**Megváltoztak a 300m2 alatti új lakóépület építési szabályai!**

**Könnyebb vagy problémásabb a megoldás, mint az eddigi?**

**A legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület** építése esetén már elegendő a szándékot **egyszerű bejelentés** formájában a kivitelezés tervezett megkezdése előtt tizenöt nappal bejelenteni az építésügyi hatóságnak. Vizsgáljuk meg a bejelentési folyamatot és vessük össze gondolatban az építési engedélyezési eljárással!

**Egyszerű bejelentés**

|  |  |
| --- | --- |
| **Bejelentés** | **Elemzés** |
| Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (**Étv.) „33/A. §** (1) A legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése eseténa)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 bejelenti az építésügyi hatóságnak,”**KormR. 3. §** A bejelentést papír alapon vagy elektronikus úton az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet kérelem benyújtására vonatkozó szabályainak megfelelő alkalmazásával, az Országos Építésügyi Nyilvántartás használatával kell benyújtani. | Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet *1. számú melléklete* szerint:46. *Hasznos alapterület:* a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.88. *Nettó alapterület:* helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.46a. *Összes hasznos alapterület:* az összes építményszint hasznos alapterülete.**Tehát** a 300m2-be nagyon sokféle típusú terület beszámítandó az épületen belül (pl. a pince is, garázs, tárolók is, vagyis minden, ami az épületen belül van), de az épületszerkezetekkel részben körülhatárolt tér, pl. fedett terasz is.78. *Lakóépület:* jellemzően lakást és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló épület.**Tehát**, a különálló építményben lévő pl. tárolók nem tartoznak már a lakóépület fogalmába még akkor sem, ha azok helyiségei rendeltetésük miatt kapcsolódnak a lakáshoz. Továbbá lakóépület mindazon építmény, amely a fenti fogalomnak megfelel függetlenül attól, hogy beépítésre szánt vagy nem szánt területen, építési vagy nem építési övezetben, telken helyezkedik el. Ebből következően a szabályozás hatálya (a bejelentés lehetősége) kiterjed bármilyen telken, földrészleten létesítendő, bárhány számú (pl. egy telken több lakóépület is létesülhet bejelentés alapján) lakóépületre. A jellemzően kifejezést alkalmazva jelen esetben úgy tekinthetjük, hogy az épület összes hasznos alapterületének többsége lakásterület (ne feledjük, hogy a lakásfunkcióhoz tartozó pl. tároló funkciójú helyiségek is lakásrészek és lakásalapterületek [OTÉK **105. §** (1) A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé*a)* a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,*b)* a főzést, mosogatást és az étkezést,*c)* a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,*d)* az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése)])A fenti gondolatmenet szerint a 300m2 hasznos alapterületű lakóépület fogalmába belefér pl. az az épület is, amiben van egy 15m2-es fodrászat is, ha a terület többi része jellemzően lakó(lakáshoz tartozó) terület. De ugyanígy nincs meghatározva a 300m2 hasznos alapterületen belül kialakítható lakásszám sem, tehát, akár 10 db garzonlakás is kialakítható bejelentés alapján.Továbbá nincs korlátozva a szintszám sem, tehát adott esetben – ha a beépítési magassági paraméterek engedik – akár 4-5 szintes épület is kialakítható bejelentés alapján. |
| A lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet (**KormR.) 1. §** (1) A legfeljebb 300 m2 összes hasznos alapterületű új lakóépület építésére vonatkozó egyszerű bejelentést (a továbbiakban: bejelentés) az építtető azon - az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló kormányrendeletben első fokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként kijelölt - jegyzőhöz, főjegyzőhöz (a továbbiakban együtt: jegyző) nyújtja be, amelynek az építésügyi hatásköre tekintetében irányadó illetékességi területén az építési tevékenységet végezni tervezik. | Illeszkedik az eddigi rendszerhez.Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet**„1. §** (1) A Kormány …………az első fokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként (a továbbiakban: első fokú építésügyi hatóság) az építmények, építési tevékenységek tekintetében a járásszékhely települési önkormányzat jegyzőjét és a fővárosi kerületi önkormányzat jegyzőjét, a Fővárosi Önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi főjegyzőt jelöli ki. A járásszékhely települési önkormányzat jegyzőjének illetékessége a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott településekre terjed ki.” |
