

## Tájékoztató

### **a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet alkalmazásáról**

#### **1. Az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozó építmények**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 33/A. §-a és a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 155 Kr.) 1. § (1) bekezdés rendelkezése szerint egyszerű bejelentés alapján építhető:

- a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóépület,
- műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése,
- a 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meghaladó új lakóépület, ha az építető természetes személy, az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi és az így megépült új lakóépület egy lakásnál többet nem tartalmaz,
- műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meghaladó bővítése, amennyiben az építető természetes személy és az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi,
- az előbbiekhöz szükséges tereprendezés, támfalépítés.

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 többek között az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) meghatározott alapvető követelményeket, valamint az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 191 Kr.) foglaltakat.

Az egyszerű bejelentés alapján készülő lakóépület építéséhez más építési tevékenységek is kapcsolódhatnak, amelyekhez építésügyi hatósági engedély vagy más hatóság engedélye, például örökségvédelmi bejelentés szükséges.

#### **FONTOS!**

**Az egyszerű bejelentésnél elmarad az előzetes hatósági ellenőrzés, ezért a jogszabályokban foglalt előírások betartása az építető és a tervező (építész és szakági tervezők) együttes feladata és felelőssége. Elengedhetetlen az építési területre vonatkozó és az építkezéssel kapcsolatos előírások, adottságok előzetes feltárása, megismerése. Ezek betartása a kivitelezési tevékenység végzése során ellenőrzésre kerül, mely ellenőrzésen feltárt szabálytalanságok szankciókat vonhatnak maguk után.**

Az Étv. 13. § (5) bekezdése rögzíti azokat az előírásokat, amelyeket a helyi építési szabályzatból (HÉSZ) kötelezően figyelembe kell venni:

- a) az építési övezetet és az övezetet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal ingatlan-nyilvántartási alaptérképen alapuló térképi megjelenítését;
- b) az építési övezetre és az övezetre az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és járműelhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket;

- c) a telekalakítás szabályait;
- d) érintettség esetén az országos és helyi építészeti örökségvédelemmel, régészettel, környezet- és természetvédelemmel, valamint honvédelemmel kapcsolatos rendelkezést, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot;
- e) a rendeltetési egységek számát;
- f) Kormányrendeletben egyes (az 5000 fős vagy annál népesebb) települések és a fővárosi kerületek vonatkozásában a fentiekben túlmenően megállapított további kötelező tartalmi követelményeket.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 531 Kr.) 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek táblázata, és az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 312 Kr.) 6. melléklete határozza meg az építési engedélyezési eljárás során vizsgálandó szakkérdéseket az adott építési tevékenység jellegének megfelelően. Az itt felsorolt egyes szakkérdés-vizsgálatok esetenként szükségesek lehetnek az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén is, ezért **az egyszerű bejelentés megtétele előtt a szakkérdés-vizsgálók önálló hatóságként való megkeresése ajánlott.**

#### Tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás

Az Étv. 33/A. §-ban nevesített építési tevékenység esetén, azaz az egyszerű bejelentésre vonatkozó építészeti-műszaki tervezői tevékenységhez kapcsolódó felelősségbiztosítás törvényi alapját az Étv. 32. § (6) bekezdése, a kivitelezői tevékenységhez kapcsolódó felelősségbiztosítás törvényi háttérét az Étv. 38/D. § (5) bekezdése tartalmazza.

A 155 Kr. 6/A. § (1) bekezdése szerint a tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás akkor nem kötelező, ha a lakóépület építését, bővítését természetes személy saját lakhatása biztosítása céljából végzi.

*6/A. § (1) A bejelentéssel érintett lakóépület tekintetében, ha azt nem természetes személy és nem saját lakhatása céljából végzi*

*a) az építtetővel közvetlen szerződéses kapcsolatban álló építész vagy más szakági tervező az általa vállalt tervezési és tervezői művezetési tevékenység,*

*b) a fővállalkozó kivitelező az általa vállalt építőipari kivitelezési tevékenység körében okozott kár megtérítésére **köteles felelősségbiztosítási szerződést** (a továbbiakban: felelősségbiztosítás) **kötni, és azt az e rendeletben meghatározott ideig fenntartani.***

A felelősségbiztosításra vonatkozó részletes előírásokat a 155 Kr. 6/A-6/E. §-a tartalmazza.

