

Ellentmondások és javaslatok egyszerű bejelentés esetén

Magyar Mária
jogi szakokleveles okl. építészmérnök
építésügyi tanácsadó



Hogyan döntünk el, hogy építésügyi hatósági engedély vagy egyszerű bejelentés szükséges-e a lakóépület megvalósításához?



- 2016. évi CL. törvény az Általános Közigazgatási Rendtartásról [ÁKR]
- 2009. évi LXXVI. törvény a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
- 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről [OTÉK]

2009. évi LXXVI. törvény a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól

A szolgáltatási tevékenység megkezdésére vagy folytatására irányuló szándékát a szolgáltató köteles a szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóságnak bejelenteni.

A bejelentésre alkalmazni kell az **ÁKR**-nek a nyelvhasználatra és a tolmács igénybevételére, az adatkezelésre, a hatáskörre és illetékességre, a kapcsolattartás általános szabályaira, a képviseletre, az iratra, a határidő számítására, a kérelemre, az igazolási kérelemre, a kézbesítettnek tekintettséggel szembeni kifogásra, továbbá a költségmentességre vonatkozó rendelkezéseit, azzal, hogy ahol az **ÁKR ügyfelet** említ, azon a **bejelentést tevőt** kell érteni.

ÁKR	Szolg. tv.
<p>Építésügyi hatósági</p> <ul style="list-style-type: none"> • engedély • tudomásul vétel 	<p>Hatósági</p> <ul style="list-style-type: none"> • engedély • bejelentés, egyszerű bejelentés
<p>Építés kezdésének feltétele</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • előzetes hatósági döntés 	<ul style="list-style-type: none"> • engedély esetén előzetes hatósági döntés, • bejelentés esetén bejelentési aktus
<p>A kérelem és mellékleteinek vizsgálata</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • az eljárás során 	<ul style="list-style-type: none"> • engedély esetén az eljárás során. • bejelentés mellékleteinek vizsgálata utólagos, céllenőrzéssel.
<p>Használatbavételhez</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • engedély vagy • tudomásul vétel szükséges 	<ul style="list-style-type: none"> • engedély vagy • hatósági bizonyítvány szükséges

Építési engedély kell

- 300 m² összes hasznos alapterületet meghaladó új lakóépület építésére,
- meglévő lakóépület 300 m²-t meghaladó összes hasznos alapterületűre bővítéséhez építési engedélyt kell kérni, ha
 - ✓ az építtető nem természetes személy és
 - ✓ az építést nem a saját lakhatása céljából folytatja.

Egyszerű bejelentés szükséges

- max. 300 m² összes hasznos alapterületű új lakóépület építése, műemlék kiv. meglévő lakóépület ilyen összes hasznos alapterületűre bővítése,
- 300 m² összes hasznos alapterületet meghaladó új lakóépület építése, ha
 - ✓ az építtető természetes személy,
 - ✓ az építést saját lakhatásának céljából végzi és
 - ✓ a megépült új lakóépület egy lakásnál többet nem tartalmaz,
- műemlék kiv. meglévő lakóépület 300 m² összes hasznos alapterületet meghaladó bővítése, ha
 - ✓ az építtető természetes személy és
 - ✓ az építést saját lakhatásának céljából végzi,

- a fenti építési munkákhoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.

Építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységek

- ✓ **Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.**
- ✓ **Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.**
- ✓ **Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.**
- ✓ **Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.**

- ✓ A magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése.
- ✓ A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása.
- ✓ Támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.
- ✓ Kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényt felfuttató rács építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

- ✓ Napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése.
- ✓ Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése.
- ✓ Telken belüli közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy építése.
- ✓ Telken belüli geodéziai építmény építése.
- ✓ Építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat és felvonulási építmény építése.
- ✓ A pince építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a 20 m³ légteret és a 2,0 m mélységet

Mikor lehet egy meglévő lakóépület bővítését építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül megépíteni?

Sohasem, mert a bővítés mértékétől és a lakhatás típusától függően vagy építési engedélyt kell kérni, vagy egyszerű bejelentést kell tenni.

Csak az épület átalakítását, felújítását, helyreállítását, korszerűsítését, homlokzatának megváltoztatását lehet építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezni [ha zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén a tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érintik]

Hogyan kell értelmezni a lakóépület fogalmát?

1. jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgál,
2. szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget zár körül,
3. lakásrendeltetés, vagy ezzel összefüggő tevékenység, munkavégzés, tárolás a célja, lakásokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket is tartalmaz,
4. a lakások száma az épületen belül jellemző [összes alapterületük aránya az épületen belül min. 51%]

Új lakóépület az, amely most létesül a bejelentés eredményeképpen.

A bővítés az épület térfogatát növeli (akár vízszintes, akár függőleges irányban). Az üres padlástér is beleszámít az épület térfogatába, tehát egy meglévő lakóépület meglévő üres padlásterének beépítése nem minősül bővítésnek, mert az az építmény térfogatát nem növeli.

Mi minősül lakásnak?

A lakás huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, mely lehetővé teszi

- a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
- a főzést, mosogatást és az étkezést,
- a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
- az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése, a tüzelőtároló, a biciklitároló, a gépkocsitároló, a babakocsi-, a csónak- és egyéb sportszertároló, a zöldségtároló, a karbantartáshoz szükséges szerszámtároló, a takarítószer-tároló, stb.)

Ezek a tároló, kiegészítő helyiségek csak akkor tartoznak a lakás/lakóépület fogalmába, ha a lakásokat is tartalmazó épületen belül helyezkednek el.

Hogyan számoljuk ki a 300 m² összes hasznos alapterületet?

Összes hasznos alapterület: az összes **építményszint** hasznos alapterülete.

Építményszint: az építmény mindazon használati szintje, amelyen **helyiség** van.

Nem minősül helyiséget tartalmazó használati szintnek (építményszintnek):

- pl. a beépítetlen tetőtér, a padlás területe, az a tetőszint, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.
- a lépcsőház területe egynél több szinten,
- az olyan szintek területe, amelyeken
 - ✓ helyiség nem található,
 - ✓ rendeltetés nélküliek (pl. a flexibilis megnevezésű „rendeltetések”),
 - ✓ járófelülettel nem rendelkeznek (pl. szerelősíntek, álmennyezet feletti terek)

Helyiség: a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, **járófelülettel** rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével.

Járófelület: emberi tartózkodás vagy közlekedés céljára alkalmas felület.

Hasznos alapterület: a **nettó alapterületnek** azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Nettó alapterület: a helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe a határoló szerkezetek területének kivételével. [pl. a határolófalakkal részben határolt loggia vagy terasz területe is beszámít].

TEHÁT

Összes hasznos alapterület:

az összes, legalább 1,90 m belmagasságú használati szint helyiségeinek vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tereinek vízszintes vetületben számított területe [**nettó (hasznos) alapterülete**], amelyen rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, **járófelülettel** rendelkező tér (**helyiség**) van.

Saját lakhatásnak minősül minden olyan eset, amelynek során az építtető a lakóépületet vagy lakást életvitelszerű bentlakás céljából használja.

