

Magyar Építész Kamara

tájékoztató a 2021. január 1. napján hatályba lépett jogszabályváltozásokról

1. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (Épkiv.) változásai

Az Épkiv. vonatkozásában jelentős tartalmi változás nem következett be. Mindösszesen technikai módosításra került sor. A jogalkotó az Épkiv. egyes bekezdéseiben meghatározott fogalmakat a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendeletben meghatározott kifejezésekkel.

2. A lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendeletben változásai

a) bejelentés kötelező mellékleteinek bővítése

A módosítás alapján megváltozott a bejelentéshez kötelezően csatolandó dokumentumok köre:

„Az ÉTDR általános felületén történő tájékoztatás érdekében a személyes adatot nem tartalmazó, az 1. melléklet 1. pontjában meghatározott tartalmú helyszínrajzot és 4. pontjában meghatározott tartalmú homlokzati tervet vagy látványtervet”

b) A jogutódlás bejelentésének pontosítása

A módosítással a jogalkotó pontosította a jogutódlás bejelentésének módjait.

„A jogutódlás bejelentése

„a) a jogelőd és a jogutód építetőnek legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt közös nyilatkozatával,

b) jogerős teljes hatályú hagyatékátadó végzéssel vagy

c) jogerős bírósági határozattal.” történhet meg.

A fenti rendelkezés alapján pontosan meghatározásra kerültek azok az okiratok, amely alapján a hatóság a jogutódlást elfogadja. (Pl.: felek egyező akarata esetén a nyilatkozat teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalással, az építető halála esetén a közjegyző teljes hatályú hagyatékátadó végzésével.)

(3) Az építető személyében bekövetkezett jogutódlás bejelentéséről az ÉTDR PDF formátumú, letölthető visszaigazolást állít elő.

A módosítással pontosításra került a jogutódlás visszaigazolásáról szóló dokumentum formája is.

A módosítás alapján a bejelentésről általános tájékoztatást tesz közzé a hatóság az ÉTDR általános felületén.

„ Az építésfelügyeleti hatóság a bejelentés beérkezésétől számított nyolc napon belül az ÉTDR általános tájékoztatási felületén mindenki által hozzáférhető módon - személyes adatot nem tartalmazó - általános tájékoztatást ad a bejelentés következő főbb ismérveiről, továbbá a következő dokumentumokat teszi közzé:

a) a bejelentés megtételének időpontja,

b) az építési tevékenységgel érintett telek címe, ennek hiányában helyrajzi száma, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi száma,

c) az építési tevékenység tárgya, valamint

d) az 1. § (1c) bekezdés c) pontja szerinti dokumentumok.”

A bevezetett rendelkezés alapján mindenkinek lehetősége van megismerni a bejelentés időpontját, az építési tevékenységet és a fenti rendelkezésben meghatározott dokumentumokat.

Technikai pontosításra került sor a Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésében, ahol kifejezésre került, hogy a napló készíltbehelyezését csak akkor kell elvégezni, ha Korm. rendelet kötelezően előírja, így amennyiben nem kötelező anélkül a bejelentést követő 15 napon belül megkezdhető a kivitelezési tevékenység.

„Az építető az építési tevékenységet a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - az 1. §-ban foglaltaknak megfelelő bejelentés benyújtását követő naptól számított - tizenöt nap elteltét és naplóvezetési kötelezettség esetén az elektronikus építési napló készíltbe helyezését követően kezdi meg és folytathatja az Étv., az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései szerint.”

Újdonság, hogy műszaki szakértő pótolhatja a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatát, amennyiben a fővállalkozó meghalt vagy megszűnt.

dc) a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértőnek - az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben a fővállalkozó kivitelező számára meghatározott tartalmú - nyilatkozatát.

6. § (2c) bekezdés

(2c) Ha a (2) bekezdés d) pont da) alpontjában meghatározott nyilatkozattevő meghalt vagy megszűnt, az ott meghatározott tartalmú nyilatkozatot az építésügyi műszaki szakértő teszi meg.

A módosítás alapján rögzítésre került a hatósági bizonyítvány ügyintézési határideje illetve, hogy a bizonyítvány az építés felügyelet elektronikus úton küldi meg tájékoztatás céljából az (5) bekezdésben meghatározott hatóságoknak.

(4) A hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás ügyintézési határideje 35 nap.

(5) A hatósági bizonyítványt az építésfelügyeleti hatóság tájékoztatásul megküldi

a) a települési önkormányzat polgármesterének hivatali kapun keresztül,

b) az állami és az önkormányzati adóhatóságnak hivatali kapun keresztül,

c) az ingatlanügyi hatóságnak ÉTDR felületen.

