

Egyszerű bejelentés: e-napló nélkül is lehet

Alapjaiban változtatta meg a kormány az egyszerű bejelentés és a saját részre történő kivitelezés szabályait. Ha az építtető saját házát akarja felépíteni, akkor nincs szüksége építési naplóra, nem kell bejelentenie, ha eltér a tervektől és a kivitelezőnek nem kell felelősségbiztosítással sem rendelkeznie. A saját házán dolgozó szakmunkás pedig minden felügyelet nélkül dolgozhat, nem kell érte hivatalos vállalkozásnak felelősséget vállalnia, mint eddig. A módosítások már a rendelet megjelenésének másnapján, október 24-én életbe is léptek.

Nem kell építési napló

A legnagyobb jelentőségű változás, hogy ha az építtető magánszemély, aki saját lakhatási céljára építi a házat, akkor nincs szükség

- építési naplóra
- a benyújtott tervektől való eltérés bejelentésére
- tervezői művezetésre
- tervezői és kivitelezői felelősségbiztosításra.

Ha a magánszemély építtető nem saját lakhatási célra, hanem eladásra építteti a házat, vagy nem magánszemély lesz az építtető, akkor továbbra is a korábbi szabályok alapján, az e-napló használatával folyhat csak a munka.

Építési naplót önkéntes alapon használhat ezentúl is bármelyik építtető. Ajánlják is a használatát, mert például egy bírósági eljárás során csak az e-napló adataival tudjuk igazolni, hogy mikor, mi történt az építkezésen. Főleg a kivitelező érdeke, hogy minden lépés pontosan dokumentálva legyen. De a használat nem kötelező, ha az építtető nem akarja megnyitni a naplót, akkor nem lehet rákényszeríteni. Az e-napló használata a megadott feltételek mellett önkéntes. Aki viszont használja, annak a használattal kapcsolatos szabályokat változatlanul be kell tartania.

Bejelentés: e-napló helyett ÉTDR

Mivel az elektronikus építési napló már nem minden esetben kötelező eleme a kivitelezésnek, ezért magát a bejelentést sem lehet ennek a használatához kötni. Az egyszerű bejelentés tehát a továbbiakban nem az e-napló készletbe helyezésével történik. A bejelentést az ÉTDR felületén kell megtenni, melyet ügyfélkapus azonosítással elérhetünk az e-epites.hu/etdr weboldalon. Azokat a bejelentéseket is ezen a módon kell megtenni, melyeknél a továbbiakban is fogunk építési naplót használni.

A bejelentés kötelező tartalma

Eddig az építési napló készletbe helyezése jelentette a bejelentést, így ennek tartalmát külön a rendelet nem szabályozta. Most viszont felsorolják, mit kell tartalmaznia a bejelentésnek:

- az építető nevét és lakcímét, szervezet esetén a megnevezését és székhelyét, képviselő esetén az azonosításához szükséges adatot és elérhetőségét
- az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi számát
- a bejelentés tárgyát és annak rövid leírását, a számított építményértéket az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint meghatározva
- az építészeti-műszaki tervező – beleértve a szakági tervezőt is – nevét, elérhetőségét, kamarai névjegyzéki bejegyzésének számát
- a bejelentéshez csatolt mellékletek felsorolását
- az építető aláírását, amennyiben azt meghatalmazott útján, kormányablakon vagy az építésfelügyeleti hatóságon keresztül nyújtja be.

A bejelentéshez csatolni kell az egyszerű bejelentési dokumentációt. Továbbá, ha az építési tevékenységet a magánszemély saját lakhatásának biztosítása céljából kívánja végezni, akkor szükség van az építető teljes bizonyító erejű magánokiratban tett nyilatkozatára is ezzel a ténnyel kapcsolatban (kijelenti, hogy ő maga természetes személy és az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi).

