

# Tájékoztató a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről

## 1. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ 1997. ÉVI LXXVIII. TV. (A TOVÁBBIKBAN: ÉTV.) VONATKOZÓ SZABÁLYAI

2016. január 1-jétől került bevezetésre a lakóépület építésének egyszerű bejelentésének új jogintézménye, mely fél év elteltével felülvizsgálatra került és a gyakorlati tapasztalatok alapján átdolgozásra kerültek az új szabályok.

Az Étv. 33/A. § (1) bekezdése eredetileg is azt tartalmazta, hogy a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén az építető az építési tevékenységet a kivitelezés tervezett megkezdése előtt tizenöt nappal a nevének és lakcímének, szervezet esetén a megnevezésének és székhelyének megjelölésével bejelenti az építésügyi hatóságnak, 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.

A bejelentéshez kormányrendeletben meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentációt kell mellékelni, és a kivitelezési dokumentációtól a kormányrendeletben meghatározott eltérést be kell jelenteni.

Az épületet a bejelentéstől számított tíz éven belül fel kell építeni és a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kell kérni. Ha a bejelentéstől számított tíz éven belül nem építették fel az épületet, az elkészült építményt le kell bontani.

## 2. A BEJELENTÉS BENYÚJTÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

- A 2016. július 1-je előtt a szabályokat a 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet tartalmazta. E jogszabály azt mondta, hogy az egyszerű bejelentést az építetőnek ahhoz – az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló kormányrendeletben első fokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként kijelölt – jegyzőhöz, főjegyzőhöz kell benyújtani, amelynek az építésügyi hatásköre tekintetében irányadó illetékességi területén az építési tevékenységet végezni tervezik. Ez a benyújtás az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszeren (ÉTDR) keresztül valósult meg, melyet meg lehetett tenni vagy interneten, vagy személyesen az Építésügyi Szolgáltatási Pontoknál.

- Ez jelentősen megváltozott tekintettel arra, hogy a korábbi jogszabályt felváltó a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) már azt írja elő, hogy az Étv. szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentése az elektronikus építési napló (a továbbiakban: e-napló) készenlétbe helyezésével valósul meg. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kiviteli Kódex) szerint az e-naplót mindig az építető (vagy a meghatalmazottja) helyezi készenlétbe, tehát ő teszi meg a bejelentést az e-napló készenlétbe helyezésével.

**Összefoglalva tehát megszűnt az ÉTDR-en keresztül történő bejelentés, a továbbiakban a bejelentés az amúgy is kötelezően vezetett e-naplón keresztül fog megtörténni.**

- A Kivitelezési Kódex 24. § azt mondja, hogy a 22. § (1) és (1a) bekezdése szerinti építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről építési naplót kell vezetni.
- A Kivitelezési Kódex 22. § (1) bekezdése szerint kivitelezési dokumentáció alapján végezhető
  - az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység,
  - az építmény tartószerkezeti, tűzvédelmi jellemzőinek megváltozását eredményező építési tevékenység, valamint

- az építmény bontása, ha az építmény terepszint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m<sup>3</sup> -t, valamint homlokzatmagassága az 5,0 métert, vagy a terepszint alatti bontás mélysége meghaladja az 1,0 métert.

**A 22. § (1a) bekezdése pedig azt írja elő, hogy az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenység legalább a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 14.) Korm. rendeletben meghatározott munkarészeket tartalmazó kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.**

A fenti rendelkezések azt jelentik, hogy a kötelező kivitelezési dokumentáció készítése – és egyúttal az építési napló kötelező vezetése is – ezekre az építési tevékenységekre vonatkoznak, amelyeket a Kivitelezési Kódex felsorol, plusz az egyszerű bejelentésre.

Tehát a bejelentést az építetőnek (vagy meghatalmazottjának) az [www.e-epites.hu](http://www.e-epites.hu) honlapon a saját ügyfélkapus kódjával az építési napló alkalmazáson keresztül kell megtenni.

**Fontos és felhívjuk a figyelmet, hogy az egyszerű bejelentés – amennyiben arról jogszabály külön nem rendelkezik – nem ad felmentést az építési munkákra vonatkozó általános jogszabályok betartása alól.**

*Ezért az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek tervezése, kivitelezése során is érvényre kell juttatni az Étv.-ben és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK), a helyi építési szabályzatban, továbbá a Kivitelezési Kódexben meghatározott alapvető követelményeket.*

### **3. MILYEN DOKUMENTÁCIÓT KELL BENYÚJTANI?**

3.1. Mint azt már említettük a bejelentés az e-napló készenlétbe helyezésével valósul meg, melyet az építető fog kezdeményezni. Ez azonban még nem elég, mert a Kivitelezési Kódexben meghatározottakon túlmenően a készenlétbe helyezés további feltétele, hogy a bejelentés mellékleteként az építész/tervezőnek fel kell tölteni az e-naplóba legalább a Rendelet 1. melléklet szerinti alábbi munkarészekből álló kivitelezési dokumentáció PDF/A formátumban.

3.2. A Kivitelezési Kódex azt mondja, hogy az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenység legalább a Rendeletben meghatározott munkarészeket tartalmazó kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.