Építési engedély - GARANCIA az építés minőségére

1. Az építési engedély-kérelem és mellékletei benyújtásához az elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) az építető részére a kérelem benyújtása előtt

- elektronikus gyűjtő tárhelyet,
- építésügyi hatósági szolgáltatást,
- elektronikus feltöltő tárhelyet biztosít.



2. Engedélyezési- és részletes tartalmú kivitelezési tervdokumentáció készül

3. Előzetes hatósági dokumentumvizsgálat és helyszíni szemle megtartása.

4. Ügyintézési határidő kb. 15-60 nap.

5. Építésre jogosító hatósági döntés születik feltételekkel, kikötésekkel.

6. Van jogorvoslati lehetőség, szomszédjogok biztosítottak.

7. Jogbiztonság= a hatósági döntés tartalma köti a hatóságot és az építetőt.

ügyfél

építésügyi-hatóság

építésfelügyeleti-hatóság

elő-szakasz

engedélyezési szakasz

kivitelezés-felügyelete

Jókarbantartás-ellenőrzése, szabálytalan-építkezés-feltárása

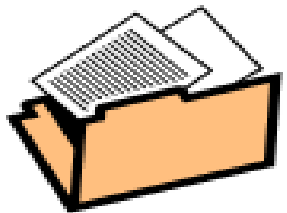
Szolg. szakasz

engedély-hatálya

Tárhely



Építető



Engedély-kérelem



Építési-engedély

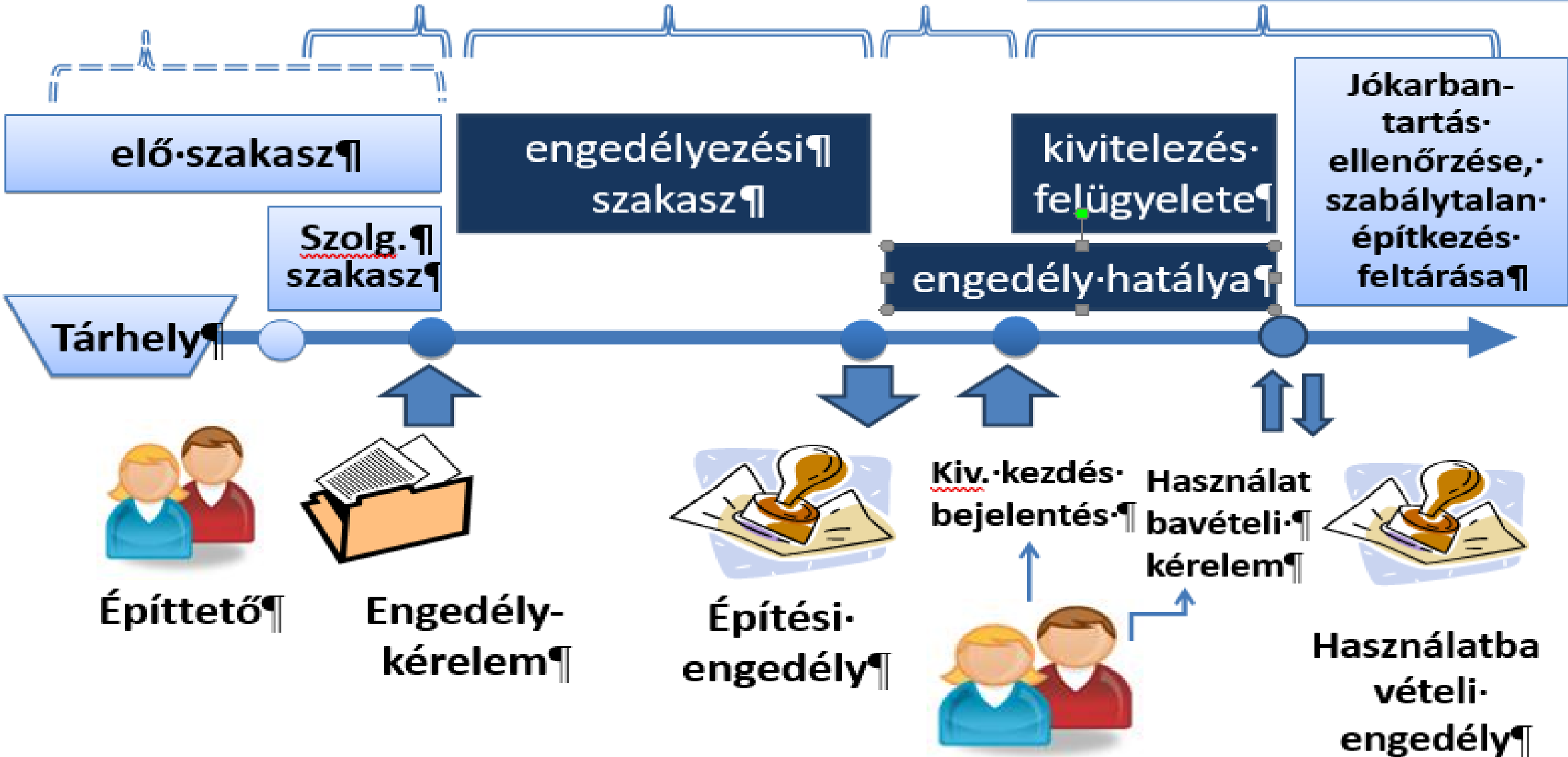
Kiv.-kezdés-bejelentés



Használat-bavételi-kérelem

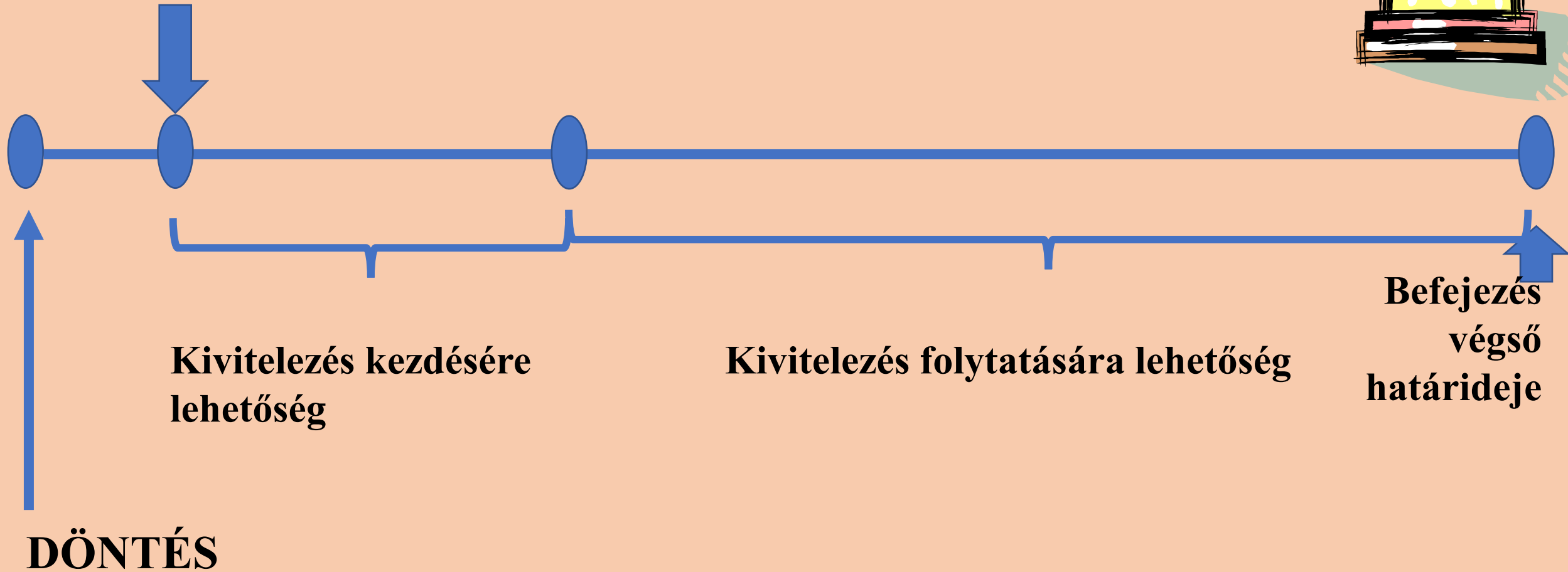


Használatba-vételi-engedély

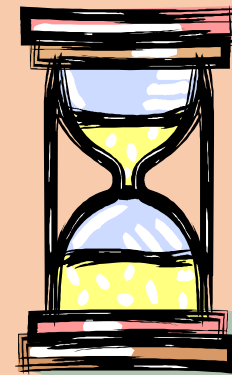


Meddig lehet építkezni építési engedély esetén?

Végleges döntés
kivitelezés kezdésének
legkorábbi időpontja

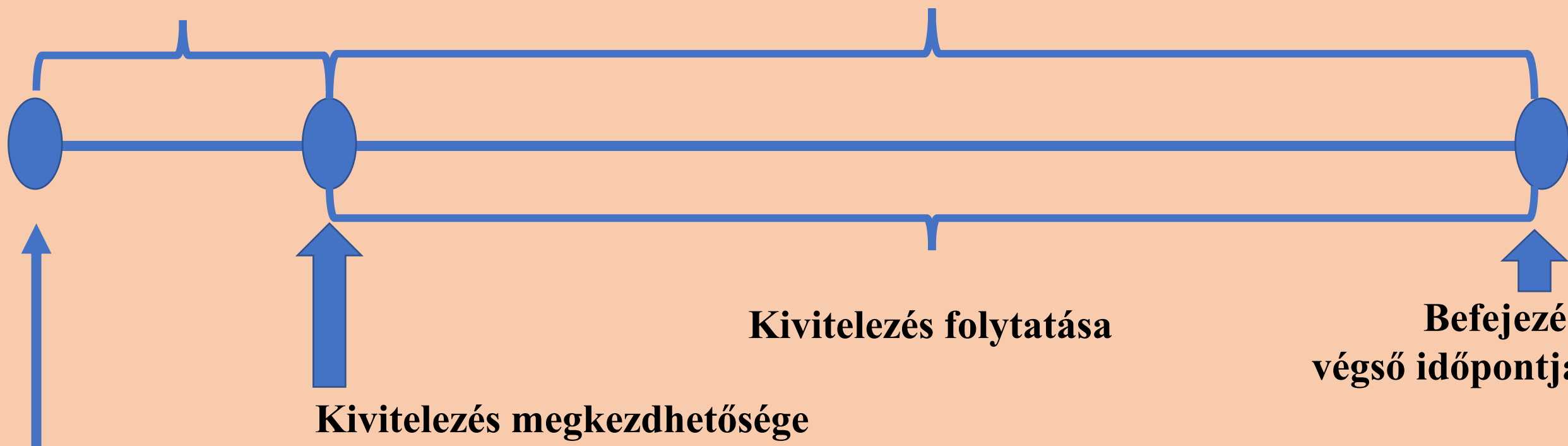


Meddig lehet építkezni egyszerű bejelentés esetén?



16 nap

10 év/kivitelezés bármikor megkezdhető



Kivitelezés folytatása

Befejezés
végső időpontja

Kivitelezés megkezdhetősége

BEJELENTÉS

Egyszerű-e az egyszerű bejelentés?

Az építést a tervezett kezdés előtt 15 nappal kell bejelenteni az építésfelügyeleti hatóságnak.

