

# LAKOSSÁGI 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 (Étv.) 33/A §. rendelkezései szerint a 300 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó összes hasznos alapterületű új lakóépületek építése esetén az építkezés egyszerű bejelentés alapján végezhető.

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: kivitelezési kormányrendelet) foglaltakat.

#### *Példa*

*Az építési helyen belül úgy kell elhelyezni az épületet, hogy betartsuk az előírt védőtávolságokat (pl.: tűzvédelem), vagy nem korlátozható a szomszédos épület lakóhelyiségének előírt benapozása.*

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

### **FONTOS!**

**Az adminisztrációcsökkentés érdekében 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 jogszertlenségek szankciókat vonnak maguk után.**

### 2. A bejelentés előtti első lépések

#### Adatgyűjtés

Az adatgyűjtés bizonyos mértékű szakmai ismereteket is igényel, ezért az építetőnek már ebben a fázisban érdemes bevonni a tervezőt az előkészítésbe. A figyelembe veendő jogszabályokon túl az építési területen lehetnek védettségek, helyi sajátosságok, adottságok, amik a tervezésre és az építésre a későbbiek során jelentősen hatnak és számottevő költségvonzatuk is lehet.

#### *Példák*

- 1. A biztonságos használat miatt minden épület esetében biztosítani kell a megfelelő oltóvíz-kapacitást. Ez kiépített lakóterületeken általában oltóvízhálózatról megoldott, de*

lehetnek olyan területek, ahol ilyen nincs. Ebben az esetben a tulajdonos utólag kötelezhető például oltóvíztároló építésére (ez lehet megfelelő térfogattal és csatlakozó berendezéssel ellátott kerti tó is), aminek jelentős költsége van, de esetleg az előírt zöldterületi arány betartásával is ütközhet. Célszerű a helyi vízművektől adatokat kérni az oltóvízhálózat kapacitásáról.

2. Előfordulhat, hogy az építési telek régészeti területen van, ahol a munkavégzés az illetékes örökségvédelmi hatóság felügyeletével történhet.
3. Ha az építkezés felszínmozgás-veszélyes területen van, akkor szükséges a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró kormányhivatal véleményét a tervezés során beszerezni, ennek elmaradása akár bontás kezdeményezését is vonhatja maga után.

### **Főbb adatforrások:**

- a) Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

Az Étv. 13.§ (2) bekezdése sorolja fel azokat a szempontokat, amelyek a HÉSZ-ből betartandók, így ezek ismerete alapvető.

„a) övezet, építési övezet területi lehatárolását  
b) övezetre, építési övezetre vonatkozóan  
ba) a védelemmel és korlátozásokkal érintett területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint,  
bb) a megengedett legnagyobb beépítettséget,  
bc) a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számát,  
bd) a megengedett legnagyobb beépítési magasságot vagy építménymagasságot,  
be) a szabályozási vonalat,  
bf) a beépítési módot, az építési helyet és  
bg) a minimális zöldfelület mértékét;  
c) országos vagy helyi építészeti örökségvédelemmel, településképi védelemmel, országos régészeti-, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre vonatkozó követelményeket, védőterületet, védőtávolságot kell figyelembe venni.”

A HÉSZ továbbá számos olyan információt tartalmaz, aminek figyelembevétele a fentiekén túl is fontos

- b) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (eljárási kormányrendelet) 6. melléklete.

A 6. melléklet az építési engedélyezési eljárás során közreműködő szakhatóságokat sorolja fel az adott építési tevékenység jellegének megfelelően. Az itt felsorolt hatóságok önálló hatósági jogkörben is eljárhatnak a feladatkörüket érintő nem építési engedélyhez kötött építési tevékenységek esetén, így az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén is. **Az egyszerű bejelentés esetén** – amennyiben az eljárási kormányrendelet 6. mellékletében meghatározott feltételek fennállnak – **szükséges a szakhatóságok önálló hatóságként való megkeresése.**

## Tervezési program

Az építetói igényeket, az adatgyűjtés során szerzett információkat és a tervezési feltételeket kötelező tervezési programban összefoglalni. A tervezési szerződés mellékleteként ez a tervezési folyamat talán legfontosabb alapidokumentuma.

A tervezési program tartalmát általánosan az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet határozza meg az alábbiak szerint.

