

Tájékoztató az egyszerű bejelentésről

Milyen esetben és hogyan kell egyszerű bejelentést tenni?

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 16. §-ában felsorolt építési tevékenységek végzésére egyszerű bejelentést kell tenni az építésügyi hatóságnál.

Az egyszerű bejelentést és mellékleteit személyesen a területileg illetékes építésügyi hatóságnál vagy bármely kormányablaknál elektronikus adathordozón lehet benyújtani, vagy elektronikus úton az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszer (a továbbiakban ÉTDR) felületén (www.etdr.gov.hu) nyújthatja be a központi azonosítással rendelkező kérelmező.

I. Új lakóépület építésének egyszerű bejelentési eljárása

1. Mit kell az egyszerű bejelentéshez mellékelni?

Mellékelni kell elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül:

- az R. 1. melléklet 1-3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,
- a településképi szakmai konzultációról készített jegyzőkönyvet, ha azt a települési önkormányzat rendeletében kötelezővé tette,
- *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben* meghatározott esetekben a tervezett építési tevékenységet tudomásulvételre javasoló településképi véleményt, vagy az állami főépítész, területi építészeti tervtanács településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményét, valamint
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet és a helyi építési szabályzat beépítési szabályaira vonatkozó előírásaitól történő egyedi eltérés esetén az eltérést engedélyező, az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló kormányrendeletben meghatározott tervtanácsí véleményt vagy az építési tevékenységgel érintett telek fekvése szerint illetékes állami főépítész véleményét.

2. Mennyi az eljárás illetéke?

Az eljárás nem illetékköteles *az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény* 28. § (1) bekezdése alapján.

3. Mikor kezdhető meg az építési tevékenység?

Az építésügyi hatóság az egyszerű bejelentést hallgatással tudomásul veszi, ha az előírt határidőben – a bejelentés beérkezését követő első munkanaptól számított 15 napon belül - az építési tevékenység megkezdését vagy folytatását nem tiltja meg. Ebben az esetben az építési tevékenység a bejelentés beérkezését követő első munkanaptól számított 20 nap elteltével megkezdhető.

Az építőipari kivitelezési tevékenységet kivitelezési dokumentáció alapján, elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni.

Fontos tudni, hogy ha az egyszerű bejelentési eljárásban ellenérdekű ügyfél vesz részt, az építésügyi hatóság végzéssel az egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalásáról dönt. Ebben az esetben az építési tevékenységet csak a végleges építési engedély birtokában lehet megkezdeni.

4. Mikor tagadható meg az egyszerű bejelentés tudomásulvétele?

Az építésügyi hatóság a bejelentés beérkezését követő első munkanaptól számított 15 napon belül az egyszerű bejelentés tudomásulvételét megtagadja és az építési tevékenység megkezdését, végzését megtiltja, ha

- az egyszerű bejelentéshez a szükséges mellékleteket nem vagy hiányosan csatolták,
- a tervező vagy a vállalkozás nem rendelkezik jogosultsággal a tervezett építési tevékenységre vonatkozó építészeti-műszaki dokumentáció elkészítésére, vele szemben összeférhetlenség áll fenn,
- a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban az R. 18. § (3) bekezdésben előírt feltételek nem teljesülnek,
- a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményében a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációját az állami főépítész vagy az építészeti tervtanács tudomásulvételre nem javasolta, vagy
- az építési tevékenységet az egyszerű bejelentés tudomásulvétele nélkül kezdték meg.

5. Ki értesül az egyszerű bejelentés tudomásulvételéről?

Az építésügyi hatóság az egyszerű bejelentés tudomásulvételéről haladéktalanul értesíti

- az ügyfeleket,
- az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat polgármesterét,
- az állami főépítészt vagy a területi építészeti tervtanácsot, ha a tervezett építési tevékenységhez véleményt adott,
- a bányafelügyeletet, ha a tudomásul vett építési tevékenység során 500 m³-t meghaladó ásványi nyersanyagot termelnek ki,
- az örökségvédelmi hatóságot, ha az építési tevékenységgel érintett telek nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen, műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen vagy műemléki történeti tájon fekszik,
- a világörökségi gondnokságot, ha az építési tevékenységgel érintett telek világörökségi területen fekszik, valamint
- a természetvédelmi hatóságot, ha az építési tevékenységgel érintett telek országos jelentőségű védett természeti területen, Natura 2000 területen, az ökológiai hálózat területén, barlang védőövezetén belül vagy helyi jelentőségű védett természeti területen fekszik.

6. Mi az egyszerű bejelentés hatálya?

Az építési tevékenység az egyszerű bejelentés jogszerű hallgatással történő tudomásulvételének időpontjától számított négy éven belül kezdhető meg. Ha az építési tevékenységet négy éven

belül – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

Az egyszerű bejelentés alapján felépített lakóépületre használatbavételi eljárás lefolytatását kell kérni, amellyel kapcsolatos tájékoztatás a használatbavételi eljárásról szóló lakossági tájékoztatóban olvasható.

7. Hogyan lehet eltérni az egyszerű bejelentéstől?

A hallgatással tudomásul vett építési tevékenységtől eltérni – ha az eltérés bejelentéshez nem kötött és az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja – a tervező hozzájárulásával lehet, amely eltérést az elektronikus építési naplóban kell dokumentálni.

Az egyszerű bejelentéshez kötött, az R. 16. § (1) bekezdés e) pontja szerinti eltérés esetén új egyszerű bejelentést kell tenni.

