

Lestyán Mária

Tervezői teendők az egyszerű bejelentési eljárással megvalósuló épületeknél

2016. július 01.-től hatályba lépett a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016.(VI.13.) Kormányrendelet, s egyidejűleg hatályát veszítette az ilyen típusú bejelentést szabályozó 456/2015. (XII.29.) Kormányrendelet. Ennek következtében a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű lakóépületekre vonatkozó egyszerű bejelentést az elektronikus e-építési napló alkalmazásával kell megtenni.

Mit, mikor, hogyan?

Ahhoz, hogy az építésztervező és a szakági (tűzvédelmi) tervezők megfelelően tudják ellátni feladatukat, meg kell ismerniük a változásokat. Segédletek elérhetők: <https://www.e-epites.hu/e-naplo/oktatasi-anyagok-segedletek> Ezek között nem csak szakembereknek, hanem építetőknek is vannak iránymutatások, de készült egy LAKOSSÁGI TÁJÉKOZTATÓ is az egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet alkalmazásáról: <http://www.e-epites.hu/3766> .

A változások fő elemei:

- nincs építési engedély, csak egyszerű bejelentés,
- az e-napló készenlétbe helyezésével elvégezhető a bejelentés,
- kivitelezési dokumentáció kell, amit az építész tervezőnek kell feltöltenie az e-naplóba,
- a tervezőnek tervezői művezetést kell végezni 6 alkalommal, szerződése szerint,
- a tervező felel a szakági tervezők bevonásáért, az oltóvíz rendelkezésre állásáért, ha kell a szakhatóság bevonásáért, a tűzvédelmi teljesítményjellemzők megadásáért, stb.

A szerződéseknek a kívánt részletességű és műszaki tartalmú tervekre kell vonatkozni. Mivel itt nincs engedélyezési eljárás, és az egyszerű bejelentési eljáráshoz kivitelezési dokumentáció szükséges, amennyiben igénybe vesznek tűzvédelmi tervezőt, szakértőt, akkor ennek megfelelő műszaki tartalomra kell szerződni. Nem elég a teljesítményjellemzőket megadni, vizsgálni kell azt is, hogy amit az építésztervező tervezett megfelelő-e?

Mi változott a tervezési szerződéssel összefüggésben?

Kötelező tervezői művezetést alkalmazni és a tervezői művezetés feltételeit tervezési szerződésben kell rögzíteni. A kamara szándéka, hogy az épület tervezője végezze a tervezői művezetést is viszont az Étv-ben nincs előírva, hogy annak az eredeti tervezőnek kell lennie, csak az, hogy tervezési szerződésben kell a feltételeket rögzíteni.

A tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt. A szerződő tervező köteles az építtetőt tájékoztatni a szakági tervezési feladatokról. Amennyiben a szakági tervező bevonását a szerződő tervező javaslata ellenére az építtető nem veszi igénybe, úgy az ennek hiányából fakadó jogosulatlan vagy szakszerűtlen tevékenységért a szerződő tervezőt nem terheli felelősség.

A megváltozott tervezési programról a Védelem 2016/4. számának 39. oldalán olvashatnak. Ezek közül több kérdésben elengedhetetlen, hogy a tűzvédelmi szakági tervező megfelelő bemenő adatot szolgáltatson építészervező számára az OTSZ, Tűzvédelmi Törvény, TvMI-k alapján. A legjobb az lenne, ha építészervező még a szerződéskötés előtt bevonná a szakági tervezőket, ha ez még sem történik meg a tervezési munka során célszerű a felmerült hiányosságokat a tervezési szerződés és program módosításával pótolni. (Pl. eltérési eljárás okán egyedi igazolásokra, szimulációkra lesz szükség.)

Már sokszor kiemeltük, hogy a tervezési program tartalmazhat olyan megrendelői igényt (későbbi bővítés, tetőtér beépítés, funkcióváltás stb.) amely látszólag indokolatlanul szigorúbb követelményeknek feleltetik meg az épületünket, mint amelyet jelenleg be kellene tartanunk! Ilyenkor az építtetői szándék miatt kell a szigorúbb előírásoknak megfelelni!

