

Megregulázhatóak az elszabadult építőanyagárak?

Összefoglaljuk azt, amit a július 9-én hatályba lépő kormányrendeletekről eddig tudni lehet



Véget nem érő növekedés?

- [1] Az építőanyag árak 2021. januárja óta folyamatosan növekszenek. És egyelőre az sem látszik, hol érhet véget a tendencia. Az áremelkedés volumenét jól illusztrálja, hogy az [Építési Vállalkozók Országos Szövetségének \(ÉVOSZ\) felmérése](#) szerint a fa ára Budapesten 93%-os, országos szinten 72%-os emelkedést mutatott tavaly óta. Emellett jelentősen nőtt a vas és acél, valamint a hőszigetelő anyagok ára is. A drágulás mögött belföldi és nemzetközi okok egyaránt meghúzódnak. Beszédes adat, hogy az [USA-ban sosem volt drágább házat építeni, mint jelenleg.](#)
- [2] A kormány három rendelettel próbál gátat szabni a folyamatos áremelkedésnek. A szabályozással kapcsolatban ugyanakkor számos megválaszolásra váró kérdés merül fel mind a gyakorlati működés, mind az uniós, illetve polgári jog szempontjából.
- [3] Ebben a cikkünkben összefoglaljuk az eddigi tudnivalókat. Következő cikkünkben pedig az áremelkedés, valamint a bejelentett intézkedések

kapcsán felmerülő lehetséges szerződéses kockázatokat, implikációkat járjuk körbe.

- [4] A kormány által meghozott, 2021. július 9-én hatályba lépő rendeletek a következők:
- Exportembargó [402/2021. (VII. 8.) sz. kormányrendelet]
 - Profitadó [404/2021. (VII. 8.) sz. kormányrendelet]
 - A GVH új eljárása [406/2021. (VII. 8.) sz. kormányrendelet]

Az exportembargó

- [5] A szűkösen rendelkezésre álló termékek belföldön tartásának tipikus, ugyanakkor az Európai Unió jogának szempontjából kritikus eszköze az export korlátozás. Kérdéses, hogy ez mennyiben, illetve milyen formában felelhet meg az uniós jog követelményeinek. Mivel az Európai Unió egyik legfontosabb és szigorúan ellenőrzött vívmánya a négy szabadság, köztük az áruk szabad mozgásának biztosítása. Éppen ezért az építőanyagok kivitele csak abban az esetben és attól számítva korlátozható, amikor az Unió erre vonatkozó külön engedélyét megadja. Ez legkorábban október 1-én történhet meg.
- [6] Az engedély esetleges megadásig a kormány enyhébb, bár az uniós jog szempontjából továbbra is megkérdőjelezhető eszközökkel próbálkozik. A 402/2021. (VII. 8.) számú rendeletében bejelentéshez kötötte a stratégiai jelentőségű nyersanyagok és termékek (pl.: fa, vas, acél, cement, sóder) exportját. A bejelentést az innovációért és technológiáért felelős miniszternél kell megtenni. Fontos kiemelni, hogy a bejelentési kötelezettség nem csak a nyersanyag külföldre történő értékesítésére, hanem a saját külföldi telephelyre, sőt a saját felhasználásra történő kivitel esetére is alkalmazandó.
- [7] A bejelentést a [hatóság honlapján közzétett formanyomtatványon kell megtenni](#), ami a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszternek kerül továbbításra. A miniszter megvizsgálja, hogy az építőanyag külföldre történő értékesítése, illetve kivitele jelentős mértékben akadályozza-e vagy ellehetetleníti-e a kritikus infrastruktúrák létesítését, működését, fenntartását, fejlesztését. Mérlegeli, hogy ezzel veszélyezteti-e a közellátást, vagy jelent-e kockázatot az építőipari ellátás biztonságára.
- [8] Ha ennek eredményeképp szükségesnek tartja, az állam külföldi értékesítés esetén elővásárlási, külföldre történő kivitel esetén pedig vételi joggal élhet, amit a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. („**MNV**”) útján gyakorolhat.
- [9] Az állam azon az áron vásárolhatja meg az építőanyagot, amelyet a külföldre irányuló adásvételi szerződésben a felek ellenértékként kikötöttek. Ha pedig nem értékesítésről, hanem külföldi kivitelről van szó, akkor két lehetőség merül fel. Az MNV és a bejelentő megállapodhat a vételárban vagy, ha erre nem kerül sor, akkor a miniszter az építőanyag

aktuális piaci értékével egyező összeget fizeti meg a bejelentőnek. A bejelentő az e feletti igényét polgári peres úton érvényesítheti.

