

Nemzeti
Közszolgálati Egyetem
Vezető-és Továbbképzési Intézet

SZABÓ ANNAMÁRIA ESZTER

Építésügyi igazgatás



Budapest, 2014

A tananyag az ÁROP-2.2.19-2013-2013-0001 Elektronikus képzési és távoktatási anyagok készítése című projekt keretében készült el.

Szerző:

© Szabó Annamária Eszter 2014

Kiadja:

© NKE, 2014

Felelős kiadó:

Patyi András
rektor



Nemzeti Fejlesztési Ügynökség
www.ujszechenyiterv.gov.hu
06 60 638 638



A projekt az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap társfinanszírozásával valósult meg.

Tartalom

1. Az építésügyi igazgatás történeti és jogi alapjai	4
1.1 Az építésügy és a közigazgatás összefüggései	4
1.1.1 Az építésügy fogalma, tartalma, közigazgatáson belüli helye	4
1.1.2 Az építésügyi igazgatás fogalma, célja, feladatai	4
1.2 Az építésügyi igazgatás alakulása a történelem folyamán	5
1.2.1 Momentumok az építésügyi igazgatás történetéből, az állami szerepvállalás erősödése	5
1.2.2 Az építésügyi igazgatás magyarországi állomásai	5
1.3 Az építésügyi igazgatás jelenlegi rendszerének áttekintése	6
1.3.1 Nemzetközi kitekintés az építésügyi igazgatás jelenlegi rendszerére.....	6
1.3.2 A magyar építésügyi igazgatási rendszer jogi szabályozása	6
1.3.3 Az építésügyi igazgatási feladatok elosztása a közigazgatási szervek közt.....	7
2. Önkormányzati típusú építésügyi igazgatási feladatellátás	7
2.1 A települési önkormányzatok építésügyi feladatai	8
2.1.1 A települési önkormányzat által gyakorolt építésügyi igazgatási jogkörbe tartozó sajátos jogintézmények:.....	8
2.1.2 Építésügyi Szolgáltató Pontok.....	9
2.2 Szakmai kamarák építésügyi igazgatási feladatai.....	9
3. Állami típusú építésügyi igazgatási feladatellátás	11
3.1 Építésügyi hatósági feladatellátás.....	11
3.1.1 Építésügyi hatósági feladatok:.....	11
3.1.2 Építésügyi hatósági feladatellátást biztosító szervezetrendszer	11
3.1.3 Építésügyi hatósági engedélyezési eljárások	12
3.1.4 Építésügyi hatósági szolgáltatás.....	15
3.2 Építésfelügyeleti hatósági feladatellátás	16
3.2.1 Építésfelügyeleti hatósági feladatok	16
3.2.2 Az építésfelügyeleti hatóság eljárása szabálytalan építési tevékenység feltárása esetén	17
3.2.3 Az építésfelügyeleti hatósági feladatokat ellátó szervek:.....	17
3.3 A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsok.....	17
4. Az építésügyi és építésfelügyeleti eljárások közös szabályai.....	18
4.1 Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások közös szabályairól és az engedélyezési eljárást támogató elektronikus rendszerről	18
4.2 Dokumentációs és Információs Központ keretében működő OÉNY rendszere, feladatai	19
4.3 Hatósági ellenőrzés	19
4.4 Hatósági kötelezés	20

