

MAGYARORSZÁG KORMÁNYA

T/13849. számú

törvényjavaslat

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek az egyszerű bejelentés 300 négyzetméternél nagyobb lakóingatlan nem kereskedelmi célú építésére történő kiterjesztésével összefüggő módosításáról

Előadó: Lázár János
Miniszterelnökséget vezető miniszter

Budapest, 2017. február

2017. évi ... törvény

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek az egyszerű bejelentés 300 négyzetméternél nagyobb lakóingatlan nem kereskedelmi célú építésére történő kiterjesztésével összefüggő módosításáról

1. §

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 33/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„33/A. § (1) A 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó új lakóépület építése; műemlék kivételével, a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése; valamint ezen építési munkákhoz szükséges tereprendezés, támfalépítés egyszerű bejelentéssel történik.

(2) A természetes személy építtető egyszerű bejelentéssel bejelenti a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó új lakóépületet érintő építési tevékenységet, ha azt saját lakhatás biztosítása céljából végzi és az így megépült új lakóépület egy lakásnál többet nem tartalmaz.

(3) A természetes személy építtető – műemlék kivételével – egyszerű bejelentéssel bejelenti a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítésére irányuló építési tevékenységet, ha azt saját lakhatása biztosítására szolgáló lakóépület tekintetében végzi.

(4) Egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenység esetén

a) az építtető az építési tevékenységet a kivitelezés tervezett megkezdése előtt tizenöt nappal – kormányrendeletben meghatározottak szerint – a nevének és lakcímének, szervezet esetén a megnevezésének és székhelyének megjelölésével, kizárólag elektronikus úton bejelenti a kormányrendeletben kijelölt szervnek,

b) ha a tervező a tervezés során a közműellátás és az égéstermék-elvezető megvalósítása érdekében az arra jogosult szolgáltató hozzájárulását vagy jóváhagyását kéri, és arra nyolc napon belül nem kap érdemi választ, a hozzájárulást vagy jóváhagyást megadottnak kell tekinteni,

c) a bejelentéshez kormányrendeletben meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentációt kell mellékelni,

d) a bejelentéstől a kormányrendeletben meghatározottak szerint lehet eltérni.

(5) Az egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenység esetén az építtető köteles építész tervezőt tervezői művezetésre megbízni.

(6) Az egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenységet a bejelentéstől számított tíz éven belül meg kell valósítani és a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kell kérni a kormányrendeletben kijelölt szervtől.

(7) Ha a bejelentéstől számított tíz éven belül nem valósították meg az (1)–(3) bekezdés szerinti építési tevékenységet,

a) új lakóépület építése esetén az elkészült építményt le kell bontani,

b) meglévő lakóépület bővítése esetén az építési tevékenységgel érintett építményrészt a visszamaradó lakóépület állékonyságára és rendeltetésszerű használatára tekintettel le kell bontani, és a terep felszínének eredeti állapotát vissza kell állítani.

(8) A (6) bekezdés szerinti hatósági bizonyítványért miniszteri rendeletben meghatározott mértékű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.”

2. §

Az Étv. 47. § (2) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(Az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie:)

„g) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését vagy az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti.”

3. §

Az Étv. 48. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép, és a pont a következő bc) és bd) alponttal egészül ki:

(Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha

a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet)

„bb) természetes személy esetében 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladóan nem saját lakhatás biztosítása érdekében, illetve a megépült lakóépületben nem csak egy lakást kialakítva,

bc) természetes személy esetében a meglévő lakóépületet 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítését nem saját lakhatás biztosítása céljából, nem saját lakhatásra szolgáló lakóépület tekintetében, vagy

bd) természetes személy építető kivételével, 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó lakóépület esetében bejelentéssel

(végzik.)

4. §

Az Étv. a következő 60/E. §-sal egészül ki:

„60/E. § Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek az egyszerű bejelentés 300 négyzetméternél nagyobb lakóingatlan nem kereskedelmi célú építésére történő kiterjesztésével összefüggő módosításáról szóló 2017. évi ... törvény hatályba lépése előtt indult építésügyi engedélyezési eljárások esetében az építési engedélyezési eljárást a kérelem benyújtása napján hatályos rendelkezések szerint kell lefolytatni.”

5. §

Az Étv.

a) 46. § (4) bekezdés a) pontjában az „a)-c) pontja” szövegrész helyébe az „a) és b) pontja” szöveg,

b) 47. § (2) bekezdés a) és b) pontjában, c) pont ca) alpontjában, valamint 48. § (5) bekezdés d) pontjában a „köz- és vagyonbiztonságot” szövegrész helyébe a „közbiztonságot” szöveg,

c) 48/A. § (1a) bekezdésében a „(2) és (3) bekezdése” szövegrész helyébe a „(6) és (7) bekezdése” szöveg,

d) 48/A. § (2) bekezdésében az „építésügyi hatóság vagy jogszabályban meghatározott esetekben az építésfelügyeleti hatóság” szövegrész helyébe az „építésügyi hatóság” szöveg,

e) 49. § (1) bekezdésében az „a 48. §” szövegrész helyébe az „a 48/A. §” szöveg,

f) 62. § (3) bekezdés 2. pontjában az „építésügyi hatóság” szövegrész helyébe az „építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság” szöveg

lép.

6. §

Hatályát veszti az Étv.

- a)* 30/B. § (3) bekezdése,
- b)* 46. § (2) bekezdés *c)* pontja,
- c)* 46. § (3) bekezdés *d)* pontja,
- d)* 47. § (2) bekezdés *e)* pontjában a „valamint” szövegrész,
- e)* 48. § (2) bekezdés *b)* pont *ba)* alpontjában a „vagy” szövegrész,
- f)* 1. melléklete.