| **Étv. „33/A. §** (1) A legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén*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,” | Ez nem kötelezettség a tervező felé! De a szolgáltató felé igen, ha megkeresi a tervező! Azonban attól, hogy a szolgáltató nem nyilatkozik időben, és ezáltal ezt jóváhagyásnak kell tekinteni, még nem feltétlenül biztosított a közműellátás, ami anyagi jogi előírás. Ezért a tervező „felelőssége” megnő, hiszen az Étv. 47. § (2) bekezdés b) és c) pontja alapján a hatóságnak – ha ez az építkezés beleesik a hatósági ellenőrzése körébe - intézkednie kell még akkor is, ha a felépítés megtörténtét hatósági bizonyítványban a jegyző már igazolta. |
| **KormR. 1. §** (2) A bejelentés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben (a továbbiakban: Étv.) meghatározott adatok mellett tartalmazza*a)* az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,*b)* az építészeti-műszaki tervező (beleértve a szakági tervezőt is) nevét, elérhetőségét, kamarai névjegyzéki bejegyzésének számát,*c)* számított építményértéket az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint meghatározva,*d)* az építtető aláírását. | Ez nagyrészt összhangban van az eddig ismert „kérelem-adatokkal” is. Azonban az utolsó kitétel a bejelentés elektronikus előterjesztése során csak akkor értelmezhető, ha az megfelel az elektronikus ügyintézés szabályainak, vagyis hiteles elektronikus aláírást tartalmaz. Ezzel pedig az építtetők túlnyomó többsége nem rendelkezik, tehát csak nem hiteles formában tudja – aláírt papír alapú bejelentést beszkennel – elektronikus úton benyújtani az aláírását. Valóságban teljesen felesleges ez az előírás, mert az ÉTDR-ben benyújtott bejelentést csak ügyfélkapun keresztül lehet benyújtani – mely azonosítja a bejelentőt – ezért külön „aláírás” értelmezhetetlen és felesleges. A papír alapon előterjesztett bejelentést alá lehet írni, ezt a jogszabályban előírt hivatalos helyeken digitalizálják (egyben ez hiteles másolatnak is tekinthető) és viszik be az ÉTDR rendszerbe. |
| **Étv. „33/A. §** (1) A legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén*c)* a bejelentéshez kormányrendeletben meghatározott tartalmú egyszerű bejelentési dokumentációt kell mellékelni,”**KormR. 1. §** (3) A bejelentés mellékletét képező **egyszerű bejelentési dokumentáció** tartalmát az 1. melléklet határozza meg.*Az egyszerű bejelentési dokumentáció tartalma*1. Helyszínrajz M=1:200 méretarányban, amely tartalmazza a következőket:*a)* helyi építési szabályzat szerinti építési hely és építési mód feltüntetése,*b)* az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok jogi határai és meglévő építményei földhivatali adatszolgáltatás alapján,*c)* az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok meglévő és tervezett domborzata, növényzete,*d)* a tervezett épület tetőidommal, csapadékelvezetés módjának feltüntetésével,*e)* a tervezett építmények,*f)* a tervezett tereprendezés, térburkolatok és felszíni vízelvezetés,*g)* a tervezett és meglévő közműcsatlakozások helye és kapacitása,*h)* a tervezett közterület-csatlakozás,*i)* az égéstermék-elvezető rendszerek feltüntetése,*j)* vízszintes és magassági méretezés,*k)* az építtető és az építészeti-műszaki tervező aláírása.2. Utcakép M=1:200 méretarányban, amely tartalmazza a következőket:*a)* utcafronttal párhuzamosan felvett utcahosszmetszet lejtésekkel,*b)* az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok jogi határai és meglévő épületei, építményei homlokzattal földhivatali adatszolgáltatás, helyszíni felmérés és/vagy fotódokumentáció alapján,*c)* az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok meglévő és tervezett domborzata, növényzete, tereptárgyai helyszíni felmérés és/vagy fotódokumentáció alapján,*d)* a tervezett épület utcafronti tervezett nézete a tervezett színekkel és anyagokkal, kerítéssel,*e)* vízszintes és magassági méretezés,*f)* az építtető és az építészeti-műszaki tervező aláírása.3. Nézetrajzok M=1:200 méretarányban, amely tartalmazza a következőket:*a)* a tervezett épület szomszédok felé forduló homlokzatai egész telken átmenő terepmetszettel,*b)* a tervezett növényzet, térburkolatok,*c)* a tervezett tereprendezés,*d)* vízszintes és magassági méretezés,*e)* az építtető és az építészeti-műszaki tervező aláírása.4. Műszaki leírás, amely tartalmazza a következőket:*a)* tervezői nyilatkozat az alapvető követelményeknek való megfelelőségről,*b)* az építési telek terheléseinek összefoglalása,*c)* beépítési %, épületmagasság, összes hasznos alapterület,*d)* anyagok, színek ismertetése,*e)* leírás a környezethez való illeszkedés bemutatásával,*f)* helyiséglista és terület-kimutatás,*g)* közműellátás ismertetése,*h)* gépészeti rendszerek összefoglaló leírása,*i)* az építtető és az építészeti-műszaki tervező aláírása. | A bejelentéshez mellékelendő egyszerű bejelentési dokumentáció tartalma lényegesen eltér az építési engedélykérelemhez csatolandó építészeti – műszaki tervdokumentáció tartalmától. Ez több problémát is felvet:1. A helyszínrajz 1-200-as léptékben nem alkalmas telepítési előírások betartásának, betarthatóságának ellenőrzésére.