### *„9. Tervezési program*

*16.§ (1) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti tervezési program véglegesített formája a tervezési szerződés kötelező mellékletét képezi.*

*(2) 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.*

*(3) A tervezési programban – amelyet az építető és tervező közösen készít elő – a tervezés tárgyától és nagyságrendjétől függően ismertetni kell*

- a) tervezési feladat részletes leírását, az építési tevékenység megnevezését,*
- b) a tervezés előzményeit – előkészítő dokumentációk, tanulmánytervek adatait,*
- c) az elvárt – az OTÉK előírásainak megfelelő vagy attól szigorúbb – követelményeket, beleértve az élettartalmi igényeket,*
- d) az elvárt követelményeknek való megfelelés igazolásának módját, az alkalmazandó szabványok vagy azokkal egyenértékű számítási-méretezési eljárások és hivatkozások, jogszabályok, előírások, szabályzatok körét,*
- e) a beruházás költségkeretét, rögzített költségkeret esetén a költségelemzés módszerét, az építető részéről a költségkeret túllépés jóváhagyásának feltételeit, vagy költségkeret csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályait,*
- f) a helyszín bemutatását,*
- g) a helyiségi igényeket és funkcionális kapcsolatokat,*
- h) az építményben üzemelendő technológiákat,*
- i) a közútkapcsolati, parkolási igényeket és információkat,*
- j) a közmű és energia ellátási igényeket, módokat,*
- k) az akadálymentesítésre vonatkozó információkat,*
- l) műemlék és nyilvántartott műemléki érték esetén az értékleltár és az építéstörténeti tudományos dokumentáció alapján rögzített műemlékvédelmi szempontokat,*
- m) a szükséges szakági tervezők, szakértők körét,*
- n) az egyéb meghatározó követelmények általános szempontjait,*
- o) a tervezendő építmény használatának, üzemeltetésének, karbantartásának feltételeit.”*

A leírásból kiemelendők a következők:

- A tervezési program a tervezési szerződés kötelező melléklete.
- A tervezési programot építető és tervező közösen állítja össze, tartalmáért közösen felelnek.

- Az előzőekből következik, hogy az építtetőnek egyértelműen kell megadnia az elvárásait. A tervezőnek, mint a szakma képviselőjének kötelessége tájékoztatni az építtetőt a szakmai szempontokról, azok következményeiről.

A tervezési program egyes pontjait természetesen az adott helyzetnek megfelelően értelemszerűen kell alkalmazni, azokat elhagyni és kiegészíteni is lehet.

### Tervezési szerződés

Tervező tervezési munkát csak tervezési szerződés alapján végezhet. A tervezési szerződés főbb tartalmi követelményeit kivitelezési kormányrendelet 9.§-a határozza meg, amelyekből az alábbiakat emeljük ki.

*„(2) A tervezési szerződés tartalmazza*

- a) a vállalt tervezési tevékenység (szakági tervezési tevékenység) pontos megnevezését,*
- b) a kivitelezési dokumentációra vonatkozó követelmény (mennyiségi és minőségi mutatók) meghatározását, a kidolgozás részletezettségét, (részletrajzok, konszignációk, költségvetési kiírás szükséges körét),*
- c) a készítendő kivitelezési dokumentáció példányszámát és annak elektronikus formában is történő átadási kötelezettségét,*
- d) a terv felülvizsgálatának, ellenőrzésének szabályait,*
- e) a szükségessé váló tervmódosítások szabályozását, valamint*
- f) tervezői művezetési feladatellátás részletes feltételeit, ha a tervező ilyen feladatot lát el.*

*(2a) A szerződő tervező köteles az építtetőt tájékoztatni a szakági tervezési feladatokról. Amennyiben szakági tervező bevonását a szerződő tervező javaslata ellenére az építtető nem veszi igénybe, úgy az ennek hiányából fakadó jogosulatlan vagy szakszerűtlen tevékenységért a szerződő tervezőt nem terheli felelősség.”*

Az egyszerű bejelentés esetén kiemelt fontosságú a tervezői művezetés feltételeinek meghatározása. A tervezői művezetést kötelezően az építésztervező végzi 6 alkalommal. Díjának a maximumát jogszabály korlátozza – *„a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályban meghatározott kötelező legkisebb munkabér másfélszeresét meg nem haladó összeg.”*