- ✓ **NINCS** hatósági eljárás. A bejelentés nem minősül közigazgatási hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemnek, sem hivatalbóli eljárás megindítására okot adó körülménynek.
- ✓ **NINCS** szakhatóság. Tekintettel arra, hogy a szakhatóság más hatóság eljárásában véleményt nyilvánító hatóság, ezért eljárás hiányában szakhatóság sincs. De szakkérdés vizsgálatára sem kerül ugyanezért sor.



- ✓ **NINCS** előzetes hatósági helyszíni szemle és tervvizsgálat
 - ✓ **NINCS** előzetes hatósági kontroll. Eljárás hiányában csak kellékellenőrzés van, a bejelentés és mellékletei (pl. a tervdokumentáció) tartalmi ellenőrzése nem történik meg, utólagos, szűrőpróbaszerű, kivitelezés közbeni vagy utáni ellenőrzés van.
 - ✓ **NINCS** hatósági döntés. Döntés hiányában nem köti a hatóságokat döntés.
 - ✓ **NINCS** jogorvoslat, polgári peres bírósági út van
 - ✓ Bejelentési tervek = egyszerűsített kivitelezési dokumentáció
 - ✓ **CSAK** meghatározott követelményeket kell betartani
 - ✓ **CSAK** utólagos ellenőrzési, számonkérési és szankcionálási lehetőség van.
 - ✓ **NINCS** használatbavételi engedélyezés
- A kivitelezés befejezését követően hatósági bizonyítványt kell kérni.
- ✓ **NEM** igazolja a hatósági bizonyítvány az épület rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságát.

Hatósági tevékenység egyszerű bejelentésnél

1. A bejelentésről az ÉTDR PDF formátumú, letölthető visszaigazolást állít elő.
2. Az építésfelügyelet ellenőrzi, hogy az egyszerű bejelentés tartalma megfelel-e az előírásoknak.
3. Ha a bejelentés hiányos, az építésfelügyelet 8 napon belül tájékoztatja az építtetőt vagy képviselőjét
 - arról, hogy a hiányos bejelentés nem minősül egyszerű bejelentésnek,
 - az építési tevékenység bejelentés nélküli folytatásának jogkövetkezményeiről, valamint
 - a bejelentés vagy melléklete hiányairól.