Építési napló készíltbe helyezése

A kivitelezés, az e-napló készíltbe helyezését követő 16. napon kezdhető meg, viszont figyelemmel kell lenni arra, hogy rendszerhasználati díj beérkezését követő 2-3 munkanap elteltével kerül készílti állapotba az e-napló.

Amennyiben van műszaki ellenőr az e-napló készíltbe helyezése az ő feladata. A főoldalon a „Készíltbe helyezések” lapon az „Új e-napló egyszerű bejelentés kérelem benyújtása” feliratra kattintva kell elindítani a lakóépület egyszerű bejelentését. (Természetes vagy jogi személy meghatalmazottja? + építtető adatai.) Ha az építtető nem a tulajdonos, akkor a munkaterület átadása előtt szükségünk lesz a tulajdonos hozzájárulására is!

Az építészervezőt NÜJ azonosítójának a megadásával lehet meghívni, számára jogosultságot biztosítani a tervek feltöltéséhez! Ezen kívül meg kell adni az összes hasznos alapterület nagyságát, a lakások számát, valamint a számított értékét is a beruházásnak a 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. mellékletében előírtak alapján. Ebből határozzák meg a rendszerhasználati díjat, amit a megadott számlaszámra kell átutalni a készíltbe helyezési kérelemre megküldött díjbekérő alapján.

Legyünk nagyon figyelmesek, mert az e-napló adatai csak előkészítés és adategyeztetés alatti naplóállapotban szerkeszthetőek!

A kötelező kivitelezési dokumentáció felvitele jogszabály szerint az építészervező feladata. Az építtető – megbízottja – nem tudja szerkeszteni ezt a menüpontot. Tehát bármikor, ha a későbbiekben eltérés válik indokolttá a tervezőnek kell ezeket feltölteni. A kivitelezés

szakszerű folytatásához nem mindig elegendőek a kötelezően feltöltendő tervek, mellékletek!

Az építésztervező mellett – aki egyben a tervezői művezető is lesz – a szükséges szakági tervezőket is fel kell vinni, valamint fel kell tölteni a készenléti tárhelyre a szükséges dokumentumokat, ilyenek pl. a meghatalmazások.

A kivitelezéshez szükséges tervekről a Védelem 2016/4. számának 40. oldalán olvashatnak.

Tervezői művezetés

A tervezői művezetés nem tévesztendő össze és nem is helyettesíti a műszaki ellenőri tevékenységet, bár a legcélravezetőbb az lenne, ha tervező vállalná a műszaki ellenőri teendőket is. A tervezői művezetésre a vonatkozó jogszabályi előírások és kamarai szabályzat alapján kell tervezőnek építetetővel már a tervezési szerződés megkötésekor szerződni.

A tervezői művezetőnek az építési folyamatot a helyszínen legalább hat alkalommal (ebbe beszámítanak a szakági tervezők művezetései is) kell figyelemmel kísérnie, és az ellenőrzéseiről az elektronikus építési naplóban eseti bejegyzést kell tennie. A tervezői művezetőnek az épület megvalósulását követően, az utolsó helyszíni művezetés alkalmával az e-építési naplóba eseti bejegyzést kell tennie a kivitelezési dokumentáció szerinti megvalósulásról.

A tervezői művezetést a szerződésben rögzített és a kamarai szabályzat ajánlásainak megfelelő munkanemeknél szükséges megtartani. Az időpontról, annak közlési, előre jelzési módjáról is fontos megállapodni a szerződésben, amit a műszaki ellenőrnek is ismernie kell, a munkadíj jogszabályban maximált, viszont amennyiben a szerződésben a felek megállapodtak tervező kérhet költségtérítést, pl. utazáshoz.

