

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 megváltozott az egyszerűsített bejelentésre vonatkozó kötelezettség, illetve az elektronikus napló vezetési köztöttség is.

ISMERTETŐ

1. Összefoglaló

A módosítás legfőbb elemei:

Ha az egyszerű bejelentés a saját lakhatás biztosítása céljából valósul meg, akkor az építési tevékenység

- építési napló vezetése és az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés bejelentése,
- tervezői művezetés
- tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás

nélkül is végezhető.

2. A lakóépület egyszerű bejelentése

A Rendeletben foglaltak szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek az alábbiak:

- legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése,
- már meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése (műemlék kivételével),
- legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó új lakóépület építése, ha az építető 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 építető 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) az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Étv.*) szabályai szerint kell megtenni a kivitelezés tervezett **megkezdése előtt 15 nappal**.

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

2.1. A bejelentéshez csatolni kell:

a) az alábbi tartalmú egyszerű bejelentési dokumentációt:

- Helyszínrajz
- Alaprajz
- Metszetek
- Homlokzati tervek
- Műszaki leírás
 - Építészeti műszaki leírás
 - Épületgépészeti műszaki leírás
 - Épületvillamossági műszaki leírás
 - Tartószerkezeti műszaki leírás
- Tartószerkezeti terv

b) ha az építési tevékenységet a természetes személy saját lakhatásának biztosítása céljából kívánja végezni, az építető teljes bizonyító erejű magánokiratban tett nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy természetes személy és az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi.

A bejelentésről és az építető személyében bekövetkezett jogutódlás bejelentéséről **az ÉTDR PDF formátumú, letölthető visszaigazolást** állít elő.

Az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi, hogy az egyszerű bejelentés tartalma megfelel-e az előírásoknak. Amennyiben a bejelentés hiányos, úgy az építésfelügyeleti hatóság **8 napon belül tájékoztatja** az építetöt vagy képviselőjét.

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.

3. Az építkezés lefolytatása

Az építetöt az építési tevékenységet **az építési napló készenlétbe helyezését követő 16. napon kezdheti azt el.** Fontos, hogy az építkezés megkezdése és folytatása csak az *Étv.* rendelkezéseinek betartása mellett történhet.

a) Változás kezelése

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.

b) Jogszerűtlen építkezés

Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha az alábbiak szerint végzik:

- az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet bejelentés nélkül, vagy a készenlétbe helyezést követő 15 nap letelte előtti kezdéssel,
- 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 építetöt esetén 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó lakóépület esetében bejelentéssel.

Amennyiben jogszerűtlenül végzik az építési tevékenységet, akkor az elkészült épületrészre **fennmaradási engedélyt kell kérni** az illetékes építésfelügyeleti hatóságtól. Ha az építetöt 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.

c) Az építési tevékenység szakmai és hatósági ellenőrzése

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) Jogutódlás

Egyszerű bejelentéssel épített, 300 négyzetméternél nagyobb összes hasznos alapterületű lakóépület esetében, amennyiben az építetöt személyében jogutódlás következik be, az új építetötnek is meg kell felelnie a *Rendeleletben* foglalt feltételeknek. Az új építetötnek az ÉTDR-ben haladéktalanul be kell jelentenie az építésfelügyeleti hatósághoz a jogutódlást, melyhez csatolnia kell a teljes bizonyító erejű magánokiratban tett nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy természetes személy és az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi.

e) 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.

Az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kérelemre az építésfelügyeleti hatóság állítja ki és tölti fel az elektronikus építési naplóba, amennyiben a fővállalkozó kivitelező az épület felépítésének megtörténtéről az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendeletben meghatározott tartalmú nyilatkozatot tett.

4. 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
 - Kitűzési 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:

- műszaki leírás,
- rajzi melléklek (alaprjz, metszet rajz) tervező által aláírt, kinyomtatott példányai,
- költségvetés

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 (06-1-311-3110) 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 Ügyfeleinket, 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.