- [10] A szabályozás számos dilemmára adhat okot. Kérdéses, hogy mennyire kerüli meg az uniós szabályokat, mennyire korlátozza az áruk szabad mozgását. Az uniós piacra mindenestre hatással lehet az intézkedéscsomag, mivel az elővásárlási jog és a vételi jog gyakorlásával a magyar nyersanyagoknak egy része kikerülhet a piacról. Tekintettel arra, hogy a magyar építőanyag-ipari vállalatok bevételének 43%-a származik exportból, akár jelentős mennyiségű terméket is benttarthatnak a belföldi piacon.
- [11] A másik problémás esetkör a vételi jog. Ennek gyakorlása ugyanis azzal járhat, hogy a vállalkozások a saját maguk által kitermelt és előállított építőanyagok felhasználása helyett külföldön kényszerülnek beszerezni a szükséges nyersanyagot.
- [12] Nyitott kérdés továbbá, hogy mennyire fogja lassítani a vállalkozások tevékenységét az ismertetett procedúra. A bejelentési eljárás ugyanis 10 munkanapig is eltarthat. Továbbá az sem világos, hogy pontosan milyen indokok mentén érvényesíthető polgári perben a vételi joggyakorlásakor kifizetett összeg feletti igény.

A profitadó

- [13] A másik jelentős intézkedés a 404/2021. (VII. 8.) Korm. rendeletben bevezetett kiegészítő bányajáradék, amit a kormány a sóderre, kavicsra, homokra és a cementre vetett ki. Ezt azokra a vállalkozásokra kell alkalmazni, amelyeknek a 2019. évi nettó árbevétele meghaladta a 3 milliárd forintot. Az úgynevezett „profitadó” lényege, hogy a rendeletben meghatározott hatósági árak feletti értékesítés esetén a tényleges árbevétel, illetve a hatósági árak szerinti árbevétel közötti különbözet 90%-át kiegészítő bányajáradékként kell a vállalkozónak megfizetnie az egyébként is fizetendő bányajáradékon felül. Az előírt hatósági árak a következők:

osztályozott homok	700 forint/tonna
osztályozott kavics	900 forint/tonna
osztályozott homokos kavics	700 forint/tonna
természetes homokos kavics	700 forint/tonna
cement	20 000 forint/tonna

- [14] Mivel ezen építőanyagok esetében nincs szükség importra, a felhasznált anyagok nagy részét Magyarországon bányásszák ki, így alkalmas lehet a rendelet az árak szabályozására. Ugyanakkor megjegyzendő, hogy az áremelkedés legsúlyosabban a faanyagokat és a vasat, acélt érinti. Az ÉVOSZ felmérése alapján a beton, melynek előállításához a sóder, a cement, a kavics és a homok leginkább szükséges, 12%-os árnövekedést mutatott. Így ez a rendelet az építkezés összköltségének leszorítására, minden építőanyagot figyelembe véve, kevésbé tűnik alkalmasnak a rendelet.

A GVH új eljárása

- [15] Végül a harmadik eszköz a kormány kezében a GVH hatáskörét kibővítő 406/2021. (VII. 8.) Korm. rendeletben meghatározott gyorsított ágazati vizsgálat. A vizsgálat megindítására a GVH végzésével kerül sor, ha a hatóság úgy ítéli meg, hogy az érintett ágazathoz tartozó piac torzul vagy korlátozódik és ennek kiküszöbölése érdekében a sürgős beavatkozást indokoltnak tartja. A lefolytatásának határideje 1 hónap, amit a GVH elnöke kétszer alkalmanként legfeljebb egy hónappal meghosszabbíthat. Jelen esetben ennek keretében azt vizsgálja a hatóság, hogy nem a piaci szereplők összehangolt magatartásának eredménye-e az áremelkedés.
- [16] Kérdés, hogy ez az intézkedés mennyiben tud hozzájárulni az árak leszorításához. Mindenesetre az építőanyagok [világpiac egészén mutatkozó áremelkedése](#) arra enged következtetni, hogy nem kartell megállapodások állnak a drágulás mögött.

Szerzők: dr. Fenyőházi András és dr. Rajkai Bence

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

Copyright © 2021 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
bence.rajkai@cerhahempel.hu