

1. Lehetséges Velux tetőablakablak üvegezett szárny cseréje, úgy hogy a tok beépítve marad?

Igen!

2. Mi az igaz abból, amit Kozári úr a martonvásári kiránduláson belengetett, hogy kézzel nem lehet már tervezni ? Ezt sehol nem találtam a jogszabályban, kértem tőle egy jogszabály helyet, több hónapja, a mai napig nem kaptam választ....

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése alapján az építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem elbírálásához az 1. melléklet szerinti formátumú és műszaki tartalmú, elektronikus formában előállított és a tervező vagy tervezők által elektronikusan hitelesített építészeti-műszaki dokumentáció szükséges.

Az 1. melléklet 1.2. pontja alapján az építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjai CAD program segítségével készülnek, a tervlapokat PDF/A formátumban kell benyújtani. A tervlap összeállításánál törekedni kell arra, hogy a tervlap vagy annak egységnyi területe szükség esetén A3 méretben szürkeárnyalatosan nyomtatható legyen. Az önálló tervlapokat vektorgrafikus formátumban, külön fájlként kell benyújtani. Ha a tervlap képet tartalmaz, a kép felbontása 300 DPI legyen.

3. A most indított használatba vételi eljárásokra, hatósági bizonyítvány kérésére melyik jogszabály szerint kell eljárni.?

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 62. §-a szerint

(1) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) Az e rendelet hatálybalépésekor hatályos építési engedély alapján folyamatban lévő építési tevékenység esetén az építési engedély módosításával, jogutódlásával kapcsolatban az e rendelet egyszerű bejelentésre vonatkozó szabályai alkalmazandók, ha az építmény, építményrész építése e rendelet alapján egyszerű bejelentéshez kötötté vált.

(3) Az e rendelet hatálybalépését megelőzően tett egyszerű bejelentés alapján felépített lakóépületre használatbavételi eljárást kell kérelmezni.

(4) Az e rendelet hatálybalépését megelőzően tett egyszerű bejelentés alapján bővített lakóépületre a 23. § szerinti hatósági bizonyítványt kell kérelmezni.

Tekintettel arra, hogy a használatbavételi engedély iránti kérelem új eljárásnak minősül, így arra már az új (eljárásjogi) jogszabályokat kell alkalmazni.

4. Miért és hogyan változik az ügyfélkapus bejelentkezés? A betanuláshoz kitől kapunk segítséget. (nyugdíjas) FÉK ebben fog adni segítséget, az ügyfélkapu+ regisztrációhoz videó linket küldünk majd következő hírlevélben.

5. Az egyszerű bejelentéshez nyilvános adatokat tartalmazó helyszínrajz és homlokzatok az eljárásba ügyfélként bejelentkező szomszédok tájékoztatásához továbbra is készítendőek?

Megszűnt az általános tájékoztatási felület, így hirdetményi (anonim) helyszínrajz és homlokzat csatolása sem szükséges. Az ügyfelek a belső kialakításra vonatkozó tervek kivételével megismerhetik az eljárás során keletkezett iratokat, dokumentumokat.

6. E-hiteles aláírással kell-e minden tervet aláírni??

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint a tervező az építészeti-műszaki dokumentációt, a szakértő a szakértői véleményt az 1. melléklet 2. pont 2.1. alpontja szerinti aláírólappal hitelesíti.

Az 1. melléklet 2.1. pontja szerint az aláírólapot külön-külön tervezőnként kell elkészíteni.

Fentiek alapján a jogszabály csak az aláírólap hitelesítését írja elő, minden egyes tervlap külön-külön történő hitelesítése szükségtelen.

7. A 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 15. § (9) szerint: "...az építési tevékenységgel érintett telek akkor minősül rendezettnek, ha a helyi építési szabályzat, ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint alakították ki, továbbá bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba." Kérdésem, hogy addig nem lehet építési engedélyt kérni, egyszerű bejelentést tenni, amíg a telek szabályozás szerinti kialakítása nem történt meg?

A kiemelt beruházások kivételével sajnos a telekalakítást végre kell hajtani!

8. Építési engedélyezési tervhez kell - e látványképet beadni ? (utca kép nem elég ?)

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 1. melléklet 3. pontja szerint az egyszerű bejelentés, valamint az építési és a fennmaradási engedélyezési eljárás iránti kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentáció elemei a tervezett építési tevékenység függvényében

3.3. Környezetbe illeszkedés igazolása

3.3.1. zártosrú, ikres vagy oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos épületek nézeteit is tartalmazó utcakép,

3.3.2. látványterv,

9. 281/2024 Kr. dokumentáció tartalma; 2.3."Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból készített PDF/A" és 3.2.1 "vektoros adatállomány alapján készített helyszínrajz" azt jelenti-e, hogy a földhivataltól származó térképnek is vektorosnak kell lennie? (a Földhivatal által kiadott e-hiteles térképmásolat NEM vektoros).

A digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományú ingatlan-nyilvántartási térkép beszerzésével kapcsolatban az Építési és Közlekedési Minisztérium az alábbi tájékoztatást adta.

2024. október 1-jén lépett hatályba az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, amelynek 1. melléklet 2.3. pontja szerint az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező térképmásolatot az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból készített PDF/A dokumentumként kell benyújtani. A vektoros adatállomány képezi a tervező által készített helyszínrajz alapját is.

A digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományt az alábbi felületen lehet beszerezni:

<https://geoshop.hu/products/inya>

Az adatszolgáltatás díját az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 1. melléklet 8. pontjában lévő táblázat határozza meg, amelynek második sora szerint 0-5 hektárig a díjtétel 24 000 Ft/ha. A megjelölt sor esetében a területet m² alapon kell meghatározni, így például egy 1000 m² területű telek esetében az adatszolgáltatás díja 2 400 Ft.

A földhivatali térképmásolatot az építésügyi hatóság nem tudja elfogadni.

10. A szakági tervező részére is van kötelező tervezői művezetés? Illetve átadáskor neki is át kell e adni a helyes megvalósításra vonatkozó nyilatkozatot ?

Nincs, a hozzájáruló nyilatkozatot kizárólag az eredeti terveket készített építész tervező adhatja meg.

11. E- napló vezetése az új jogszabály rendben minden esetben kötelező? Vagy maradt a saját lakhatásra, saját pénzből épül akkor nem kötelező a napló vezetés (csak lehetőség)?!

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 24. § (1) bekezdése alapján a kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről e-építési naplót kell vezetni.

22. § (1) bekezdése alapján kivitelezési dokumentáció alapján végezhető

a) az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység,

b) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység, amely

ba) 5,4 méter vagy azt meghaladó támaszközű tartószerkezet,

bb) monolit vasbeton tartószerkezet, kivéve az 5,4 méteres fal- vagy oszlopköznel kisebb előregyártott födém szerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút,

- bc) 1,5 méternél hosszabban kinyúló konzol,
- bd) 3 méter vagy azt meghaladó magasságú, megtámasztatlan falszerkezet – azzal, hogy a koszorú nem számít megtámasztásnak – vagy pillér, vagy
- be) 1,5 métert meg nem haladó magasságú támfal építésére, a szerkezetének megerősítésére, részleges megbontására irányul,
- c) azbeszttartalmú szerkezet átalakítására, felújítására, helyreállítására, korszerűsítésére, részleges vagy teljes eltávolítására irányuló építőipari kivitelezési tevékenység,
- d) az építmény tűzvédelmi jellemzőinek változását és az építmény szigorúbb kockázati osztályba történő besorolását eredményező építőipari kivitelezési tevékenység,
- e) az építmény bontása, ha
- ea) az építmény terepszint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m³-t, valamint homlokzatmagassága az 5,0 métert vagy
- eb) a terepszint alatti bontás mélysége meghaladja az 1,5 métert, valamint
- f) azon sajátos építményfajta szerinti építményhez kapcsolódó építőipari kivitelezés, amely esetében azt a szakági jogszabály előírja.

12. Egyszerűsített bejelentés lehetőségét a jogszabály ismeri. Említi, hogy e.b. lehet ha nincs ellenérdekű fél. Ellenérdekű felet kinek tekintünk? Szomszéd? Ha a szomszédal a tervet aláíratjuk, megnyilatkoztatjuk, akkor ellenérdekű fél marad? Összefoglalva e.b.-el mehet a lakóépület építése?

Egyszerű bejelentés esetén ellenérdekű az ügyfél, ha az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított 14. napig a hatósághoz elektronikusan vagy papír alapon benyújtja nyilatkozatát arról, hogy a tervezett építési tevékenység sérti a jogát vagy jogos érdekét.

13. Tervező nyilatkozat menthető e aláírás nélkül doc fileből pdfa-ba, és azt ügyfél kapus azonosítás után AVDH hitelesíteni elegendő? Vagy kinyomtatni + aláírni és visszascannelt pdfa-t kell AVDH ellátni (vagy mindkettő jó megoldás?)?!

Az AVDH hitelesítés kiváltja a papír alapú aláírást, így arra nincs szükség.

14. Korábban (október 1 cunami előtt) nyitott E.B. és napló vezetése nélkül épülő lakóépületnek is használatbavételi eljárása lesz a végén?

Igen.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 62. § (3) bekezdése alapján az e rendelet hatálybalépését megelőzően tett egyszerű bejelentés alapján felépített lakóépületre használatbavételi eljárást kell kérelmezni.

