



## MINISZTERELNÖKSÉG

ÉPÍTÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSÜGYI HELYETTES ÁLLAMTITKÁR

Dr. Jámbor Attila részére  
ügyvéd

Dr. Jámbor Attila Ügyvédi Iroda

B u d a p e s t

Hegedűs Gyula u. 36. III/1.

1136

Iktatószám: ÉHÁT/191/2/2017.

Hiv. szám: É/1515/2017/84.

Ügyintéző: dr. Farkas Gergely

Telefonszám: 896-2892

E-mail: [gergely.farkas@me.gov.hu](mailto:gergely.farkas@me.gov.hu)

**Tárgy:** Válasz az egyszerű bejelentéssel kapcsolatos legutóbbi módosításokkal kapcsolatban feltett kérdésekre

**Tisztelt Ügyvéd Úr!**

Megkaptam az egyszerű bejelentés meglévő épületekre történő kiterjesztésével összefüggő, legutóbbi törvénymódosítással kapcsolatos kérdéseit. Megérkezett tájékoztatása az Index oldalán megjelent, a kérdéssel összefüggő cikkről is.

A cikk kapcsán tájékoztatom, hogy az építésügyi jogszabály-módosításoknak fő célja a bürokráciacsökkentés, az építkezés, a lakáshoz jutás megkönnyítése úgy, hogy az építészeti minőség javuljon. Az egységes szemléletet követő, több lépcsős jogszabály-alkotási folyamat a lakossági építkezés egyszerűsítésére, a résztvevő építetető, építész és kivitelező tiszta viszonyrendszere egyértelműsítésére kívánt tekintettel lenni.

Az építésügyi területre megjelölt kormányzati cél és feladat teljesülését jól példázza a 2016. január 1 óta folyamatosan növekvő, összesen több mint 16.200 db egyszerű bejelentés. Ennek eredményeképpen 2016-ban az egyszerű bejelentéssel közel kétszeresével több építkezés kezdődött, mint egy évvel korábban. Ebben a közérdekű és széles kihatású munkában mindenki segítőkész véleményét, javaslatát szívesen fogadjuk. Amennyiben célok maradéktalan elérése érdekében, így az egyszerűsítés kiszélesítése, a műszaki szempontok pontosítása, a tervezői szerepkör erősítése, az épített és a természetes környezet védelme miatt szükséges a korrekció, módosítás, azokat minden esetben meg fogjuk tenni.

Tájékoztatom, hogy a jobbítás igénye megjelenik a hozzánk érkező számos kérdés, javaslat formájában. Az Ön által eljuttatott kérdésekre adott válaszokat levelem mellékletként csatolom és tekintettel a témát övező érdeklődésre azokat külön is megjelentetjük az e-építés ([www.e-epites.hu](http://www.e-epites.hu)) kormányzati portálon.

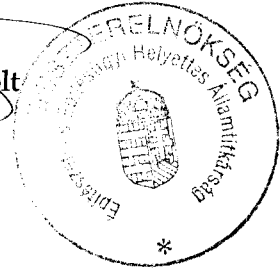
Levelében javasolt jogszabály-módosítással nem értünk egyet, mert ugyanazon építési tevékenységre egymással párhuzamosan egyszerű bejelentési és engedélyezési eljárás lehetővé tétele kérdésben a Kormány és az Országgyűlés döntött az egyszerű bejelentés irányába.

Jelezzük, hogy az Alkotmánybíróság 60/1992 (XII. 17.) AB számú határozata alapján a kérdéssel kapcsolatos válaszban foglaltak nem tekinthetők a joggyakorlat alakítására irányuló vagy egyedi ügy eldöntésére alkalmas állásfoglalásnak, az csak a jogszabályok tartalmára vonatkozó tájékoztatásként értelmezhető, amely az egyedi ügyben eljáró hatóságot, illetve egy esetleges jogvita esetén az eljáró bíróságot nem köti.

Budapest, 2017. március „ 9 ”

Tisztelettel:

Füleky Zsolt



Készült: 2 példányban/2 oldal  
Melléklet: kérdésekre kidolgozott válaszok  
Kapják: 1. sz. pl.: Címzett  
2. sz. pl.: Irattár

## 2.1. Kérdés

*Hogyan történik egy építési engedély alapján felépített, 300 m<sup>2</sup> alatti összes hasznos alapterületű lakóépület használatbavétele?*

A használatbavétel ugyanúgy történik, mint eddig az építési engedély alapján épített épületeknél történt. A 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (R1) 39.§-a határozza meg a használatbavételi engedély, az 54.§-a használatbavétel tudomásulvételi eljárás szabályait. Ezek értelmében az engedélyhez kötött építési tevékenységgel megépült épületek esetén vagy használatbavételi engedélyt vagy használatbavétel tudomásulvételét kell kérelmezni. Az építési engedélyben az építési tevékenység feltételei is meghatározásra kerülnek, amelyek között szerepel, hogy az elkészült épület használatbavételi engedéllyel vagy tudomásulvétellel vehető használatba. Tehát az az épület, amelyet használatba kívánnak venni építési engedélyhez kötött tevékenységgel épült fel, annak használatbavételénél is e tényt lehet csak figyelembe venni. Az egyszerű bejelentésre vonatkozó szabályok erre az esetkörülembe nem alkalmazhatók.

