



## BELÜGYMINISZTERIUM

ÉPÍTÉSÜGYI FŐOSZTÁLY

**Cser Eszter Asszony részére**

Budapest  
Címer u. 62/b  
1188

Tárgy: Tájékoztatás kérése az új hatályos  
építésügyi jogszabályokkal  
kapcsolatban

Iktatószám: BM/2358 - 2/2013

Hív. szám: -

Ügyintéző: dr. Haramura Edit

Telefon: +36 (1) 441-1380

E-mail: [edit.haramura@bm.gov.hu](mailto:edit.haramura@bm.gov.hu)

**Tisztelt Cser Eszter Asszony!**

Szíves elnézését kérjük az Építésügyi Főosztály leterheltségéből adódó késedelmes válaszadás miatt.

Hivatkozással a megkeresésére tájékoztatom arról, hogy a jogalkotásról szóló törvény garanciális szabályainak mellőzésével hozott minisztériumi és egyéb központi állami szervektől származó, jogi iránymutatást tartalmazó leiratok, körlevelek, útmutatók, iránymutatások, állásfoglalások és egyéb informális jogértelmezések kiadása és az ezekkel való irányítás gyakorlata alaptörvény ellenes, így nem áll módunkban állásfoglalást kiadni. Megkeresésével kapcsolatos szakmai véleményem a következő.

1. Engedélyezési terv gépészeti- és épületvillamossági műszaki leírásához nem szükséges szakági jogosultsággal rendelkező tervező bevonása. Szakági jogosultsággal rendelkező tervező bevonása a kivitelezési dokumentáció készítése során szükséges, a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól szóló 104/2006. (IV. 28.) Korm. rendelet 1. mellékletének 2. és 3. pontjában meghatározott tervezési tevékenységek esetében.

2. A tűzvédelmi tervezői tevékenység folytatásának szabályairól szóló 375/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdése tartalmazza, hogy tűzvédelmi dokumentációt kötelező készíteni, ha

*a) az általános és sajátos építményszabvány szerinti, valamint a műemlékvédelmi építésügyi hatósági eljárásokban a vonatkozó jogszabály tűzvédelmi szakhatóság bevonását írja elő,*

*b) az építmény kettő vagy több pincszintet tartalmaz.*

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012 (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: eljárási rendelet) alapján földszintes vagy 2 szintes családi ház engedélyezési eljárásánál nem jár el a tűzvédelmi szakhatóság.

A kiürítés számítás a tűzvédelmi dokumentáció tartalmi eleme, így nem szükséges készíteni kiürítés számítást olyan esetekben, amikor nem jár el a tűzvédelmi szakhatóság.

3. A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. tv. 21. § (2) bekezdése tartalmazza, hogy a tűzvédelmi dokumentációt csak az a természetes személy készítheti, aki tűzvédelmi szakértő, vagy tűzvédelmi tervezői jogosultsággal rendelkezik.

Mivel az eljárási rendelet 6. melléklete csak 2 szintesnél nagyobb lakóépületnél írja elő a tűzvédelmi szakhatóság közreműködését, így a szintszámától, és nem a lakásszámtól függ a szakértő bevonása.

Ha a 3 lakás földszintes épületben van, akkor nem kell szakértő, viszont ha már 3 szintes az épület, akkor a szakértő bevonása kötelező.

A tűzvédelmi dokumentáció elkészítésére jogosult tűzvédelmi szakértő a tűzvédelmi szakértői tevékenység szabályairól szóló 47/2011. (XII. 15.) BM rendelet alapján, a tűzvédelmi tervezői jogosultsággal rendelkező személy a tűzvédelmi tervezői tevékenység folytatásának szabályairól szóló 375/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet alapján jogosult a tevékenységének végzésére.

4. Az építési szerződés közjegyző vagy jogtanácsos általi ellenjegyzése az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009 (IX.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 17.§ (2) a) pontjában meghatározott esetben kötelező. Ugyanakkor ez a bekezdés korábban hatályát veszítette, így jelenleg nincs olyan eset az Épkiv. alapján, amikor az építési szerződés ellenjegyzése kötelező lenne.

