

Dr. Jámbor Attila Ügyvédi Iroda

1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 36. 3. emelet 1.
Tel/Fax: + 36 1 785-0727 Mobil: + 36 30 312-3873
E-mail: jambor.attila@epitesijog.hu

Ikt. szám: É/1515/2017/84.

Miniszterelnökség
Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság

Füleky Zsolt
építészeti és építésügyi helyettes államtitkár

1357 Budapest,
Pf. 6.

Tárgy: 2017. januári jogszabályváltozások
Állásfoglalás iránti kérelem

Tisztelt Füleky Zsolt!

Alulírott dr. Jámbor Attila ügyvéd az alábbi

állásfoglalás iránti kérelemmel

fordulok a T. Helyettes Államtitkár Úrhoz.

1. Az állásfoglalás iránti kérelem tárgya

2017. január 1. és 2. napjától a korábbinál sokkal átfogóbb módosítások léptek hatályba az egyszerű bejelentés meglévő épületekre történő kiterjesztésével és az Eljárási kódexben az engedély nélkül végezhető építési munkák körének kiszélesítésével. Az Építési törvény 2016. decemberi módosításának salátarendelelete (a 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet) egyes módosított előírásokat a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazandónak írt elő.

Az új jogszabályi előírások következtében az alábbi kérdések merültek fel. A kérdéseket követően leírom a saját véleményemet is.

2. A 2017. januári jogszabályváltozásokkal kapcsolatos kérdések

2.1. Hogyan történik egy építési engedély alapján felépített, 300 m² alatti összes hasznos alapterületű lakóépület használatbavétele?

Véleményem: Mivel 2017. január 1. napjától az összes 300 m² összes hasznos alapterületű lakóépület építése, bővítése már csak kizárólag egyszerű bejelentés alapján történhet, tehát nem építési engedéllyel, a vonatkozó jogszabályhely értelmében használatbavételi eljárás nem indítható meg az ilyen épületek esetében. Az egyszerű bejelentéssel épülő új és most már a bővített meglévő lakóépületek esetében a jogszabály hatósági bizonyítvány kiállítását írja elő [1997. évi LXXVIII. tv. 33/A. § (1) bek.; 312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 17. § (1) bek.; 155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. 1. § (1) bek.].

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

Véleményem: Maga a kérdés is azt feltételezi, hogy az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozó építési tevékenységek esetében hatósági bizonyítvány állítható ki. Az esetben, ha egyszerű bejelentés alapján indult meg az építkezés, akkor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 1. számú melléklete szerinti igazgatási szolgáltatási díjat meg kell fizetni. Az Étv. a díjfizetési kötelezettséget a bejelentés időpontjától számított eltelt évek számához köti, így egy építési engedéllyel megépült lakóépületnél ez nem értelmezhető, hiszen ott a bejelentés cselekménye nem történt meg. E tekintetben tehát az építési engedéllyel épült, vagy bővített lakóépületek elkészültéről szóló hatósági bizonyítvány kiállításáért vélhetően igazgatási szolgáltatási díjat nem, csak illetéket kell fizetni (amennyiben az építési tevékenység nem esik az illetékmentes kategóriába) [1997. évi LXXVIII. tv. 33/A. § (2) bek., 1. számú melléklete; 155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. 6. §].

2.3. A jogerős építési engedély alapján épülő épületeknél a módosításhoz szükséges-e engedély?

Véleményem: Az Eljárási kódexben egyértelműen szabályozva van, hogy milyen esetekben kell módosított építési engedélyt kérni a műszaki változtatások esetén. A jogerős és végrehajtható építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészet-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

- a) az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályi előírásoknak megfelel, és nem változtatja meg az építmény
 - aa) tömegét, befoglaló méreteit, magasságát, alaprajzi kontúrját,
 - ab) helyét, telepítési paramétereit, és a telek beépítési paramétereit,
 - ad) - helyi építészet-örökségvédelem alatt álló épület esetén - településképet meghatározó homlokzati elemeit,
- b) az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályoknak megfelel és nem változtatja meg az építmény a) pontban foglalt jellemzőit, elemeit, de az építmény teherviselési tulajdonságait, képességét érinti, de az építési naplóval igazoltan az építmény teherviselési tulajdonságai továbbra is megfelelőek, vagy
- c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység [312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 22. § (1) bek].