2. ha a helyszínrajzon az építési helyet jelöli a tervező, akkor az (értelmezhetetlen) építési mód feltüntetésére nincs szükség. A településrendezésben beépítési mód van szabályozva, mert az építési mód, az inkább az épület kialakításának technológiai módját fedi le (pl. alagútzsalus)
3. ha a tervezőnek a Földhivatal által kiadott hivatalos helyszínrajzon, illetve az alapján kellene a helyszínrajzát megrajzolni, akkor a szomszédos telekhatárok feltüntetése nem lenne tetszés szerinti. Így azonban előírás hiányában a tervező szabadon szerkesztheti a valóság leképezett ábrázolását….
4. a szomszédos telkek domborzatának (nem értelmezhető műszakilag) és összes növényzetének feltüntetése betarthatatlan. A szomszéd nem köteles beengedni az ehhez szükséges felmérések elvégzésére senkit. A tűrésre kötelezés a bíróságon hónapokig eltarthat, enélkül pedig a bejelentés nem beadható vagy csak „hasraütésszerű” adatokkal.
5. A tervezett tetőidomon nem lehet teljességében feltűntetni a csapadékvízelvezetés teljes megoldását, legfeljebb a tetőfelületről lefolyó vízmennyiség lefolyási helyének pontját.
6. nincsenek tervezett építmények, mert csak a rendelet hatálya alá tartozó épület létesíthető bejelentés alapján. Egy esetben van értelme ennek az előírásnak, ha ugyanarra a telekre pl. egyszerre két rendelet szerinti lakóépület létesítésének bejelentését tartalmazza a bejelentés, ugyanis az sem az Étv-ből, sem pedig a KormR.-ből nem tisztázott, hogy hány ilyen lakóépület létesítését tartalmazhatja egy bejelentés. Amit a szabályozás nem tilt, az lehetséges.
7. nincs tisztázva és szabályozva, hogy milyen mértékű tereprendezéstől kell az ábrázolás, illetve rétegterv hiányában egy helyszínrajzon ezt hogy tudják ábrázolni. Térburkolatot ebben a léptékben ábrázolni nem lehet, legfeljebb odaírni, hogy pl. betonozott felület
8. nem tisztázott, hogy a közműcsatlakozáson az utcai gerinchálózatra történő csatlakozást értik-e, vagy a tervezett épület telken lévő hálózatra történő csatlakozását. Nem tisztázott továbbá, hogy közműhálózat hiányában, pl. közműpótló, vagy „saját” egyedi megoldás esetén mit és hol kell ábrázolni?
9. nem tisztázott a kérdés értelmezése. A telek csatlakozik a közterülethez (pl. ettől is függ az építési telek jelleg), az épület közvetlenül ritkán.
10. égéstermékelvezető rendszert helyszínrajzon (és ebben a léptékben) nem lehet feltüntetni, legfeljebb pontszerűen és jelzésszerűen, ha megjelenik a tetőidomon
11. mivel nincs egyértelmű meghatározás arra, hogy melyik méretekre gondol a jogalkotó, ezért helyszínrajzon nem sok méretet (főleg nem magasságit) lehet megadni. Tekintettel arra, hogy a helyszínrajzon a tetőidomot kell ábrázolni, így a tetőidom szélességét és hosszúságát lehet megadni, illetve a tetőidomon ábrázolható tetőidomrészek magasságát a nemtudom mitől, mert olyan előírás nincs, hogy a rendezett terepszinttől-e, vagy meg kell adni valahol a +/- 00,0 szintet és ahhoz viszonyítva?
12. az aláírások megtétele nem értelmezhető és nem teljesíthető a bejelentés aláírásánál is tett megjegyzések alapján. Bár a szabály nem írja elő sehol sem, hogy a tervezőnek az egyszerűsített dokumentációt elektronikusan kell előállítania és ha igen milyen formában, de arra történő utalást találunk, hogy az ÉTDR-be fel kell tölteni. Igaz a feltöltés lehet a papír alap beszkennelése is, viszont ez kőkorszaki megoldás az elektronikus közigazgatás és az ÉTDR többéves bevezetése mellett!