1. Az építésügyi igazgatás történeti és jogi alapjai

1.1 Az építésügy és a közigazgatás összefüggései

1.1.1 Az építésügy fogalma, tartalma, közigazgatáson belüli helye

Magyarországon az építésügy szakkifejezés fellelhető legkorábbi jogszabályi használatát a városrendezésről és az építésügyről szóló 1937. évi VI. törvénycikkben találhatjuk. Ennek III. fejezetének 19. §-a kimondja: „Építéshez, valamint épület használatbavételéhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.” Látható tehát, hogy az építésügy szakkifejezés hivatalos megjelenése Magyarországon az írott alkotmányozásnál is régebbre nyúlik vissza. A magyar „építésügy” szóhasználatot jelzett fogalom az államhatalom történelmi időkre visszanyúló azon igazgatási tevékenységének megjelölésére szolgál, amely az építés ügyeire terjed ki. Modern felfogásában ez az államigazgatási tevékenység részterületekre tagozódik, specializálódik, illetve az alapvető emberi jogok védelmének írott alkotmányba rögzítésével megújult értelmezést és tartalmat kap. Az építésügy fogalmát az építésügy alaptörvénye, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló *1997. évi LXXVIII. törvény* (a továbbiakban: Étv.) 1. § (1) bekezdése határozza meg, mely szerint az építésügy fogalma az épített környezet alakítása és védelme körében kiterjed:

- a településrendezésre,
- a településtervezésre,
- az építmények, valamint az építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak kialakítására,
- az építészeti-műszaki tervezésre,
- az építmények kivitelezésére,
- az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakítására,
- az építészeti örökség védelmére,
- a települések zöldfelületeivel kapcsolatos munkákra, valamint mindezekkel kapcsolatosan:
 - a kutatásra, műszaki fejlesztésre és ezek eredményének alkalmazására,
 - az igazgatási feladatokra, hatáskörökre és hatósági jogkörökre, illetve
 - a vonatkozó szabályok megállapítására, alkalmazásuk ellenőrzésére és érvényre juttatására.

Az építésügy fogalmához tartozik mindaz a tevékenység, amely az épített környezet alakításával vagy védelmével kapcsolatos, illetve a vonatkozó szabályozások és jogalkalmazások összessége. Az építésügy a közigazgatáson belül helyezkedik el, kapcsolódva a közigazgatás számtalan más igazgatási területéhez.

1.1.2 Az építésügyi igazgatás fogalma, célja, feladatai

Az államügyek intézése és az államigazgatási ismertek, a bíraskodástól elkülönült közigazgatás a XVIII. századi abszolút monarchiákban jelent meg először. A közigazgatás tulajdonképpen egy szervezetrendszer, amelynek alapvető feladata, hogy a jogszabályokban rögzített előírásokat végrehajtsa és végrehajtsa, akár közhatalmi eszközökkel kikényszerítve. A hatósági feladatok végrehajtása mellett, a közigazgatás fontos szerepet tölt be egyes közszolgáltatások biztosítása területén is. A közigazgatás végső soron a közfeladatok megvalósításának közhatalmi eszköze. A közigazgatási jog idővel egyre sokrétűbbé vált, újabb és újabb szakigazgatási ágak alakultak ki, amilyen az építésügyi igazgatás is. Az építésügyi igazgatás rendkívül szerteágazó és összetett közigazgatási szakterület, a közigazgatás olyan szerves része, amelyben számos szakmai terület találkozik egy nagyon fontos cél eléréséért: az épített környezet alakítása és védelme érdekében. A közigazgatáson belül az építésügyi igazgatás azon szervezetek és az általuk végzett feladatok összessége, amelyek közhatalmat gyakorolva biztosítják az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos jogszabályok érvényesülését.

A XIX. század elejéig a közigazgatás alapvetően rendészeti jelleget mutatott a hatóságok által alkalmazott módszerek és a szolgáltató tevékenység hiánya miatt. Az állami szerepvállalás fokozódásával a közigazgatás különböző ágazatokra tagolódott, és mára a rendészet a közigazgatás egyik meghatározó, de nem kizárólagos ágazata. Azonban más közigazgatási ágazatokban is vannak rendészeti feladatokat ellátó szervek (pl. felügyelet), amelyek feladata a jogi előírások betartatása rendészeti eszközök alkalmazásával (ilyenek az előírás, engedélyezés, tiltás, ellenőrzés, szankció). Az építésügyi igazgatást a jogtudomány korábban építésrendészetnek nevezte, mára azonban az építésrendészet az igazgatási feladatok csupán egy részét teszi ki. Az építésügyi igazgatás alapvetően az építésügyre vonatkozó szabályok érvényesítését és alkalmazásuk ellenőrzését jelenti. Az építésügyi igazgatási feladatokat ellátó szervek azonban az