Dokumentáció az egyszerű bejelentéshez

Megváltozott a benyújtandó dokumentáció tartalma és elnevezése is. Eddig kiviteli tervekkel kellett beadni az egyszerű bejelentéshez is, méghozzá ezt a 191/2009-es kormányrendelet megnevezése alapján az egyszerű bejelentésről szóló „kormányrendeletben meghatározott munkarészeket tartalmazó kivitelezési dokumentáció alapján” kellett elkészíteni.

Az egyszerű bejelentésről szóló rendelet ezeket a szükséges munkarészeket eddig csak vázlatosan felsorolta a következők szerint:

1. Aláírólap tervjegyzékkel
2. Helyszínrajz
3. Kitérés helyszínrajz
4. Utcakép
5. Eltérő szintek alaprajzai
6. Metszetek
7. Homlokzatok
8. Tartószerkezeti tervek
9. Épületgépészeti és épületvillamossági rendszerleírás
10. Műszaki leírás
11. Költségvetési kiírás.

A részletekkel kapcsolatban a rendelet annyit írt elő, hogy az egyes munkarészek kidolgozottságához az építész kamara és a mérnöki kamara honlapján közzétett szabályzatokat kell figyelembe venni. Ehhez képest a mostani rendeletben lépésről-lépésre pontosan előírják a dokumentáció elvárt tartalmát, hogy egy helyen lehessen megtalálni az

elvárt anyagok felsorolását. Ezt most nem kiviteli terveknek nevezik, hanem egyszerű bejelentési dokumentáció néven találjuk a rendeletben.

Helyszínrajz1:200 méretarányban:

- helyi építési szabályzat szerinti építési hely és építési mód feltüntetése
- az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok jogi határai az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis alapján
- az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok meglévő építményei, domborzata, növényzete
- a tervezett épület tetőidommal, csapadékelvezetés módjának feltüntetésével - a tervezett építmények
- a tervezett tereprendezés, térburkolatok és felszíni vízvezetés - a tervezett és meglévő közműcsatlakozások helye és kapacitása - a tervezett közterület-csatlakozás
- az égéstermék-elvezető rendszerek feltüntetése
- vízszintes és magassági méretezés.

Alaprajzok1:100 méretarányban, melyek méretekkel ellátva tartalmazzák:

- az elmetszett és a nézet irányába eső nem teljes szintmagasságú szerkezeteket
- a beépített berendezési tárgyakat
- a nyílásokat
- az ábrázolt szintek szintváltását és szintmagasságát, a szintáthidalók emelkedési irányát, mindkét végének szintmagasságát
- a szerkezeti dilatációk helyét
- a földszinti alaprajzon a csatlakozó véglegesen rendezett terepet, az épület körüli járdát, az előlépcsőt és egyéb szerkezeteket
- az égéstermék-elvezetőket
- az északi irány jelölését, a metszetek helyét, esetleges törését és nézetének irányát
- az egyes helyiségek megnevezését, alapterületét és padlóburkolatát
- az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzait – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével –, amelyek a tervdokumentációban összevonhatóak.

Metszetek1:100 méretarányban, a megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet, amely tartalmazza a következőket:

- az elmetszett, a nézet irányába eső látható, indokolt esetben a nézet irányába eső, de a más szerkezetek által takart szerkezeteket
- zárt sorú beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját
- az építményhez csatlakozó véglegesen rendezett terepet és járdát
- valamennyi, a metszeten megjelenített szerkezet rétegrendjét
- vízszintes és magassági méretezést.

Homlokzatok1:100 méretarányban, tartalmazva:

- a tervezett épület homlokzatait egész telken átmenő terepmetszettel

- valamennyi homlokzati anyag megnevezését
- a tervezett növényzetet, térburkolatokat
- a tervezett tereprendezést
- vízszintes és magassági méretezést.