7. §

Ez a törvény a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az új lakóépületek egyszerű bejelentésének bevezetésével 2016. január 1. napjával megvalósult a korábbi engedélyezési eljárást felváltó, lényegesen egyszerűbb rendszer bevezetése, egyelőre csak a 300 m² összes hasznos alapterületet meg nem haladó új lakóépületek vonatkozásában. 2017. január 1-jei hatállyal az egyszerű bejelentés intézménye kiterjesztésre került a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítésére és átalakítására.

A már megvalósult eredmények, valamint a január 1-jével bevezetett új szabályok mellett célszerű, hogy az egyszerű bejelentés intézményének köre tovább bővüljön. A cél az, hogy a 300 négyzetméter feletti, nem kereskedelmi céllal épített vagy bővített lakóépületek is megvalósíthatók legyenek egyszerű bejelentéssel. Ez azt jelenti, hogy e mérethatár felett azok fognak tudni élni az egyszerű bejelentéssel, akik saját lakhatásuk megoldása érdekében építkeznek.

A Javaslatban foglaltakkal főként a bővítés területén érhető el jelentősebb eredmény. Jelenleg ugyanis egy 300 négyzetméter feletti lakóházban, ahol jellemzően több lakás van, nem végezhető bővítés egyszerű bejelentéssel akkor sem, ha az adott magánszemély tulajdonában lévő lakás 300 négyzetméter alatt van. Az új rendelkezésekkel ez megváltozik, így megnyílik az út az ilyen lakások egyszerű bejelentéssel történő bővítésére is. A lehetőség arra az esetre is nyitva áll, amikor egy lakást több tulajdonos – így jellemzően házastársak vagy egyéb rokonok – építtet, ha feltételeknek mindannyian megfelelnek.

Fontos kiemelni, hogy az új szabályozás bevezetése után is lehet majd 300 négyzetméter alapterület alatt értékesítési céllal építkezni. Ha ez nem így volna, annak beláthatatlan gazdasági következményei lennének, tekintettel arra, hogy a jelenlegi szabályok szerint ez megengedett. Erre alapozva nagyszámú építőipari kivitelezés folyik vagy áll előkészítés alatt, amelyek nagyban hozzájárulnak a hazánkban fennálló lakáshiány enyhítéséhez.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz

A rendelkezés a fent részletezett szabályozást teremti meg.

Meglévő többlakásos házak egyes lakásainak így megteremtődik a bővítési lehetősége, ami sok esetben nem kényszeríti az ott élőket nagyobb – pl. több gyermek esetén – más helyen új ház építésére, hanem eredeti környezetükben ezt megtehetik. Ez mindenképpen szociálisan kedvező, nem bomlanak fel a már kialakult lakóközösségek.

A 2. §-hoz

Már az egyszerű bejelentés körének korábbi bővítésével is jelentős mértékű feladat-átcsoportosítás következett be az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok között. 2017. január 1-jétől minden, az egyszerű bejelentéshez kapcsolódó feladat az építésfelügyeleti hatóságnál összpontosul. A javaslattal további eltolódás várható, tekintettel arra, hogy további ügyek kerülnek át az építési engedélyezést bonyolító építésügyi hatóságoktól az egyszerű bejelentéssel kapcsolatos feladatokat ellátó építésfelügyeleti hatósághoz. Ezért a mostani törvényi szabályozással megteremtjük, hogy az építésfelügyeleti hatóság által folytatott jókarbantartási eljárás, már a folyamatban lévő eljárásokat is ideértve, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről

szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdésében meghatározott fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatal építésügyi hatóságához kerülhessen át.

A 3. §-hoz

A jogszerűtlen építési tevékenység fogalmát hozzá kell igazítani az egyszerű bejelentés új szabályaihoz. Ebből kifolyólag akkor válik jogszerűtlenné az egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenység, ha a természetes személy nem saját lakhatás céljára építkezik, vagy ha nem természetes személy az építtető.

A 4. §-hoz

Azokban az ügyekben, amelyekben zajlik az építési engedélyezési eljárás, nem célszerű megengedni és a jogbiztonságot veszélyeztetné, ha az eljárás közben át lehetne térni egyszerű bejelentési eljárásra. Ezért a javaslat úgy rendelkezik, hogy ahol törvény hatályba lépése előtt indult építésügyi engedélyezési eljárások esetében az építésügyi engedélyezési eljárást a kérelem benyújtásakor hatályos rendelkezések szerint le kell folytatni.

Az 5. §-hoz

A jókarbantartási eljárás építésfelügyeleti hatóságtól való elkerülését követi le a Javaslat.

A 6. §-hoz

A hatályon kívül helyezés a Javaslatban foglaltaknak megfelelő pontosításokon túlmenően az összevont telepítési eljárásban az építésügyi hatósági szolgáltatás igénybevételére vonatkozó jogszabályi rendelkezések összhangjának megteremtése érdekében szükséges. Az építésügyi hatósági szolgáltatás igénybevételének „fakultatív” jellegére tekintettel a törvényi előírás fenntartása nem indokolt.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 29. § (2) bekezdése alapján igazgatási szolgáltatási díjat, pótdíjat – törvény vagy eredeti jogalkotói hatáskörben kiadott kormányrendelet felhatalmazása alapján – a miniszter az adópolitikáért felelős miniszter egyetértésével kiadott rendeletben állapíthat meg. A Javaslat ennek megfelelően a törvényből kiveszi az egyszerű bejelentéssel megépített lakóépület meglétét igazoló hatósági bizonyítvány kiadásakor fizetendő igazgatási szolgáltatási díj mértékét megállapító mellékletet, amelyet miniszteri rendelet fog szabályozni.

A 7. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.