építésügyi joganyagon felül egyéb jogágak előírásait is kötelesek alkalmazni, így például a környezetvédelmi jog, a polgári jog, a büntetőjog és szabálysértési jog szabályait. Mára a közigazgatás a rendészeti feladatok mellett szolgáltató tevékenységeket is végez. Az építésügyi igazgatási tevékenység az adott település általános építési helyzetének megelőző és feltáró jellegű ellenőrzését, az engedélyezési eljárással kapcsolatos kontrollját, és a jogsértő építési tevékenység szankcionálását foglalja magában. Ennek során a hatóság ellenőrzi az építési munkák végzését, továbbá feladata az engedély nélkül és az engedélytől eltérő módon történő építési munkák megelőzése, felkutatása, megakadályozása.

Az építésügyi hatósági eljárás az építésügyi hatóságnak a tőle független jogalanyok ügyeiben a közérdek védelmét szolgáló jogszabályok érvényesítése érdekében végzett tevékenysége. A hatósági tevékenység feladata az építkezésekkel kapcsolatos veszélyek megelőzése, a közbiztonság megóvása műszaki, közegészségügyi, tűzrendészeti stb. szempontból, ugyanis az építési előírásokat sértő építési munkálatok súlyos gazdasági és társadalmi következményekkel járhatnak, melyek sok esetben visszafordíthatatlanok, illetve a jogsértő állapot csak nagy anyagi ráfordítások árán változtatható meg. Ezek megelőzése érdekében az építési előírások betartására a közigazgatási szervek szigorú hatósági eszközökkel rendelkeznek. Az építésügyi hatóságok már az építkezést megelőzően, aztán a teljes építési folyamat során, sőt annak befejezése és a használat során is ellenőrzik a jogi előírások betartását. Előzetes ellenőrzésre szolgál a különféle építési munkák engedélyhez kötöttsége, az előírások utólagos ellenőrzését pedig a hatósági felügyelet keretében végzi az építési hatóság. Szabálytalan építési tevékenység észlelése esetén a hatóság intézkedéseket és kötelezéseket, illetve szankciót alkalmazhat.

1.2 Az építésügyi igazgatás alakulása a történelem folyamán

1.2.1 Momentumok az építésügyi igazgatás történetéből, az állami szerepvállalás erősödése

Az emberiség történelmével egyidős az építés története. Az ember már az ősidők során belátta, hogy építkezései közben számos szabályt kell betartania. Ezeknek a kezdetben szokásjogi alapon követett szabályoknak a száma az állandó helyre történő letelepedéssel, később pedig a nagyobb települések kialakulásával egyre növekedett. Az öntözési földművelő társadalmakat már a tartós megtelepedés és épített állandó lakhely jellemezte. Innentől beszélhetünk épített környezetről, melynek alakítását normák befolyásolják. A fejlett ókori államokban az építéssel kapcsolatos szokásjog írott joggá alakult, és az állam közhatalmi eszközökkel igyekezett biztosítani ezek betartását, más szóval megjelentek az építésügyi igazgatás csirái. Az igazgatás szervezete kezdetben lokális jellegű (települési, városállami szintű). Bár a helyi szabályozás szerepe a mai napig megmaradt, a központosított államok kialakulásával a szabályozás és az igazgatás, illetve a finanszírozás területén is megjelent az uralkodói (állami) szerepvállalás. A centralizált európai államok kialakulása és megerősödése után a mai napig megmaradt a központi és helyi szabályozás dualizmusa, bár az állami szerepvállalás fokozódása mellett. Ez igazán jelentőssé a XIX. század végén vált, amikor az iparosítás, és az ezzel együtt járó urbanizáció olyan új kihívásokat eredményezett, amik ismét előtérbe helyezték az állam szerepét a várostervezés, az építési tevékenység szabályozása és annak ellenőrzése terén is. Mára az építésügyet az igen szigorú jogi kötöttségeket tartalmazó szabályozottság jellemzi, aminek gyakorlati érvényesülését az állami szervezetrendszer biztosítja az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok tevékenységén, és e hatóságok tevékenységének irányításán keresztül.