5. Az építésügyi és építésfelügyeleti bírság esetén van lehetőség részletfizetésre. A részletfizetés általános szabályait a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban Ket.) 74.§-a tartalmazza. A részletfizetési igényt kérelem formájában kell a hatóság elé terjeszteni.

6. A kéményseprő nem közműszolgáltató, hanem közszolgáltató.

Az eljárási rendelet jelenleg nem követeli meg a kéményseprő-ipari közszolgáltatóval történt egyeztetés igazolását az építési engedélyezési terv készítése során.

7. Bontási engedély és bontás tudomásulvétele nélkül végezhető bontási tevékenységek felsorolása az eljárási rendelet 1. mellékletében található. Az Ön által említett feltételekkel rendelkező épület bontása akkor engedélyköteles vagy tudomásulvételhez kötött, ha az épület zártos vagy ikres beépítésű, illetve ha az épület műemléki jelentőségű területen áll.

8. Az építésügyi hatóság a tényállás tisztázása érdekében az eljárási rendelet 6.§-a szerint helyszíni szemlét tart. A szemlén a hatóság az eljárási rendelet 6.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján vizsgálódik. Amennyiben az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság nem rendelkezik elég információval a tényállás tisztázása érdekében, úgy a szemlét a Ket. 57.§ (1) bekezdése alapján kiegészítheti.

Amennyiben az építmény megfelel a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményének, úgy a hatóság hallgatással tudomásul veszi a használatba vételt.

9. Az Étv. 39/A. § (2) bekezdése adja meg a lehetőségét a felelős műszaki vezető irányítása nélküli tevékenység végzésének. Az Épkiv. 13.§ (8) bekezdése határozza meg pontosan, hogy a kivitelezési munka jellegének megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakmunkás felelős műszaki vezető irányítása nélkül akkor végezhet kivitelezési tevékenységet, ha nem vesz igénybe alvállalkozót.

Ez a rendelkezés csak arra az esetre vonatkozik, amikor a vállalkozó kivitelező egyéni vállalkozóként, önállóan, a szakképesítésének megfelelő, konkrét munkálatot –pl.: festés, válaszfal építése- végez.

A felelős műszaki vezető nyilatkozata az építési naplóban jelenik meg, az építési napló vezetése pedig az Étv 40.§ (1) bekezdése alapján a kivitelező feladata. Az Étv. 39/A.§ (2) bekezdése szabályozza a szakmunkás felelősségét. Ezen bekezdés értelmében a szakmunkás felelőssége részben megegyezik a felelős műszaki vezető felelősségével.

Családi ház felépítéséhez többféle végzettséggel rendelkező szakmunkás igénybevétele –pl kőműves, ács, festő, villanyszerelő... - szükséges. Amennyiben egy vállalkozó kivitelező munkaviszonyban foglalkoztatja ezeket a szakmunkásokat, úgy a kivitelezőnek az Épkiv. 12.§. (1) b) pontban meghatározott feltételeknek kell megfelelnie, amely feltételek között szerepel a kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezető foglalkoztatása is

10. Abban az esetben, ha a hatóság nem tartja be az ügyintézési határidőt a Ket. 20.§ (2) bekezdésében leírtaknak van helye, mely szerint az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság felügyeletét ellátó szervhez lehet fordulni, amely szerv az említett bekezdésben foglaltak szerint jár el, valamint a Ket. 33/A § (1) bekezdésben foglaltaknak van helye, mely szerint „Ha a hatóság a rá irányadó ügyintézési határidőt az ügyfélnek és az eljárás egyéb résztvevőjének fel nem róható okból túllépi, köteles az ügyfél által az eljárás lefolytatásáért megfizetett illetéknek vagy díjnak megfelelő összeget, ha pedig az ügyintézés időtartama meghaladja az irányadó ügyintézési határidő kétszeresét, az ügyfél által az eljárás lefolytatásáért megfizetett illetéknek vagy díjnak megfelelő összeg kétszeresét az ügyfél részére visszafizetni.”

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2013. március. „18”.



*Magyar Mária*  
Magyar Mária  
főosztályvezető

Kapják: 1.sz.pld.: Cser Eszter  
2.sz.pld.: Irattár