Fontos tisztázni, hogy az egyszerű bejelentés esetén mit értünk tervezői művezetésen. A kialakult szakmai szokások szerint a tervezői művezetés az építkezés során az egyes műszaki megoldások értelmezését, az esetleges szükségessé váló módosítások helyszíni egyeztetését szolgálja. Ezzel ellentétben az egyszerű bejelentés esetén a kötelező tervezői művezetés nem feltétlenül terjed ki az általános tervezői művezetési feladatokra. A kötelező tervezői művezető azt kontrolálja, hogy eltértek-e a kivitelezési dokumentációtól. **Lényeges, hogy a tervezői művezető egyik esetben sem azonos az építési műszaki ellenőrrel!**

Lényeges szerződési szempontok, javaslatok a tervezői művezetéshez:

- a) Meghatározandó, hogy a kötelező 6 alkalmon túl esetleg szükséges tervezői művezetéseket milyen esetekben és milyen díjazással látja el a tervező, beleértve a szakági tervezőket is.

*Példa*

*Az anyagvásárlás során kiderül, hogy a tervezettnak megfelelő, de más típusú falazóelem kedvezőbb áron vásárolható meg. Ekkor építtetőnek, kivitelezőnek és tervezőnek közösen kell dönteni, hogy a falazóelem beépíthető-e.*

- b) A kivitelezési dokumentációtól való esetleges eltérést (itt nem a változás bejelentéshez tartozó esetekről beszélünk) olyan fázisban etikus tervezői művezető részéről kontrolálni, amikor a korrekció még kisebb veszteséggel megoldható. Ez esetleges módon nem lehetséges, ezért építtető tervezőtől jogosan elvárhatja, hogy a kivitelezési tervdokumentációban tervezetten adja meg az „ellenőrzések” helyét, időpontját és szempontjait. Ezt a tervezési szerződésben rögzíteni kell. Ennek meghatározása nem csak a tervezőt, hanem építtetőt is köti, ugyanis tervező csak akkor tud így eljárni, ha időben értesítést kap az építkezés folyamatáról, tehát közös felelősség, közös érdek.

#### *Példa*

*Építésztervező a falak kivitelezési dokumentációnak való megfelelésségét ne a kész falon, hanem még a fal kitűzése során ellenőrizze, akkor még bontás nélkül korrigálható az esetleges hiba.*

- c) A tervezési szerződést az építésztervező köti, aki viszont szakági munkarészekhez kapcsolódó feladatok ellátására nem jogosult.
- d) A kivitelezésről szóló kormányrendelet 9.§ (2a) bekezdése külön kiemelve kezeli a szükséges szakági tervezők körének meghatározását. Építész tervezőnek itt tájékoztatási kötelezettsége van, ami egyben azt is jelenti, hogyha építtetőt nem tájékoztatta teljes körűen, akkor az ebből fakadó későbbi jogszerűtlenségért vagy szakszerűtlenségért felelősséggel tartozhat. Építész tervezőtől elvárható, hogy ismerje az épületre vonatkozó szakági feladatok körét, de nem áll ez a kivitelezés egyes munkafázisainál esetleg szükséges szakági teendőkre. Ez szintén a szerződésben pontosítandó.

#### *Példa*

*Pince építéskor a munkagödör biztosítására szükség lehet ideiglenes dúcolásra, amihez be kell vonni tartószerkezeti tervezőt, vagy geotechnikust. Ezt tervező előre nem láthatja, ezért nem tartozik felelősséggel.*

A példából is látható, hogy a tervezői művezető annak ellenére, hogy nem feladata a műszaki ellenőrzés, a terveknek való megfelelés vizsgálatokor mégis ellenőriz munkarészeket. Egy lakóház építése esetén is az építkezésen több szakma dolgozik együtt, gyakori, hogy más vállalkozó végzi, mondjuk az építőmesteri, más az épületgépészeti munkákat. Ha ezek a vállalkozók nem egy fővállalkozás keretén belül dolgoznak, akkor kötelező építési műszaki ellenőr alkalmazása. **Célszerű és hatékony lehetőség, hogy az építésztervező lássa el a tervezői művezetés és az építési műszaki ellenőrzés feladatát is.** Megjegyzendő, hogy ez esetben az építésztervező az elektronikus építési naplóban (a továbbiakban: napló) kettős szerepkört kell, hogy kapjon.

#### Tervezés

A lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet 1. melléklete így fogalmaz, ill. határoz meg egyes munkarészeket.

*„I. Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez **szükséges** kivitelezési dokumentáció munkarészei:*

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

II. Az I. rész szerinti munkarészek elkészítéséhez az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet 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 Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara együttes szabályzatát kell figyelembe venni, amelyet a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara honlapján közzétesz.”

