumentáció nélkül végezhető építési tevékenységek végezhetők felelős műszaki vezető nélkül
 - saját részre történő kivitelezés



Építésügyi salátarendelet – 2019.02.12., 02.27.

- **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (Eljárási kódex)
 - hatósági bizonyítvány (10 évnél régebbi épületek)
 - engedély hatályának meghosszabbítása: 35 nap (de maradt a 10 nap is)
 - engedélyezési dokumentációtól eltérés eseteinek bővítése
 - pozitív településképi vélemény hiánya → érdemi eljárás
 - építési engedélyhez nem kötött tevékenységek bővítése (közforgalom előtt elzárt telken út és parkoló kiépítése)
 - építtetői fedezetkezelő részére a vállalkozói díj 30 napig történő elmulasztása: súlyos szabálytalanság → kivitelezés leállítása



Építésügyi salátarendelet – 2019.02.12., 02.27.

→ 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet

- a hatósági bizonyítvány kiadása előtt meg kell győződni arról, hogy a fővállalkozói nyilatkozat és a munkaterület visszaadása megtörtént
- a kiállított hatósági bizonyítványról a települési önkormányzat polgármesterét kell értesíteni (a jegyző helyett)

→ 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet (Hatósági kódex)

- hatásköri szabályok a kizárási okok esetében
- építésfelügyelet: egyszerű bejelentés fennmaradási engedélyezési ügyek mellett + építésügyi hatósági ügyek (pl. használatbavételi eljárások)

Rendeltetésmódosítási engedély - 19.02.30.

143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet módosítása

→ Rendeltetésmódosítási engedélyhez kötött

- a) a 400 m² vagy azt meghaladó bruttó alapterületű építmény vagy annak valamely 400 m² vagy azt meghaladó bruttó alapterületű önálló rendeltetési egysége rendeltetésének kereskedelmi rendeltetésre változtatására,
- b) kereskedelmi építmény vagy annak kereskedelmi rendeltetésű önálló rendeltetési egysége építési engedélyhez nem kötött átalakítására, ha a kereskedelmi építmény vagy az önálló rendeltetési egység bruttó alapterülete így eléri vagy meghaladja a 400 m² -t,
- c) kereskedelmi építmény 400 m² vagy azt meghaladó bruttó alapterületű árusítóterének olyan átalakítására, amely építési engedélyhez nem kötött.

Étv. módosítás – Tetőtér-beépítés

2018. évi CXXXIX. törvény – 2019.03.15.

- a helyi építési szabályzat és a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) tiltó előírását nem kell alkalmazni a meglévő épületre
- szintterületi értékbe nem számít bele
- tűzvédelmi építmények és a felvonó az építési telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékébe és a zöldfelület megengedett legkisebb mértékébe nem számít bele
- maximális lakásszámba a létrejött lakás nem számít bele
- többlet gépjármű elhelyezésére vonatkozó speciális előírások (1000 m, pénzbeli megváltás tilalma)
- épület belső udvar lefedésének előírásaira is kormányrendeleti szintű szabályozás



ÉPÍTÉSI § JOG - PONTOSAN, EGYSZERŰEN, KÖZÉRTHETŐEN



GYAKORLATIAS
MAGYARÁZATOK
TÉMAKÖRÖK SZERINT



ÉPÍTÉSÜGYI
FOGALMAK
ABC SZERINT



JOGSZABÁLY-
VÁLTOZÁSOK
IDŐRENDEN



ÉPÍTÉSÜGYI
JOGSZABÁLYOK
HATÁLYOS SZÖVEGE

- » 2019.02.12 A Kúriához fordult az alapvető jogok biztosa egy helyi építési szabályzat módosítása miatt
- » 2019.02.10 Építményadó mentesség feltétele lehet-e az ingatlanba való bejelentkezés?
- » 2019.02.09 Folytatódik a Népi Építészeti Program
- » 2019.02.09 Mi történik akkor, ha a hatóság nem a jogi képviselő, hanem az ügyfél számára küldi meg a döntését?
- » 2019.02.08 Az ÉMI feladatkörébe került a volt BAV székház felújításának ellenőrzése
- » 2019.02.08 Műemlékké nyilvánították a „magyar Maginot-vonal” hadi építményeit

- » 2019.02.01 2019. január 1-től az új hatósági épületek csak közel nulla energiaigényűek lehetnek
- » 2019.01.26 A TSZSZ szakvéleményére alapított per fogalmának pontosítása
- » 2019.01.21 Beruházási Ügynökség alakult az állami magasépítési beruházások megvalósítására
- » 2019.01.08 Településrendezési változások az Építési törvényben
- » 2019.01.08 Fontosabb szerepet kap a nyilvánosság biztosítása a településrendezési eljárásokban
- » 2019.01.06 Az Étv. szerinti korlátozási kártalanítás új feltételei

**Követelések
érvényesítése
konferencia
február 26-án!**

IDŐBEN ÉRTESÍTJÜK ÖNT A JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOKRÓL



Kérje INGYENES értesítőnket a változásokról! Sok időt megtakaríthat, elkerülheti a bírságokat és jogvitákat!