A kamarai szabályzat szerint

Tervezői művezető feladata a terv szerinti megvalósítás elősegítése, az azt gátló vagy segítő tényezőkre való javaslatok, figyelemfelhívások megtétele, a kivitelezési tervdokumentációtól való eltérés megállapítása és rögzítése. A kivitelezési dokumentációtól eltérő kivitelezést, 24 órán belül, köteles az e-építési naplóban rögzíteni. A kivitelezést lezáró utolsó művezetése során köteles minden, a végleges kivitelezési tervtől való eltérő megvalósítás tényét és mértékét az e-építési napló lezáró nyilatkozatában rögzíteni, még abban az esetben is, ha ezeket korábban már jelezte és a kivitelezés további folyamatában nem kerültek kijavításra.

Ha művezetése során a kivitelezési tervtől eltérő, emberi életet veszélyeztető kivitelezést tapasztal és azt a figyelmeztetése ellenére sem szüntetik meg rögtön, köteles azonnal az építésfelügyeletet értesíteni.

A tervezői művezető a kivitelezési folyamatot nem ellenőrzi, sem műszaki ellenőri, sem felelős műszaki vezetői feladatokat nem lát el, ilyen jellegű felelősséget nem vállal át.

Mire figyeljünk oda még?

Mivel az építkezés, építési engedély nélkül folyik nem volt előzetes hatósági kontroll. Ennek ellenére egyik fél sem mentesül a szükséges engedély beszerzése, a jogszabályi előírások betartása alól, de az általa felismerhető hiányosságok jelzési kötelezettsége alól sem. Pl. oltóvíz kapacitás megléte, szükséges hatósági engedélyek beszerzése (pl. nádfedés esetén a Tűzvédelmi Szakhatóság hozzájárulása). Figyelembe lettek véve a HÉSZ nem kötelezően betartandó előírásai? Ha valamelyik nem, javasolt felhívni tulajdonos figyelmét annak lehetséges következményeire!

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklete az építési engedélyezési eljárás során közreműködő szakhatóságokat sorolja fel az adott építési tevékenység jellegének megfelelően.

Az itt felsorolt hatóságok önálló hatósági jogkörben is eljárhatnak a feladatkörüket érintő egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén is. *Az egyszerű bejelentés esetén – amennyiben az eljárási kormányrendelet 6. mellékletében meghatározott feltételek fennállnak – szükséges a szakhatóságok önálló hatóságként való megkeresése.*

Nagyon fontos hogy amennyiben olyan mértékben szeretnének eltérni a kivitelezési dokumentációtól, amely újabb bejelentést igényelne, ezt a szándékot a megvalósítás előtt 15 nappal megelőzően kell bejelenteni.

Változás bejelentése szükséges, ha a módosítás

„a) az épület alaprajzi méretét,

b) az épület beépítési magasságát,

c) a lakások, önálló rendeltetési egységek számát,

d) az épület telken belüli elhelyezkedését, vagy

e) az épület homlokzati geometriáját, anyaghasználatát, színét érinti.”

A változás bejelentése a naplón keresztül történik, tervező a módosított terveket feltölti, és a feltöltéssel egy időben eseti bejegyzést kell tenni.

Szakági tervezőként a célszerű a szerződésben jó előre rögzíteni, hogy milyen módon veszünk részt (határidő, díj, stb.) egy ilyen átdolgozásban, aminek ugyancsak kiviteli terv szinten kell működnie.

Végül, fontos, hogy figyeljen oda tervező a saját szerződéses feltételeire. Milyen idő intervallumra, mennyiért és mit vállal, mert a legrosszabb esetben az építkezés 10 évig is eltarthat, s az építési napló készletét a hatósági bizonyítvány feltöltését követően fogja csak megszüntetni az építésfelügyelet.

Lestyán Mária építésztervező szakmérnök, fejlesztési és szakmai kapcsolatokért felelős igazgató

ROCKWOOL Hungary Kft. Budapest