A kivitelezésről szóló kormányrendelet 22.§ (1a) bekezdése kimondja, „Az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenység **legalább** a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott munkarészeket tartalmazó kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.”

A kivitelezésről szóló kormányrendelet 7.§ (2) bekezdés c) pontja szerint – „Az építési beruházás előkészítése, lebonyolítása és szervezése során az Étv. 43. § (1) és (2) bekezdésében meghatározottakon túlmenően az **építető feladata:**

c) az **I. mellékletben meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentáció** meglétéről való gondoskodás, az abban foglaltak betartatása.”

Lényeges tudni, hogy a kivitelezésről szóló kormányrendelet 1. melléklete nem azonos az egyszerű bejelentésre vonatkozó rendelet 1. mellékletével. Jogosan vetődik fel a kérdés, hogy akkor melyik melléklet szerint kell eljárni?

A megoldás a három idézett rendeletszöveg együttes alkalmazásával adható meg, a következők szerint.

- Az egyszerű bejelentésre vonatkozó kormányrendelet 1. melléklete szerinti kivitelezési dokumentáció az egyszerű bejelentés megtételéhez szükséges.
- A kivitelezésről szóló kormányrendelet értelmében **legalább a „szükséges” kivitelezési dokumentációval kell rendelkezni**, ami így feltételezi, hogy esetleg más munkarészeket is biztosítani kell.
- A szükséges kivitelezési dokumentáció az adott építkezés sajátosságainak figyelembevételével kiegészítendő a kivitelezésről szóló kormányrendelet 1. melléklet értelemszerűen alkalmazott munkarészeivel.

#### *Példa*

A kivitelezésről szóló kormányrendelet 1. melléklet 10. pontja nevesíti az „Építésszervezési munkarészt”, ez viszont nem része az egyszerű bejelentésre vonatkozó rendelet szerinti „szükséges” kivitelezési dokumentációnak. Ezt a kivitelező biztosítja, megléte pedig az

*építtető felelőssége. Ennek a munkarésznek az egyik eleme a „munkabiztonság és egészségvédelmi terv”, amit a naplóba fel kell tölteni, esetleges balesetkor hiánya komoly következményekkel jár mind az építtetőre, mind a kivitelezőre nézve.*

Összefoglalva, az egyszerű bejelentés a melléklet szerinti kivitelezési dokumentációval tehető meg, míg az építési tevékenység a sajátosságainak megfelelő további munkarészekkel kiegészítve végezhető, mely 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.

### **3. A bejelentés megtétele**

Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentése az elektronikus építési napló készületbe helyezésével valósul meg. Építtetőnek az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) nyilvános felületén ([www.e-epites.hu](http://www.e-epites.hu)) vagy a [www.magyarorszag.hu](http://www.magyarorszag.hu) portálon keresztül kell kezdeményeznie a napló készületbe helyezését, az alábbi lépések szerint:

- a napló készületbe helyezésének kezdeményezése a [www.e-epites.hu](http://www.e-epites.hu) vagy a [www.magyarorszag.hu](http://www.magyarorszag.hu) oldalon az ügyfélkapus belépéssel, majd a saját adatok megadásával,
- további adatokat kell megadni, így többek között az összes hasznos alapterület és a létesítendő lakások vagy önálló rendeltetési egységek száma,
- építésztervező behívása, adatainak megadásával (név, elérhetőség, névjegyzéki jelölése, Napló Ügyfél Jel (NÜJ szám)),
- építésztervező PDF/A formátumban feltölti a kivitelezési dokumentációt a tervnaplóba kategorizálva: Aláíró lap tervjegyzékkal, Helyszínrajz, Kitűzési helyszínrajz, Utcakép, Eltérő szintek alaprajzai, Metszetek, Homlokzatok, Tartószerkezeti tervek, Épület műszaki berendezéseinek rendszerterve, Műszaki leírás, Tervezői költségvetési kiírás,
- építtető megrendeli a készületbe helyezést (ez csak akkor lehetséges, ha minden adat és dokumentum fel van töltve, ezt a rendszer ellenőrzi),
- rendszerhasználati díj megfizetését követően a rendszer készületbe helyezi a naplót, ezzel megtörtént a bejelentés,
- a készületbe helyezésről a rendszer belső üzenetet küld az illetékes építésügyi hatóságnak, az illetékes építésfelügyeleti hatóság pedig látja, ahogy a többi naplót,
- az illetékes építésügyi hatóság a bejelentésről és a bejelentés módosításáról tizenöt napon belül tájékoztatja