15. Mikor kötelező Tervezői művezetés? A tervezői művezetés másik kollégának (szakembernek) szabadon átruházható?

Nem kötelező.

16. Alapozás értesítését hogyan kell megtenni? Mikortól él a dolog?

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2025. október 1-jét követően hatályos 52. §-a szerint

- (1) A fővállalkozó kivitelező az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az alapozás elkészültét bejelenti az építésügyi hatóságnak.
- (2) A bejelentést az alapozás elkészültét követő három napon belül az elektronikus építési naplóban kell megtenni.
- (3) Az építésügyi hatóság az alapozás építészeti-műszaki dokumentációnak való megfelelését a bejelentés időpontját követő nyolc napon belül helyszíni szemle keretében ellenőrzi.
- (4) Az építésügyi hatóság a helyszíni szemle időpontjáról az elektronikus építési naplóban értesíti a fővállalkozó kivitelezőt.

17. Tervezői nyilatkozatot a már október 1 előtt megkezdett építkezésekre is kell tenni, vagy csak az október 1 után kezdődőkre?

A tervezői hozzájáruló nyilatkozatot kizárólag akkor lehet kérni, ha a kivitelezési szerződést 2024. szeptember 30-át követően kötötték meg.

18. Tervezői nyilatkozatra van formanyomtatvány?

Nincs kötött formája.

19. Tervezői felelősség biztosítást a kamara fogja ellenőrizni?! Hatóságnak van e jogköre kérni? Mivel a tagfelvételhez kötött, a kamara ellenőrzi, évenkénti megújítását szintén. FÉK TET megjegyzés: a kormány intézkedéseivel (végrehajtási rendelettel) ellentétben a MÉK és a TET is úgy gondolja, h nem a tervező nem mint természetes személy kell kötni és nem a jövedelme utáni összegből számítva. Ezt egyeztetni a MÉK a kormánnyal.

20. FÉK Elnökének kérése: jó lenne egy 100 m²-es lakóépület bírság tételeit kimutatni 4 szereplőre, 3 készültéig szintnél (táblázatban, a levezetést nem kell bemutatni csak a bírság összegét):

- szereplők: építetű, tervező, FMV és kivitelező

- készültéig szint: A) alapozás B) szerkezet készség (tetővel) C) 100% készültéig

100 m ² nettó alapterületű lakóépület	A	B	C
készültéig	Alapozás	Tetőszerkezet	Teljes készültéig
számított ép érték	100*600 000 = 60 000 000 Ft		
engedély nélkül	0,2*60 000 000 = 12 000 000 Ft		
készültéig szorzó	0,1	0,6	1
Bírság	1 200 000 Ft	7 200 000 Ft	12 000 000 Ft

21. Ha egy épület tetőszerkezetét teljesen elbontják és ugyan olyanra visszaépítik, akkor ahhoz kell e bármi bejelentés vagy engedélyezés?

Nem kell.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. §-a szerint e törvény alkalmazásában:

3. *átalakítás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység;

61. *helyreállítás*: építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tétele érdekében végzett felújítási tevékenység az építményrész eredeti építészeti kialakításának lehetséges megtartása mellett.

22. Ha E.B. jelentéssel indul lakóépület tudomásul vételi eljárása, de a hatóság átminősíti ellenérdekű fél miatt (szomszéd) építési engedélyre, hatóság kérhet e be további tervdokumentációt (építészt és/vagy szakágit)?

Ugyanazokat a dokumentumokat kell csatolni mindkét eljárásban, azzal az eltéréssel, hogy építési engedélyezési eljárásban szakkérdés vizsgálatára vagy szakhatóság megkeresésére is lehetőséget ad a jogszabály, így az ahhoz szükséges dokumentum bekérése szükségessé válhat.

23. Rendkívüli esemény esetén (leég a ház), elegendő e ÉTDR-ben egy bejelentés, hogy a további károsodás megelőzésére a tulajdonos megkezdi a helyreállítást, visszaépítést ugyan olyan méretűre és megjelenésűre mint előtte volt?

Nem kell!

24. Főépítészeti egyeztetés: hatóság fogja e kérni minden esetben a településképi egyeztetést (főépítészeti hozzájárulást)? Vagy csak tájékoztatja a polgármestert a pld E.B. megtörténtéről?

Csak abban az esetben , ha településképi rendelet előírja!

25. FÉK tájékoztatása: főépítészeket a MÉK által üzemeltetett „FÉNY” (Főépítészek Nyilvántartási rendszer) lehet településre lebontva megtalálni! FÉNY indul 2025 év elején.

Amint indul a weboldal hírlevélben kiküldésre kerül a link.