

Dr. Jámbor Attilának (Építésijog.hu Kft.) a Fejér Megyei Építészek Kamarájának kérdéseire adott válaszai, mely elhangzott a 2016-11-24-i Szakmai Napon. (Szfvár - Szabadművelődés Háza)

GYIK alatt értendő: <https://epitesijog.hu/1886-lakoeplet-epitesenek-egyszer-bejelentese-gyik-ingyenes>

1. **Az építési engedélyezési eljárásban a hatóságnak vizsgálnia kell, hogy a telek "rendezett-e", a HÉSZ-SZT szerint kialakították-e a telket, melyet az ingatlan-nyilvántartásba is be kell jegyezni. (312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet - 18.§) Ezek szerint elvileg egy útszabályozást (szélesítést) is át kell vezetni az ingatlan nyilvántartásba, s ezzel pl. az előkert mérete is változhat egy meglévő, "rendezetlen" állapothoz képest. Egyszerű bejelentésnél is ki kell alakítani a telket a HÉSZ-SZT szerint?**

IGEN

[Étv. 19. § (1) bek, (2) bek. bd) pont, 13. § (2) bek. a.), b), be) pont; OTÉK 33. §, 1. számú melléklet 30. pont, 107. pont]

2. **Egyszerű bejelentésnél milyen közművesítettségnek kell meglennie pl. egy új utca nyitása esetén?**

Nincs eltérés az engedélyhez között lakóépületekhez képest.

[OTÉK 33. §, 47. §-49. §, 50. § (3) bek., 105. §]

33. § (1) Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,
a) amelynek megközelíthetősége - beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével - gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,
b) ahol a rendeltetészerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,
c) ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,
d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
e) amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerinti biztosítható.

HÉSZ konkrétan is rögzítheti a megkövetelt közművesítettség módját.

3. **Az építési helyet az elő-, oldal-, hátsókeret méretei határozzák meg. Amennyiben az előkert mérete nincs a HÉSZ-SZT- ben kötelezően szabályozva, akkor az építési helyen belül elvileg bárhova kerülhet az épület? (OTÉK is csak az előkert minimális méretét adja meg: *Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.*)**

Építési helyen belül bárhol elhelyezhető az épület.

[OTÉK 34. §, 1. számú melléklet 28. pont]

4. **Az egyszerű bejelentés csak a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén alkalmazható. Ezt úgy kell értenünk, hogy pl. lakópark esetén - ahol több különálló épület van - különálló épületenként kell a max. 300 m²-t figyelembe venni? Nem lakópark esetén, mikor egy épülettömegben lehet elhelyezni az önálló lakásokat, az épülettömegnek kell max. 300 m²-nek lennie? Egy épülettömegnek tekinthető-e, ha pl. egy tetővel (nem helyiséggel) kötöm össze a lakás rendeltetési egységeket? Ez igaz lehet pl. a lakóépület - garázs kapcsolatában is? Elvileg egy tömegnek tekinthetőek a szerkezeteiben teljesen eldilatált, egymáshoz "ragasztott" lakásegységek is? (csoportház)**

GYIK 3.6.

Az Étv. egyértelműen az épületek vonatkozásában állapítja meg az egyszerű bejelentéshez kötöttséget. Ez paralel az építési engedélyezési eljárásokra vonatkozó szabályokkal is, hiszen egy építési telekre több építési engedély is kérhető, tehát az engedély is az épületre vonatkozik. Nincs ez másként az egyszerű bejelentés esetében sem, tehát egy ingatlanra – ha az Étv. szerint kiemelt HÉSZ és OTÉK követelményeknek megfelel – akár több épületre vonatkozó egyszerű bejelentés is tehető.

[1997. évi LXXVIII. tv. 33/A. §, 13. § (2) bek.]

Dilatált (pl. ikerház) vagy összekötött építmények nem tekinthető egy épületnek (elvárható pl. egy közös közlekedő, közös tartószerkezet, közös garázs, közös tetőszerkezet). A HÉSZ előírásai is kitérhetnek erre.