#### Tervezői művezetés

Amennyiben az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet nem természetes személy és nem saját lakhatásának biztosítása céljából végzi, az építtető köteles építész tervezőt tervezői művezetésre megbízni. Az építtető és az építész tervező a kötelező tervezői művezetés feltételeit a tervezési szerződésben rögzíti. A tervezői művezető – a Magyar Építész Kamara szabályzata szerint – az építési folyamatot a helyszínen legalább hat alkalommal figyelemmel kíséri, és az elektronikus építési naplóban eseti bejegyzést tesz. A tervezői művezető az épület megvalósulását követően az utolsó helyszíni művezetés

alkalmával az elektronikus építési naplóba eseti bejegyzést tesz a kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósulásról.

A lakóépület kivitelezése során sokszor több szakma dolgozik együtt, gyakori, hogy más vállalkozó végzi az építőmesteri, más az épületgépészeti munkákat. Ha ezek a vállalkozók nem egy fővállalkozás keretén belül dolgoznak, akkor **kötelező az építési műszaki ellenőr alkalmazása**. Célszerű és hatékony lehetőség, hogy az építész tervező ellássa a tervezői művezetés és az építési műszaki ellenőrzés feladatát is, természetesen ekkor mindkettő jogosultsággal kell rendelkeznie az érintettnek. Megjegyzendő, hogy ebben az esetben az építész tervezőnek az elektronikus építési naplóba mindkét szerepkörrel jelen kell lennie, hogy mindkét feladatellátása rögzíthető és követhető legyen.

### Az egyszerű bejelentési dokumentáció munkarészei

A 155 Kr. 1. melléklete határozza meg az építészeti-műszaki dokumentáció egyes munkarészeit.

## **2. A bejelentés megtétele**

Az építető az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet a kivitelezés tervezett megkezdése előtt tizenöt nappal bejelenti az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárást Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszeren (ÉTDR) keresztül az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló kormányrendeletben meghatározott építésfelügyeleti hatóságnak. Az ÉTDR elérhetősége (ügyfélkapus bejelentkezéssel):

<https://www.e-epites.hu/etdr>

155 Kr. 1. §

*(1b) A bejelentés tartalmazza*

- a) az építető nevét és lakcímét, szervezet esetén a megnevezését és székhelyét, képviselő esetén az azonosításához szükséges adatot és elérhetőségét,*
- b) az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi számát,*
- c) a bejelentés tárgyát és annak rövid leírását, a számított építményértéket az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint meghatározva,*
- d) az építészeti-műszaki tervező – beleértve a szakági tervezőt is – nevét, elérhetőségét, kamarai névjegyzéki bejegyzésének számát,*
- e) a bejelentéshez csatolt mellékletek felsorolását,*
- f) az építető aláírását, amennyiben azt meghatalmazott útján, kormányablakon vagy az építésfelügyeleti hatóságon keresztül nyújtja be.*

*(1c) A bejelentéshez **csatolni kell***

- a) az 1. mellékletben meghatározott tartalmú **egyszerű bejelentési dokumentációt,***
- b) ha az építési tevékenységet a természetes személy saját lakhatásának biztosítása céljából kívánja végezni, az építető teljes bizonyító erejű magánokiratban tett **nyilatkozatát** arra vonatkozóan, hogy természetes személy és az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi.*

A bejelentésről és az építető személyében bekövetkezett jogutódlás bejelentéséről az ÉTDR PDF formátumú, letölthető visszaigazolást állít elő, amely pl. hitelintézetnél felhasználható az egyszerű bejelentés megtételének igazolására.

A 155 Kr. 2. § (2) bekezdése alapján az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi, hogy az egyszerű bejelentés tartalma megfelel-e az 1. §-ban foglaltaknak. Amennyiben a bejelentés hiányos, úgy az építésfelügyeleti hatóság nyolc napon belül tájékoztatja az építtetőt vagy képviselőjét

- a) arról, hogy a hiányos bejelentés nem minősül egyszerű bejelentésnek,
- b) az építési tevékenység bejelentés nélküli folytatásának jogkövetkezményeiről, valamint
- c) a bejelentés vagy melléklete hiányairól.

A 155 Kr. 4. § (1) bekezdése alapján **az építtető 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 készíltébe helyezését követően kezdheti meg** és folytathatja az Étv., az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései szerint.

*(2) Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet a bejelentéstől eltérően kívánják folytatni – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – akkor ezt a szándékot az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon, a változást bemutató tartalmú kivitelezési dokumentáció elektronikus építési naplóba történő feltöltésével, eseti bejegyzéssel egyidejűleg kell megtenni, ha a változás*

- a) az épület alaprajzi méretét,
- b) az épület beépítési magasságát,
- c) a lakások, önálló rendeltetési egységek számát vagy
- d) az épület telken belüli elhelyezkedését érinti.