A helyszínrajzi ábrázolási előírások pl. többhektáros telkek (pl. mezőgazdasági övezetben) esetében teljesíthetetlenek, hisz pl. ilyen területeken a szomszédos telkek is jellemzően többhektárosak.2. Utcaképa) nem értelmezhető és teljesíthetetlen. A metszet felvétele – még görbe utcánál is – egyértelműen az utcafronttal párhuzamos. De milyen utcafronttal? a telek utcafrontjával (ez lenne a logikus, de ez nincs kimondva) vagy a teljes utcahosszúság frontjával (nincs teljesen egyenes utca☺). Aztán meg az utcahosszmetszet milyen hosszúságú legyen? Teljes utcahossz (ez van leírva) vagy a telek hosszúságú utcahossz, vagy közvetlenül az épület előtti utcahossz? És itt jön a nagy kérdés, hogy minek az utcahossz és hogy lehet előállítani és ez mennyibe kerül az építtetőnek? Ebbe inkább bele se menjünk. Mi a helyzet azzal a környezettel, ahol nincs utca (mert mi is az az utca?). Ez az előírás pl. többhektáros telkek (pl. mezőgazdasági övezetben) esetében teljesíthetetlenek, hisz pl. ilyen területeken a szomszédos telkek is jellemzően többhektárosak.b) egyértelműen csak fotódokumentációval lehet bemutatni, részletes méretezés nélkül.c) megjegyzés, mint az 1. c) pontnál!d) nem értelmezhető a kerítés kitétel. A kerítés építése nem tartozik a szabályozás hatálya alá, így a tervezett kerítés (mi van, ha nem is akarnak kerítést?) nem ábrázolható, a meglévő meg olyan amilyen, elbontatni nem lehet. Értelmetlen az ábrázolás, mellesleg úgyis rajta lesz a fotón.e) a méretezés ebben a léptékben csak jelképes.f) aláírásra vonatkozó megjegyzés korábban többször kifejtve.3. Nézetrajzok új gyűjtőfogalom, definiálni kénea) ez egy új, összvér tervforma, mely ötvözi a homlokzati ábrázolást és az alatta lévő terep metszetét anélkül, hogy a részlettartalomra vonatkozóan előírás lenne. Így minden tervező a saját elgondolása szerint készíti. Az előírás csak a szomszédok felé néző homlokzatokra szól, mi a helyzet a többi homlokzattal?b) a tervezett térburkolattal és növenyzet-ábrázolással kapcsolatban – részlet-meghatározás nélkül – a helyszínrajznál leírtakat ismételhetjük. Egyébként nincs tervfajta meghatározva, min is kell ezeket ábrázolni?c) ezt már a helyszínrajzon kellett ábrázolni. Egyébként nincs tervfajta meghatározva, min is kell ezeket ábrázolni?d) minek a vízszintes és magassági méretezéséről van szó és nincs tervfajta meghatározva, min is kell ezeket megtenni?e) az aláírásra tett megjegyzés korábban kifejtve.4. Műszaki leírása) ez nagyjából megegyezik szerencsére az építészeti-műszaki dokumentációnál előírtakkal, bár az alapvető követelményeknek való megfelelősséget nem csak nyilatkozati munkarésszel kellene igazolni.b) teljesen zavaros. A telek milyen jellegű terheléséről van szó? Műszaki, környezetvédelmi vagy egyéb? A telken belüli tevékenységből fakadó vagy külső körülményből eredő?c) kontár megfogalmazás, nincs összhangban az OTÉK fogalomhasználatával, ezért nehezen értelmezhetőd) feltehetőleg az épületbe beépített építési termékekről van szó, bár a színek előírás valószínűleg nem a beépített tégla vagy a beton színére vonatkozik. Részletesebb meghatározás hiányában mindenki azt ír ide amit akar, akár a kanapé anyagát is meg a színét.e) ha nagyon részletes utcakép készül, amin szemléletesen bemutatásra kerül a környezetbe való illeszkedés, akkor mi az, amit ehhez szövegben jobban el lehet mondani? És mire vonatkozzon? Arról nem is beszélve, hogy magánvéleményt tartalmaz, hogy az építtető vagy a tervező szerint illeszkedik-e. Aztán a szomszéd meg a hatóság gondol amit akar.f) alaprajz hiányában egyedül a helyiséglista alapján ellenőrizhető a 300 m2 összes hasznos alapterületi határ betartása.g) nem a közműellátást kellene ismertetni, mert lehet, hogy nincs is közmű. Közművesítettséget kellene ismertetni és annak a megoldását.h) a gépészeti rendszerek értelmezése itt hiányzik. milyen részletességgel és mir kiterjedően?**Általános megjegyzés: Az egyszerű bejelentési dokumentációval kapcsolatos megjegyzések elméletiek, mert a gyakorlatban teljesen mindegy, hogy mit tartalmaz a szabályozás szerinti dokumentáció, hisz úgysem kell senkinek sem a tartalmat, sem a tartalomnak a követelményeknek való megfelelősségét ellenőriznie a kivitelezés megkezdése előtt. A kivitelezés folyamán az építésfelügyeleti hatóság éves ellenőrzési ütemterv alapján szúrópróbaszerűen ellenőrizhet, igaz, akkor az anyagi jognak való megfelelőséget is. A tervezőne pedig . mint máshol láthatjuk – szakmai és közigazgatási felelőssége ebben nincs.**  |
| **FIGYELEM** | **Nem alkalmazható**: **Étv. 32. §** (11) bekezdése, mely szerint:„Az építészeti-műszaki dokumentáció az építési tevékenység megvalósításához - pályázathoz, tervpályázathoz, tervtanácshoz, engedélyezéshez, ajánlatkéréshez, építőipari kivitelezéshez, állapotfelméréshez, állapot vagy megvalósítás dokumentálásához - szükséges tervezési programot, terveket, dokumentumokat tartalmazza.” Az egyszerű bejelentési dokumentáció nem azonos az építészeti-műszaki dokumentációval. Viszont ez felveti a következőeket:* ki készítheti és milyen jogosultsággal az egyszerű bejelentési dokumentációt?