Építészeti műszaki leírás:

- tervezői nyilatkozat az alapvető követelményeknek való megfeleléséről
- amennyiben nem csak lakás, akkor a további rendeltetések leírása
- az építési telek ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett vagy jogszabály előírásain alapuló terheléseinek összefoglalása
- beépítési százalék, építmény-, épületmagasság, összes hasznos alapterület
- anyagok, színek ismertetése
- leírás a környezethez való illeszkedés bemutatásával
- helyiséglista és terület-kimutatás
- közműellátás ismertetése
- az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti számított építményérték
- aláírólap, amely benyújtható elektronikusan aláírt PDF formátumban, papíralapú formátumban, illetve, ha információtechnológiai feltételei fennállnak, úgy az aláíró saját nevében kitöltött és saját személyi azonosításával benyújtott elektronikus űrlap útján, továbbá amely tartalmazza a következőket:
 - o a telek azonosító adatai
 - o az építető neve, szervezet megnevezése
 - o tervezésben részt vett valamennyi tervező neve, tervezői jogosultsági száma és a tervező(k) saját kezű aláírása.

Épületgépészeti műszaki leírás:

- alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzése (az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. TNM rendeletben meghatározott esetekben és annak 4. melléklete szerint)
- a követelményeknek való megfelelést igazoló épületenergetikai számítás - az építmény gépészeti kialakítása, vízellátási, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetési, gázellátási és égéstermék elvezetési; fűtési és hűtési, valamint légtechnikai rendszerek bemutatása, összefoglalása.

Épületvillamossági műszaki leírás:

- épületvillamossági rendszerek összefoglaló leírása
- az építmény villamos energiával történő ellátása, erős- és gyengeáramú rendszere, villámvédelem, érintés(hiba) védelem és egyéb megvalósítandó villamos rendszerek.

Tartószerkezeti műszaki leírás:

- az építmény tartószerkezetének rendszere, az alkalmazott feszítávok, a fő teherhordó elemek kialakítása, jellemző fő méretei, a betervezett anyagok,

gyártmányok minőségi és teljesítménykövetelményei, szükség esetén a megvalósíthatóságot biztosító technológiai leírások

- meglévő építmény esetén a tehernövekedéssel érintett függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetéről, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségéről, illetve megerősítésére vonatkozó tartószerkezeti megoldások.

Tartószerkezeti terv, zárt sorúan vagy ikresen csatlakozó épületek, emeletráépítés, monolit vasbeton szerkezet vagy 5,4 métert vagy azt meghaladó támaszközű tartószerkezet esetén, számítással igazolva:

- alapozás, zárt sorú és ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadása
- teherhordó falak és pillérek
- monolit és előre gyártott födémek és azok elemei
- szintek áthidalására szolgáló szerkezetek.

Eltérés a bejelentett tervektől

Az enyhített szabályoknak köszönhetően sehol nem kell jelezni, ha a kivitelezés során eltérünk a bejelentéskor feltöltött dokumentációtól. A módosított terveket nem kell feltölteni. A terveket azonban így is módosítani kell a változásnak megfelelően, s egy ellenőrzés során ezeknek a módosított terveknek a helyszínen rendelkezésre kell állniuk. A könnyítés tehát annyi, hogy nem kell feltölteni, bejelenteni a módosításokat. A módosított terveket azonban még az előtt el kell készíteni, hogy a változás megtörténne! A kiviteli terveknek mindig az éppen érvényes változatot kell tükrözniük.

Nem kell felelősségbiztosítás

A tervező és a kivitelező számára is jelentős könnyítés, hogy az ilyen, magánszemély számára végzett munka esetén nem kell az előírt felelősségbiztosítással rendelkezniük. Arra viszont felhívjuk a figyelmet, hogy a kivitelezőnek továbbra is szüksége van felelős műszaki vezetőre, a rá vonatkozó követelmények semmit sem változtak!

Mikor lépnek hatályba az új szabályok?