A Rendelet 1. melléklet szerint a kivitelezési dokumentációnak az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- 1) Aláírólap tervjegyzékkel
- 2) Helyszínrajz
- 3) Kitűzési helyszínrajz
- 4) Utcakép
- 5) Eltérő szintek alaprajzai
- 6) Metszetek
- 7) Homlokzatok
- 8) Tartószerkezeti tervek
- 9) Épület műszaki berendezéseinek rendszerterve
- 10) Műszaki leírás
- 11) Tervezői költségvetési kiírás

A munkarészek elkészítéséhez a Kivitelezési Kódex keretei között a kivitelezési dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében a dokumentáció egyes munkarészeinek kidolgozottságára, a Magyar Építész Kamara, illetve az I. rész 8. és 9. pontja tekintetében a Magyar Mérnöki Kamara által kidolgozott szakmai követelményeket megállapító, a két kamara együttes szabályzatát kell figyelembe venni, amelyet mind a két kamarának a honlapján is közzé kell tennie.

3.3.A Kivitelezési Kódex azt mondja, hogy 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.

3.4.A kivitelezési dokumentáció tartalma – az egyszerű bejelentés és a 3.5. pont kivételével – az építési engedélyezési dokumentációból, költségvetési kiírásból és – jogszabályban meghatározott esetekben – jogszabály szerinti biztonsági és egészségvédelmi tervből áll a legfeljebb

- 300 m<sup>2</sup> szintterületű,
- három építményszinttel rendelkező, vagy
- 1000 m<sup>3</sup> bruttó térfogatú építményt, építményrészt érintő építőipari kivitelezési tevékenység vagy

az 1,5 m-t meg nem haladó magasságú támfal építése esetén.

3.5. A 3.4. pontban meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentáción túlmenően

- tartószerkezeti kivitelezési dokumentációt kell készíteni, ha a 3.4. pont szerinti jellemzők teljesülése mellett

- az épület tartószerkezete vagy annak elemei monolit vasbeton, kivéve a 6,6 m-es fal- vagy oszlopköznél kisebb előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút,
- az előző pontban foglaltak kivételével az épület teherhordó szerkezetének támaszköze 5,4 m-nél nagyobb,
- előregyártott födémszerkezet 6,6 m-es fal- vagy oszlopköznél nagyobb,

- épületgépészeti kivitelezési dokumentációt kell készíteni, ha a 3.4. pont szerinti jellemzők teljesülése mellett az építménybe 30 kW-nál nagyobb hőtermelő berendezés kerül beépítésre,

- épületvillamossági kivitelezési dokumentációt kell készíteni, ha a 3.4. pont szerinti jellemzők teljesülése mellett 7 kW-nál nagyobb az építmény elektromos áram teljesítményfelvétele,

- energetikai számítást kell készíteni az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletben meghatározott esetekben, az ott meghatározottak szerint.

Gyakorlatilag ezt azt jelenti, ha az egyszerű bejelentéshez szükséges kivitelezés dokumentáción kívül szükség van az építési tevékenység sajátosságainak megfelelő további munkarészekkel való kiegészítésre, úgy az az építtető felelőssége.

A többlet munkarészek körének meghatározása viszont az összes tervező és kivitelező feladata, elvárható és kötelességük is, hogy az építtetőt erről megfelelően tájékoztassák, tekintettel arra, hogy az építtető lehet laikus is, aki nem ért hozzá.

#### **4. A TERVEZÉSI PROGRAM KÖTELEZŐ ELEMEI**

Az OTÉK szerinti tervezési program véglegesített formája a tervezési szerződés kötelező mellékletét képezi. A tervezési programban rögzíteni kell minden olyan fontos tény, amelyet a tervezés során figyelembe kell venni. A tervezési programban vizsgálni kell a megújuló energiaforrások használatának lehetőségét, és igény szerint rögzíteni kell a vagyonbiztonsági elvárások mértékét.

Újraszabályozásra kerültek - a tervezői szerep megerősítésével egy időben - a tervezési program kötelező tartalmi elemei.

• A tervezési programban – amelyet az építtető és tervező közösen készít elő – a tervezés tárgyától és nagyságrendjétől függően ismertetni kell

- tervezési feladat részletes leírását, az építési tevékenység megnevezését,

- a tervezés előzményeit – előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatait,
- az elvárt – az OTÉK előírásainak megfelelő vagy attól szigorúbb – követelményeket, beleértve az élettartalmi igényeket,
- az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módját, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok körét,
- a beruházás költségkeretét, rögzített költségkeret esetén a költségelemzés módszerét, az építtető részéről a költségkeret túllépés jóváhagyásának feltételeit, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályait,
- a helyszín bemutatását, a helyiségigényeket és funkcionális kapcsolatokat,
- az építményben üzemelendő technológiákat, a közútkapcsolati, parkolási igényeket és információkat,
- a közmű és energiaellátási igényeket, módokat,
- az akadálymentesítésre vonatkozó információkat,
- műemlék és nyilvántartott műemléki érték esetén az értékleltár és az építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján rögzített műemlékvédelmi szempontokat,
- a szükséges szakági tervezők, szakértők körét,
- az egyéb meghatározó követelmények általános szempontjait,
- a tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételeit.

## **5. KINEK KELL GONDOSKODNIA AZ ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY BESZERZÉSÉRŐL?**

Új épület építése esetén - az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján - a tanúsítvány elkészíttetéséről 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 megvalósulást igazoló hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtását megelőzően.