* a tervezési szerződésnek nem kötelező melléklete a tervezési program, mert azt nem kell készíteni.
* nem érvényesek rá az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet rendelkezései, de az Étv. 32. -33. § rendelkezései (pl. a tervezői felelősség kérdésében) sem, sőt **még kamarai tagság sem kell ehhez a tervezéshez**.

**[A tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény (Kamtv.)****1. §** (1) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott építészeti-műszaki tervezési, településtervezési, valamint építésügyi műszaki szakértői és településrendezési szakértői, továbbá - ha az adott tevékenységet szabályozó külön törvény úgy rendelkezik - más, törvényben vagy eredeti jogalkotói hatáskörben kiadott kormányrendeletben engedélyezéshez kötött, építésüggyel összefüggő tevékenységet (a továbbiakban együtt: mérnöki, illetve építészeti tevékenység) - a (3)-(4a) bekezdésben, illetve kormányrendeletben foglaltak kivételével - csak az folytathat, aki az e törvényben szabályozott kamarai tagsággal rendelkezik.**Étv.** **32. §** (1) Építészeti-műszaki tervezési tevékenységnek minősül az építmény, építményrész, építményegyüttes megépítéséhez, bővítéséhez, felújításához, átalakításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, rendeltetésének megváltoztatásához szükséges építészeti-műszaki tervdokumentáció elkészítése és kormányrendeletben foglaltak szerinti ellenőrzése, továbbá a 33. § (4) bekezdés szerinti tevékenység.]* nincs településképi véleményezés és ennek keretében tervtanács sem látja, de nincs is értelme, mert eljárás híján, egyébként sem lenne vétójoga.
* a bejelentés nem tartozik a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól 2009. évi LXXVI. törvény által szabályozott bejelentés hatálya alá.
* **Viszont alkalmazható az Étv. 6. §-a által szabályozott főépítészi egyeztetés és mindaz, ami önkéntes:**

**Étv. 6/A. §** (1) E törvényben meghatározott feltételek teljesülése esetén - jogszabályban meghatározott körben és az ott meghatározottak szerint -*a)* a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat)*ab)* előzetes tájékoztatást ad az ügyfeleknek a helyi településrendezési előírások tartalmáról, ennek keretében javaslatot tehet a telek beépítésének feltételeire a településkép és az építészeti örökség megóvásával és minőségi alakításával kapcsolatban,*ac)* szakmai konzultációt biztosít az *ab)* alpontban meghatározott követelmények teljesítése érdekében,” |
| **Étv. 13. §** (2) A 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott épület építésével összefüggésben a helyi építési szabályzat rendelkezései közül kizárólag az építési telek*a)* megengedett legnagyobb beépítettségét,*b)* megengedett legnagyobb építménymagasságát vagy beépítési magasságát,*c)* szabályozási vonalát és*d)* beépítési módját vagy építési helyétkell figyelembe venni. | **Ez az előírás** csak az építési telekre vonatkozó HÉSZ előírásokra vonatkozik. Az építési telek esetében (akár már nagyrészt beépített területről, akár még beépítetlen, frissen parcellázott tömbről van szó) a HÉSZ előírásai közül csak a magasságra, a beépítettségi mértékre, a szabályozási vonalra (ha van) és az építési helyre vagy beépítési módra vonatkozó előírást kell figyelembe venniA nem építési telken történő építkezés esetén (pl. lakóépületet beépítésre szánt területen csak építési telken lehet elhelyezni, de nem beépítésre szánt területen, pl. OTÉK 29. § és Étv. 19. §**„19. §** (1) Beépítésre szánt területen - a 4. § (3a) bekezdés és a 6. § (3) bekezdés végrehajtására kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezésének hiányában - épület csak építési telken helyezhető el.(2) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az*d)* a korábbi gazdálkodó ottlakását biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel,”Viszont mindkét esetben az épület elhelyezésére vonatkozóan az Étv. egyéb, és az OTÉK előírásai kötelezően betartandóak, mert az alól az Étv. nem adott felmentést, sem eltérési lehetőséget!!**A gyakorlatban azonban teljesen mindegy, hogy mit tartalmaz a szabályozás, hisz úgysem kell senkinek sem a tartalmat, sem a tartalomnak a követelményeknek való megfelelősségét ellenőriznie a kivitelezés megkezdése előtt.**  |
