

Cím: Építkezni? Akkor ezt jobb, ha tudod

Megjelenés: Pénzcentrum

Dátum: 2016-05-04

Megváltoztak az eljárási szabályok a legfeljebb 300 m² alapterületű új lakóépületeknél. Ha építkezni szeretnének a területileg illetékes jegyzőnél kell megtenni az egyszerű bejelentést. Az ördög azonban itt is a részletekben rejlik, buktatót rejt a felelősség kérdésköre, továbbá az a tény, hogy ha 10 éven belül nem fejezzük be az építkezést, bontásra köteleznek.

Januárban lépett hatályba az a Kormányrendelet (456/2015. (XII. 29.)), ami a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterülettel rendelkező új lakóépületek építését kivette az építési engedélyezési eljárási körből, és ezek építését csak egy "egyszerű bejelentési eljárás" köthette. A szóban forgó épületek (max. 300 m² összes hasznos alapterület) tipikusan a családi házak vagy lakóépületek, mivel jellemzően ezek felelnek meg a szabályozásban megjelölt méretnek.

A szabályozás értelmében tehát ezek az épületek kikerültek az ingatlanokra általában vonatkozó építési engedélyezési eljárások köréből, építésüket/építtetésüket egyszerű bejelentéshez köthették. A megváltozott jogszabályi előírások tükrében érdemes áttekinteni a tervezés, a tervezői felelősségvállalás folyamatát, valamint az új típusú tervdokumentációt.

Az egyik fontos tanulság hogy a tervezési munka elengedhetetlen része a tervezői szerződés, feltétlenül ragaszkodjunk a megfelelő szerződés megkötéséhez. Ezzel kapcsolatban feltétlenül tudni kell, hogy a jogi gyakorlat szerint a megrendelő laikus félnek minősül, így megfelelő alaposággal válasszuk ki, hogy kivel szerződünk egy munkára.

A hatósági engedélyezési eljárás hiányában ugyanis a tervezőnek kell a kellő gondossággal felhívnia a megrendelőjének, építtetőnek minden olyan körülményre a figyelmet, amely a tervezett létesítménnyel kapcsolatban felmerülhet, tervezési programra kihatással lehet, tájékoztatásra szorulhat vagy pl. korábban az építési engedély része volt. Az új Ptk. alapján a tervezési szerződés vállalkozási szerződésnek minősül, így egy jogszabályoknak megfelelő tervvel kapcsolatban is kártérítési igénnyel élhetünk, ha a tervező nem tájékoztat előzetesen kellő részletességgel, vagy nem méri fel az épületnek a későbbiekben várható igényét (bővítés, tetőtér beépítés, funkcióváltás... stb.), és ebből a megrendelőnek hátránya keletkezik, s nem tudja igazolni, hogy erre a szerződésnél, tervezési programnál rákérdezett.

Mindazonáltal azt is tudnia kell az építtetőnek (a laikus félnek) hogy milyen kötelezettségei vannak. Ezek közül ki kell emelni az elektronikus építési naplóval kapcsolatos kötelező teendőket. Ez azért kiemelten fontos, mert az egyszerű bejelentési eljárásnál a kivitelezés jogszerűségének igazolására vonatkozó legalapvetőbb dokumentum ez (vítás kérdések rendezése esetén is!), valamint a hatósági bizonyítvány kiállításához szükséges dokumentumok egyike is elektronikus építési napló.

Tartsuk szem előtt azt is, hogy az egyszerű bejelentés megtétele az építtetőt nem mentesíti a más jogszabályokban meghatározott egyéb hatósági engedélyek, hozzájárulások megszerzése alól!

Fontos kitétel a szabályozásban, hogy az egyszerű bejelentéstől számított tíz éven belül kell a lakóépületet felépíteni és megkérni a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt. Ha az építkezés befejezése nem történik meg tíz éven belül, akkor az elkészült építményt a kormányrendelet szerint le kell bontani.

Mi változott, mire kell odafigyelni?

Jól válasszuk meg, hogy kivel szerződünk a tervezési munkára

Kártérítési igénnyel léphetünk fel, ha nem megfelelően előkészített tervet kaptunk

Ne feledjük az elektronikus építési naplóval kapcsolatos kötelező teendőket, és az esetleges egyéb hatósági engedélyek, hozzájárulások megszerzését

Álmaink otthonát 10 éven belül valósítsuk meg, máskülönben a szabályozás szerint le kell bontani

Települési adókötelezettséggel kell számolnunk építkezés esetén

Érdekel, hogyan és hol érdemes lakást vásárolni?

Idén május 6-8. között újra megrendezésre kerül a Portfolio lakosságnak szóló ingatlanpiaci rendezvénye, Itt a helyed, ha új vagy használt lakást akarsz venni saját vagy befektetési célra, lakást akarsz eladni, lakást bérelnél vagy bérbe adnál, hitel felvételén gondolkozol, felújítanál, modernizálnál, bővítenél, komplett szolgáltatást és teljes körű tájékoztatást szeretnél kapni szakértőktől a lakásvétel vagy eladás menetéről. Az 1100 négyzetméteres vásár 60 kiállítója között természetesen az FHB Bank, a Biggeorge Property és a Duna House is szerepel. A Millenáris B épületében megrendezésre kerülő három napos rendezvényre a belépés ingyenes! Bővebb információ az esemény érhető el.