1.2.2 Az építésügyi igazgatás magyarországi állomásai

Magyarországon a központi hatalom már az államalapítás korától jelentős szerepet játszott a településszerkezet kialakításában és a településfejlesztésben. Az uralkodói hatalom megerősödésével együtt erősödött az építésügyi kérdésekbe való állami beavatkozás is. A középkorban egyre gyarapodott az építési tevékenységre vonatkozó előírások száma, melyek elsősorban tilalmakat tartalmazó szabályok voltak. Az építésekkel kapcsolatos első magyarországi írásos emlékek a XV. századból maradtak fenn.

Mária Terézia korában Budán építeni már csak a városi tanácshoz benyújtott tervek alapján kiadott építési engedély alapján lehetett. Pesten 1788-ban bocsátották ki az első építésrendészeti szabályokat, amelyek szerint az építkezésekhez a magisztrátus engedélye volt szükséges. Építési hatóság ekkor még nem volt. Az építési engedélyeket önhatalmúlag, részrehajlóan adták ki, a városi tanács tehetetlen volt, a város képe pedig egyre romlott. Pest városában a városi tanács mellett 1808-ban megalakult a Szépitő Bizottság (az építésügyi hatóság csirája), mint „egyetlen ellenőrző és irányító” hatóság. Hatáskörébe tartozott - többek között - az új házak építésére, vagy a már meglévő épületek átalakítására vonatkozó tervek jóváhagyása. Az egyes kerületek építkezéseinek ellenőrzésére a Bizottság tagjaiból kerületi építésfelügyelőket jelöltek ki. Budán a Szépitő Bizottsághoz hasonló testület a Baucomission 1810-ben alakult

meg. E testületek hatásköre csak a magánépítkezések engedélyezésére, építésrendőri tevékenységre és a telekszabályozásra terjedt ki. E bizottságok működésének eredményeképpen megszűntek az engedély nélküli építkezések.

A XIX. század végi Magyarországon a megyei, illetőleg városi szabályrendeletek alkalmazásával kiadott építési engedélyek jelentették az építésügyi igazgatást. E korszaktól beszélhetünk hazánkban tervszerű és részben szabályozott építésügyi igazgatásról. A helyi szabályrendeletekre az összhang hiánya volt jellemző. Az állam központi szabályozó szerepe ebben az időszakban még nem nagyon jelentkezett, illetve csak egyes kiemelkedő jelentőségű, államilag irányított munkákra koncentrálódott (pl. Duna-hidak építése).

Magyarország első átfogó, kódex jellegű építési törvénye az 1937. évi VI. törvénycikk volt. A jogszabály megfelelt a kor elvárásainak, valamint követte az európai jogalkotási tendenciákat. A törvény megfelelően tisztázta az építésügyi jogköröket és a fórumrendszert, valamint a telekalakítás rendjét. Rendelkezett az építési szabályok megsértése (pl. építési engedélytől eltérő építés) esetére vonatkozóan is, ilyenkor a hatóság az indokolt átalakítást vagy bontást rendelte el, továbbá a törvénycikk bevezette az építésrendészeti bírságot. A szabályozás gyakorlatba való átültetésében azonban megakadályozta Magyarország háborúba való belépése, és az azt követő politikai csatározások.

A II. világháborút követően az ország újjáépítése érdekében szükséges összes műszaki feladat és eszköz egy miniszter kezében összpontosult, 1946-ban felállt az Építési- és Közmunkaügyi Minisztérium. A sorozatos átszervezések következtében azonban 1957-ig nem volt az ágazatnak ténylegesen egységes főhatósága, az ágazati főhatalom több szerv között oszlott meg, ezért nem tölthette be irányító feladatát. Ez az állapot 1957-ben rendeződött, amikor a tényleges építésügyi irányító jogkör az Építésügyi Minisztériumhoz került. 1964-ben született meg második építési kódexünk, az 1964. évi III. törvény. Elődjéhez hasonlóan magas színvonalú, stabil jogi produktumnak bizonyult. A törvény keret jelleggel tartalmazta a területfejlesztést és az építésügyet érintő legfontosabb szabályokat. Nagy hangsúlyt fektetett az építésügy területén működő államigazgatási szervek feladatainak és hatáskörének meghatározására.