| **KormR. 2. §** (1) A bejelentés nem minősül közigazgatási hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemnek, sem hivatalbóli eljárás megindítására okot adó körülménynek. | a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény **(Ket)** 12. §-a szerint(2) Közigazgatási hatósági ügy (a továbbiakban: hatósági ügy):*a)* minden olyan ügy, amelyben a közigazgatási hatóság az ügyfelet érintő jogot vagy kötelességet állapít meg, adatot, tényt vagy jogosultságot igazol, hatósági nyilvántartást vezet vagy hatósági ellenőrzést végez,*b)* a tevékenység gyakorlásához szükséges nyilvántartásba vétel és a nyilvántartásból való törlés - a fegyelmi és etikai ügyek kivételével - ha törvény valamely tevékenység végzését vagy valamely foglalkozás gyakorlását köztestületi vagy más szervezeti tagsághoz köti.A fentiek alapján **az egyszerű bejelentés nem közigazgatási hatósági ügy** és **nem generál eljárást a hatóságnál** (nincs kérelem, nincs tényállástisztázás és nincs döntés). Az egyszerű bejelentés, vagyis az a cselekménysorozat, amit a hatóság a bejelentést követően végez, nem minősül eljárásnak. Mivel nem is közigazgatási hatósági ügy, ezért a bejelentés címzettje bármilyen jogszabályban nevesített szerv vagy személy lehetne. |
| **KormR.** 2. § (2) A hiányos bejelentés esetén a jegyző nyolc napon belül tájékoztatja az építtetőt*a)* arról, hogy a hiányos bejelentés nem minősül az 1. §-ban foglaltaknak megfelelő bejelentésnek,*b)* az építési tevékenység bejelentés nélküli folytatásának jogkövetkezményeiről, valamint*c)* a bejelentés vagy a melléklete hiányairól. | **A jegyző csak azt vizsgálja**, hogy a bejelentés hiányos-e, vagyis a bejelentés és az egyszerű dokumentáció felsorolt elemei megvannak-e, azok megfelelősségét tartalmilag már nem vizsgálhatja. Továbbá a jegyzői tájékoztatás nem minősül a bejelentés elutasításának, formai és tartalmi követelményei sincsenek a tájékoztatásnak. Arról a tényről tájékoztatja a bejelentő építtetőt, hogy * a bejelentés hiányossága miatt nem minősül bejelentésnek. Hiánypótlási felhívás nincs, mert az már közigazgatási eljárási elem. E tájékoztatás ellen jogorvoslat közigazgatási úton nem jogorvosolható és kérdéses, hogy a hatóság e téren történő magatartása esetenként kimeríti-e majd a joggal való visszaélés vagy a közigazgatási károkozás ismérveit, tényállását?
* a bejelentés nélküli jogkövetkezmények az Étv. szabálytalan építés fogalomkörében a jogszerűtlen építési tevékenység körébe tartozik és az Étv. szerint szankcionálható. Ebben az esetben a szakszerűtlenség körében vizsgálható az anyagi jognak való megfelelés is!!
 |
| **KormR.** 2. § (3) Amennyiben az ingatlanon, amelyen az építési tevékenységet végezni tervezik, az építtetőn kívül más személy tulajdonjoggal rendelkezik, a jegyző a bejelentésről - annak benyújtásától számított nyolc napon belül - tájékoztatja a jogosultat. | A jegyzői tájékoztatás itt is csak jelképes, mert* honnan tudja a jegyző ebben a szakaszban, hogy kik a tulajdonosok?
* ha mégis tudomására jut (vagy talán utána kell járnia?), a tájékoztatás formális, mert a tulajdonosoknak semmilyen beleszólási, jogorvoslati joguk nincs, mert ez nem közigazgatási eljárás. Csak a polgári jogi út lehetséges számukra.
* a tulajdonosi körön kívül szóbajöhető (közigazgatási eljárásban ügyfélnek minősíthető) személyek értesítése, tájékoztatása és jogorvoslati joga semmilyen formában nem biztosított.
