



Javaslatok a lakásépítés folyamatának egyszerűsítésére és gyorsítására

Az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) prognózisa szerint 2021. évben az építőipar teljesítménye elérheti a járványhelyzet előtti, 2019. évi szintet. Az építőipari tevékenységen belül növekedési pályára kerül a lakásügy, lakásépítés és felújítás. A megrendelői kör erőteljes érdeklődése tapasztalható a tervezési és a kivitelezői kapacitás iránt. **A jelenlegi tendenciákból kiindulva 2022. év végére a használatba adható új lakások száma elérheti a 25 000 db lakást, a felújítások pedig tartósan, a szakmailag indokolt 220-250 ezer között lehet.**

A lakásépítés dinamikus növekedéséhez az engedélyezési és megvalósítási folyamat további egyszerűsítésére és gyorsítására van szükség. Különösen fontos ez az elhúzódó nagy lakásszámú fejlesztéseknél, ahol sokszereplős az engedélyezési és kivitelezési folyamat.

A gyakorlati tapasztalatokból kiindulva fogalmazott meg szakmai javaslatokat az ÉVOSZ a kormányzati döntéshozók felé a telekalakítás, a lakáscélú övezeti átsorolások, az engedélyezési eljárás és a finanszírozás területén.

I. Telekalakítás

Probléma

Jelenleg a földhivatalok, különösen Budapesten túlterheltek. Az ingatlanok műszaki nyilvántartása, a tulajdoni állapotok és változásainak nyilvántartásán túl a telekalakítási eljárásokat is intézik. **A telekalakítási változtatási kérelmek elbírálására elegendő szakértői és információs háttérrel nem rendelkeznek, tartalmi döntést az előírt ügyintézési határidőn belül Budapesten sok esetben nem tudnak hozni.**

Javaslat

A telekalakítási eljárások változási kérelmek kezelésének hatósági felelőse, koordinátora az elsőfokú építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok legyenek. A legtöbb információval, helyismerettel és szakértői háttérrel az építésügyi hatóságok rendelkeznek.

Alternatív megoldás lehet, hogy az ügyfél a szükséges szakhatósági állásfoglalásokat maga szerzi be és ezek birtokában nyújtja be a Földhivatalhoz a telekalakítási kérelmet. Ez kevésbé ügyfélbarát megoldás, de a Földhivatalokat tehermentesíti. A cél, a Földhivatalok tehermentesítése, vagy a megerősítésük, különösen Budapesten.

Probléma

A telekalakítási eljárásban hivatalból közreműködők (építési hatóság, **szakhatóságok**, földhivatal stb.) nemleges állásfoglalását követően a földhivatal elutasító határozata esetén egy teljeskörű dokumentáltságú új kérelmet kell benyújtani.

Javaslat

A nemleges állásfoglalást adó véleményében kifogásolt kötelelem teljesítését követően, amennyiben az állásfoglalás egyetértővé változtatható, ennek birtokában **a földhivatalnak új eljárás lefolytatása nélkül is legyen jogosultsága határozatot kiadni a telekalakításra.**

II. Lakáscélú övezeti átsorolás

Probléma

Budapesten az építető részéről kezdeményezett övezeti átsorolási kérelmek elbírálása átlagosan két évet vesz igénybe. A kerületi és fővárosi jogosultsági szinteken, képviselőtestületeken keresztüli intézése túlságosan bürokratikus és lassú.

Javaslat

A fővárosi és kerületi (vidéken a települési) önkormányzat hatáskörében a szabályozási tervek 2-5 évre szóló elfogadása megmarad, miközben **a lakásépítést lehetővé tevő övezeti átsorolási, zöldövezeti, településszerkezeti, beépítettség hatásait érintő változtatási igények gyorsított eljárással jegyzői hatáskörben** a település építésének, főépítésének közreműködésével, **az állami főépítész kontrollja mellett 60 napos ügyintézésel valósuljon meg.**

III. Lakásépítés gyorsított engedélyezési eljárási rendje

Probléma

Az 1000 m² feletti, több mint 6 db lakóingatlanra (lakásra) vonatkozó építetői kérelmeknél, ideértve a rozsdáövezeti akcióterületen megvalósuló vegyes funkciójú fejlesztések egészét is, amely lakáscélú használatot is tartalmaz, időben elhúzódó építési engedélyezési eljárások vannak, melynek elsődleges oka a sokszereplős hatósági szervek **nem hatékony együttműködése.**

Javaslat

- A tényállás tisztázására **egyeztetési megbeszélés kötelező részvétellel** a hatóságok, szakhatóságok részéről.
- Azt az érdekeltet, aki az egyeztető tárgyaláson meghívás ellenére nem vesz részt, nem képviselteti magát, az eljárás **során kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.**
- **Az engedélyezési eljárás csak a kérelmező egyetértésével** szüneteltethető, vagy függeszthető fel, valamint bírósági határozat esetén.

IV. Legyenek kiemelt lakásfejlesztési létesítmények

Probléma

A nagy lakás számú fejlesztések előkészítésénél és lebonyolításánál rendkívül nagy számú a közreműködők köre, ami az általános eljárási rendeket követve túlzottan lelassítja a lakásépítési folyamatokat.

Javaslat

Legyenek Nemzetgazdaságilag Kiemelt Lakásfejlesztési Létesítmények. Ezeket a létesítményeket a nemzetgazdaságilag kiemelt létesítmények eljárási rendje szerint lehessen előkészíteni és megvalósítani, kérelemre. A komplex gyorsított eljárás kérelemre indul, nem automatikus.

V. Finanszírozási javaslatok a lakásépítések gyorsuló bővítéséhez

Probléma

Az utóbbi évek jelentős piaci árnövekedése visszafogja a lakásvagyon megújulását, negatívan hat a lakhatási életminőségre. **Velünk van a további árnövekedés kockázata.**

Javaslat

Települési önkormányzatok (különös tekintettel a **kistelepülések**) **pályázhassanak állami támogatásra lakáscélú ingatlanok területelőkészítésére, ahol az építési telkeket tartós használatú bérbeadással hasznosítják.** (Államilag felügyelt egyszeri bérleti díj 20 évre. Ezáltal az ingatlan tulajdoni vételi árak nem terhelik a lakásépítés költségeit. A 20 év alatt bármikor elővásárlási joga van piaci áron a lakás tulajdonosának.)

A munkaadó munkavállalója számára adó- és járulégmentesen adhasson **lakáscélú munkáltatói támogatást max. 6 millió Ft összegig,** új családi ház építésénél max. 15 millió Ft-ig.

VI. Jogszabály korrigálása

Probléma

Az OTÉK módosításával a lakásépítéseknél a lakásszámhoz kapcsolódó kötelező gépkocsitároló 1 db-ról 1,5 db gépkocsi elhelyezését biztosító megoldásra növelték. Minden bizonygatás ellenére nem életszerű és nagyon drágítja a lakásépítéseket.

Javaslat

Az ÉVOSZ javasolja a korábbi egy lakás/egy gépkocsi tároló kialakítást

Budapest, 2021. január 25.