Az 1990-es rendszerváltást követően igény jelentkezett a megváltozott társadalmi, politikai és tulajdoni viszonyok építésügyi szabályozásban való megjelenítésére, valamint az ember által létrehozott mesterséges és a természetes környezet egymáshoz való viszonyának alapvető újragondolására. Ilyen körülmények között született meg a harmadik építési kódexünk. Az 1997. évi Étv. a természetes és az épített környezetet egységében szemléli, és figyelemmel van azok kölcsönhatásaira. Szintén a törvény előnye közé tartozik, hogy világosan elhatárolja az építésügy egyes szereplőinek feladat- és hatáskörét, ismét bevezette az építésügyi bírság intézményét valamint az építésügyi hatóságtól elkülönített építésfelügyeleti hatóságot.

1.3 Az építésügyi igazgatás jelenlegi rendszerének áttekintése

1.3.1 Nemzetközi kitekintés az építésügyi igazgatás jelenlegi rendszerére

Napjaink fejlett államaiban szinte mindenütt magas szintű jogszabály állapítja meg az építési tevékenység kereteit, a centralizáció mértéke szerint azonban a nemzetközi szabályozás három típusa különíthető el. Néhány államban szinte alig található az ország egész területére kiterjedő építésügyi jogszabály. Az egymástól gyakran lényegesen eltérő helyi szintű jogszabályok rendezik az építésügy alapvető kérdéseit. Ez a gyakorlat főként szövetségi államokban jellemző, mint pl. Németország és Svájc. Az egységesítés érdekében azonban a központi kormányzat közzétett minta-rendeleteket, amelyek ma már erősen befolyásolják a területi építésügyi szabályozást. Más országok az építésügyi jogszabályok hierarchikus rendszerét alakították ki, ahol az országos szintű szabályokat a parlament és a kormányzat bocsátják ki, a helyi szervek pedig ezek alapján, ezek végrehajtása érdekében alkotják meg jogszabályaikat. Ebben a konstrukcióban az eljárási szabályokat is a központi szerv alkotja meg, amiket kötelezővé is tesz. Ez a szabályozási rendszer jellemzi a volt szocialista államok többségét, pl. Magyarországot, Bulgáriát stb. A harmadik fő szabályozási típusban a központi szabályok érvényességi területe behatárolt. Ezekben az államokban (pl. USA) különös jelentőséggel bírnak az ún. félhivatalos (semi-public), illetve magán szakmai szervezetek (private bodies) által alkotott szabályok.

1.3.2 A magyar építésügyi igazgatási rendszer jogi szabályozása

Mára az építésügy komplex szakigazgatási területté vált, a közigazgatási jogon felül más jogágakkal is szimbiózisban fejlődve. Bár az építésügy „anyagjoga” a közigazgatási jog, az építésügyi igazgatási tevékenység során több jogág szabályai alkalmazandók, melyek közül legjelentősebb a polgári jog, a földjog és a pénzügyi jog. Az építésügy jogforrásai közül kiemelkedik a minden építményszakfajta vonatkozó általános jellegű keretszabályokat tartalmazó 1997. évi LXXVIII. törvény. Az Étv. alapját képezi mindazoknak az építésügyi igazgatásra és építésügyi hatósági tevékenységre vonatkozó jogszabályoknak, amelyek célja az építésügyet érintő alapvető tevékenységek szabályozása. Az Étv. célja az

épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos alapvető követelmények, eszközök, jogok és kötelezettségek, továbbá az ezekkel kapcsolatos feladatok, hatáskörök és hatósági jogkörök meghatározása, az építésügy alapvető kérdéseinek egységes, átfogó szabályozása. A műemlékvédelem alatt álló építményekre, és az egyes sajátos építményfajtákra külön jogszabályok vonatkoznak, azonban ezek alkalmazása során is az Étv-vel összhangban kell eljárni.