 |
| **KormR. 1. §** (4) Az építtető az építési tevékenységet az Étv. szerinti - az e §-ban foglaltaknak megfelelő bejelentés benyújtását követő naptól számított - tizenöt napos határidő elteltét követően kezdheti meg az építési naplóval kapcsolatos szabályokra figyelemmel. | Tehát a szabályozás szerint, ha az építtető nem kap ezidő alatt a jegyzőtől tájékoztatást arról, hogy bejelentése nem minősül bejelentésnek, akkor 15 nap múlva minden további nélkül megkezdheti az építkezést. A szabályozás második fordulata viszont sokatmondó, mert a kivitelezés megkezdéséhez a szabályozás az építési napló vezetésének szabályait hozzárendeli (bár nem egészen világos és egyáltalán nem mindegy, hogy a teljes kivitelezéshez hozzárendeli-e az építési naplóvezetés szabályait, vagy csak a kivitelezés megkezdéséhez). Mindenesetre a kivitelezés megkezdéséhez az építési napló megnyitása, az építési terület birtokbaadása, a tulajdonosok hozzájárulása és kivitelezési tervdokumentáció feltöltése az építési naplóba is szükséges, továbbá felelős műszaki vezetőnek is közre kell működnie. **Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (Épkiv.)** szerint egyszerű bejelentés alkalmával betartandó:**„5. §** (2) Az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építmény, építési tevékenység kivitelezése akkor folytatható, ha*a)* az építésügyi jogszabályokat (ideértve a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet),*b)* az országos településrendezési és építési követelményeket, és*c)* a kivitelezési tevékenységet érintő más hatósági előírásokatmegtartják.”**A kivitelezési tervdokumentáció tartalma az Épkiv. szerint:****„22. §** (2) A kivitelezési dokumentáció az Étv. 31. § (2) bekezdésében meghatározott alapvető követelmények és egyéb előírások kielégítését bizonyító, az építmény megvalósításához - minden munkarészre kiterjedően az építők, szerelők, gyártók számára kellő részletességgel - szükséges információt, utasítást tartalmazza, továbbá meghatározza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, berendezés helyzetét, méretét, minőségét, mérettűrését.”Viszont a kivitelezési tervdokumentáció tartalma az Épkiv. szerint csak építésügyi hatósági engedély vagy tudomásulvétel esetén szabályozott az 1. melléklet szerint, egyéb esetekben (egyszerűsített bejelentésnél) nem:„22. § (1) Az építésügyi hatóság engedélyéhez vagy az építésfelügyeleti hatóság tudomásulvételi eljárásához kötött építési tevékenység - a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - az 1. mellékletben meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.”Ebből következően egyszerű bejelentésnél legfeljebb az Épkiv. 22. § (3) – (5) bekezdése alkalmazható, amely szerint a kivitelezéshez egyszerű bejelentés esetén is el kell készíteni az építési engedélyezési dokumentációt (az arra vonatkozó tartalmi és szakmai követelmények alapján), mint alapdokumentumot [(3) bekezdés], illetve a feltételek teljesülése esetén a (4) és (5) bekezdésben előírt munkarészeket. |
| **KormR. 4. §** (1) A jegyző a bejelentésről tájékoztatja az építésfelügyeleti hatóságot az Étv.-ben meghatározott építésfelügyeleti tevékenység ellátása érdekében.Az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi, hogyaz építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (**EngR**.) 62. § (1)***„c)***az építőipari kivitelezési tevékenység a jogerős építésügyi hatósági engedély, a hozzátartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció és az az alapján készített kivitelezési dokumentáció, **egyszerű bejelentéshez kötött épület esetén az egyszerű bejelentési dokumentáció alapján, illetve a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történt-e,***d****)* az építési napló a jogszabályban meghatározottak szerint és módon rendelkezésre áll-e, az építmény szerkezetére, a kivitelezés módszerére és technológiájára vonatkozó követelményeket betartották-e,”** | Azt, hogy az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi a bejelentés alapján épülő épületeket, az Eng.R-ből tudhatjuk meg. Azonban ez a szabályozás több problémát is felvet. Csak azt tartalmazza, hogy az ellenőrzés az egyszerű bejelentési dokumentációnak való megfelelősségre terjed ki, a kivitelezési dokumentációnak való megfelelősséget nem vizsgálhatja, pedig annak lenne értelme.Vagyis az építésügyi hatóság semmit sem ellenőrizhet, az építésfelügyelet pedig szúrópróbaszerűen éves ellenőrzési ütemterv alapján ellenőriz és csak a fent említett dokumentációnak való megfelelősséget (a dokumentációkat sehol senki sem), valamint a szakszerűségi követelményeket. |
| **Étv. „33/A. §** (1) A legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén*d)* az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérést be kell jelenteni.**KormR.** 1. § (5) Az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés bejelentésére e § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérést tizenöt nappal az eltérés megvalósítását megelőzően kell bejelenteni. | Tehát ha bármiben (amit az egyszerű bejelentési tervben ábrázolni vagy feltüntetni kellett, függetlenül annak mértékétől [pl. 10 cm-es eltérés egy nyílászárónál]) az építtető kivitelezés közben el szeretne térni az eredeti bejelentéséhez csatolt egyszerű bejelentési tervtől, csak egy újabb bejelentést kell tennie mindannyiszor, ahányszor el akar térni. Nem tisztázott viszont, hogy a bejelentéssel mennyi időn belül lehet élni? A kivitelezés idejére előírt szabályokból következően az első bejelentéstől számított 10 éven belül bármikor el lehet kezdeni a kivitelezést és bárhányszor lehet új bejelentéssel módosítani, akkor is csak 10 évig lehet építkezni és hosszabbítás nincs. |
