

ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG

Jelen tájékoztató a Takarékbank Zrt. (a továbbiakban: Hitelintézet) által nyújtott, **építési tevékenységhez kapcsolódó piaci jelzáloghitelek, állami kamattámogatás mellett nyújtott jelzáloghitelek, valamint a vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatások esetén** alkalmazandó szabályokat tartalmazza az építésügyi engedélyezésre vonatkozóan.

A lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítása 2019.10.24-én hatályba lépett. A módosítás alapján a jövőben változik az egyszerűsített bejelentésre vonatkozó kötelezettség, illetve az elektronikus napló vezetési kötöttség is.

ISMERTETŐ

1. Összefoglaló

Az *Étv.* és a *Rendeletben* foglaltak szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek az alábbiak:

- új, legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű lakóépület építése,
- már meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése (műemlék kivételével),
- valamint az ezen építési munkálatokhoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.
- új, legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó lakóépület építése, ha az építtető természetes személy az építési tevékenységet saját lakhatás biztosítása céljából végzi és az így megépült új lakóépület egy lakásnál többet nem tartalmaz;
- már meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó méretűre bővítése, ha az építtető természetes személy az építési tevékenységet saját lakhatása biztosítására szolgáló lakóépület tekintetében végzi (műemlék kivételével);
- valamint az ezen építési munkálatokhoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.

A fent nevezett építési munkálatok egyszerű bejelentését a korábbi elektronikus eljárási módon, az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR) 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályai szerint kell megtenni a tevékenység megkezdése előtt 15 nappal.

A módosítás legfőbb elemei:

- elektronikus napló (e-napló) vezetési kötelezettsége 2019.10.24-től **természetes személynek nincs, ha az építési tevékenységet a saját lakhatása biztosítására szolgáló lakóépület tekintetében végzi,**
- amennyiben az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet természetes személy saját lakhatásának biztosítása céljából végzi, úgy **az építtető nem köteles építész tervezőt tervezői művezetésre megbízni és a munkálatok tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás nélkül is végezhetők,**

Az építtető, aki nem természetes személy és nem saját lakhatásának biztosítása céljából végez építési tevékenységet, továbbra is **az építési napló készenlétbe helyezését követő 16. napon kezdheti azt el.** Fontos, hogy az építkezés megkezdése csak az építési naplóval kapcsolatos szabályok betartása mellett történhet.

Fontos tudni, hogy a **bejelentés kizárólag elektronikus úton lehet megtenni!**

Az építésfelügyelet az építőipari kivitelezési tevékenység egyszerű bejelentéshez kötött épület esetén azt ellenőrzi, hogy az egyszerű bejelentési dokumentáció alapján, illetve a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történt-e a kivitelezés.

Hatályos: 2021. október 01. napjától

2. Építési célú hiteligénylés

A 2019.10.24. napja után megváltozott építésügyi eljárás miatt az alábbiakat kell az Ügyfeleknek benyújtani, amennyiben rendelkeznek e-naplóval:

- Elektronikus építési napló (e-napló) - PDF formátumban.
- Az elektronikus építési napló üzemeltetője által letöltött, PDF formátumú visszaigazolás melyen a készletbe helyezett elektronikus építési napló adatait kell feltüntetni.
- A kivitelezési dokumentáció (PDF formátumú), melynek munkarészei:
 - Aláírólap tervjegyzékkel
 - Helyszínrajz
 - Kitézési helyszínrajz
 - Utcakép
 - Eltérő szintek alaprajzai
 - Metszetek
 - Homlokzatok
 - Tartószerkezeti tervek
 - Épület műszaki berendezéseinek rendszerterve
 - Műszaki leírás
 - Költségvetési kiírás
- Ügyfél írásos nyilatkozata, hogy az elektronikus építési naplóba feltöltött tervek megegyeznek a Hitelintézet rendelkezésére bocsátottakkal.

Fontos! A Hitelintézet továbbra is bekéri az alábbi dokumentumokat az elbíráláshoz:

- a műszaki leírás,
- a rajzi mellékletek (alaprajz, metszet rajz) tervező által aláírt, kinyomtatott példányai,
- költségvetés

3. Részletes tudnivalók

a) Bejelentés

Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentése az elektronikus építési napló készletbe helyezésével valósul meg. A készletbe helyezés feltétele

- a bejelentés mellékleteként a **PDF formátumú**, az építész tervező által az elektronikus **építési naplóba feltöltött kivitelezési dokumentáció**,
- **az építész tervező** elektronikus építési naplóba feltöltött **nyilatkozata a felelősségbiztosítása kötvényszámáról és a biztosító nevééről**, valamint
- **a biztosító által** térítésmentesen, a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül **kiadott igazolás feltöltése** arról, hogy egy bejelentéssel érintett tervezéshez vagy építőipari kivitelezési tevékenységhez kapcsolódó biztosítás esetében a *Rendeletnek* megfelelő felelősségbiztosítás fennáll.

Az elektronikus építési napló üzemeltetője a készletbe helyezett elektronikus építési napló adatainak feltüntetésével **PDF formátumú, letölthető visszaigazolást állít elő.**

Az elektronikus építési napló alkalmazás automatikus értesítést küld az elektronikus építési napló készletbe helyezésről az építésfelügyeleti hatóságnak. Ezt követően az építésfelügyeleti hatóság a bejelentésről 8 napon belül tájékoztatja

- a telek fekvése szerinti területi szakmai kamarát,
- a telek fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjét, valamint
- a telek tulajdonosát, amennyiben nem az építető a tulajdonosa vagy az építetőn kívül más személy is tulajdonjoggal rendelkezik.