Az Étv. széles körben ad felhatalmazást a Kormánynak és az építésügyért felelős miniszternek végrehajtási jogszabályok megalkotására. A végrehajtási rendeletek közül kiemelkedő jelentősége van az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletről (a továbbiakban: Eljárási kódex). Az Eljárási kódex határozza meg az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági tevékenység, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági engedélyezési, tudomásulvételi, kötelezési és végrehajtási eljárások, a hatósági bizonyítvány kiállításának, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ellenőrzés részletes szakmai szabályait, a hatósági határozatok és végzések tartalmi követelményeinek részletes szabályait, az elektronikus építésügyi hatósági ügyintézés részletes szabályait, a szolgáltatásnyújtás részletes szabályait, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások esetében a keresetlevél építésügyi hatóság általi, bírósági felülvizsgálat céljából történő továbbításának szabályait, valamint az építésügyi hatósági eljáráshoz kötött építési tevékenységek körét.

Az építési tevékenységgel kapcsolatos társadalmi viszonyok szabályozásában széles körű jogalkotási hatáskörrel rendelkeznek a települési önkormányzatok. A helyi szintű jogalkotás eszközei a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv, amelyet a képviselő-testület rendelettel fogad el. A település önkormányzati rendeletben szabályozhat az építésüghöz kapcsolódó egyéb kérdéseket is pl.: elláthatja az épített környezet helyi védelmét, a helyi építészeti értékek, a településképi, a rálátás és kilátás védelmét.

1.3.3 Az építésügyi igazgatási feladatok elosztása a közigazgatási szervek közt

A Kormány legfontosabb építésügyi feladta az állami főépítési, építésügyi és építésfelügyeleti hatósági intézményrendszer működtetése. Az építésügy központi irányítását, összehangolását - ideértve a sajátos építményfajták és a műemlékek tekintetében az összehangoló feladatokat is - az építésügyért felelős miniszter útján gyakorolja. 2010 óta ismét a belügyminiszter a Kormány építésügyért felelős tagja. Az építésügy irányítása keretében a központi államigazgatási szervek jogalkotási, ellenőrzési, finanszírozási és szervezési feladatokat látnak el.

Az építésügyi jogszabályok érvényesülésének biztosítása érdekében az államigazgatási és az önkormányzati szervek is rendelkeznek igazgatási jogkörökkel. Állami feladat az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági jogkör gyakorlása, amelyet az állam – átruházott államigazgatási hatáskörben – a települési jegyzők, valamint járási és megyei kormányhivatalok útján lát el. A közvéleményben tévesen elterjedt felfogással szemben a hatáskör-átruházással az építésügyi hatósági jogkör gyakorlása nem válik önkormányzati feladattá vagy hatáskörre. A települési önkormányzatok építésügyi hatósági jogkörébe elsősorban a településképi véleményezési és a településképi bejelentési eljárások tartoznak.

Az építésügyi igazgatás pillérei:

- a) önkormányzati típusú építésügyi igazgatási feladatellátás
 - települési önkormányzat
 - szakmai önkormányzat (kamara)
- b) állami típusú építésügyi igazgatási feladatellátás
 - építésügyi hatóság
 - örökségvédelmi hatóság
 - építésfelügyeleti hatóság
 - szakhatóság
 - tervtanácsok

2. Önkormányzati típusú építésügyi igazgatási feladatellátás

Az építésügyi igazgatási tevékenység ellátása megoszlik az államigazgatási szervek és az önkormányzatok között. Az önkormányzati építésügyi igazgatási feladatellátásban a helyi és a szakmai önkormányzatoknak is van szerepük.