Értesítést kérek

A korábban kiküldött Változásértesítő

KERESÉS

Találja meg gyorsan a választ építési jogi kérdéseire!

Mehet

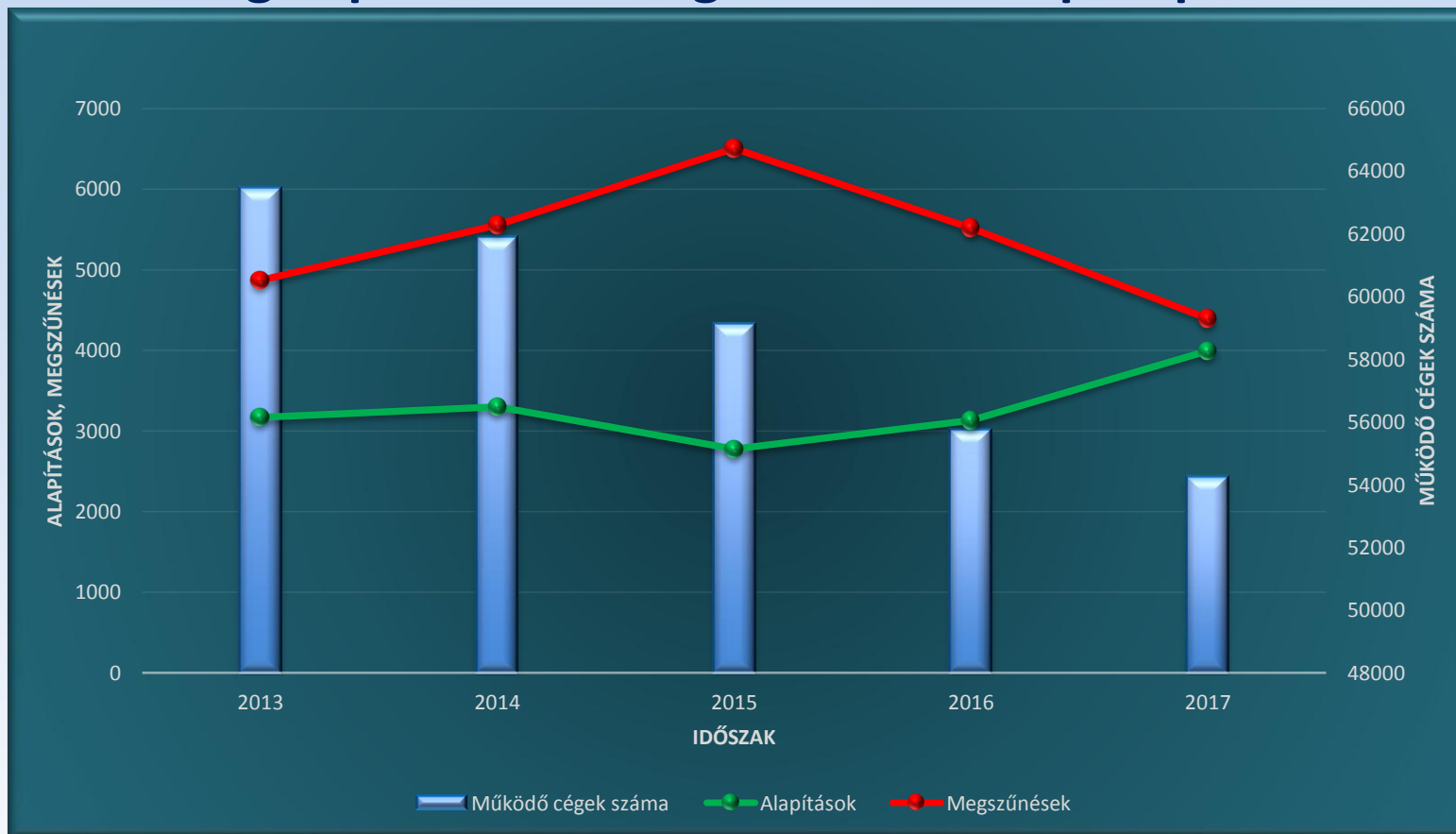


Peres eljárást megelőző lehetőségek

Eljárás	Mikor alkalmazzuk?	Szempontok
Békéltető testület	A személyes ügyintézés „varázsa”	• Gyorsaság • Költséghatékonyság • A munka mielőbbi folytatása • Peren kívüli megállapodás elősegítése • Peres pozíció erősítése • Legyen biztosíték • VAN-E ÉRTELME?
TSzSZ	Ha a teljesítés vitás + az állapot dokumentálása	
Szakértői vélemény	Bármilyen kérdés + az állapot dokumentálása	
Felszámolási eljárás	Lássuk, hogy van-e pénz!	
Fizetési meghagyás	Ha komolyan gondoljuk...	



