

**Építési engedély nélkül:
Új Kormányrendelet a lakóépületek építésének egyszerű bejelentéséről**

A 2016. január 2. napján hatályba lépett 456/2015. (XII. 29.) Kormányrendelet alapján lehetősége van az építtetőnek, hogy amennyiben legfeljebb 300m² összes hasznos alapterületű új lakóépületet kíván építeni, úgynevezett egyszerű bejelentéssel a lakóépület fekvése szerinti illetékes jegyzőnél jelentse be az építési tevékenységét.

Könnyebb eljárás?

Az építtető bejelentése nem minősül közigazgatási hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemnek, sem hivatalból indítandó hatósági eljárás megindítására okot adó körülménynek. Az egyszerű bejelentéssel összefüggő további módosítások alapján a településképi véleményezési és a településképi bejelentési eljárásnak sincs helye.

Tulajdonostársak, szomszédok

„Amennyiben az ingatlanon, amelyen az építési tevékenységet végezni tervezik, az építtetőn kívül más személy tulajdonjoggal rendelkezik, a jegyző a bejelentésről - annak benyújtásától számított nyolc napon belül - tájékoztatja a jogosultat.” A „jogosult” rendeleti meghatározása hiányzik, így nem egyértelmű, hogy a tulajdonostársat vagy az építtetőt tájékoztatja-e a jegyző, hiszen ez a bekezdés a hiányos bejelentés szabályozását követően került be a jogszabály szövegébe.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások során az engedélyezési és tudomásulvételi eljárásokban az ügyféli minősítés – az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (a szomszéd) tekintetében – fontos, hiszen amennyiben méltányolható jogát vagy jogos érdekét érinti az ügy, és az eljáró hatóság az ügy összes körülményeit mérlegelve - figyelembe véve a lefolytatni kívánt építési tevékenység jellegét is – az eljáró hatóság megállapítja az ügyféli minőség fennállását, így az eljárással összefüggésben (például) jogorvoslati lehetőséggel bír.

Mivel az építtetői bejelentés nem minősül közigazgatási hatósági eljárásnak, a szomszédok ügyféllé minősítésének lehetősége is hiányzik az eljárásban, így ők az építési tevékenységhez kapcsolódó engedélyezési eljárásnak nem válhatnak részeseivé. Ebből az alapfeltevésből kiindulva amennyiben a szomszédok jogukat vagy jogos érdekeiket kívánják érvényesíteni, erre csak később, az építőipari kivitelezési tevékenység szakszerűtlensége miatti építésfelügyeleti eljárásban vagy a szomszédjogok és a tulajdonjoguk korlátozása miatt indított polgári (kártérítési) per során van lehetőségük.

Az egyszerű bejelentés mellékletei, energetikai számítás

A bejelentési dokumentáció tartalmának pontos meghatározását a Kormányrendelet 1. melléklete tartalmazza. Amennyiben a melléklet tartalmát összehasonlítjuk az építési engedélykérelmek tartalmát szabályozó másik kormányrendelettel, lényeges eltéréseket találunk. Többek között kisebb méretarányban kell a tervdokumentációt benyújtani, a mellékleteket nem egy egységes aláíró lapon, hanem külön-külön kell az építtetőnek és az építészeti-műszaki tervezőnek aláírnia.

Lényegesebb kérdés, hogy hiányzik a kötelező mellékleti dokumentációk felsorolásból a korábbi eljárási rendhez képest az energetikai számítás benyújtási kötelezettsége. Ennek komoly jelentősége van, amelyet nem az építési tevékenység megkezdésekor, hanem annak befejezésekor a használatba vételi engedély helyett – ebben az eljárásban – a hatósági bizonyítvány megszerzésekor fognak érzékelni az építetők.

Az épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány mellékletéül csatolni kell – többek között – az épület energetikai tanúsítványát. A használatbavételi engedély kiadásához vagy a használatbavétel tudomásul vételéhez, továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén a megvalósulást igazoló hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez készülő tanúsítvány esetén az épületre, épületszerkezetekre, gépészeti rendszerekre és azok elemeire az építési tevékenységre vonatkozóan meghatározott módon a hatályos jogszabályok szerinti követelmények és az azoknak való megfelelés igazolása szükséges.

Mivel 2021-ig meghatározásra kerültek az épületek energetikai elvárásaira (pl. az épületek nyári túlmelegedésének kockázata, vagy az épületgépészeti rendszerekre, stb.) vonatkozó előírások, ezek fokozatosan fognak változni a következő időszakban, míg el nem érik az előzetesen kitűzött értékeket. Éppen ezért hihetetlenül nagy kockázatot ró az építetőre és az építészeti-műszaki tervezőkre, hogy előzetesen pontosan megbecsüljék az építés befejezésének pontos időpontját és az éppen akkor kötelezően alkalmazandó épületenergetikai jellemzőket.

Igazgatási szolgáltatási díj, bontási kötelezés

Az épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány mellékletéül csatolni kell – többek között – annak az igazolását, hogy a hatósági bizonyítványért az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésre került. A díj összegét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény melléklete határozza meg oly módon, hogy a legfeljebb 300 m² hasznos összes alapterületű új lakóépület felépítésének ténye - amennyiben az a bejelentéstől számított három éven belül megvalósul - ingyenesen kerül igazolásra hatósági bizonyítvánnyal.

Az új rendelkezések indoklása szerint annak érdekében, hogy az építkezések ne maradjanak befejezetlenül, illetve ne húzódnak el, a jogalkotó az építkezés időtartamától függően növekvő mértékű díjazást vezet be, illetve bontási kötelezettséget állapít meg, ha a bejelentéstől számított 10 éven belül az épület nem épül fel.

Összegezve tehát, bár első ránézésre könnyebb eljárási szabályok vonatkoznak a legfeljebb 300 m² hasznos összes alapterületű új lakóépület építésére, mégis sok buktatót rejt, komoly a kockázata, akár ha az építetői vagy a tervezői felelősséget, akár a kártérítési igények peresítését, akár a szigorú bontási kötelezés szabályait vesszük figyelembe. Természetesen előfordulhat, hogy a jogalkotó a későbbiekben még finomít a szabályozáson, növelve ezzel az új rendszer biztonságát.