4. Az építésfelügyelet célellenőrzés keretében utólagosan ellenőrzi, hogy

- a vállalkozó kivitelező, a kivitelezési dokumentáció tervezője, az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, a beruházáslebonnyolító rendelkezik-e a kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal, regisztrációval,
- a kivitelezési tevékenység az egyszerű bejelentési dokumentáció alapján, és a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történt-e,
- az építési napló rendelkezésre áll-e,
- az építmény szerkezetére, a kivitelezés módszerére és technológiájára vonatkozó követelményeket betartották-e,



Betartandó követelmények

Minden építmény esetében, minden esetben teljesíteni kell a településrendezési, a településképi követelményeket, és a szokásos karbantartás mellett, **a teljes életciklus**, a gazdaságilag ésszerű élettartam **során** folyamatosan biztosítani kell az **alapvető követelmények** teljesülését.

- *az állékonyság és a mechanikai szilárdság*
- *a tűzbiztonság*
- *a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem*
- *a biztonságos használat és akadálymentesség*
- *a zaj és rezgés elleni védelem*
- *az energiatakarékosság és hővédelem*
- *a természeti erőforrások fenntartható használata*
- *az élet- és vagyonvédelem*
- *az építési termék beépítési követelményei*



Az alapkövetelményeken túl

1. Építési engedélyezéskor

- Étv
- OTÉK
- helyi építési szabályzat és településképi követelmény
- összes vonatkozó
 - ✓ jogszabály,
 - ✓ szabvány és
 - ✓ műszaki irányelv
 - ✓ műszaki előírás

Egyszerű bejelentés esetén

- Étv
- OTÉK
- településképi követelmény
- összes vonatkozó
 - ✓ jogszabály,
 - ✓ szabvány és
 - ✓ műszaki irányelv
 - ✓ műszaki előírás
- a helyi építési szabályzatból **CSAK**
 - a) övezet, építési övezet területi lehatárolását;
 - b) országos vagy helyi építészeti örökségvédelemmel, – településképi rendelet hiányában – a településképi védelemmel, országos régészeti-, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre vonatkozó követelményeket, védőterületet, védőtávolságot

c) övezetre, építési övezetre vonatkozóan

ca) a védelemmel és korlátozásokkal érintett területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint,

cb) **a megengedett legnagyobb beépítettséget,**

cc) a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számát és a megengedett vagy kizárt rendeltetését,

cd) a megengedett **legnagyobb beépítési magasságot** vagy **építménymagasságot,**

ce) **a szabályozási vonalat,**

cf) **a beépítési módot, az építési helyet**

cg) a minimális zöldfelület mértékét,

ch) a járművek mennyiségére és elhelyezésére vonatkozó előírásokat;

kell figyelembe venni.

A megengedett legnagyobb beépítettség

Telek beépített területe: a telken álló épület 1,0 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,0 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi terület számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,

b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

Telek legnagyobb beépítettsége: a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke [%].

A legnagyobb beépítési magasság vagy építménymagasság

A megengedett beépítési magasság [OTÉK]:

- az épületmagasság,
- a homlokzatmagasság vagy
- a párkánymagasság

Épületmagasság („*Ém*”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő (átlag)érték.

Az épületmagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síknak (vagy íves felületnek)

✓ a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala, és

✓ a rendezett tereppel való metszésvonala

közötti magassággal kell meghatározni;

***b)* az egyes homlokzatfelületek magasságához hozzá kell számítani**

ba) mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész, reklámhordozó vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az *a)* pont szerinti metszsvonalra vagy érintővonalra az épület irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

bb) íves homlokzatfelületek esetén a számítási eljárás azonos a *ba)* alpontban leírttal, de a visszavetítés a kiterített felület érintővonalára merőlegesen, pontonként történik;

c) az egy telken álló épületek épületmagasságát külön-külön kell meghatározni.

d) figyelmen kívül kell hagyni:

da) a kéményeket,

db) a tetőszerelvényeket,

dc) a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablakokat,

dd) a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozókat,

de) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar homlokzatfelületeit,

df) a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait,

dg) a tűzfalat,

dh) a pincelejáró, a gépkocsilehajtó, az angolakna térszint alatti homlokzati felületeit;

Homlokzatmagasság (H_m): az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú

ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,

cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá

d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszévonalala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszévonalala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófüdém felső síkjának metszévonalala közötti függőlegesen mért távolság.

Épület legmagasabb pontja: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak – kupola, saroktorony – valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.

Szabályozási vonal

Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó vonal (telekhatár).

~~*Építési vonal:* az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal (vonalak), amelyre (amelyekre) az épületet a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint kötelezően helyezni kell.~~

Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

A beépítési mód, az építési hely

Építési határvonal: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó elméleti vonal.

Építési hely: az építési telek elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen, vagy azon belül az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület elhelyezhető.

A beépítési módot az építési hely határozza meg úgy, hogy

- a) **szabadonálló beépítési mód** esetén azt minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része vegye körül,
- b) **oldalhatáron álló beépítési mód** esetén annak egyik építési határvonala a telek egyik oldalhatára, szemközti építési határvonala és a telek másik oldalhatára között beépítetlen telekrész legyen,
- c) **ikres beépítési mód** esetén a szomszédos telkek egymás felőli építési határvonala a telkek közös oldalhatára legyen,
- d) **zárt sorú beépítési mód** esetén annak a telek előkertje építési határvonalához csatlakozó oldalai a telek két oldalhatára legyen.

Milyen tervek alapján lehet/kell építkezni?

Az **építési engedélyezéshez** elektronikus formában előállított építészeti-műszaki dokumentáció szükséges, melynek elemei:

1 Műszaki leírások

- 1.1. Építészeti műszaki leírás
- 1.2. Épületgépészeti műszaki leírás
- 1.3. Tartószerkezeti műszaki leírás
- 1.4. Épületvillamossági műszaki leírás



2. Tervlapok

2.1. A tervező által készített helyszínrajz,

2.2. Eltérő szintek alaprajzai

2.3. A megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet

2.4. **Terepmetszet**

2.5. Az építmény valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati terv,

2.6. **Tereprendezési terv szükség szerint**

2.7. **A végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával, a szükséges számú szelvényrajzzal és 10 %-nál nagyobb lejtés esetén 1 m-es rétegvonalakkal, a végleges terep szintmagasságainak ábrázolásával.**

2.8. Zárt sorú vagy ikres beépítés esetén a szomszédos, meglévő épületek feltárás útján meghatározott alapsíkjának megadása, a csatlakozó épület állékonyságát biztosító technológia bemutatása.

3. Környezeti állapotadat

4. Igazolások

4.1. Aláírólap a tervezők megnevezésével, jogosultságuk megjelölésével, elérhetőségükkel és aláírásukkal.

4.2. Tervezési program a külön jogszabályban meghatározott tartalommal.

4.3. Az állami ingatlan-nyilvántartási adatbázisból kiadott térképmásolat

4.4. Statisztikai lapok.

5. Geotechnikai jelentés, a hatályos szabványokban előírt eljárások szerint vagy azzal egyenértékű módszer meghatározása szerint.

6. Geodéziai felmérés szükség szerint.

A dokumentációban az alap-követelmények teljesítését igazolni kell.

Ez történhet vonatkozó szabványok alkalmazásával, vagy ezek hiányában más igazolt műszaki megoldás alkalmazásával.