5. **Az egyszerű bejelentéssel épített lakóépületben egyéb, önálló rendeltetési egység (pl. üzlet, iroda) is lehet?**

GYIK 3.3.

OTÉK fogalom meghatározások 78. pontja szerint a lakóépület jellemzően lakást és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló épület. A definíció megfogalmazásában a „jellemzően” szó miatt, ha a lakófunkcióra szolgáló önálló rendeltetési egységek száma meghaladja az egyéb funkciójú rendeltetési egységek számát, úgy lakóépületről beszélhetünk az OTÉK szerint. Tehát irodát és üzletet is tartalmazhat a lakóépület, megfelelő lakásszám esetén, mivel a bejelentés a lakóépületre vonatkozik.

[253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. számú melléklet 78. pont; 1997. évi LXXVIII. tv. 33/A. §]-ban szerepel.

6. **Műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen hogyan "működik" az egyszerű bejelentés? (Kell-e előzetesen örökségvédelmi engedély, szakhatósági hozzájárulás, stb.)**

Be kell tartani minden egyéb előírást (régészeti terület, műemlék)

[Étv. 13. § (2) bek. c) pont]

c) országos vagy helyi építészeti örökségvédelemmel, - településképi rendelet hiányában - a településképi védelemmel, országos régészeti-, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre vonatkozó követelményeket, védőterületet, védőtávolságot kell figyelembe venni.

7. **Az egyszerű bejelentéssel végzett építési tevékenység során változik a belső elrendezés, válaszfalazás, netán a belső teherhordó rendszer. Ebben az esetben hogyan értelmezendő a 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 4. § (2) a), vagyis az "alaprajzi méret" változik-e?**

Ez esetben nem az alaprajzi méret változik, hanem az alaprajzi elrendezés. Az alaprajzi méret a külső falsíkok között megállapított méretek növelésével, vagy bővítéssel lehetne leírni. Vagyis az épületet egészében befoglaló méret növekedésével.

A tartószerkezeti rendszer változása nincs kiemelve a 155/2013. (VI. 13.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében, így nem kell előre bejelenteni. De dokumentálni kell!

Január 1-től változik! Lásd: T/12723 tv. javaslat tájékoztató

[155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. 4. §]

8. **Az egyszerű bejelentéssel végzett építési tevékenység során változik a homlokzati nyílások mérete, helyzete. Ebben az esetben hogyan értelmezendő a 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 4. § (2) e), vagyis a "homlokzati geometria" változik-e?**

NEM, mert a geometrián belül történik a változás.

Január 1-től változik! Lásd: T/12723 tv. javaslat tájékoztató

[155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. 4. §]

9. **Kiadható-e hatósági bizonyítvány akkor, ha csak egy része készült el a lakóépületnek? (pl. a tetőtér csak később épül, de a földszint lakható)**

155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. 6. § (1) bek.

(2) A hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez mellékelni kell

a) az elektronikus építési napló összesítő lapját,

b) az épületre elkészített energetikai tanúsítványt,

c) ha az Étv. alapján a hatósági bizonyítványért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, az Étv.-ben meghatározott díj megfizetésének igazolását, valamint

d) az R. 4. melléklete szerinti statisztikai adatlapot.

Elkészült épületre kell kérni. Ha az e-napló lezárható és energetika tanúsítvány készíthető, akkor benyújtható, ha pl egy –két a rendeltetésszerű használatot nem veszélyeztető apróság hiányzik (Pl. festési munkák igazítása, vagy egyéb ilyen jellegű munka). Ütemezésre nincs lehetőség.

10. **A 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 3. § (1) szerint: *Az építetető és az építész tervező a kötelező tervezői művezetés feltételeit a tervezési szerződésben rögzíti. Ez értelmezhető úgy is, hogy a tervezői szerződésben felhívja az építetető figyelmét a tervező, hogy tervezői művezetésre is kell szerződést kötni, s azt külön szerződésben teszik meg?***

IGEN.

11. **Tervezői művezető lehet-e más (nem a terveket készítő tervező), jogosultsággal rendelkező személy?**

IGEN, de a tervezőnek (is) szerződnie vele a szerzői jogok tisztázása érdekében.