3. A veszélyhelyzet ideje alatt az építkezések egyszerű bejelentéssel történő megvalósíthatóságának kiterjesztéséről szóló 687/2020. (XII. 29.) Korm. rendelet

A SARS-COV vírus miatt a veszélyhelyzet lejártáig a Kormány rendkívüli rendeletben kiterjesztette az egyszerű bejelentési eljárás alkalmazását.

„(2) Az Étv. 33/A. § (1) bekezdésében foglalt építési tevékenységek a hat lakást meg nem haladó, de legfeljebb 1000 négyzetméter összes hasznos alapterületű lakóépület esetében is egyszerű bejelentés alapján végezhetőek. Az Étv. 33/A. § (2) és (3) bekezdésében foglalt építési tevékenységek alapterületi korlát nélkül egyszerű bejelentés alapján végezhetőek.

(3) Az Étv. 48. § (2) bekezdés b) pont bb)-bd) alpontja szerinti alapterületi korlátozás be nem tartása az építési tevékenységet nem teszi jogszerűtlenné.

(4) Az építető dönthet úgy, hogy az Étv. 33/A. § (1) bekezdése szerinti összes hasznos alapterületet meghaladó, de a (2) bekezdésben foglalt lakásszámot vagy hasznos alapterületet meg nem haladó építési tevékenységet egyszerű bejelentés helyett építési engedély alapján kívánja végezni. Ebben az esetben az egyszerű bejelentésre vonatkozó szabályok az adott ügyben nem alkalmazhatók.”

A rendelet egyszerűbb értelmezése érdekében Irodánk összeállította az alábbi táblázatot:

Egyszerű bejelentés vagy építési engedélyezési eljárás?							
	Méret	Rendeltetési egység	Építető	Eljárási forma	Kiviteli terv	Mikor?	Megjegyzés
1.	1000m ² -ig	max. 6 lakás	vállalkozó	egyszerű bejelentés	nincs kötelező kiviteli terv	csak veszélyhelyzet ideje alatt	veszélyhelyzet alatt nem kötelező a tervezői művezetés
2.	300m ² -1000m ² közötti	max. 6 lakás	vállalkozó és természetes személy	választható, hogy egyszerű bejelentés vagy építési engedély	kötelező kiviteli terv kivéve saját célra term. személy	csak veszélyhelyzet ideje alatt	veszélyhelyzet alatt nem kötelező a tervezői művezetés
3.	1000m ² felett, vagy	6 lakás felett	vállalkozó	építési engedély	kötelező kiviteli terv és építési napló	mindig, de veszélyhelyzet ideje alatt választható 2.	veszélyhelyzet alatt nem kötelező a tervezői művezetés
4.	méretkötlet nélkül	1 lakásig	saját célra természetes személy	egyszerű bejelentés	nincs kiviteli terv, nincs napló kötelezettség	mindig, de veszélyhelyzet alatt, 300 m ² felett választható építési engedélyezési eljárás	nem kötelező a tervezői művezetés általánosan

Maximum 1000m² hasznos alapterület és legfeljebb 6 lakásos lakóépület esetén vállalkozónak a veszélyhelyzet ideje alatt lehetősége van egyszerű bejelentési eljárás keretében kivitelezni.

Az új Korm. Rendelet 300 m² és 1000m² között hasznos alapterületű és legfeljebb 6 lakásból álló lakóépület vonatkozásában választási lehetőséget biztosít a vállalkozásoknak és a természetes személyeknek. A jogszabály alapján dönthetnek építési engedélyezési eljárás és az egyszerű bejelentés között is.

Amennyiben a tervezet épület hasznos alapterülete az 1000m² meghaladja, vagy több mint 6 rendeltetési egységet akar a vállalkozó kialakítani akkor építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

A kiadott Korm.rendelet külön rendelkezik arról, hogy a természetes személy építetők által saját lakhatás céljából folytatott kivitelezésekben a más jogszabály által biztosított többletjogokat ezen rendelet nem vonja el.

Az új rendelet alapján amennyiben a 1000 m² hasznos alapterületet meg nem haladó 6 lakásos épületre tesznek egyszerű bejelentést akkor az építésfelügyeleti hatósággal időpontot kell egyeztetni az épület kitűzése tekintetében. Amennyiben bejelentésre megfelelő határidőben került sor és hatóság a jogszabályi rendelkezésnek megfelelő értesítés ellenére nem vesz részt a kitűzést szakszerűnek kell tekinteni.

„Az építetőnek az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) felületén történő, legalább öt nappal korábbi bejelentésére, az építésfelügyeleti hatósággal egyeztetett időpontban az építésfelügyeleti hatóság, az építető és a fővállalkozó kivitelező részt vesznek a (2) bekezdés szerinti méretű, egyszerű bejelentés alapján épülő épület kitűzésén. A határidőben közölt kitűzés csak különösen indokolt esetben maradhat el. Amennyiben a hatóság a kitűzésen értesítés ellenére nem vesz részt, a kitűzést szakszerűnek kell tekinteni.”

2021. január 13.