Az engedélyezés tárgya szerint benyújtandó munkarészek

1. Helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén
2. Helyiséget tartalmazó meglévő építmény bővítése esetén
3. Módosított építési engedély esetén: A dokumentációnak csak az eltérés ábrázolását, az azokat ismertető munkarészeket kell tartalmaznia.
4. Helyiséget nem tartalmazó műtárgy építése, bővítése esetén
5. Bontási engedélyezési dokumentáció
6. Fennmaradási engedélyezési dokumentáció
7. Használatbavételi engedélyezési, tudomásulvételi dokumentáció
8. Megvalósulási dokumentáció: Ha az építési naplóba bejegyzetten módosított építési engedélyezést nem igénylő eltérés történik, a használatbavételhez a megépült állapotot dokumentálni szükséges.
9. A zenés, táncos rendezvények működésének biztonságosabbá tételéhez általános építésügyi szakhatósági eljáráshoz szükséges építészet-műszaki dokumentáció.

Az egyszerű bejelentési dokumentáció munkarészei

1. Helyszínrajz M=1:200 méretarányban

- ✓ helyi építési szabályzat szerinti építési hely és építési mód feltüntetése,
- ✓ az építéssel érintett telek és a közvetlenül szomszédos ingatlanok meglévő építményei, domborzata, növényzete,
- ✓ a tervezett építmények, tetőidommal, csapadékelvezetés módjának feltüntetésével
- ✓ a tervezett tereprendezés, térburkolatok és felszíni vízelvezetés,
- ✓ a tervezett és meglévő közműcsatlakozások helye és kapacitása,
- ✓ az égéstermék-elvezető rendszerek feltüntetése,
- ✓ vízszintes és magassági méretezés.

3. Homlokzatok M=1:100 méretarányban

- ✓ a tervezett épület homlokzatait egész telken átmenő terepmetszettel,
- ✓ a tervezett tereprendeризést,
- ✓ vízszintes és magassági méretezést.

2. Alaprajzok M=1:100 méretarányban méretekkel ellátva

4. Metszetek M=1:100 méretarányban, a megértéshez szükséges számú, de legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet

- ✓ zárt sorú beépítés esetén a szomszéd épületek alapsíkját,
- ✓ az építményhez csatlakozó véglegesen rendezett terepet és járdát,
- ✓ vízszintes és magassági méretezést.

5. Műszaki leírás

5.1. Építészeti műszaki leírás

- ✓ tervezői nyilatkozat az alapvető követelményeknek való megfeleléséről,
- ✓ amennyiben nem csak lakás, akkor a további rendeltetések leírása,
- ✓ beépítési százalék, építmény-, épületmagasság, összes hasznos alapterület

5.2. Épületgépészeti műszaki leírás

5.3. Épületvillamossági műszaki leírás

5.4. Tartószerkezeti műszaki leírás

6. Tartószerkezeti terv, zárt sorúan vagy ikresen csatlakozó épületek, emeletráépítés, monolit vasbeton szerkezet vagy 5,4 m-t vagy azt meghaladó támaszközű tartószerkezet esetén, számítással igazolva.

Kivitelezéshez szükséges tervek

Építési tevékenységet kivitelezési dokumentáció alapján lehet végezni.

A kivitelezési dokumentáció a megadott alapvető követelmények és egyéb előírások – ellenőrizhető módon történő – kielégítését bizonyító, az építmény megvalósításához szükséges tervet, műszaki leírást, információt, teljesítménynyilatkozatot és utasítást tartalmazó egységes dokumentum, amely alapján a tervezett építmény célszerűen és gazdaságosan megvalósítható, továbbá amely egyértelműen meghatározza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, beépített berendezés jellemzőit.

A kivitelezési szerződés megkötését követően **a vállalkozó kivitelező viseli annak jogkövetkezményét**, amely a tervdokumentáció olyan hiányosságából adódik, melyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett

Kivitelezési dokumentáció alapján végezhető

- az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység,
- az építmény bontása, ha
 - ✓ az építmény terepszint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m^3 -t, valamint homlokzatmagassága az $5,0 \text{ m}$ -t, vagy
 - ✓ a terepszint alatti bontás mélysége meghaladja az $1,5 \text{ m}$ -t.



- az az építési tevékenység – ideértve az építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységet –, amely esetében
 - ✓ a tartószerkezet támaszköze 5,4 m vagy azt meghaladja,
 - ✓ az épület tartószerkezete vagy annak elemei monolit vasbetonból készülnek, kivéve az 5,4 m-es fal- vagy oszlopköznél kisebb előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút,
 - ✓ az épület a rendezett terepszint felett legalább két építményszintet tartalmaz, valamint pinceszint esetén a pince padlóvonala a rendezett tereptől számítva legfeljebb 1,5 m mélyen van és a felszíni teher legfeljebb 2,0 kN/m²,
 - ✓ a tartószerkezet 1,5 m-nél hosszabban kinyúló konzolt tartalmaz,
 - ✓ a falszerkezet vagy pillér megtámasztatlan magassága 3,0 m vagy azt meghaladja úgy, hogy a koszorú nem számít megtámasztásnak,
 - ✓ 1,5 m-nél magasabb földmegtámasztó szerkezet készül és legfeljebb 2,0 kN/m² felszíni teherrel kell számolni,
 - ✓ a hasznos terhelések szempontjából a helyiségek használati osztálya nem „A”,
 - ✓ az építmény tűzvédelmi jellemzői változnak,

A kivitelezési dokumentációnak minden esetben része

- a)* a kivitelező által készített a tervezett építmény építőipari kivitelezési feladatainak megszervezéséhez szükséges részletezettségű
 - aa)* a tervezői koordinátor által ellenőrzött munkabiztonsági és egészségvédelmi terv,
 - ab)* az egyesített közmű (genplan) terv, az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési és időbeli fázistervek,
- b)* a tervezési programban megnevezett üzemeléstechológiai terv,
- c)* az épületgépészeti kivitelezési dokumentáció,
- d)* az épületvillamossági kivitelezési dokumentáció

A kivitelezési dokumentáció tartalma

1. A kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben és kidolgozottsági szinten kell elkészíteni, amilyen mértékben az a megértéséhez, a kivitelezéshez, az építési-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, és az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges.

A kivitelezési dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében figyelembe kell venni a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó, szakmai követelményeket megállapító szabályzatait.

2. Az adott anyag vagy szerkezet jelölésére vonatkozó hatályos szabvány hiányában, egyedileg meghatározott, egyértelmű jelkulcsot kell alkalmazni.

3. A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tény, körülményt nem tartalmazó tervdokumentáció részek elhanyagolhatók.

4. Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású szintek alaprajzai – a különböző szintmagasságok egyértelmű jelölésével – a dokumentációban összevonhatók.

5. Több szakaszra bontott építkezés esetében az egyes megvalósulási szakaszokat a tervrajzokon egyértelműen jelölni kell.

6. Közhasználatú rendeltetési egységet, építményrészt tartalmazó építmények esetében mind a helyszínrajzon, mind az egyes tervlapokon méretadatok megadásával ábrázolni kell a mozgásukban korlátozottak akadálymentes és biztonságos közlekedését biztosító megoldásokat a telek közterületi csatlakozásától az építmény megközelítéséig (bejáratáig).

