

## Vigyázzon, mert elbukhatja a CSOK ingyen tízmillióját!

A lakóépületek egyszerű bejelentésének bevezetése nemcsak pusztán tényközlésként került meghatározásra a hatóság felé, hanem kötött tartalommal bíró, jogokat és kötelezettségeket is keletkeztető jogi aktusként. Ennek alapján bár engedélyt a kormányrendeletben nevesített lakóépületekre nem kell kérni az előzetes bejelentés elengedhetetlen feltétele a jog gyakorlásának és az építés módosításának is. A bejelentés nélkül, vagy attól eltérően magvalósított épület szabálytalannak minősül, és így, ha a feltételei fennállnak, fennmaradási engedélyezési eljárás alá vonható, ami a használatbavételi engedély időbeni megszerzését zárja ki. **Alapesetben pedig a fennmaradási engedély elválaszthatatlan eleme az építésügyi bírság, s „ugrik” a CSOK is!**

Az egyszerű bejelentés alapján megépített az új, 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó lakóépületek esetében is fennáll az a kötelezettség az építési munkát az előzetesen megtett bejelentés szerint kell magvalósítani. A bejelentéstől való eltérés kizárólag előzetesen megtett ismételt bejelentés alapján lehetséges (a részletes tájékoztatót lásd itt: Egyszerű bejelentési dokumentáció).

Amennyiben a bejelentés köteles épület előzetes bejelentés nélkül épül meg, vagy a bejelentéstől eltérően, akkor jogszerűtlen építési tevékenységről beszélhetünk, melynél a szabálytalan építési tevékenység jogkövetkezményeivel kell számolnia építtetőnek, vagy a tulajdonosnak (a 2015. évi CCXII. törvény 7. § c) pont ca) alpontja egészítette ki a jogszerűtlen tevékenység fogalmát az egyszerű bejelentéshez kötött tevékenységekkel). ***Jogszerűtlen építési tevékenység az is, ha könnyűszerkezetes ház esetében a fal -és a födémszerkezetek teljesítménye nincs, vagy nem törvényesen van leigazolva! Lassan másfél évtizede épülnek jogszerűtlenül a hazai könnyűszerkezetes házak***

Ha a szabálytalan építésnél a feltételei fennállnak, úgy fennmaradási engedélyt kell kérni a magvalósított épületre, építményrészre, amely engedély kiadásával építésügyi bírságot is ki kell szabnia az engedélyező építésügyi hatóságnak [1997. évi LXXVIII. tv. 48. § (2) bek.; 1997. évi LXXVIII. tv. 49. §; 312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 42. §].

A bejelentés alapján építhető épületek esetében a szabálytalan építési tevékenység esetén (vagy anyagi jogi jogszabályt sértő módon végezett tevékenység esetén) 100.000,- Ft alaphírságot, majd a számított építményérték 30% -os értékével figyelembe vett számított bírságot kell kiszabni építésügyi bírságként [456/2015. (XII. 29) Korm. rend. 8. §; 245/2006. (XII. 5.) Korm. rend. 3. § (2) bek. h) pont; 245/2006. (XII. 5.) Korm. rend. 3. § (4) bek. h) pont].

Fontos megemlíteni, hogy – az Eljárási kódex és a 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján – a Bírságrendelet szabályai szerint meghatározott számított építményérték kötelező tartalmi eleme mind az egyszerű bejelentési dokumentációnak, mind az építési engedélyezési tervdokumentációnak [441/2015. (XII. 28.) Korm. rend. 180. § 15. pont; 312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 8. melléklet 4.1. pont; 456/2015. (XII. 29) Korm. rend. 1. § (2) bek. c) pont].