12. **A szakági tervezői művezetők csak alvállalkozóként foglalkoztathatóak?**

Csak építészre vonatkozik a kötelező tervezői művezetés. Az építésznek fel kell hívnia a figyelmét a tervezői művezetés szükségességére (pl. gázbekötéshez, kémény átvételéhez szükséges gépészeti tervet szakági tervező készítheti, ehhez szükséges lehet gépész tervezői művezetés, de ez nem kötelező).

13. **A tervezői művezetés díjánál a "legkisebb munkabér" a legalább középfokú iskolai végzettség esetére vonatkoztatott?**

IGEN

Útmutató az 1.1.6. ponthoz

155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 3. § (2) bekezdés

„(3) A tervezői művezetés hat alkalomra szóló számított munkadíja – ide nem értve a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 7. § (1) bekezdése szerinti, a szabad szolgáltatás nyújtás jogával rendelkező szolgáltatót – a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályban meghatározott kötelező legkisebb munkabér másfélszeresét meg nem haladó összeg.”

a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról szóló 454/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet 2. §:

*„(1) A teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére megállapított alapszabály szerinti kötelező legkisebb összege (minimálbér) a teljes munkaidő teljesítése esetén 2016. január 1-jétől havibér alkalmazása esetén 111 000 forint, hetibér alkalmazása esetén 25 550 forint, napibér alkalmazása esetén 5110 forint, órabér alkalmazása esetén 639 forint.
(2) Az (1) bekezdésben meghatározottaktól eltérően a legalább középfokú iskolai végzettséget, illetve középfokú szakképzettséget igénylő munkakörben foglalkoztatott munkavállaló garantált bérminimuma a teljes munkaidő teljesítése esetén 2016. január 1-jétől havibér alkalmazása esetén 129 000 forint, hetibér alkalmazása esetén 29 690 forint, napibér alkalmazása esetén 5940 forint, órabér alkalmazása esetén 742 forint.
[...]"*

A jogszabály elfogadását megelőzően a tájékoztatók 180.000 forintos díjról, vagyis alkalmanként 30.000 forintos munkadíjról szóltak. Ha ezt vesszük alapul, akkor valószínűleg a 129.000 forint másfél szeresét igényelheti a tervező, ami 193.500 forint lenne, és így alkalmanként 32.250 forint lenne a munkadíj.

Amennyiben a Tervező általános forgalmi adó fizetésére is köteles, álláspontom szerint 32.250 forint + ÁFA az egy alkalomra jutó díj (bár a jogszabályból egyértelműen nem derül ki, hogy nettó vagy bruttó a maximális tervezői művezetési díj, ezért - áfafizetési kötelezettség esetében - a szerződésben célszerű az általános forgalmi adót is hozzáadni a kikötött díjhoz).

14. **Milyen felelőssége van a tervezői művezetőnek a kivitelezési tevékenység során? Erre vonatkozóan a MÉK szabályzatában vannak állásfoglalások, de pl. a felelős műszaki vezető átháríthatja-e a felelősséget a tervezői művezetőre pl. a kitűzésért, alapozás, vasalások, szigetelések, tetőszerkezet stb. ellenőrzése során mondván, hogy a tervezői művezető - miközben valamit be kell naplózni - nem hívta fel a figyelmét bizonyos kérdésekben?**

Nincs ilyen felelősség.

15. **Az egyszerű bejelentéshez szükséges kiviteli tervdokumentáció szakági munkarészeit csak szakági tervező készítheti?**

IGEN

Szerződés minta 5.2. pont

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben Megrendelő biztosítja a szakági tervezőt, akkor a Tervező – az Étv. 33. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján – kizárólag a szakági tervező megfelelő jogosultságának az ellenőrzéséért felelős.