A használatbavételi eljárások során kifejtett jogértelmezés elvét követve, ez esetben is megállapíthatjuk, hogy az építési engedély alapján épülő, de már az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozó lakóépületek esetében 2017. január 1. napjától hatályos jogszabályi rendelkezések miatt nem merülhet fel az engedélyköteles módosítás, így a módosításról külön előzetes építési engedély módosítást sem kell kérni.

Fontos kiemelni, hogy az egyszerű bejelentéssel történő építkezéseknél is bizonyos eltérések csak újabb bejelentés alapján valósíthatóak meg. Miután a lakóépület már az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozik, így meg kell vizsgálni, hogy a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (Egyszerű bejelentési rendelet) előírásai szerint a tervezett módosítás bejelentéshez kötött-e.

2.4. A már folyamatban lévő építési engedélyezési eljárások esetében mi a teendő?

Véleményem szerint eltérő hatósági eljárásra kerül sor, ha bővítésre vagy átalakításra vonatkozó eljárásról van szó.

2.4.1. Bővítésre irányuló engedélyezési eljárások

Ha 2017. január 1. napján folyamatban van meglévő lakóépület bővítése kapcsán építési engedélyezési eljárás, úgy az az eljárás megindításakor hatályos jogszabályok alapján indult, abban főszabályként azokat kell alkalmazni. A 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet mind az Eljárási kódexben, mind az Egyszerű bejelentési rendeletben egyes módosított jogszabályhelyeket a folyamatban lévő eljárásokra is kiterjeszti. Jelenleg azonban ez nem terjedt ki a bővítésre irányuló, már megindult építési engedélyezési eljárásokra, mivel az

azokban irányadó rendelkezéseket a visszamenő hatály nem érinti [312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 17. § (1) bek., 1. számú melléklet, 77. §; 155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. 1. § (1) bek., 7/B. §].

Fentiek alapján tehát az engedélyezési eljárást, a jogszabály ismételt módosítása nélkül, a hatóságnak vélhetően le kell folytatni, azt az esetet kivéve, ha a kérelmét az építető visszavonja. Ekkor a megszűnő eljárás után, ugyanazon építési munkára már csak bejelentés tehető.

2.4.2. Átalakításra, felújításra irányuló engedélyezési eljárások

Az Eljárási kódex módosított 1. számú melléklete is azon rendelkezések közé tartozik, amelyek alkalmazását a Kormány a folyamatban lévő eljárásokban is előírta. Azon építési munkák esetében, ahol nincs szó bővítésről, vagy új épület építéséről, hanem átalakítás, felújítás, helyreállítás az engedélyezés tárgya, ott e munkák a továbbiakban már nem minősülnek engedélykötelesnek. Ez alapján pedig a hatóságok a folyamatban lévő engedélyezési eljárást nem folytathatják le, azt a kérelem visszavonásának hiányában meg kell szüntetniük [482/2016. (XI. 28.) Korm. rend. 30. §, 31. § a) pont; 312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 77. § és 1. számú melléklet].

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

Véleményem: Az egyszerű bejelentés sajátos szabályai kizárólag az előírt mérethatárt (300 m² öha) meg nem haladó új lakóépületek építésére, valamint a meglévő lakóépületek ennél nem nagyobb méretűre történő bővítése esetén alkalmazandó (kivéve a műemlékeket). A lakóépületek átalakítása, felújítása, helyreállítása és korszerűsítése tekintetében az Eljárási kódex 17. § (1) bekezdése és 1. számú mellékletében foglalt előírások a mérvadóak. Ennek alapján pedig az előírt mérethatárt meg nem haladó lakóépület tetőszerkezetének cseréje építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül elvégezhető.

Ugyanez igaz a garázs (gépkocsi tároló) tetőszerkezetének cseréjére is, mivel az építési engedélyhez nem kötött tevékenységek tekintetében nincs megkülönböztetés a lakóépület és a nem lakóépület között [1997. évi LXXVIII. tv. 33/A. § (1) bek.; 155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. 1. §; 312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 17. § (1) bek. és 1. számú melléklet 1) pont].

2.6. 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, és utána tölti fel a dokumentációt?