*„a) a telek fekvése szerinti területi szakmai kamarát,*

*b) a telek fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjét, valamint*

*c) a telek tulajdonosát, amennyiben nem az építtető a tulajdonosa vagy az építtetőn kívül más személy is tulajdonjoggal rendelkezik.*

*A tájékoztatás tartalmazza*

*a) az építési tevékenység tárgyát,*

*b) az építtető adatait,*

*c) az érintett telek címét, helyrajzi számát, valamint*

*d) az építészeti-műszaki tervező nevét, névjegyzéki jelölését.”*

- a rendszer PDF formában, letölthető igazolást állít ki a készületbe helyezésről.

Az egyszerű bejelentéshez készített segédletek elérhetőek a <https://www.e-epites.hu/e-napló/oktatasi-anyagok-segedletek> linken.

A készenlétbe helyezést követő 16. napon elkezdhető az építkezés.

#### 4. Változtatás kezelése a bejelentésnél

Az építkezés során előfordulhat, hogy a kivitelezési dokumentációt változtatni szeretnék. Ekkor a következő esetekben a kívánt módosításról új bejelentést kell tenni legalább a módosítást érintő épületrész kivitelezésének megkezdése előtt 16 nappal.

Változás bejelentése szükséges, ha a módosítás

- „a) az épület alaprajzi méretét,*
- b) az épület beépítési magasságát,*
- c) a lakások, önálló rendeltetési egységek számát,*
- d) az épület telken belüli elhelyezkedését, vagy*
- e) az épület homlokzati geometriáját, anyaghasználatát, színét érinti.”*

A változás bejelentése a napon keresztül történik, tervező a módosított terveket feltölti, és a feltöltéssel egy időben eseti bejegyzést kell tenni.

Amennyiben az építkezés bejelentés vagy változás bejelentés nélkül épül, akkor az elkészült épületrészre fennmaradási engedélyt kell kérni az illetékes építésügyi hatóságtól. Az építkezés a jogerős fennmaradási engedély birtokában továbbépítésre vonatkozó, egyszerű változás bejelentéssel folytatható, melyet a már megnyitott naplóba kell feltölteni.

#### 5. Az építkezés ellenőrzése

Az építésfelügyeleti hatóság az egyszerű bejelentéssel végzett építési tevékenységet szűrőpróbaszerűen a helyszínen, valamint folyamatosan a naplót távoli eléréssel ellenőrzi.

Az építésfelügyeleti hatóság az Étv. alapján a helyszínen ellenőrzi a következőket:

*„46. § (2)*

*Az építésfelügyeleti hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket. Ennek keretében*

*b) a helyszínen, illetve a Nyilvántartás igénybevételel ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység*

*ba) végzésének szakszerűségét, jogszerűségét,*

*bb) résztvevőinek jogosultságát,*

*bc) végzéséhez előírt építési napló meglétének, vezetésének módját és tartalmát,*

*bd) folytatásához előírt kivitelezési dokumentáció (rész) meglétét,*

*d) a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében a Nyilvántartás igénybevételel építésrendészeti ellenőrzést és eljárást folytat le,*

*e) az ellenőrzései alapján szankciót állapít meg, ennek keretében*

*ea) építésfelügyeleti intézkedést tesz,*

*eb) építésfelügyeleti bírságot szab ki,*

*ec) megkeresi az intézkedésre hatáskörrel rendelkező hatóságot.”*



### *Példa*

*A talajnedvesség elleni szigetelés ellenőrzésének dokumentálása elmarad, mielőtt további szerkezetekkel (aljazatbetonnal) eltakarják, az az eltakarásra kerülő szerkezetekre vonatkozó bejegyzés megtétele elmarad. Ennek ellenőrzése és eseti bejegyzése nem a tervezői művezető feladata, hanem amennyiben van az építési műszaki ellenőr, ennek hiányában építetű felelőssége. A kivitelező kötelessége előzetesen értesíteni amennyiben van, akkor építési műszaki ellenőrt, ennek hiányában építetűt az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének időpontjáról.*

**Az építésfelügyeleti hatóság helyszíni ellenőrzés során, ha szabálytalanságot tapasztal, akkor az Étv. és az eljárási kormányrendelet alapján intézkedik.**

Az építkezés további folytatását

- megtiltja vagy megtilthatja, és építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, ha ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység szakszerűségére, a napló vezetésére vagy a kivitelezési dokumentációra vonatkozó szabályokat súlyosan megsértették,
- megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli, továbbá építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonytságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti,
- megtiltja, ha napló hiányában végezték a munkálatokat.