A szokásoktól eltérően a szabályokat módosító kormányrendelet szinte azonnal hatályba lépett. Az október 22-i dátummal kiadott rendelet új előírásait október 24-től már alkalmazni kell az újonnan kezdett munkákra. Az új szabályok csak az új bejelentésekre érvényesek. Amit tehát már október 24. előtt bejelentettek, azokra mindenképpen a korábbi előírásokat kell alkalmazni, tehát kötelező az építési napló vezetése.

Kivitelezés saját részre

Az egyszerű bejelentésre vonatkozó szabályok változása mellett nagy jelentőségű módosítás történt a saját részre történő kivitelezés körében is.

Építési munkát saját részre vagy hozzátartozó részére olyan ember, aki nem jogosult építőipari kivitelezési tevékenységre, két esetben végezhetett:

- ha a munkához nem kellett kivitelezési dokumentáció, vagy
- ha a munkavégzés vállalkozó kivitelező jóváhagyásával, felügyeletével történt.

Ez a szabály azt jelentette, hogy például szakirányú szakmai végzettséggel rendelkező, de nem vállalkozóként dolgozó, így a kivitelezést jogszerűen nem végezhető kőműves vagy más szakmunkás nem dolgozhatott önállóan a saját házában. Meg kellett állapodnia egy hivatalosan működő vállalkozással, hogy a munkájáért vállalják a felelősséget. Ez most megváltozott. A szabály kiegészült azzal, hogy saját vagy hozzátartozó számára végezhet építőipari munkát az is, aki szakirányú szakképesítéssel rendelkezik, és azt a munkát vagy munkafázist végzi, melyre a képesítése kiterjed. Tehát az egyébként alkalmazottként dolgozó kőműves falazhatja a saját házát anélkül, hogy ehhez egy vállalkozó hivatalos felügyeletére szüksége lenne.

A mérnöki kamarának sem felel meg

Az egyszerű bejelentésre vonatkozó szabályok változása teljesen váratlanul jött és szakmai szervezett sem támogatják maradéktalanul az újdonságokat. A Magyar Mérnöki Kamara már egy nappal a rendelet hatályba lépése után közleményt adott ki arról, hogy kifogásolja a szakmai egyeztetés nélküli módosítást. Ahogy írják, egyeztetésre nem került sor, így a kamarának sem volt módja véleményének kifejtésére.

A kamara megítélése szerint már önmagában az egyszerű bejelentés ténye is elegendő könnyítést tartalmaz az érintett lakosság számára. Az előírások súlyos felelősséget helyeznek megrendelő és a tervező vállára is, e téren további engedmények, a szabályok további lazítása nem indokolt. Fő érvük, hogy a megrendelők zöme nem elég tájékozott az épületek biztonsági és műszaki követelményeivel kapcsolatban. Ha a szabályozás a minimálisan szükséges követelmények érvényesülését sem biztosítja, akkor olyan épületek jöhetnek létre, melyek nem, vagy nem mindenben felelnek meg a biztonság és fenntarthatóság követelményeinek.

A Magyar Mérnöki Kamara nem ért egyet szakmai felelősségbiztosítási követelmény lazításával sem. Véleményük szerint a kötelező biztosítás nem az építési szakember, hanem az építetető anyagi biztonságát szolgálja. Hivatkoznak az építési stratégiát meghatározó korábbi kormányhatározatra is, mely nem hogy szűkíteni, de még tovább szélesíteni akarta a szakmai felelősségbiztosítás körét.

Óvatosabban fogalmazott a Magyar Építész Kamara. Közleményükben arra utaltak, hogy a törvényhozók a kamara véleményét nem kérték ki, holott a rendelet olyan súlyú módosításokat tartalmaz, amely mindenképpen megkívánta volna az érintett szakmai szervezetekkel történő egyeztetést. Szerintük a módosítás azonnali hatályba léptetése felkészületlenül érte az építési beruházások minden résztvevőjét, köztük a tervezőket is, így a Magyar Építész Kamara kénytelen egy már érvényben lévő jogszabály mellett felkészíteni a tagjait annak alkalmazására.