Cégalapítások és megszűnések az építőiparban



Évente 2000 építőipari cég szűnik meg felszámolás következtében

Forrás: Opten Kft.



Békéltető testületek

- **Jogszáály:** a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény
- Az eljárás fő célja: egyezség létrehozása
- Független testület, az eljárás költségmentes
- Illetékesség: a fogyasztó lakóhelye vagy tartózkodási helye szerinti békéltető testület
- Vállalkozásnak **megjelenési, válaszadási kötelezettség** → elmulasztás automatikus **fogyasztóvédelmi bírság**
- Az igény bírósági eljárás keretében is érvényesíthető
- **Döntés: 90 nap** (30 nappal meghosszabbítható)



Békéltető testületek

- **Kötelező, végrehajtható döntés** születik, feltéve:
 - Ha a bepanaszolt gazdálkodó szervezet az eljárás során arról nyilatkozik, hogy a tanács döntését kötelezésként fogadja el (alávetés),
 - Határozattal jóváhagyott egyezség

- **Ajánlás jellegű határozat**: ha a bepanaszolt nem hajtja végre, a testület továbbítja az értesítést a kamarának, illetve a fogyasztóvédelmi felügyelőségnek

Elérhetőségek, információk: www.bekeltetes.hu



2018. évben lezárt építőipari tárgyú ügyek

termékek				szolgáltatások		
Építőanyagok, burkolatok, nyílászárók				Építőipari kivitelezés		
Építőanyagok	burkolatok	nyílászárók	szaniter, jakuzzi, zuhanykabin	Új ingatlan jótállás, gar. Jav.	Épület felújítás, szakipari munk., (festés mázolás stb.)	Nyílászárók beépítése, cseréje, javítása
50	48	97	81	75	353	204



Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ)

- **Jogszábaály:** 2013. évi XXXIV. Törvény
- **Követelmény:** írásbeli szerződés
- **Szakvélemény elkészítése:** **30 (60) nap**
- **Költsége:** vitatott összeg bruttó értékének 1 %-a (min. bruttó 60.000 Ft – max. bruttó 450.000 Ft)
- tervezési, kivitelezési szerződés teljesítéséből eredő műszaki kérdéseket vizsgálnak (nem: kötbér, kamat, pótmunka, stb.) → megrendelőnek is lehet követelése a vállalkozóval szemben
- A TSZSZ szakvéleménye perben kirendelt szakértő véleményével egyenértékű

TSZSZ szakvéleményre alapított per

- 60 napos keresetindítási határidő (szakvéleményt és a kézhezvétel dátumát csatolni kell)
- ideiglenes intézkedés iránti kérelemhez nem kell biztosítékot adni (bírószági elnöki letét)
- az egyezség megkísérlésének igazolására nincs szükség
- Kötelező a jogi képviselőt a perben
- Az ítélet fellebbezésre tekintet nélkül előzetesen végrehajtható

Elérhetőségek, információk: <https://mkik.hu/udvozoljuk-a-teljesitesigazolasi-szakertoi-szerv-honlapjan>



Kérelmek megoszlása kérelmezők alapján:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Bács-Kiskun	1	4	4	9	2	5	25
Baranya	0	2	6	6	1	2	17
Békés	0	1	7	23	3	3	37
BAZ	0	6	2	7	4	7	26
Budapest	18	48	93	87	59	104	409
Csongrád	2	6	13	9	5	5	40
Fejér	2	20	6	8	6	10	52
Győr-Moson-Sopron	1	7	18	12	20	10	68
Hajdú-Bihar	2	9	8	14	10	7	50
Heves	1	2	1	4	3	5	16
Jász-Nagykun-Szolnok	0	8	5	6	0	3	22
Komárom-Esztergom	0	1	8	2	4	4	19
Nógrád	0	3	1	3	2	0	9
Pest	9	25	28	36	37	41	176
Somogy	1	5	8	4	3	5	26
Szabolcs-Szatmár-Bereg	2	5	15	7	2	9	40
Tolna	2	2	2	1	1	3	11
Vas	0	0	2	3	0	5	10
Veszprém	0	10	1	9	10	14	44
Zala	2	3	0	9	3	4	21
Külföld	0	0	0	2	2	0	4
Összesen	43	167	228	261	177	246	