2.1 A települési önkormányzatok építésügyi feladatai

Az építés ügye osztársadalmi feladat, amelyben fontos feladat és felelősség hárul a helyi önkormányzatokra is. Az építésügyben 2013. január 1-jétől az utóbbi évtizedek legátfogóbb változása következett be. Az épített környezet védelmét és hatósági ellenőrzését jellemző szinte kizárólagos állami kontrollt kiegészítették a települési önkormányzatok számára biztosított új jogintézmények, a településképi véleményezési eljárás és a településképi bejelentési eljárás.

A települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében az Étv. és végrehajtási rendeleteinek keretei között – az építésügy fogalmi körében – alapvetően településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el, amiket az önkormányzati törvény is nevesít a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körében. A települési önkormányzat és szervei településrendezési feladatokat a településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat elfogadásával, továbbá úgynevezett sajátos településrendezési jogintézmények alkalmazásával látják el. Ezen településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények közül azonban csak néhány tekinthető a szűk értelemben vett építésügyi igazgatási jellegűnek.

2.1.1 A települési önkormányzat által gyakorolt építésügyi igazgatási jogkörbe tartozó sajátos jogintézmények:

2.1.1.1 Településrendezési kötelezések

A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében háromféle kötelezettséget állapíthat meg.

- a) **Beépítési kötelezettség** elrendelését a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településképi előnyösebb kialakítása indokolhatja. A polgármester a beépítetlen építési telekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- b) **Helyrehozatali kötelezettség** keretében a településképi javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettsége írható elő. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.
- c) **Beültetési kötelezettség** elrendelésével a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő a polgármester. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit meg kell térítenie.

A településrendezési kötelezettségeket fel kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásban.

2.1.1.2 Településképi kötelezések

A települési önkormányzat az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységek, reklámelhelyezések és rendeltetés-módosítások tekintetében rendeletében meghatározhatja azon tevékenységek körét, melyek településképi szempontból önkormányzati kontrollt igényelnek. Az önkormányzati kontrollt a települési önkormányzat településképi kötelezés formájában tudja biztosítani. A települési önkormányzat polgármestere településképi kötelezés formájában elrendelheti a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetését, az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött rendeltetés-módosítás megszüntetését, ha az nem felel meg a településrendezési eszközben foglaltaknak, továbbá elrendelheti a helyi építészeti értékvédelemmel összefüggő kötelezettségek teljesítését. Az önkormányzat képviselő-testülete a településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén az elkövetővel szemben ötvenezer forintig terjedő közigazgatási bírságot szab ki. A települési önkormányzat mellett az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság is folytatathat kötelezési eljárást.

2.1.1.3 Településképi véleményezési eljárás

Településképi véleményezési eljárás keretében a települési önkormányzat polgármestere véleményt adhat a településrendezési követelményeket, településképet érintő építési engedélyhez kötött építési tevékenységek esetén. A településképi véleményezési eljárása az önkormányzat számára választható sajátos jogintézmény. Az önkormányzat döntheti

el, hogy a véleményét milyen szakmai ajánlásra alapozva alakítja ki. Így például az egyszerűbb tevékenységek esetén az önkormányzati főépítész közreműködésével, míg a bonyolultabb tevékenységek esetén szakmai tanácsadó testületként helyi építészeti-műszaki tervtanácsot működtethet, és véleményét azok javaslatára alapozza. A helyi tervtanács működésére vonatkozó szabályokat az önkormányzat állapítja meg. Ha a polgármester 15 napon belül nem nyilvánít véleményt, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni. A települési önkormányzat véleménye az építésügyi hatósági engedélykérelem kötelező melléklete, mely véleményt a hatóság a Ket. szerinti bizonyítási eszközként kezel a döntés meghozatala során. A településképi véleményezési eljárás bevezetésének előnye, hogy egy még kisebb kidolgozottságú tervdokumentáció alapján előre tisztázhatók az építmény megtervezéséhez szükséges telepítési, településrendezési, településképi követelmények. A településképi véleményezési eljárás kiváltotta a korábbi elvi építési engedélyt.