Eljárást folytat le, építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, vagy megkeresi az eljárásra hatáskörrel rendelkező hatóságot vagy szervet, ha az ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy

- a résztvevők (a tervező, a kivitelező, a felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr) nem rendelkeznek az előirt jogosultsággal, nem megfelelő a jogosultságuk, nem rendelkeznek az előirt regisztrációval vagy nem a regisztrációjuknak megfelelő tevékenységet végeznek,

**(megjegyzés: az építetű is bírságot kap, ha nem megfelelő jogosultsággal rendelkező résztvevőt foglalkoztat)**

## **6. Hatósági bizonyítvány**

Az egyszerű bejelentésre vonatkozó rendelet 6.§ szerint:

*„(1) A bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt **kérelemre** az építésügyi hatóság állítja ki és tölti fel az elektronikus építési naplóba. A kiállított hatósági bizonyítványról az építésügyi hatóság elektronikusan értesíti a települési önkormányzat jegyzőjét.*

*(2) A hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez mellékelni kell*

- a) az elektronikus építési napló összesítő lapját,*
- b) az épületre elkészített energetikai tanúsítványt,*
- c) ha az Étv. alapján a hatósági bizonyítványért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, az Étv.-ben meghatározott díj megfizetésének igazolását, valamint*
- d) az R. 4. melléklete szerinti statisztikai adatlapot.”*

A kérelmet a [www.e-epites.hu](http://www.e-epites.hu) vagy a [www.magyarország.hu](http://www.magyarország.hu) honlapon az ÉTDR felületen ügyfélkapus belépéssel lehet benyújtani, vagy lehetőség van személyesen az illetékes

építésügyi hatóság ügyfélszolgálatán, kormányablaknál, az Építésügyi Szolgáltató Pont feladatait ellátó települési önkormányzatnál, illetve postai úton lehet benyújtani.

A napló összesítő lapját PDF formában a naplóból lehet letölteni.

Az igazgatási szolgáltatási díj befizetésének módjáról az illetékes építésügyi hatóságnál lehet tájékoztatást kapni. A bejelentéstől számított első három évben díjmentes a hatósági bizonyítvány kiállítása. Ezt követően a díj mértéke időarányosan növekszik, jelentős összeget is elérhet, melynek mértékét az alábbi táblázat mutatja.

	A	B
1.	A bejelentéstől számított évek száma	Fizetendő igazgatási szolgáltatási díj
2.	0-3	díjmentes
3.	3-4	200 000 forint
4.	4-5	400 000 forint
5.	5-6	600 000 forint
6.	6-7	800 000 forint
7.	7-8	1 000 000 forint
8.	8-9	1 200 000 forint
9.	9-10	1 400 000 forint

**A hatósági bizonyítványt a kiállítással egy időben az építésügyi hatóság feltölti a naplóba.**

**A napló készletére a hatósági bizonyítvány feltöltésével nem szűnik meg, az építési tevékenység a készletbe helyezés megszüntetésével tekinthető befejezetnek.**

#### **7. A hatósági bizonyítvány kiállítását követő építésfelügyeleti hatósági intézkedések**

Az építésfelügyeleti hatóság a hatósági bizonyítvány feltöltését követően mind a naplót, mind az építkezést ellenőrzi.

A napló készletét megszünteti, ha

- a napló tartalmára és vezetésére vonatkozó követelmények teljesülnek és
- a helyszínen építkezés végzését nem tapasztalja.

A napló készletének megszüntetését követően a naplóba dokumentumok feltöltésére, e-főnapló megnyitására már nincs lehetőség.

Az építésfelügyeleti hatóság amennyiben szabálytalanságot tapasztal, akkor a napló készletét nem szünteti meg, építésfelügyeleti hatósági intézkedést tesz, építésrendészeti eljárást folytat le.

#### *Példa*

*A kivitelezési dokumentációhoz képest a lakóépület további egy szobával bővült, de még így sem érte el a 300 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet és ez a változás az építésügyi hatóságnak nem jelentették be.*

Budapest, 2016. június 30.

#### **Miniszterelnökség,**

Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság,

Építésjogi és Hatósági Főosztály