

Az Országgyűlés 2017. március 21-én elfogadta 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 törvényjavaslatot.

A módosítás elsősorban az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységről szóló 33/A. § rendelkezéseit érinti.

A 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése:

- A lakóépületek 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítésére (valamint az ehhez szükséges tereprendezésre, támfalépítésre) is az egyszerű bejelentés szabályait kell alkalmazni. Kivételt képeznek e szabály alkalmazása alól a műemlék épületek.
- A 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó új lakóépületet érintő építési tevékenység:
- A kiegészített 33/A. § rendelkezései alapján 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.
- 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítésére irányuló építési tevékenység saját lakhatás biztosítására.

A természetes személy építtető 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. A törvény tervezetének előterjesztése e körbe sorolta például a tetőtér beépítésének esetét is. E rendelkezés szintén nem vonatkozik a műemlék épületekre.

A 2. és 3. pontban meghatározott lakóépületek rendeltetése a hatósági bizonyítvány kiállításától számított 5 évig akkor sem változtatható meg, ha egyébként a rendeltetésváltoztatás jogszabályi feltételei fennállnak.

Az így bejelentett építési tevékenységet a bejelentéstől számított 10 éven belül meg kell valósítani, és a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kell kérni a kormányrendeletben kijelölt szervtől. A hatósági bizonyítványért miniszteri rendeletben meghatározott mértékű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. Tekintettel arra, hogy a törvényjavaslat elfogadása esetén külön miniszteri rendelet fogja tartalmazni az igazgatási szolgáltatási díjakat, a törvény erre vonatkozó 1. melléklete hatályát veszíti.

Az egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenység tervezőjének helyzetét könnyíti meg az a rendelkezés, amely rögzíti, hogy ha a tervező a tervezés során a közműellátás és az égéstermék-elvezető megvalósítása érdekében a szolgáltató hozzájárulását vagy jóváhagyását kéri és arra 8 napon belül nem kap választ, akkor a hozzájárulást, jóváhagyást megadottnak kell tekinteni.

Kiegészül továbbá a törvény „az építésügyi hatósági kötelezés” című 47.§-a is. A módosítás alapján az építésügyi hatóságnak el kell rendelnie „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.”

A 48. § szerint jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a természetes személy 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladóan nem saját lakhatás biztosítása érdekében, illetve a megépült lakóépületben nem csak egy lakást kialakítva, a meglévő lakóépületet 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítését nem saját lakhatás biztosítása céljából, nem saját lakhatásra szolgáló lakóépület tekintetében, illetve ha nem természetes személy építtető 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó lakóépület esetében bejelentéssel végzi az építési tevékenységet.

A módosítással érintett 48.§ (2) bekezdése alapján, ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg az építésügyi hatóság vagy jogszabályban meghatározott esetekben az építésfelügyeleti hatóság helyett az építésügyi hatóság rendeli el a jogkövetkezmények alkalmazását.

A módosított 62.§ (3) bekezdés 2. pontja alapján a miniszter felhatalmazást kap arra, hogy az építésügyi hatóság által nyújtott szolgáltatás díjának mértékét és a díjfizetés részletes szabályainak megállapítása mellett az építésfelügyeleti hatóság esetében is gyakorolja ez irányú jogosítványait.

Hatályát veszti több, az építésfelügyeleti hatósággal kapcsolatos rendelkezés, így a 30/B.§ (3) bekezdése, mely alapján az összevont telepítési eljárást építésügyi hatósági szolgáltatás előz meg.

Hatályát veszíti továbbá a 46.§ (2) c) pontja, amely pont alapján az építésfelügyeleti hatóság jókarbantartási kötelezettség teljesítése körében ellenőrzést és eljárást folytat le. A jókarbantartásra vonatkozó kötelezettség teljesítésével kapcsolatos szabályokat a továbbiakban a fent idézett 47.§ tartalmazza. Ugyancsak hatályát veszti a jókarbantartási kötelezettséggel kapcsolatos 46.§ (3) bekezdés d) pontja, mely a jókarbantartási kötelezettséggel kapcsolatos jogkövetkezményeket írja elő.

A törvénymódosítás értelmében a módosítás hatályba lépése előtt indult építésügyi engedélyezési eljárások esetében az építési engedélyezési eljárást a kérelem benyújtása napján hatályos rendelkezések szerint kell lefolytatni.

A törvénymódosítás a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

M.Közlöny 45.szám