Véleményem: Építésfelügyeleti ellenőrzés keretében vizsgálendő az egyszerű bejelentés alapján épülő lakóépület kivitelezése, valamint a kötelezően vezetendő e-építési napló szabályszerűsége. Amennyiben az ellenőrzés során (helyszíni szemle, illetve táveléréssel történő e-napló ellenőrzés) feltárásra kerül, hogy az egyszerű bejelentéstől eltértek, de nem a 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendeletben foglaltak szerint, akkor az e-építési napló vezetésének megsértése miatt szankcionálhat az építésfelügyelői hatóság (jogkövetkezése: figyelmeztetés, ha többször előfordul, akkor építésfelügyeleti bírság kiszabása).

Ugyanez a helyzet, ha a bejelentés nem felel meg a „csonka HÉSZ”-nek (de csak az Étv. 13. § (1) bek. a)-b) pontja szerinti rendelkezéseknek), azzal, hogy az már szabálytalan építési tevékenységnek is minősül, melyre építésügyi bírságot is ki kell szabni, illetve a tervező építésfelügyeleti bírsággal is sújtandó [1997. évi LXXVIII. tv. 46. §, 48. §; 312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 61. §-66. §, 238/2005. (X. 25.) Korm. rend. 1/A. § - 1/B. §, 1. számú melléklet, 155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. 4. § (2) bek.].

2.7. A kivitelező köteles ellenőrizni, hogy az egyszerű bejelentés hatálya alá eső építések esetében az egyszerű bejelentés megtörtént Ez azt jelenti, hogy ő is bírsághozható, ha egyszerű bejelentés nélkül végzi a tevékenységét?

Véleményem: Az ellenőrzési kötelezettség elmulasztása esetén, a jelenlegi előírások alapján nincs építésfelügyeleti bírság kiszabására lehetőség. Azonban a bejelentés ellenőrzése, a jogszabályi előíráson túl, több mint ajánlatos. A bejelentés hiánya miatt ugyanis könnyen elképzelhető olyan szabálytalanság is, mely után a kivitelezőt is szankcionálhatja az építésfelügyeleti hatóság [191/2009. (IX. 15.) Korm. rend. 12. § (1a) bek. bb) pont; 238/2005. (X. 25.) Korm. rend. 1/A. § - 1/B. §, 1. számú melléklet].

2.8. A Kivitelezési kódex szerint Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető az az építési tevékenység - ideértve az építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységet -, amely esetében az épület a 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/m² [191/2009. (IX. 15.) Korm. rend. 22. § (1) bek. bc) pont]. Hogyan kell értelmezni az építési tevékenység és az épület viszonyát?

Véleményem: A Kivitelezési kódex 22. § (1) bekezdése alapvetően építési tevékenységekhez köti a kivitelezési dokumentáció készítés kötelezettségét, és nem épülethez. Amennyiben úgy értelmeznék ezt a pontot, hogy minden két építményszintnél nagyobb épületben végzett bármilyen építési tevékenység kivitelezési dokumentációhoz (és erre tekintettel elektronikus építési naplóhoz) kötött lenne, akkor például egy festés vagy burkolatcsere is ebbe a kategóriába tartozna.

A Kivitelezési kódex 22. § (1) bekezdés ba) pontjára is tekintettel akkor kötelező kivitelezési dokumentációt készíteni, ha

- a létesítendő épület tekintetében teljesülnek a bc) pont szerinti feltételek,
- a meglévő épület esetében teljesülnek a ba) pont szerinti feltétel, vagyis olyan tartószerkezetet érintő építési tevékenységre kerül sor, amely tartószerkezet támaszköze 5,4 méter vagy azt meghaladó.

Felhívnom arra is a figyelmet, hogy a 2,0 kN/m² felszíni teher esetében a jogszabály nem adja meg, hogy milyen hatástávolságot kell figyelembe venni. Jelen megfogalmazás szerint bárhol előforduló terhet figyelembe kellene venni. Csak valószínűsíteni tudom, hogy a jogalkotói szándék nem a meglévő épületben, hanem a létesítendő épületre vonatkozóan írja elő az építményszinteket, illetve a 2,0 kN/m²-es felszíni teher esetében arra gondol, hogy ha annak közvetlen hatása van az építményre. Kérdés, hogy megfelelő-e ez az értelmezése a 2,0 kN/m² felszíni teher jogszabályi kikötésnek?

