



## Ismét módosult a 312/2012. Korm. rendelet

**2021. január 1. napi hatállyal ismét módosult az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet. Összefoglaltuk a főbb változásokat.**



Különösen hosszú átfutású beruházási projektek esetén fontos, hogy mind a beruházók, mind a vállalkozók nyomon kövessék a kivitelezést érintő jogszabályok változását, hiszen olykor folyamatban lévő ügyekre is egyből alkalmazni kell egy-egy módosító jogszabályt, s ez akár az adott beruházás egészére is jelentős hatást gyakorolhat.

Az egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 700/2020. (XII. 29.) Korm. rendelet hét területen hozott változást az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet („**R.**”) tekintetében, melyeket röviden az alábbiakban ismertetünk:

### **Az építési engedély hatálya**

- [1] Ha az építésügyi hatóság rövidebb időtartamot nem állapít meg, az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított – eddig három év helyett – *négy évig* hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított – eddigi öt év helyett – *hat éven belül* az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia. [R. 21. §]
- [2] Az építési engedély – ideértve az építési keretengedélyt, a telepítési engedélyt, valamint az integrált építési engedélyt is – *hatálya nem hosszabbítható meg*. Ennek megfelelően rögzítésre került, hogy a lejárt



hatályú építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével nem rendelkező építményen a tartószerkezetet vagy a hasznos alapterület érintő befejező építési munkák elvégzésére építési engedélyt kell kérni. Hangsúlyozzuk, hogy mind a [1], mint a [2] pontban foglaltakat a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. [R. 17. § (1b) bek.; R. 21. §; R. 77/F. §]

### A polgármester településképi véleménye

[3] A polgármester településképi véleménye már nem jelent kizáró okot az építési engedély – ideértve az integrált építési engedélyt is –, valamint a fennmaradási engedély megtagadására, azt csak bizonyítékként köteles az építésügyi hatóság figyelembe venni. Ezen rendelkezést a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell. [R. 18. § (4a) bek.; R. 25. § (3)-(3a) bek.; R. 35. § (9)-(9a) bek.; R. 44. § (2) bek.; R. 77/F. §]

### A Használatbavételi engedély építményenként is kérhető

[4] Egy telken, egy építésügyi hatósági engedély alapján ütemezetten megépült több építményre vagy önálló rendeltetési egységre külön-külön ütemenként is lehet használatbavételi engedélyt kérelmezni. Amennyiben az építési engedély *egy telken több építményre vonatkozik, de nincs ütemezve, a használatbavételi engedély külön építményenként is* megkérhető akkor, ha az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használatra önállóan is alkalmas. [R. 39. § (7) bek.]

[5] Az engedéllyel rendelkező építési beruházásoknál gyakori problémát jelentett annak hatósági kezelése, ha az épület használatba vételét utólag kívánta volna ütemenként bonyolítani az építtető (ha az ütemezést maga az építési engedély még nem tartalmazta). Szintén bizonytalanság volt tapasztalható abban a tekintetben, hogy lehet-e egy épületet „többször” használatba venni. Ezen módosítás ezért jóval nagyobb szabadságot és kiszámíthatóságot biztosít az építtetőknél a használatbavételi eljárások folyamatában.

### Pótolható a hiányzó fővállalkozói kivitelezői nyilatkozat

[6] A használatbavételi engedélynek, a használatbavétel tudomásulvételének, valamint a fennmaradási engedélynek egyaránt feltétele, hogy az építtető rendelkezésére álljon a fővállalkozó kivitelezőnek az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet („**Épkiv.**”) 14. §-a szerinti nyilatkozata.

A módosítás következtében a fővállalkozó kivitelező Épkiv. szerinti nyilatkozatát az *építésügyi műszaki szakértő pótolhatja* a fent nevezett mindhárom eljárás során abban az esetben, ha

- a) a fővállalkozó kivitelező meghalt vagy megszűnt; vagy
- b) az építmény nem rendelkezik hatályos építési engedéllyel. [R. 39. § (8) bek. c)-d) pont; R. 42. § (4a) bek. a)-b) pont; R. 54. § (1a) bek. d)-e) pont]



Ezen módosítás kodifikációja mögött azon jogalkotói szándék húzódik meg, hogy egyértelműen rögzítésre kerüljön, milyen eszközzel tudja pótolni az építető a fővállalkozói kivitelezői nyilatkozatot, akkor, ha annak beszerzése saját hatáskörén kívül eső események következtében vált lehetetlenné.

### **Bontási engedély hatálya**

[7] A bontási engedély a véglegessé válásának napjától számított – eddig egy év helyett – *két évig* hatályos. A folyamatban lévő ügyekre is már a két éves hatály alkalmazandó. [R. 49. § (1) bek.; R. 77/F. §]

### **Közel nulla energiaigénynek való megfelelés**

[8] 2021. január 1. helyett csak *2021. június 30. napja* utáni használatbavétel esetén kell megfelelnie az épületeknek a közel nulla energiaigény követelményeinek. [R. 77/E. §] (Részletesebb információért *ide kattintson.*)

\*\*\*

*Szerzők: dr. Fenyőházi András és dr. Szabó Zsanett*

Ha további szakmai anyagok is érdeklík az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [\*\*Construction Papers\*\*](#)

*Copyright © 2020 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.*

#### **Levelezési címünk:**

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda  
1011 Budapest  
Fő utca 14-18.  
Magyarország

#### **E-mail:**

[andras.fenyohazi@cerhahempel.hu](mailto:andras.fenyohazi@cerhahempel.hu)  
[zsanett.szabo@cerhahempel.hu](mailto:zsanett.szabo@cerhahempel.hu)