| **Étv. 33/A. § (2)** Az (1) bekezdés szerinti épületet a bejelentéstől számított tíz éven belül fel kell építeni és a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kell kérni a kormányrendeletben kijelölt szervtől. (4) A (2) bekezdés szerinti hatósági bizonyítványért az 1. mellékletben meghatározott igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.*1. melléklet az 1997. évi LXXVIII. törvényhez*

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

**KormR. 5. §** (1) A bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt kérelemre az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője, Budapesten a kerületi önkormányzat jegyzője, a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi főjegyző állítja ki.(2) A hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez mellékelni kell az elektronikus építési napló összesítő lapját, az energetikai tanúsítványt, valamint - ha az Étv. alapján a hatósági bizonyítványért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni - az Étv.-ben meghatározott díj megfizetésének igazolását.(3) A hatósági bizonyítványt a kiállítója a kiállítással egyidejűleg feltölti az Országos Építésügyi Nyilvántartásba. | Értelmezhetetlen annak indoka, hogy az épület felépítésének igazolását miért nem a bejelentés címzettjétől, az általános építésügyi hatóságtól kell kérni, hanem a minden település jegyzőjétől. A települések tizenhatod!!!!! részében van csak építésügyi hatóság és szakember, a többi településen nincs. A jegyző nem műszaki szakember, így annak ellenére, hogy a szabályozás könnyített (nem azt kell igazolnia, hogy az elkészült épület rendeltetésszerű és biztonságos használatra, ezáltal használatbavételre alkalmas, nem vizsgálja a szabályosságot és a készültséget), a jegyzőnek azt kell igazolnia, hogy az épület felépült, a jegyző számára még ez is nehézséget okozhat, ugyanis mikor minősül felépültnek az épület? Szabályozás hiányában jogvitát és visszaéléseket generálhat.A hatósági bizonyítvány kiadása viszont a Ket. hatálya alá tartozó eljárás, a hatósági bizonyítvány döntésnek minősül, mely ellen jogorvoslattal lehet élni.Az igazgatási szolgáltatási díj nem megfelelő eszköz az épület megépítése kikényszerítésének. A gyakorlati tapasztalatok alapján a tehetősebbek és az ingatlanbefektetők, fejlesztők építenek gyorsan, a nehézségekkel küszködők, kölcsönökből, családi összefogással építők lassabban. Ezeknél az építtetőknél gyakoribb a rendkívüli helyzetek előfordulása, sokszor az utolsó kölcsönrészletből fejezik be az építkezést. A hatósági bizonyítvány megkérése nekik kerül pénzbe, mert ők építenek a leggyakrabban 3 éven túl, így az utolsó kölcsönrészletet elviszi az igazgatási szolgáltatási díj és az épület tényleges befejezésére nem marad pénzük. De mint az előzőekben láthattuk a jegyzőnek nem is tisztje ellenőrizni a készültséget, ha épületet lát a telken, ki kell adnia a hatósági bizonyítványt, ami senkinek sem bizonyít semmit, semmilyen jogot nem keletkeztet, nem befolyásolja az épületbe történő beköltözést. Az **Étv**. **44. §-a** szerint használatbavételi engedélyt nem kell kérni, így a használatbavételi engedély nélküli beköltözésnek – akármilyen készültség és állapot esetén - sincs akadálya és szankciója. A beköltözésnek a hatósági bizonyítvány hiánya sem akadálya, sőt annak sincs szankciója, ha valaki beköltözik és nem kér hatósági bizonyítványt sem. A lényeg, hogy az építési napló szerint az építkezést legkésőbb a bejelentésétől számított 10 éven belül befejezze. |
| **KormR**. **4. §** (2) Amennyiben a bejelentés alapján végzett építési tevékenység eredményeként megvalósult építményt az Étv. alapján le kell bontani, az építésfelügyeleti hatóság a bontás elrendelése során az építésrendészeti eljárás szabályainak megfelelő alkalmazásával jár el.(3) Ha a bejelentéstől számított tíz éven belül nem építették fel az (1) bekezdés szerinti épületet, az elkészült építményt le kell bontani.**Étv.** **33/A. § (3)** Ha a bejelentéstől számított tíz éven belül nem építették fel az (1) bekezdés szerinti épületet, az elkészült építményt le kell bontani. | Ez a legdurvább szabályozási elem.Az építtető végigküzdötte magát családjával együtt az építkezésen, tele kölcsönnel, tartozással, felvette a 10 millió Ft támogatást tervezett harmadik gyerekéért, esetleg feladta korábbi lakhelyét is, és ha bármilyen okból (pénze elfogyott, beteg lett, stb.) akár 1 nappal is túllépi a 10 éves határidőt, jogszerűen felépített épületét le kell bontania teljesen, kárát pedig senki sem téríti meg. Nincs mérlegelés, határidőhosszabbítás, fennmaradás, stb.**A fentebb felvetett szabályozási hiányosságok több ponton is polgári jogi következményeket generálnak, illetve az érdeksérelmek jogorvoslati eljárás hiányában csak polgári jogi úton jogorvosolhatóak.** **Egy olyan szabályozási környezet alapján, ahol a jogszerűen és szakszerűen felépült lakóépület teljes bontását kell elrendelni – függetlenül családok anyagi, mentális, szociális és egyéb helyzetétől - kérdéssel válaszolhatunk a címbéli kérdésre:** **Ezek után ki mer támogatást vagy kölcsönt felvenni és építkezésbe belefogni?** |