2.9. Zárt sorú vagy az ikres beépítésű épületek esetében mikor érinti az építési munka a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét? Ki állapítja meg, kinek a felelőssége?

Véleményem: Általában úgy tekinthetünk a kérdésre, hogy a csatlakozó építmény alapozását, vagy tartószerkezetét olyan hatások érhetik, amely során a csatlakozó építmény állékonysága, rendeltetészerű és biztonságos használatának biztosítása már figyelembe veendő, illetve vizsgálni szükséges (érintettség esetében építési engedélyhez kötött tevékenységről van szó, kivéve a bővítést). Amennyiben csatlakozó építmény alapozását, vagy tartószerkezetét

- a) megváltoztatni,
- b) átalakítani,
- c) elbontani,
- d) kicserélni,
- e) megerősíteni vagy
- f) változatlan formában újjáépíteni,

kell a munkálatok során, akkor biztosan „érintettségéről” beszélhetünk.

Hozzáteszem, hogy a fenti esetekben a csatlakozó építmény tulajdonosainak a hozzájárulására is szükség van.

Az engedélyhez kötött tevékenységekre példaként említhetjük egy bontás-építés során az alap megerősítését, vagy egy tetőfelújítást is, illetve a szintráépítést (amennyiben nem egyszerű bejelentés hatálya alá tartozik), amelyek természetükből fakadóan kihatnak (kihathatnak) a szomszédos épületre. A nyílászárók cseréje vagy a

lépcsőház felújítása azonban valószínűleg nem érinti a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét sem.

Az előírás célja valószínűsíthetően az, hogy megfelelő jogosultsággal rendelkező szakember mindenképpen vegyen részt az építés folyamatában, hiszen ez esetben a szakszerűtlen kivitelezés, avagy a tervezés hiánya akár súlyos következménnyel is járhat a csatlakozó építményre, annak használóira nézve.

Az előírás betartása megítélésünk szerint tervezői felelősség, és – különösen kétség esetén – mindenképpen ajánlott statikus tervező bevonása az építési tevékenység megkezdését megelőzően. Ha egy hatósági ellenőrzés során (kérelemre, hivatalból, vagy más hatóság kérésére) az építésfelügyelet megállapítja, hogy az ilyen jellegű munkát építési engedély nélkül végzik, akkor építésrendészeti eljárást indít meg a hatóság [1997. évi LXXVIII. tv. 17. § (1) bek., 46. § - 48. §; 312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 67. § - 68. §].

2.10. Az építésfelügyeleti hatóság milyen készütségi fok esetén állíthatja ki a hatósági bizonyítványt?

Véleményem: Bármilyen készütségi fok esetén, ugyanis jelenleg ennek elvárásait nem rögzíti a jogszabály. A hatóság rögzítheti ugyanakkor a hatósági bizonyítványban, hogy mely építési tevékenységek készültek el [155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. 6. § (1) bek.]. Ezzel összhangban van, hogy a használatbavételi eljárást (engedély, tudomásul vétel) is lehetséges ütemezetten [312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 39. § (7) bek.], és nem 100 %-os készütség esetén [312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 40. § (4) bek. és 54. § (7) b) pontja] lefolytatni.

2.11. Bővítésének minősül-e, ha az építmény bármely szerkezetének térfogatot növelő átalakítását valósítjuk meg?

Véleményem: A jelenleg hatályos előírások szerint az épület térfogatát növelő építési tevékenység bővítésnek minősül, tehát vagy építési engedélyezés, vagy egyszerű bejelentés hatálya alá esik. Ennek alapján egy meglévő épületen felújítandó tetőszerkezeten, akár a legminimálisabb változtatás, mely a korábbinál nagyobb épületszerkezetet eredményez, már nem végezhető el átalakításként, felújításként építési engedély vagy bejelentés nélkül [312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 1. számú melléklete 1) pont, 17. § (1) bek.; 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. számú melléklet 17.) pontja].