*(3) Ha az egyszerű bejelentés a saját lakhatás biztosítása céljából valósul meg, akkor az építési tevékenység*

*a) építési napló vezetése és az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés bejelentése,*

- b) tervezői művezetés, valamint*
- c) tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás nélkül végezhető.*

*(4) Ha az építtető a (3) bekezdéstől eltérően az elektronikus építési napló vezetése mellett dönt, akkor a naplóvezetésre vonatkozó szabályokat be kell tartani.*

*(5) A (3) bekezdés szerinti kivitelezési tevékenység esetén az építtető személyében történő változást az ÉTDR-ben az építésfelügyeleti hatósághoz be kell jelenteni.*

*(6) Az elektronikus építési napló készíltébe helyezéséhez fel kell tölteni*

- a) a 6/E. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozatot, valamint
- b) a 6/E. § (3) bekezdése szerinti igazolást.

Az e-építési napló elérhetősége (ügyfélkapus bejelentkezéssel):

<https://www.e-epites.hu/e-naplo>

**Fontos! Az előbbieken ismertetett változás dokumentálása helyett a 312 Kr.-ban meghatározottak szerint előzetesen építési engedélyt kell kérni az illetékes építésügyi hatóságtól, ha az egyszerű bejelentéshez kötött és bejelentett, de hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező új vagy meglévő lakóépület 300 négyzetmétert meghaladó összes hasznos alapterületűre történő bővítését nem természetes személy vagy az építési tevékenységet nem a saját lakhatása céljából folytatja.**

Az egyszerű bejelentés alapján végzett építési tevékenységgel kapcsolatos szabálytalanságokat és az ilyen esetben folytatandó eljárásokat a 155 Kr. 5. §-a rögzíti.

### 3. Saját vagy hozzátartozó részére végzendő építési munka

Az Étv. 39. §-a és a 191 Kr. 12. § (6) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy az egyszerű bejelentés alapján épülő építmény építőipari kivitelezési tevékenység építési szakmunkáit vagy annak egyes munkafázisait saját részre vagy a Ptk. szerinti hozzátartozó részére a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult személy is végezheti szakirányú szakképesítés nélkül, a vállalkozó kivitelező jóváhagyásával, felügyeletével. Szakirányú szakképesítés esetén a szakmai szabályok betartása mellett végezheti továbbá azt a szakmunkát vagy munkafázist, amelyre a szakképesítése kiterjed, ebben az esetben nem szükséges a vállalkozó kivitelező felügyelete.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § alapján:

*„(1) E törvény alkalmazásában*

*2. hozzátartozó: a közeli hozzátartozó, az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa;”.*

### 4. Hatósági bizonyítvány

Az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kérelemre az építésfelügyeleti hatóság állítja ki és tölti fel az elektronikus építési naplóba, amennyiben a fővállalkozó kivitelező az épület felépítésének megtörténtéről az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározott tartalmú nyilatkozatot tett.

*Az építtetőnek a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor mellékelni kell*

- *a 312 Kr. 4. melléklete szerinti statisztikai adatlapot,*
- *az energetikai tanúsítványt, valamint*
- *ha a kivitelezési tevékenység a 151 Kr. 4. § (3) bekezdése szerint valósult meg, mellékelni kell*
  - *a fővállalkozó kivitelezőnek az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározott tartalmú nyilatkozatát, vagy – ha a kivitelezési tevékenységbe az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerint fővállalkozó kivitelezőt nem kellett bevonni – a szakirányú szakképesítéssel rendelkező személynek vagy személyeknek e nyilatkozattal megegyező tartalmú nyilatkozatát és szakirányú szakképesítésének igazolását, és*
  - *a megvalósulási dokumentációt, ha az egyszerű bejelentési dokumentációtól a kivitelezési tevékenység során eltértek.*

A kérelmet a <https://www.e-epites.hu/etdr> felületen ügyfélkapus belépéssel lehet benyújtani, vagy lehetőség van személyesen az elektronikus adathordozón rendelkezésre álló kérelmét az illetékes építésfelügyeleti hatóság ügyfélszolgálatán vagy kormányablaknál benyújtani.

A hatósági bizonyítvány kiadása előtt az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi a mellékletek meglétét, valamint elektronikus építési napló vezetése esetén meggyőződik arról, hogy a fővállalkozó kivitelező a 191 Kr. 14. § szerinti nyilatkozatát megtette.