A tájékoztatás tartalmazza

- az építési tevékenység tárgyát,

Hatályos: 2021. október 01. napjától

- az építtető adatait,
- az érintett telek címét, helyrajzi számát, valamint
- az építészeti-műszaki tervező nevét, névjegyzéki jelölését.

Az építésfelügyeleti hatóság a bejelentés hiányairól nem küld tájékoztatást a bejelentőnek, vagyis nem vizsgálja a bejelentés adattartalmát sem.

A bejelentés nem minősül közigazgatási hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemnek, sem hivatalból történő eljárás megindítására okot adó körülménynek.

b) Változás kezelése a bejelentésnél

Az **egyszerű bejelentési dokumentációtól el lehet térni** azzal, hogy az eltérést a megvalósítását megelőző napon kell bejelenteni.

A kívánt módosítás bejelentéséhez új bejelentést kell tenni a változást bemutató kivitelezési dokumentáció elektronikus építési naplóba történő feltöltésével. A módosítást eseti bejegyzéssel egyidejűleg szükséges megtenni a módosítást érintő épületrész kivitelezésének megkezdését megelőző napon.

Változás bejelentése szükséges, ha a módosítás

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

Amennyiben jogszerűtlenül végzik az építési tevékenységet, akkor az elkészült épületrészre fennmaradási engedélyt kell kérni az illetékes építésfelügyeleti hatóságtól. Ha az építtető a fennmaradási engedély iránti kérelmet a lakóépület rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válása előtt nyújtja be, az épületet a jogerős fennmaradási engedély birtokában, továbbépítésre vonatkozó, egyszerű változás bejelentést követően lehet továbbépíteni, melyet a már megnyitott naplóba kell feltölteni.

Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha az alábbiak szerint végzik:

- az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet bejelentés nélkül,
- természetes személy esetében 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladóan nem saját lakhatás biztosítása érdekében, illetve a megépült lakóépületben nem csak egy lakást kialakítva,
- természetes személy esetében a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítését nem saját lakhatás biztosítása céljából, nem saját lakhatásra szolgáló lakóépület tekintetében,
- nem természetes személy építtető esetén 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó lakóépület esetében bejelentéssel.

c) Az építési tevékenység szakmai és hatósági ellenőrzése

A tervezői művezető az építési folyamatot a helyszínen legalább hat alkalommal figyelemmel kíséri, majd az ott tapasztaltakat az elektronikus építési naplóban eseti bejegyzéssel dokumentálja.

Az építésfelügyeleti hatóság az egyszerű bejelentéssel végzett építési tevékenységet szűrőpróbaszerűen a helyszínen, valamint folyamatosan a naplót távoli eléréssel ellenőrzi. A helyszíni ellenőrzés során, ha szabálytalanságot tapasztal, akkor az *Étv.* és az eljárási kormányrendelet alapján intézkedik.

d) Hatósági bizonyítvány az építés megtörténtéről

Az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kérelemre az építésfelügyeleti hatóság állítja ki. A kiállított hatósági bizonyítványról az építésfelügyeleti hatóság elektronikusan értesíti az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjét, Budapesten a kerületi önkormányzat jegyzőjét, a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi főjegyzőt. Amennyiben az *Étv.* alapján a hatósági bizonyítványért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, akkor a hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez mellékelni kell az *Étv.*-ben

meghatározott díj megfizetésének igazolását. Olyan építések esetén, amelyek építési engedély alapján lettek megkezdve, azok befejezése esetén az eddig ismert szabályok szerint kell használatbavételi engedélyt, vagy az építési hatóság használatbavételt tudomásul vevő határozatát / nyilatkozatát kérni.

További tájékoztatás

A tájékoztatás nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek vagy adótanácsadásnak. Kérjük, a részletekről tájékozódjon a Hitelintézet fiókjaiban, vagy a Hitelintézet honlapján, a www.takarekbank.hu oldalon, ahol a támogatott hitelekre vonatkozó hirdetményt, jogosultság kalkulátorokat, valamint az Általános Szerződési Feltételeket is megtalálja.

A kapcsolódó hitel összegének meghatározásához mindenekelőtt számítsa ki a hiteltörlesztésre tartósan rendelkezésre álló jövedelmet. Gondolja végig, hogy háztartásának jövedelméből mennyit tud a hitel törlesztésére fordítani, illetve az egyes jövedelmekre mennyire számíthat tartósan.

Javasoljuk, hogy hitelfelvétel előtt tájékozódjon a hitelek, finanszírozási lehetőségek különböző fajtáiról, azok kondícióiról! Ebben segítségére lehetnek a Hitelintézet fiókjainak munkatársai vagy a TeleBank (06-1-3344-344) ügyfélszolgálat. További hasznos információkat tudhat meg a Magyar Nemzeti Bank (MNB) Felügyeleti honlapján található hitel- és lízing termékválasztó programjából (http://felugyelet.mnb.hu/fogyasztoknak/bal_menu/ptilekerdezo), illetve az MNB hitelfelvétellel kapcsolatos, egyéb információkat tartalmazó oldalairól.

Tájékoztatjuk Ügyfeinket, hogy **a Hitelintézet a hitelbírálat jogát fenntartja**, és bármely, itt felsorolt támogatás, csak a vonatkozó jogszabályokban meghatározott jogosultsági feltételeknek való megfelelés esetén folyósítható!

Takarékbank Zrt.