Szerződés minta 5.3. pont

Amennyiben Megrendelő biztosítja a szakági tervezőt – az Étv. 33. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltak alapján – Tervező írásban köteles jelezni Megrendelőnek, ha kellő körültekintés mellett azt észleli, hogy a szakági tervező tevékenysége nincs összhangban a szakmai követelményekkel vagy a Tervezési programmal, vagy a szakági tervező hibásan vagy késedelmesen teljesít. A szakági tervező megfelelő tervének kézhezvétele tekintetében Tervező jogosult a 3.2. pontban foglaltakat alkalmazni. Ha Tervező a Megrendelő által biztosított szakági tervező hibás teljesítését kellő körültekintés mellett nem észleli, az ebből fakadó károkat felelősséggel nem tartozik.

Szerződés minta 3.2. pont

Amennyiben Megrendelő adatszolgáltatási kötelezettségét késedelmesen teljesíti:

a) Tervező teljesítési határideje (a további részhatáridő és a véghatáridő is) a késedelem időtartamával automatikusan meghosszabbodik;

b) 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelem esetében Tervező jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

16. **Egyszerű bejelentéssel elkezdnek egy építkezést, s kivitelezés közben kiderül a talajadottságok miatt, hogy nagyobb pinceszintet (a bejelentési tervben csak részben volt pince) kell építeni azonos beépítettség mellett. Módosítani kellene a bejelentést (?), de átlépik a 300 m²-es határt. Ilyenkor mi a teendő?**

A változás bejelentés kötelező. 300 m² fölött pedig építési engedélyt kell kérni a munka folytatására.

17. **A tulajdonos (építtető) változik az egyszerű bejelentés során. Kell-e új bejelentést tenni? Megoldható-e egyszerűen az e-naplóba történő bejegyzéssel a változás közlése. Hogyan történik a „jogutódlás” ebben az esetben?**

GYIK 4.2.2.

2016-07-01. napjától hatályos:

Az egyszerű bejelentés jogutódlása tekintetében a jogszabály módosítása, az új hatálybalépése, nem hozott alapvető változást, a vonatkozó kormányrendelet továbbra is az épülő épület műszaki eltéréseinek változásait nevesíti, mint eltérést, melyet továbbra is be kell jelenteni előzetesen. Igaz, hogy a jogszabályban már meg van határozva tételesen azon eltérések köre, melyekre ismételt egyszerű bejelentést kell tenni. Változás, hogy a bejelentés mellé kötelezően az e-naplóba feltöltött kivitelezési dokumentációnak a változást kell ábrázolni, bemutatnia. A jogutódlás kérdésére továbbra is az ismételt bejelentés megtétele marad az építtető számára.

[1997. évi LXXVIII. tv. 13. § (2) bek., 18. §, 33/A. §; 155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. 2. § (1) bek., 4. §]

18. **Ki-miről értesül? Mi az oka a folyamatos változásoknak?**
 - Normál építési engedély esetén minden ügyfél.
 - 456-os szerint építésfelügyelet + nem építtető tulajdonos.
 - 155-ös szerint érintett önkormányzat jegyzője, szakmai kamara, nem építtető tulajdonos.

Csak a 3. pontban foglalt jogszabály szerintiek.

19. **A 155-ös szerinti bejelentéshez feltöltött kamarai szabályzat szerint elkészített dokumentáció ellenőrzését az építésfelügyeleti hatóság milyen mélységig vizsgálja, vagy vizsgálhatja? (OTÉK, HÉSZ, Kiviteli kódex, Örökségvédelem, stb)**

Teljes „mélységben” ellenőrizheti, olyan hibákat is észlelhet, ami nem tartozik a hatáskörébe.

20. **Január 1-től hogyan változik az egyszerű bejelentés? Bővítés, átalakítás is e szerint történik lakóépületeknél 300 m²-ig?**

Lásd: T/12723 tv. javaslat tájékoztató

21. **Várható-e, hogy minden építés (nem lakóépületek) egyszerű bejelentés alapján történik, hiszen az engedélyezések száma január 1-től erősen vissza fog esni?**

Az összefüggést nem látom, a választ nem tudom.