7. **A kivitelezési dokumentáció munkarészeit a felelős tervező a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatainak figyelembevételével határozza meg.**

Kell-e kivitelezési dokumentáció egyszerű bejelentésnél?

Az egyszerű bejelentéshez kötött építőipari kivitelezési tevékenység kivitelezési dokumentációja legalább a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott tartalmú egyszerű bejelentési dokumentáció [vagyis a bejelentési dokumentáció megegyezik a kivitelezési dokumentációval]

FIGYELEM!

- ✓ A jelenleg hatályos rendelet 2016. július 1-jén lépett hatályba (korábban is volt már egy kormányrendelet, hatálya fél évig élt!). A hatályos rendelet is már legalább 10 esetben módosult.

JAVASOLT!

- ✓ Részletes kivitelezési dokumentáció készítése

Házilagos kivitelezés - egyszerű bejelentésnél

Az üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatott építőipari kivitelezési tevékenység feltételei szabályozottak.

építési szakmunka: szakirányú képesítéssel, jogszabály alapján végezhető építési-szerelési munka,

építési-szerelési munka: az építési tevékenység végzésére irányuló szakági munka,

építési tevékenység: építmény, -rész megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.

Aki vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult, **építőipari kivitelezési tevékenységet, építési szakmunkát vagy annak egyes munkafázisait csak saját vagy a Ptk. szerinti hozzátartozó céljára akkor végezhet**

a) szakirányú szakképesítés nélkül,

- ✓ ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséhez nem kell kivitelezési dokumentáció, vagy
- ✓ kivitelezési dokumentációhoz kötött kivitelezési tevékenység esetén vállalkozó kivitelező jóváhagyásával, felügyeletével,

b) szakirányú szakképesítéssel azt a szakmunkát vagy munkafázist, amelyre a szakképesítése kiterjed,

a szakmai szabályok betartása mellett.

Építőipari kivitelezési tevékenységet az építési szakmunka jellegének megfelelő szakképesítéssel, részszakképesítéssel rendelkező szakmunkás felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet, ha az építési tevékenység kivitelezési dokumentáció nélkül végezhető.

Az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez nem kötött építmény, építési tevékenység kivitelezése akkor folytatható, ha

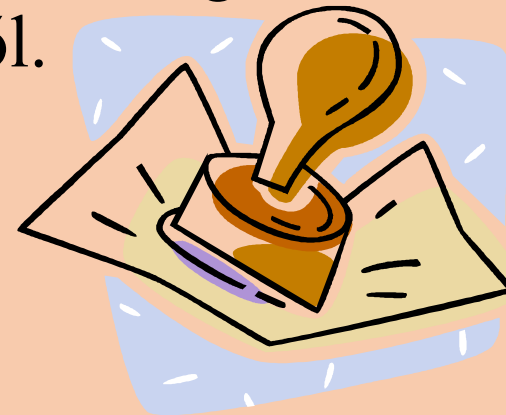
- ✓ az építésügyi jogszabályokat (ideértve a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet),
- ✓ az országos településrendezési és építési követelményeket, és
- ✓ a kivitelezési tevékenységet érintő más hatósági és biztonsági előírásokat megtartják.

Kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni az építési napló vezetéshez kötött építési tevékenység esetén, ha

- ✓ az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- ✓ az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
- ✓ az építőipari kivitelezési tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt,
- ✓ az építőipari kivitelezési tevékenység műemléki védelem alatt álló építményt érint, vagy
- ✓ építtetői fedezetkezelő működik közre.

Az épület használatba vétele

Az egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenységet a bejelentéstől számított **10 éven belül** meg kell valósítani és a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kell kérni az építésfelügyeletről.



Az építtető a kérelem benyújtásakor mellékeli

a) az energetikai tanúsítványt,

b) a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatát, vagy a szakirányú szakképesítéssel rendelkező személy(ek) nyilatkozatát és szakirányú szakképesítésének igazolását,

c) a megvalósulási dokumentációt, ha az egyszerű bejelentési dokumentációtól a kivitelezési tevékenység során eltértek.

A fővállalkozó **kivitelező** az építési napló összesítő lapján **arról nyilatkozik**, hogy

a) az építőipari kivitelezési tevékenységet

aa) a végleges építési engedélynek és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően, vagy

ab) az egyszerű bejelentési dokumentáció figyelembevételével végezte, valamint

b) a rendelkezésre álló kivitelezési (megvalósulási) tervdokumentációnak megfelelően,

c) a vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások megtartásával szakszerűen végezték,

d) az alkalmazott műszaki megoldás megfelel az alapkövetelményeknek,

e) a kivitelezési dokumentációtól eltérés történt-e, és ha igen, azt ismerteti,

f) a közműellátás szakszerűen biztosított,

g) a keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az előírt mértéket, az előírások szerint kezelték és a kivitelezési tevékenység befejezésekor a munkaterületről elszállították,

h) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

Az egyszerű bejelentéshez kötött épület **felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt** kérelemre az építésfelügyelet állítja ki és tölti fel az e-építési naplóba.

Az építésfelügyelet elutasítja a hatósági bizonyítvány kiadása iránti kérelmet, ha a mellékleteket nem csatolták a kérelemhez, vagy a nyilatkozat tartalma a valóságnak nem felel meg.

Ha a bejelentéstől számított 10 éven belül nem valósították meg az építési tevékenységet,

- ✓ új lakóépület építése esetén az elkészült építményt le kell bontani,
- ✓ meglévő lakóépület bővítése esetén az építési tevékenységgel érintett építményrészt a visszamaradó lakóépület állékonyságára és rendeltetésszerű használatára tekintettel le kell bontani, és
- ✓ a terep felszínének eredeti állapotát vissza kell állítani.

Eltérés az engedélyezési – bejelentési - kivitelezési tervektől

Az építési engedélytől és a hozzá tartozó építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak újabb előzetes engedéllyel, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

- ✓ az eltérés – helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén – nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit,
- ✓ a zárt sorú vagy ikres építésű építmény esetén a tervezett módosítás a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érinti, és az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység, vagy
- ✓ az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység (az e-építési naplóban kell dokumentálni megvalósulási állapotot tartalmazó dokumentációval)

Ha a kivitelezést az **egyszerű bejelentéstől eltérően** kívánják folytatni akkor ezt a szándékot az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon, a változást bemutató tartalmú kivitelezési dokumentáció e-építési naplóba történő feltöltésével, eseti bejegyzéssel egyidejűleg kell megtenni, ha a változás

- ✓ az épület alaprajzi méretét,
- ✓ az épület beépítési magasságát,
- ✓ a lakások, önálló rendeltetési egységek számát vagy
- ✓ az épület telken belüli elhelyezkedését

érinti.

Kivételek egyszerű bejelentésnél

Ha az egyszerű bejelentés a saját lakhatás biztosítása céljából valósul meg, akkor az építési tevékenység

- ✓ építési napló vezetése és az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés bejelentése,
- ✓ tervezői művezetés, valamint
- ✓ tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás nélkül végezhető.