Megítélésünk szerint ilyen esetekben nem volt célja a jogszabály-módosításnak, hogy egy tetőfelújítás csak azért legyen engedélyköteles, mivel - elhanyagolható mértékben - ám mégis az épülettömeg térfogatát növelve valósítanak meg építési munkát (Pl. egy kis tetőfelépítmény jelenik meg a tetőn egy új ablak elhelyezése érdekében). Ugyanezen kérdés úgy is felmerülhet, ha egy tetőszerkezetet teljes egészében elbontanak, majd ugyanabban a méretben csak új anyagokból újjáépítenek. Itt nem történik térfogatnövelés, tehát a szabályok szerint akár engedély, vagy bejelentés nélkül is elvégezhető építési munka, de az első példában említettnél sokkal nagyobb volumenű. Mégis elvégezhető engedély vagy bejelentés nélkül? Hol húzható meg a bővítés és átalakítás, felújítás közötti határ a tetőszerkezetek esetében?

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

Véleményem: Azon épületeknél, ahol használatbavételi eljárás kerül lefolytatásra, ott a hatóság ellenőrzi, hogy az OÉNY rendszerében feltöltésre kerültek a – változási vázrajzon, az építéssel érintett ingatlanon – megvalósított változások. Ennek (és az energetikai tanúsítvány feltöltésének) hiánya esetében kötelezhetette építetőt a végrehajtásra, mely által biztosított volt, hogy a kötelezettség végrehajtásra kerül.

Az egyszerű bejelentés alapján felépülő épületek esetében kiállítandó hatósági bizonyítványhoz már nem kell benyújtani sem az e-napló összesítő lapját, sem az energetikai tanúsítványt és jogszabályi felhatalmazás alapján nem is kötelezhető az építető a változási vázrajz elkészítésére és feltöltésére sem [312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 54. § (1c), (2) és (3) bek.; 155/2016. (VI. 13.) Korm. rend. 6. § (2) bek.].

3. Állásfoglalás iránti kérelem

Kérem a T. Helyettes Államtitkár Urat, hogy – a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 152/2014. (VI. 6.) Korm. rendelet 4. § 10. pontja alapján – a fentiekben felsorolt kérdésekben, a 2017. januárjától hatályos jogszabályváltozások értelmezése kapcsán adjon állásfoglalást.

Mivel a válaszok az építésügy résztvevői számára kiemelten fontosak, ezért jelen állásfoglalás iránti kérelmem, illetve – amennyiben T. Cím ehhez hozzájárul – a válaszok az Építésijog.hu oldalon közzétételre kerülnek.

4. Javaslát jogszabályok módosítására


Kérem, engedje meg, hogy az állásfoglalás iránti kérelmemben foglaltakon túlmenően az Eljárási kódex (312/2012. (XI. 8.) Korm. rend.) és az Egyszerű bejelentési rendelet (155/2016. (VI. 13.) Korm. rend.) kiegészítésére irányuló, illetve az Építési törvényt is érintő javaslattal is éljek.

Az egyszerű bejelentés jogintézményének bevezetése mellett a mai napig igény mutatkozik arra, hogy az egyébként egyszerű bejelentéssel létesíthető lakóépületek vonatkozásában az építető építési engedélyt szerezhessen be. Akár finanszírozási okokból, akár a beruházásról való döntés alátámasztásaképpen, akár csak az építető „biztonságérzete” miatt lényeges lehet, hogy a kivitelezési dokumentáció átessen egy előzetes hatósági kontrollon, de erre egyszerű bejelentés hatálya alá tartozó építési tevékenység esetében nincs jelenleg lehetőség.

Az lenne a javaslatom, hogy a vonatkozó jogszabályok tegyék lehetővé az építési engedélyezési eljárás lefolytatását azon építetők részére, akik ezt igénylik. A hatályos jogszabályok átfogó módosítására nem lenne szükség, és a hatósági rendszer is rendelkezésre áll. Amennyiben ez a lehetőség – akár átmeneti időszakra is – nyitva állna az építetők számára, le lehetne azt szűrni, hogy melyek azok a beruházások, amelyeknél az egyszerű bejelentés és az építési engedélyezési eljárás egyidejű fenntartása lehet indokolt. A két jogintézmény közötti választással maguk az építetők formálnának erről véleményt – mindenféle presszió nélkül –, így egyértelmű lehetne, hogy az építetők, beruházók milyen hatósági kontrollt tartanak előnyösnek, szükségesnek.

Budapest, 2017. február 7.

Tisztelettel,


dr. Jámber Attila
ügyvéd

Dr. Jámber Attila
ügyvéd
1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 36. III/1.