Igazságügyi szakértő kirendelés Előzetes bizonyítás

- **Jogszabály:** egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (*Pp.*) 334-339. §
- **Illetékesség:** kérelmező székhelye vagy az ingatlan
- **Követelmény:** megfogalmazott kérdések (+ feltételek)
- **Szaksvélemény 30 (60) napon belül**
- **Költsége:** 40.000 – 100.000 forint közjegyzői díj / 6000 forint illeték + szakértői díj
- **Peres eljárás esetében:** a peres illeték csak **3 % (!)**
- **Perben kirendelt szakértő véleményével egyenértékű**



Felszámolási eljárás

- **Jogszábaály:** 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.)
- **Illetékesség:** az adós székhelye szerinti törvényszék
- **Követelmény:**
 - a) az adós a szerződésen alapuló nem vitatott vagy elismert tartozását a teljesítési idő lejártát követő 20 napon belül sem egyenlített ki vagy nem vitatta,
 - b) hitelezőnek írásbeli fizetési felszólítást kell küldenie (+ felhívás a felszámolási eljárás megindítására)
 - c) az adós legkésőbb a hitelező fizetési felszólításának kézhezvételét megelőző napig, írásban vitathatja a tartozást
 - b) 200.000 forint tartozás alatt nem indítható



Felszámolási eljárás

- Nem a tartozás jogosságáról, csak a követelmények teljesítéséről dönt a törvényszék
- A tartozás kiegyenlítésére legfeljebb 45 napos határidőt engedélyezhető
- Döntés: 60 napon belül - a fizetéseképtelenséget megállapító végzés jogerőre emelkedését követően a fizetés sem szünteti meg az eljárást! Az adós csak visszakövetelheti a kifizetett összeget
- **Költsége:** 80.000 forint illeték + 25.000 forint közzétételi díj



Fizetési meghagyásos eljárás

- **Jogszábaály:** 2009. évi L. törvény
- **Illetékesség:** bármelyik közjegyző
- **Kötelező:** hárommillió forint alatt (kivéve TSzSz)
- **Követelmény:**
 - a) 30 millió alatti követelés,
 - b) kizárt: az eljárásban több jogosult vagy több kötelezett szerepel és a főkövetelések között több (nem azonos) követelés szerepel
- **Költsége:** követelés 3%-a (min. 5.000 forint + 1.000 forint /fél, de max. 300.000 forint)



Fizetési meghagyásos eljárás

→ **Döntés:** a közjegyző 15 napon belül (elektronikus úton előterjesztett kérelem alapján pedig 3) munkanapon belül kiadja a fmh-t – nincs érдеми vizsgálat

a) adós 15 napon belül ellentmondással élhet → keresetet kell benyújtania a hitelezőnek (+ összesen 6 %-ra ki kell egészíteni az illetéket, az fmh összege alapján!)

b) adós 15 napon belül részletfizetést, illetve a teljesítési határidő halasztását kérheti

c) ellentmondás hiányában a fizetési meghagyás a kézhezvételt követő 16. napon jogerőssé válik → indulhat a végrehajtás (1%, min. 5.000 forint, de max. 150.000 forint)



Köszönöm szépen a figyelmüket!

Elérhetőségek:

Honlap: <http://drjamborattilaugyvediroda.hu/>

E-mail: jambor.attila@epitesijog.hu



KÉRDÉSEK - VÁLASZOK



1. Kérdés

Milyen lehetősége van a kivitelezőnek, ha túl alacsony áron vállalta a munkát, és időközben az anyagok és díjak is emelkedtek. Hogyan lehet ezt utólagosan kompenzálni, esetleg visszaadni a megbízást?



Szerződéses probléma „kezelése”

Közös megegyezés

Felmondás (Elállás)

Lehetetlenülés

Érvénytelenség



2. Kérdés

Ha az építtető - jogszabályba ütközően - nem teljesíti a fedezetbiztosítási kötelezettségét, akkor milyen jogi lehetőségei vannak a kivitelezőnek?



3. Kérdés

Tervezőként sajnos néha előfordul, hogy egy-egy, a kiviteli dokumentációhoz készített mennyiségi kiírásban baki van.

Jellemző esetek:

1. Egy meghatározott munka mennyiségében tévedünk, és mondjuk 10m³-t mennyiséget rögzítünk 15m³ helyett
2. Valaminek a kiírásáról tervezőként megfeledkezünk (pl. egy tűzgátló kapu kiírása teljesen kimarad, de a kapu a terveken szerepel)
3. Nem megfelelő minőségű az anyag

A kérdésünk az lenne, hogy az ilyen többlet- és pótmunkákért a tervező milyen mértékben felel?



4. Kérdés

Ha a vállalkozói lánc valamelyik tagja nem hajlandó az építési naplóban dokumentálni a munkaterület átadás-átvételét és lezárni az építési naplót, akkor milyen lehetőségei vannak az építtetőnek és a fővállalkozónak az építési napló lezárására és a használatbavételi engedély megszerzésére?