22. **Várható-e a járási főépítészeti rendszer kialakítása, ha igen, mi lesz a feladata?**

1032/2015. (I. 30.) Korm. határozat 13. pont: A Miniszterelnökséget vezető minisztert az egységes, országot lefedő főépítészeti és tervtanácsi rendszer megteremtésének érdekében felülvizsgálja a jelenlegi előírásokat. Javaslat fog készülni a főépítészeti struktúra és jogállás, valamint a tervtanácsi hierarchia országos szintű egységesítésére, valamint a főépítészeti tevékenységhez kapcsolódó jogszabályok felülvizsgálatára.

1567/2015. (IX. 4.) Korm. határozat

12.1. Az épített környezet minőségének országos biztosítása érdekében

a) létre kell hozni az 59 építésigazgatási szervezettel rendelkező járásközpontban az állami főépítészeti hálózatot és az általuk működtetett, rendszeresen ülésező tervtanácsot,

b) a kiemelt jelentőségű területeken önálló főépítészeti státuszt kell biztosítani,

c) a – járási, megyei, kiemelt és országos szintű – állami főépítészek rendszeresen ülésező tervtanácsot működtessenek,

d) korszerűsíteni kell a főépítészeti továbbképzési és vizsgarendszert,

e) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások tervtanácsi támogatására felül kell vizsgálni a vonatkozó jogszabályokat,

f) a szakmai garanciák megtartása és kibővítése mellett korszerűsíteni kell a főépítészek és a tervtanácsok működésének szakmai és eljárási szabályait, az érintett szakmai szervezetek bevonásával.

Felelős: Miniszterelnökséget vezető miniszter, igazságügyi miniszter, nemzetgazdasági miniszter, nemzeti fejlesztési miniszter

Határidő: az a) és b) pont tekintetében a működési egyszeri költség azonnal, majd minden évben, a c) pont tekintetében 2016. január 1., majd minden évben

Forrás: az a) és b) pont tekintetében működési egyszeri költség 310 millió forint, majd 2016-tól évi 740 millió forint. központi költségvetésből

c) alpont tekintetében évi 175 millió forint a központi költségvetésből

12.2. Ki kell alakítani a főmérnöki rendszert amely támogatja a főépítész és a polgármesterek munkáját, valamint a 2014–2020-as európai uniós források hatékony felhasználását.

Felelős: Miniszterelnökséget vezető miniszter, nemzetgazdasági miniszter, nemzeti fejlesztési miniszter

Határidő: 2016. január 1.

23. A felelősségbiztosítás kialakításának kérdései. Kire, hogyan fog vonatkozni?

Lásd: 353/2016. (XI. 18.) Korm. rendelet

Kivitelezési kódex 42. § (9) bek.: E rendeletnek az egyes kormányrendeleteknek a kötelező tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás bevezetésével összefüggő módosításáról szóló 353/2016. (XI. 18.) Korm. rendelettel megállapított 3. § (2) bekezdés r) pontját a kivitelezési szerződésnek akkor kell tartalmaznia, ha

- a) a kivitelezési szerződést 2017. január 1-jét követően kötötték és
- b) az e kivitelezési szerződés alapján végzett építőipari kivitelezési tevékenység elektronikus építési főnaplójának megnyitására 2017. február 1-jét követően kerül sor."

Szakmagyorkorlási kódex új 52. § „E rendeletnek az egyes kormányrendeleteknek a kötelező tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás bevezetésével összefüggő módosításáról szóló 353/2016. (XI. 18.) Korm. rendelettel megállapított 17. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt elemet a tervezési szerződésnek akkor kell tartalmaznia, ha

- a) a tervezési szerződést 2017. január 1-jét követően kötötték és
- b) az e tervezési szerződés alapján végzett tervezési tevékenység elektronikus építési naplójának készenlétbe helyezésére 2017. február 16-át követően kerül sor.”

24. Az építésügy átalakítását célzó intézkedési tervből (1567/2015. Korm. határozat) mi várható, mi kerül megvalósításra?

Lásd: Építésügy területére vonatkozó kormányzati szándékok és az Építésijog.hu javaslatok (1032/2015. (I. 30.) Korm. határozat kifejtése)