8. Milyen jogorvoslati lehetőség van az egyszerű bejelentés eljárásában hozott döntések ellen?

Az egyszerű bejelentés hallgatással történő tudomásulvétele esetén nincs jogorvoslati lehetőség.

Az egyszerű bejelentés tudomásulvételét megtagadó és az építési tevékenység megkezdését, végzését megtiltó határozat a közléssel végleges és végrehajtható, ellene közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs, jogszabálysértésre hivatkozva annak felülvizsgálatát lehet kérni, a határozat ellen közigazgatási per indítható. Az építésügyi hatóság végleges döntését a közlésétől számított harminc napon belül lehet megtagadni. Az ügyfél a keresetlevelet az illetékes törvényszékhez címezve az építésügyi hatóságnál nyújtja be vagy ajánlott küldeményként postára adja. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújthatja be. A jogi képviselő nem kötelező. Az építésügyi hatóság végleges döntésének felülvizsgálata iránti eljárás illetékköteles, az illeték összege 30.000 forint, melynek tekintetében a feleket vagyoni és jövedelmi viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket utólag, a bíróság felhívására kell megfizetni.

II. A meglévő lakóépület bővítésének egyszerű bejelentési eljárása

1. Mit kell az egyszerű bejelentéshez mellékelni?

Mellékelni kell elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül az R. 1. melléklet 1-3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt.

2. Mennyi az eljárás illetéke?

Az eljárás nem illetékköteles *az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény* 28. § (1) bekezdése alapján.

3. Mit ellenőriz a hatóság az eljárás során, annak mi a következménye?

Az építésügyi hatóság az eljárás során kizárólag azt ellenőrzi, hogy az egyszerű bejelentéshez csatolt építészeti-műszaki dokumentáció tartalmazza-e az előírt tartalmi elemeket. Amennyiben az építészeti-műszaki dokumentáció hiányos, úgy az építésügyi hatóság nyolc napon belül tájékoztatja az építtetőt

- arról, hogy a hiányos bejelentés nem minősül egyszerű bejelentésnek,
- az építési tevékenység bejelentés nélküli folytatásának jogkövetkezményeiről, valamint
- az építészeti-műszaki dokumentáció hiányairól.

Az építésügyi hatóság az eljárás megindulásáról értesítést nem bocsát ki.

Fontos tudni, hogy lakóépület bővítésére vonatkozó egyszerű bejelentésnél elmarad az előzetes hatósági ellenőrzés, ezért a jogszabályokban foglalt előírások betartása az építtető és a tervező (építész és szakági tervezők) együttes feladata és felelőssége. Elengedhetetlen az építési tevékenységgel érintett telekre vonatkozó és az építkezéssel kapcsolatos előírások, adottságok előzetes feltárása, megismerése. Ezek betartása a kivitelezési tevékenység végzése során ellenőrzésre kerül, amely ellenőrzésen feltárt szabálytalanságok szankciókat vonnak maguk után.

4. Ki értesül az egyszerű bejelentésről?

Hiánytalan egyszerű bejelentés esetén az építésügyi hatóság a hiánytalan bejelentésről nyolc napon belül tájékoztatja

- az építtetőt,
- az ingatlan tulajdonosát, amennyiben nem az építtető a tulajdonosa vagy az építtetőn kívül más is tulajdonjoggal rendelkezik, és
- az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat polgármesterét.

5. Mikor kezdhető meg az építési tevékenység, mi az egyszerű bejelentés hatálya?

Az építési tevékenység a hiánytalan egyszerű bejelentés benyújtását követő 15 nap elteltével, de legkésőbb e naptól számított négy éven belül kezdhető meg. Ha az építési tevékenységet négy éven belül – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

6. Hogyan lehet eltérni az egyszerű bejelentéstől?

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet a bejelentéstől eltérően kívánják folytatni, akkor az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon a változást tartalmazó kivitelezési dokumentációt az elektronikus építési naplóba kell feltölteni eseti bejegyzéssel egyidejűleg, ha a változás az épület

- külső alaprajzi méretét,
- beépítési magasságát, vagy
- telken belüli elhelyezkedését érinti.

7. Hogyan igazolható a meglévő lakóépület bővítményének felépítése?

A lakóépület bővítményének felépítéséről az építésügyi hatóság hatósági bizonyítványt állít ki, ha a fővállalkozó kivitelező az épület felépítésének megtörténtéről nyilatkozatot tett, amelyet megküld

- az építtetőnek,
- a települési önkormányzat polgármesterének,
- a települési önkormányzati adóhatóságnak,
- az ingatlanügyi hatóságnak.

Ha a fővállalkozó kivitelező meghalt vagy megszűnt, helyette a nyilatkozatot az építésügyi műszaki szakértő teszi meg.

8. Mikor tagadható meg a hatósági bizonyítvány kiadása a bővítmény felépítéséről?

Az építésügyi hatóság elutasítja a hatósági bizonyítvány kiadása iránti kérelmet, ha az R. 23. § (2) bekezdés szerinti igazoló számítást vagy energetikai tanúsítványt nem csatolták a kérelemhez, vagy a fővállalkozó nyilatkozatának tartalma a valóságnak nem felel meg.

9. Mennyi a hatósági bizonyítvány eljárásának illetéke és az ügyintézési határideje?

Az eljárás nem illetékköteles *az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény* 28. § (1) bekezdése alapján.

Az eljárás ügyintézési határideje 25 nap, az ügyintézési határidő a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezését követő első munkanapon indul. Az ügyintézési határidőn belül a döntés közlése iránt is intézkedni kell.