Ha

- az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet bejelentés nélkül végzik,
- az egyszerű bejelentéssel megkezdett építési tevékenység esetén az elkészült lakóépület összes hasznos alapterülete meghaladta a 300 m² összes hasznos alapterületet, vagy
- az egyszerű bejelentéssel megkezdett építési tevékenységet nem természetes személy építtető vagy nem saját lakhatásának biztosítása céljából végzi,

és a feltételek teljesülnek, az építtető **fennmaradási engedély** iránti kérelmet terjeszthet elő.

A fennmaradás engedélyezésének feltételei

Ha az építményt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg

- az építésfelügyelet **elrendeli**:
 1. a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését,
 2. a lebontását, ha az építmény fennmaradása nem engedélyezhető.
- az építésügyi hatóság **fennmaradási engedély adhat**, ha
 - ✓ a fennmaradás **nem eredményezi az életet, egészséget veszélyeztető használatot vagy állapotot** –,
 - ✓ a jogszabályokban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, vagy
 - ✓ az építményt építési vagy más tevékenységgel szabályossá teszi,
 - ✓ műemlékvédelmi érdeket nem sért.

A szolgáltatást igénybe vevő fogyasztó védelme érdekében

A szolgáltató kivitelező az általa nyújtott szolgáltatással összefüggésben az igénybe vevő építető által közölt panaszt legkésőbb 30 napon belül köteles haladéktalanul megvizsgálni és szükség szerint orvosolni, vagy ha a panasszal nem ért egyet, erről a panaszost tájékoztatni.

A **panasz** elutasítása esetén a szolgáltató köteles az igénybe vevőt írásban tájékoztatni ennek indokairól és arról, hogy panaszával – annak jellege szerint – mely hatóságnál kezdeményezhet eljárást, továbbá milyen egyéb nem hatósági vagy bírósági vitarendezési módokat vehet igénybe, az ilyen eljárás megindításához vagy vitarendezési mód igénybevételéhez szükséges információkkal együtt.

Kik ellenőriznek?

- Építésügyi hatóság
- Építésfelügyeleti hatóság
- Szakmai kamarák
- Munkavédelmi hatóság
- Piacfelügyeleti hatóság
- Fogyasztóvédelmi hatóság
- Közegészségügyi hatóság
- Tűzvédelmi hatóság
- Környezet-, természet-, tájvédelmi hatóság
- Műemlékvédelmi hatóság
- Adóhatóság
- Földvédelmi, erdővédelmi hatóság
- Önkormányzati főépítész (településképi), stb.



Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha az engedélyhez/bejelentéshez kötött építési/bontási tevékenységet

- engedély/bejelentés nélkül,
- az engedélytől/bejelentéstől eltérően,
- az engedély véglegessé válása előtt
- az engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére;
- e-építési napló hiányában végzik.

Jogosulatlan a kivitelezői tevékenység, ha a résztvevője az általa folytatott tevékenység végzéséhez nem, vagy nem megfelelő jogosultsággal vagy szakképesítéssel rendelkezik, vagy nem rendelkezik kivitelezői névjegyzéki számmal.

Szakszerűtlen a tevékenység, ha

- azt a helyi építési szabályzat (HÉSZ) rendelkezéseitől eltérően végzik,
- egyszerű bejelentés esetén az előírt követelményektől eltérően végzik,
- az alapvető követelmények, a szakmai szabályok, előírások megsértésével végzik,
- a tevékenység végzése az életet, az egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez.

A szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóság (építésfelügyelet) ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését. Ennek keretében ha megállapítja, hogy a szolgáltató

- ✓ a bejelentésköteles tevékenységet bejelentés nélkül ténylegesen folytatja, vagy
- ✓ a bejelentés előírt adataiban bekövetkezett változás bejelentését elmulasztotta,

bírságot szab ki, és ha a szolgáltató nem felel meg az adott szolgáltatási tevékenység megkezdésére és folytatására való jogosultságra vonatkozó jogszabályi előírásoknak, ennek igazolásáig határozatban **megtiltja az adott szolgáltatási tevékenység folytatását.**

Építésfelügyelet

Az építésfelügyelet ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket.

Ennek keretében

- **a helyszínen ellenőrzi** a kivitelezési tevékenység
 - ✓ végzésének szakszerűségét, jogszerűségét,
 - ✓ résztvevőinek jogosultságát,
 - ✓ végzéséhez előírt építési napló meglétének, vezetésének módját és tartalmát,
 - ✓ folytatásához előírt kivitelezési dokumentáció(rész) meglétét,
- a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében **építésrendészeti ellenőrzést és eljárást** folytat le.



Az építésfelügyelet **ellenőrzi**, hogy

- ✓ a vállalkozó kivitelező, a kivitelezési dokumentáció tervezője, az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, a beruházáslebonnyoló rendelkezik-e a kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal, regisztrációval,
- ✓ az építőipari kivitelezési tevékenység az építési engedély, az építészeti-műszaki és a kivitelezési dokumentáció, vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció alapján, illetve a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történt-e,
- ✓ az építési napló rendelkezésre áll-e, az építmény szerkezetére, a kivitelezés módszerére és technológiájára vonatkozó követelményeket betartották-e,
- ✓ a fedezetkezelőt igénybe vették-e.

Az építésfelügyelet **ellenőrizheti**, hogy



- ✓ az építési termékek beépítésére vonatkozó jogszabályokat, szabványokat és szakmai szabályokat megtartották-e,
- ✓ a kivitelezési tevékenység végzését nem tiltotta-e meg,
- ✓ a kivitelezés szerződéseire vonatkozó előírások teljesültek-e.

Az ellenőrzést **éves munkaterv alapján**

- ✓ szűrőpróbaszerűen a helyszínen,
- ✓ ellenőrzési utasításban foglaltak szerint,
- ✓ távoli eléréssel az e-építési napló alkalmazásban végzi.

Az építésfelügyelet szükség esetén, de évente legalább 2 alkalommal

- ✓ az építésügyi hatósággal (ideértve a sajátos építményszabvány szerinti hatóságokat is),
- ✓ más illetékességi területen működő építésfelügyelettel,
- ✓ az illetékes területi építész-, mérnöki kamara, illetve kereskedelmi és iparkamara,
- ✓ az ÉMI vagy más – ellenőrzésre jogosult – hatósággal vagy szervezettel közös ellenőrzés végzését kezdeményezi.

Az építőipari kivitelezési tevékenységet folytató az építésfelügyeleti hatóságtól kérheti tevékenysége szakszerűségének ellenőrzését

Az építésfelügyelet

- a kivitelezési tevékenység folytatását
 - ✓ **megtilthatja és építésfelügyeleti bírságot szabhat ki**, ha a kivitelezési tevékenység szakszerűségére, az építési napló vezetésére vagy a kivitelezési dokumentációra vonatkozó szabályokat súlyosan megsértették,
 - ✓ **megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli**, továbbá építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, ha a kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti,
 - ✓ **megtiltja** építési napló hiányában, ha annak vezetése kötelező,
- **hatósági eljárást folytat le**, építésfelügyeleti bírságot szabhat ki, vagy a szükséges intézkedések megtétele érdekében megkeresi az eljárásra hatáskörrel rendelkező hatóságot, ha a résztvevők nem rendelkeznek az előírt jogosultsággal, regisztrációval, vagy nem megfelelő a jogosultságuk, regisztrációjuk.

