

Tájékoztató

a lakóház építésével összefüggő egyszerű bejelentésről

Az **egyszerű bejelentést** érintő építési tevékenységek jogszabályi előírásaiban 2017. évben ismét jelentős változások következtek be, hiszen először 2017. január 2-án, majd ezt követően 2017. április 27-én lépett hatályba az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Étv.**) módosítása.

A változások következtében az **egyszerű bejelentéssel** kapcsolatos nyilvántartási és tájékoztatás kötelezettséget érintő feladatellátás a jegyző nevében eljáró I. fokú építésügyi hatóság helyett az építésfelügyeleti hatóság hatáskörébe került. Az építésfelügyeleti jogkört a Heves Megyei Kormányhivatal Gyöngyösi Járási Hivatal Építésügyi Osztálya 3200 Gyöngyös, Fő tér 13. szám alatti szervezet látja el.

Az **egyszerű bejelentést** érintő építési tevékenységet az **Étv. 2017. április 27-től** hatályba lépett **33/A § (1)** bekezdése szabályozza az alábbiak szerint:

„(1) Egyszerű bejelentéssel történik

- a) a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó új lakóépület építése,
- b) műemlék kivételével, a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése, valamint
- c) az a) és b) pontban foglalt építési munkákhoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.

Az **Étv. 33/A § (2)** és (3) bekezdése a **természetes személyeket** érintően az alábbiak szerint rendelkezik:

(2) A természetes személy építtető egyszerű bejelentéssel bejelenti a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó új lakóépületet érintő építési tevékenységet, **ha azt saját lakhatás biztosítása céljából végzi** és az így megépült új lakóépület **egy lakásnál többet nem tartalmaz**.

(3) A természetes személy építtető – **műemlék kivételével** – egyszerű bejelentéssel bejelenti a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítésére irányuló építési tevékenységet, **ha azt saját lakhatása biztosítására szolgáló lakóépület tekintetében végzi**.

Az **Étv. 33/A § (4)–(9)** bekezdése az alábbiakat rögzíti:

(4) Egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenység esetén

- a) az építtető az építési tevékenységet a kivitelezés tervezett megkezdése előtt tizenöt nappal – kormányrendeletben meghatározottak szerint – a nevének és lakcímének, szervezet esetén a megnevezésének és székhelyének megjelölésével, **kizárólag elektronikus úton bejelenti** a kormányrendeletben kijelölt szervnek,
- b) ha a tervező a tervezés során a közműellátás és az égéstermék-elvezető megvalósítása érdekében az arra jogosult szolgáltató hozzájárulását vagy jóváhagyását kéri, és arra nyolc napon belül nem kap érdemi választ, a hozzájárulást vagy jóváhagyást megadottnak kell tekinteni,
- c) a bejelentéshez kormányrendeletben meghatározott tartalmú **kivitelezési dokumentációt kell mellékelni**,
- d) a bejelentéstől a kormányrendeletben meghatározottak szerint lehet **eltérni**.

(5) Az egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenység esetén az építtető **köteles építész tervezőt tervezői művezetésre megbízni**.

(6) Az egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenységet a bejelentéstől számított **tíz éven belül meg kell valósítani** és a felépítés **megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kell** kérni a kormányrendeletben kijelölt szervtől.

(7) A (6) bekezdés szerinti **hatósági bizonyítvány kiállításától számított 5 évig** a (2) vagy (3) bekezdés szerinti építési tevékenységgel érintett lakóépület rendeltetése akkor sem változtatható meg, ha egyébként a rendeltetésváltoztatás jogszabályi feltételei fennállnak. **E tény** a (6) bekezdés szerinti hatósági bizonyítványban **fel kell tüntetni**.

(8) **Ha** a bejelentéstől számított **tíz éven belül nem valósították meg** az (1)–(3) bekezdés szerinti építési tevékenységet,

- a) új lakóépület építése esetén az elkészült építményt **le kell bontani**,
- b) meglévő lakóépület **bővítése** esetén az építési tevékenységgel érintett építményrészt a visszamaradó lakóépület állékonyosságára és rendeltetészerű használatára tekintettel **le kell bontani**, és a terep felszínének eredeti állapotát vissza kell állítani.

(9) A (6) bekezdés szerinti hatósági bizonyítványért miniszteri rendeletben meghatározott mértékű **igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.**”

„*Itt fontos megjegyezni, hogy a hivatkozott miniszteri rendelet szerint, a bejelentéstől számított 3 éven belül, a fizetendő igazgatási szolgáltatási díj díjmentes, míg a 3 év leteltét követően benyújtott hatósági bizonyítvány kiadása iránti kérelem benyújtásakor sávosan jelentkezik az igazgatási szolgáltatási díj fizetési kötelezettség.*”

(például: a 3-4 évben 200.000 Ft, a 4-5 évben 400.000 Ft,.... a 9-10 évben 1.4000.000 Ft. stb.)