## 2.2. Kérdés

*Kell-e az építési engedély alapján létesített lakóépület vagy bővítés alapján kiadott hatósági bizonyítványért igazgatási szolgáltatási díjat fizetni.*

Az előző kérdésre adott válasz alapján a kérdés nem értelmezhető, ezekre az épületekre nem hatósági bizonyítványt kell kérni.

## 2.3. Kérdés

*Jogerős építési engedély alapján épülő épületeknél a módosításhoz szükséges-e engedély?*

Igen. A 2.1. pontban foglaltakból következik, hogy a jogerős építési engedély birtokában épülő lakóépületnél, az R1-ben meghatározott engedélyköteles eltérésekhez módosított építési engedélyt kell kérni.

## 2.4. Kérdés

*A folyamatban lévő építési engedélyezési eljárások esetén mi a teendő?*

Feltehetően a kérdés azokra az esetekre vonatkozik, amik már az egyszerű bejelentés hatálya alá tartoznak. Ezeknél az építetető kérheti az építési engedélyezési eljárás megszüntetését, vagy a hatóság hatásköre hiányában azt megszünteti.

## 2.5. Kérdés

*A lakóépület és a mellett elhelyezkedő garázs tetőszerkezetének cseréje egyszerű bejelentés alapján történik?*

Amennyiben a garázs a lakóépülettel egybeépített és a tetőszerkezet cseréje nem jár bővítéssel, sem engedély, sem bejelentés nem kell. Ha bővítéssel is jár a csere, akkor 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületig bejelentés alapján végezhető.

## 2.6. Kérdés

*Mi a következménye annak, ha valaki újabb bejelentés nélkül tér el a kivitelezési dokumentációtól (azon esetekben, amikor kötelező maradt a módosított dokumentáció feltöltése)? Esetleg először megcsinálja, utána tölti fel a dokumentációt?*

Feltételezve, hogy a módosítás után sem lesz nagyobb az összes hasznos alapterület 300 m<sup>2</sup>-nél, a módosítás elvégzése előtt a vonatkozó kivitelezési dokumentáció munkarészt az e-építési naplóba eseti bejegyzés mellett fel kell tölteni, ha a módosítás az épület alaprajzi méretét, beépítési magasságát, a lakások, önálló rendeltetési egységek számát vagy az épület telken belüli elhelyezkedését érinti. Nem kell újabb bejelentést, vagy bejelentés változást tenni. Amennyiben a kivitelezési tevékenységet a bejelentéstől eltérően kívánják folytatni ezt a szándékot az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon, a változást bemutató tartalmú kivitelezési dokumentáció e-építési naplóba történő feltöltéssel, eseti bejegyzéssel egyidejűleg kell megtenni. Ellenkező esetben a kivitelezési tevékenység szabálytalannak minősül és az építésfelügyeleti hatóság a jogszabályban rögzített intézkedéseket megteszi.

## 2.7. Kérdés

*A kivitelező köteles ellenőrizni, hogy az egyszerű bejelentés hatálya alá eső építések esetében az egyszerű bejelentés megtörtént? Ez azt jelenti, hogy ő is bírságható, ha egyszerű bejelentés nélkül végzi a tevékenységet?*

A 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (R2) 12. § (1) bekezdés *b) pont bb) alpontja* értelmében vállalkozó kivitelező egyszerű bejelentés alá tartozó építési tevékenységet csak akkor végezhet, ha a bejelentés megtörtént. Az egyszerű bejelentés az e-építési napló készenlétbe helyezésével valósul meg, ami megelőzi az e-főnapló megnyitását, vagyis vállalkozó kivitelező a munkaterületet csak ez után veheti át és kezdheti meg a munkát. Így a vonatkozó követelmény automatikusan teljesül.

Abban az esetben, ha vállalkozó kivitelező az egyszerű bejelentés alá tartozó épületen építési napló hiányában dolgozik, úgy tevékenysége jogszerűtlen. A 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet (R3) szerint a kivitelezőre bírság szabható ki, melynek mértékét az R3 1. melléklete határozza meg.