Építésügyi hatóság

- **elrendelheti** a telek bekerítését, az engedély nélküli építményhasználat megszüntetését.

- **el kell rendelnie:**

- ✓ az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítását, – ha ez nem lehetséges, vagy ha az építtető ezt nem vállalja – a lebontását vagy az újraépítését, ha *a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető* módon történik,

- ✓ az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetését,



- ✓ az építmény, -rész hibáinak, hiányosságainak megszüntetését, ha azt rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas módon építették meg, vagy ezáltal idegen ingatlanban *az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető* állapot keletkezett,
- ✓ az építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő állapot kialakítását, ha az építési engedélytől való eltérés engedélyhez kötött, de attól engedély nélkül tértek el,
- ✓ az építmény környezetéből az építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédeszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítását, a környezetben okozott károk megszüntetését.

Szankciók

- közigazgatási szankciók
- ÁKR
- építésfelügyelet
- építésügyi hatóság
- kamarai
- munkaügy
- munkavédelem
- örökségvédelem
- szabálysértés
- környezet-, természetvédelem, stb.
- polgári peres szankciók
- büntetőjogi szankciók

Átalakult a hatósági rendszer

az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló
343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet

Általános építésügyi hatóság - a fővárosi és megyei kormányhivatal, kivéve:

- a sajátos építményszabványok,
- a repülőtér létesítésének, fejlesztésének és megszüntetésének, valamint a leszállóhely létesítésének és megszüntetésének szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott hatósági ügyek,
- a vasúti építmények építésügyi hatósági engedélyezési eljárásainak részletes szabályairól szóló 289/2012. (X. 11.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés *d)* pontjában meghatározott építmények hatósági ügyei,
- az Országos Atomenergia Hivatal nukleáris energiával kapcsolatos európai uniós, valamint nemzetközi kötelezettségekkel összefüggő feladatköréről, az Országos Atomenergia Hivatal hatósági eljárásaiban közreműködő szakhatóságok kijelöléséről, a kiszabható bírság mértékéről, valamint az Országos Atomenergia Hivatal munkáját segítő tudományos tanácsról szóló 112/2011. (VII. 4.) Korm. rendeletben meghatározott építésügyi hatósági ügyek, valamint
- műemlék jókarbantartási ügyek

Az építmény létesítési céljának megfelelő fő rendeltetése szerinti építésügyi hatóság jár el engedélyező hatóságként – az atomenergia alkalmazására szolgáló sajátos technológiájú építmények kivételével –,

- ✓ ha többcélú felhasználás céljára új építmény épül és az ezen építményben létesülő önálló rendeltetési egységek engedélyezésére több – nem építésügyi főhatóságnak minősülő – építésügyi hatóság is hatáskörrel rendelkezik, vagy
- ✓ ha a meglévő építmény többcélú felhasználása érdekében az építmény vagy annak részeként létesülő önálló rendeltetési egység építésének, kialakításának engedélyezésére több építésügyi hatóság is hatáskörrel rendelkezik

A - sajátos építményfajták kivételével - az építésfelügyeleti hatóság a fővárosi és megyei kormányhivatal.

Megyei Kormányhivatal

Járási hivatalok

(A járási hivatal a feladatait az illetékességébe tartozó települések tekintetében **kirendeltségek és települési ügysegédek** útján is elláthatja. Az ügysegéd ügyfélfogadást a www.kormanyhivatal.hu honlapon, a kormányzati telefonos ügyfélszolgálatról lekérdezhető, illetve a helyben szokásos módon közzétett helyszínen és időpontban biztosít az ügyfelek számára.)

Kormányablak

(A kormányhivatal a járási hivatalokban **integrált ügyfélszolgálatot** (kormányablak) működtet, hatáskörét a járási hivatal szerveként, annak nevében gyakorolja)

Hol látják el az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági feladatokat?

Az elsőfokú építésügyi és építésfelügyeleti hatósági feladatokat a Fővárosi és a Megyei Kormányhivatalok járási hivatalainak Építésügyi Osztályán látják el, a másodfokú építésügyi és építésfelügyeleti hatósági feladatokat a Fővárosi és a Megyei Kormányhivatalok Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályán látják el.

Szakhatósági eljárás helyett szakkérdés vizsgálata

Szakkérdést vizsgáló szervezeti egységek a kormányhivatalokon belül.

Csak kivételesen fordul elő szakhatósági vizsgálat és eljárás kormányhivatalon kívül. [az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. Rendelet]

- Az olyan építési és használatbavételi engedélyezési eljárásokban, amelyekben a szakhatóságként kijelölt fővárosi és megyei kormányhivatal jár el első fokon, eljárásában maga vizsgálja a szakkérdést.
- Ha az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában valamely szakkérdés vizsgálatának van helye, a kérelemhez csatolni kell az adott szakkérdéssel összefüggésben meghatározott dokumentációt, és ez alapján az építésügyi hatóság (főhatóságként) az engedélyezési eljárásban vizsgálja az ott megjelölt szakkérdést.

Az építésügyi főhatóság eljárásában szakhatóságként működnek közre

- a) az építményfajtara vonatkozó építésügyi követelmények érvényre juttatásával kapcsolatos szakkérdésben a nem építésügyi főhatóságnak minősülő építésügyi hatóságok, valamint
- b) azok a hatóságok, amelyek az *a)* pont szerinti építésügyi hatóság eljárásában szakhatóságként jártak volna el.

Kormányhivatal

- Építésügyi hatóság

Szakkérdésben
vélemény-
nyilvánítás

**Közlekedési
hatóság**

**Népegészségügyi
hatóság**

szakhatóságok

Katasztrófavédelmi hatóság

Vízvédelmi hatóság

A szabályozás módosításainak következménye

Az elmúlt 4 év változásainak nyomon követése, jogkövetkezménye.

- A jelenleg hatályos rendelet 2016. július 1-jén lépett hatályba (korábban is volt már egy kormányrendelet, hatálya fél évig élt!).
- A hatályos rendelet is több ízben módosult:
 - ✓ 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet.
 - ✓ 97/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet.
 - ✓ 244/2019. (X. 22.) Korm. rendelet,
 - ✓ 360/2019. (XII. 30.) Korm. rendelet.
 - ✓ 457/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet
 - ✓ 13/2019. (II. 11.) Korm. rendelet
 - ✓ 353/2016. (XI. 18.) Korm. rendelet.

FIGYELEM! Rendelkezéseiket a hatálybalépésüket követően kell alkalmazni.

**Köszönöm figyelmüket
vírusmentes szép napot kívánok
mindenkinek**