A fentiekén túlmenően a lakóépület építésének **egyszerű bejelentéséről** szóló **155/2016. (VI. 13.)** Korm. rendelet **1. § (1a)** bekezdése, valamint a 2. § (1) - (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„*1a) Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentése (a továbbiakban: bejelentés) az elektronikus építési napló készenlétbe helyezésével valósul meg. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározottakon túlmenően a készenlétbe helyezés további feltétele a bejelentés mellékleteként az építész tervező által az elektronikus építési naplóba feltöltött, legalább az 1. melléklet szerinti munkarészekből álló kivitelezési dokumentáció PDF/A formátumban, a 6/E. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozat megtétele, valamint a 6/E. § (3) bekezdése szerinti igazolás feltöltése.*

(1) A bejelentés nem minősül közigazgatási hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemnek, sem hivatalbóli eljárás megindítására okot adó körülménynek.

(2) A bejelentésről az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló kormányrendeletben meghatározott első fokú **építésfelügyeleti hatóság** (a továbbiakban: építésfelügyeleti hatóság) a készenlétbe helyezett elektronikus építési naplóból értesül.

2017. január 2-át követően lényegesen megváltoztak az egyéb - nem egyszerű bejelentési kategóriába tartozó - építmények építés engedélyezését érintő jogszabályok.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelenleg hatályos 1. melléklete 32 pontban sorolja fel - **tételesen megnevesítve** - azokat a tevékenységeket, amelyek építési engedély nélkül végezhetők.

A teljesség igénye nélkül:

„Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek

1. **Építmény** átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, **kivéve zártosorú vagy ikres** beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
3. Meglévő építményben új égéstermék-elvezető kémény létesítése.
4. Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.
5. Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
6. Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.
7. A 14. pont e) alpontjában és a 30. pontban foglaltak figyelembevételével a kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet.
8. Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó **100 m³ térfogatot** és **4,5 m gerincmagasságot.**”
9. ...

Nyomatékosan **felhívom** a figyelmet arra, hogy Hatvan várost érintően hatályban van a *Hatvan város településképi védelméről* szóló 32/2013. (VI.28.) Önk-i rendelet, melynek **1. melléklete** és **7-9. §-a** szabályozza le, hogy mely *nem engedély köteles* építési tevékenységek végzése esetén van szükség **településképi bejelentési eljárás** lefolytatására.

Ezen Önk. rendelet. 2. melléklete 12 db olyan - nem építési engedély köteles - építési tevékenységet (esetet) sorol fel, amely **településképi bejelentési eljáráshoz kötött**.

A településképi bejelentési eljárást – a Hatvan Város polgármesteréhez benyújtott külön kérelemre – a polgármester nevében eljáró városi főépítész folytatja le.

A fentieket összefoglalva megállapítható, hogy

- a lakóházat érintő beavatkozás – ha az idézett jogszabályi feltételek fennállnak – az *egyszerű bejelentés* kategóriába tartozik és nem az engedélyköteles tevékenységek körébe, így a hatvani építésügyi hatóságnak nincs hatásköre e tárgykörben eljárni,
- az *egyszerű bejelentési* kategóriába tartozó tervezési és építési tevékenység végzése során - előzetes hatósági kontroll (hatósági engedély) hiányában - az **építető és a tervező felelőssége** jelentősen megnőtt, ezért nem mindegy, hogy ki milyen felkészültségű tervezővel áll szerződéses jogviszonyban, hiszen a **tervező felel** azért, hogy az általa elkészített és elektronikus építési naplóba feltöltött kivitelezési tervdokumentáció **minden helyi és országos jogszabályi** előírásnak (*törvény, korm. rendelet, helyi Önk-i rendelet, stb*) megfeleljen.

2017. április hó 28.

A tájékoztatót készítette:

Kovács Sándor
építésügyi osztályvezető

A _____/2017. miniszteri rendelet
szerinti díjfizetési kötelezettség mértéke

	A	B
	A bejelentéstől számított évek száma	Fizetendő igazgatási szolgáltatási díj
1	0-3	díjmentes
2	3-4	200 000 forint
3	4-5	400 000 forint
4	5-6	600 000 forint
5	6-7	800 000 forint
6	7-8	1 000 000 forint
7	8-9	1 200 000 forint
8	9-10	1 400 000 forint