## 2.8 Kérdés

*A kivitelezési kódex szerint Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető az az építési tevékenység – ide értve az építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységet-, amely esetében az épület rendezett terepszint felett legalább két építményszintet tartalmaz, valamint pinceszint esetén a pince padlóvonala a rendezett tereptől számítva legfeljebb 1,5 méter mélyen van és a felszíni teher legfeljebb 2,0 kN/m<sup>2</sup> (191/2009. Korm. rendelet 22.§ (1) bek. bc) pont). Hogyan kell értelmezni az építési tevékenység és az épület viszonyát?*

Az épület és az építési tevékenység viszonyát, értelemszerűen úgy kell tekinteni, hogy a tevékenység során a leírt feltételeknek megfelelő szerkezet valósul meg, vagy ilyen jellemzőkkel bíró meglévő szerkezetet közvetlenül érint.

A két építményszint akkor lehet érintett, ha két építményszint épül. Ha meglévő két építményszintű épületben folyik az építési tevékenység, akkor az érintett szerkezeti rész paramétereit kell vizsgálni, pl. 5,4 métert, vagy azt meghaladó támaszközü födém tartószerkezeti jellemzőt érintő munka folyik. Ugyanennek a födémnek a festése – amennyiben az nem tűzvédelmű rendeltetésű –, nem érinti a födém, mert nem hat a tartószerkezeti jellemzőire.

## 2.9. Kérdés

*Zártsorú, vagy ikres beépítésű épületek esetében mikor érinti az építési munka a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét? Ki állapítja meg, kinek a felelőssége?*

Az egyszerű bejelentés tervezésénél kötelezően alkalmazni kell a MÉK-MMK közös szabályzatát. Ez előírja, hogy foghíjbeépítés – ebbe tartozik a zártsorú és az ikres beépítés is –, kötelező a tartószerkezeti kivitelezési dokumentáció. A nem egyszerű bejelentés esetén az ilyen munkák építési engedély köteles körben maradtak. Ennek keretében a tartószerkezeti tervezőnek vizsgálni kell, hogy a tervezett tevékenység a csatlakozó épületre, annak alapozására milyen hatással van. Ennek meghatározása szakértelmet kíván, így a felelős tervező feladata és felelőssége e kérdések tisztázása.

## 2.10. Kérdés

*Az építésfelügyeleti hatóság milyen készültségi fok esetén állíthatja ki a hatósági bizonyítványt?*

A hatósági bizonyítvány kiadásával azt igazolják, hogy az épület az egyszerű bejelentéskor feltöltött tervek és kivitelezési dokumentáció szerint elkészült. Erről az e-építési naplóban a tervezői művezető és a felelős műszaki vezető is nyilatkozik. A 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (R4) 6.§ (3) c) pontnak megfelelően meg kell adni az e-építési napló számát. Az e-építési naplót és annak valóság tartalmát az építésfelügyelet ellenőrzi, a hatósági bizonyítványt ennek függvényében adja ki.

## 2.11. Kérdés

*Bővítésnek minősül-e, ha az építmény bármely szerkezetének térfogatot növelő átalakítását valósítjuk meg?*

Nem feltétlenül. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) fogalom meghatározása szerint – „17. Bővítés: olyan építési tevékenység, amely az építmény térfogatát növeli.”. Ebből adódóan nem az a feltétel, hogy valamelyik szerkezet térfogata növekedjen, hanem az egész épületé. Egy belső falat lehet vastagabbra cserélni, attól az még nem bővítés. Nem bővítés az sem, ha az épület tetőszerkezete úgy változik, hogy egyik részének térfogata nagyobb lesz, de a másik részének kisebb és az összesített térfogat nem növekszik.

## 2.12. Kérdés

*Az egyszerű bejelentés alapján felépülő épületeknél mi garantálja a változás ingatlan nyilvántartási átvezetését és az energetikai tanúsítvány feltöltését az OÉNY-be?*

A változási vázrajz az ingatlan nyilvántartási átvezetéséhez nem kerül feltöltésre az OÉNY-be. A 1997. évi CXLI. törvény 27.§ (3) szerint „Az ingatlan tulajdonosa, az állam tulajdonosi jogait gyakorló szerv vagy a vagyongazdálkodó, illetőleg a használó a változás bekövetkezésétől, illetőleg a tudomásszerzéstől számított harminc napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak

*b) a nyilvántartás tárgyát képező épület, építmény létesítését, illetve lebontását.”*, vagyis a változás bejelentése a hatóságnak tulajdonos feladata.

Hasonló a helyzet az energetikai tanúsítványnál is. A hatósági bizonyítvány megkéréséhez nem kell csatolni a tanúsítványt. A 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3.§ (2) bekezdése szerint,

*„Új épület építése esetén a tanúsítvány elkészítéséről az építtető gondoskodik, a használatbavételi engedélyre vagy a használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelem benyújtását megelőzően, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén a megalósulást igazoló hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtását megelőzően.”*

vagyis az energetikai tanúsítvány elkészítésének kötelezettsége az építtető feladata és felelőssége.