2.1.1.4 Településképi bejelentési eljárás

A hatósági engedélyhez nem kötött tevékenységek, a reklámelhelyezések és rendeltetismódosítások körébe tartozhatnak olyan munkák, amelyek esetében azok megvalósítása ellenőrzéséhez helyi közérdek fűződhet, ezért a települési önkormányzat rendeletében meghatározhatja azon tevékenységek körét, melyek településképi szempontból önkormányzati kontrollt igényelnek. A rendelet hatálya alá tartozó tevékenységek esetén a települési önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le. A településképi bejelentési eljárást az ügyfél a polgármesternél kezdeményezi. Az ügyfél által bejelentett tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges, és a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 8 napon belül nem tiltja meg. A településképi bejelentési eljárás keretében a polgármester önkormányzati jogkörben jár el. A polgármester döntésével szemben a települési önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.

2.1.2 Építésügyi Szolgáltató Pontok

Az építésügyi hatósági feladattal és hatáskörrel nem rendelkező városi és 5000 fő lakosságszám feletti települési önkormányzatok Építésügyi Szolgáltatói Pontként ellátnak egyes nem hatósági építésügyi igazgatási és települési műszaki feladatokat. Országosan összesen 126 db építésügyi szolgáltató pont jött létre. Az Építésügyi Szolgáltatói Pontokat működtető városi, illetve települési önkormányzatokat az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Éhk.) 1. sz. melléklete III. része sorolja fel. A Szolgáltatói Pontok a következő építésügyi szolgáltatói feladatokat látják el:

- információszolgáltatás az állampolgárok részére az építésügyi hatósági ügyintézésük elősegítése érdekében,
- az építésügyi feladatok intézéséhez az állampolgári kérelmek átvételének és továbbításának, hiánypótlás befogadásának, nyilatkozatok felvételének és továbbításának, digitalizálásának és feltöltésének biztosítása az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerbe (a továbbiakban: ÉTDR),
- kérelmek papír alapon vagy elektronikus adathordozón való fogadása, szükség szerinti szkennelése és az ÉTDR-be történő feltöltésének biztosítása,
- az építésügyi hatósági eljárás illetékének és az építésügyi igazgatási szolgáltatói díjak befizetésének lehetővé tétele, továbbá
- települési önkormányzati egyéb műszaki, üzemeltetési feladatok.

2.2 Szakmai kamarák építésügyi igazgatási feladatai

A köztestületek is jelentős szerepet játszanak az építésügyi igazgatási feladatok ellátásában. A Ptk. szerint köztestület az önkormányzattal és nyilvántartott tagsággal rendelkező szervezet, amelynek létrehozását törvény rendeli el. A köztestület a tagságához, illetőleg a tagsága által végzett tevékenységhez kapcsolódó közfeladatot lát el. A mérnöki és építész kamarák, mint köztestületek, ellátnak a szakma érdekképviseletét, felügyelik tagjaik szakmai tevékenységét, a szakma gyakorlására vonatkozó jogi és etikai szabályok betartását, valamint államigazgatási hatósági jogkört is gyakorolnak. A tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény (a továbbiakban: Kamtv.) határozza meg azon közigazgatási ügyek körét, amelyekben a területi, illetve országos kamara a közigazgatási hatósági eljárás általános szabályairól szóló törvény szerinti közigazgatási hatóságként jár el. A szakmai kamarák által ellátott közigazgatási ügynek minősül:

- a mérnöki, illetve építészeti tevékenység engedélyezése, az engedély visszavonása és az ezzel összefüggő névjegyzékbevitel, illetve a névjegyzékből való törlés,

- a mérnöki, illetve az építészeti tevékenységre való jogosultságról hatósági igazolvány kiállítása, valamint
- a szakmai továbbképzési kötelezettség teljesítésének igazolására szolgáló hatósági bizonyítvány kiállítása,
- a szakmagyakorlási tevékenység jogosultsági ellenőrzése, melynek keretében illetékességi területén az építésügyi, és az építésfelügyeleti hatóság hatósági ellenőrzéseiben, célvizsgálataiban is részt vehet.

A közigazgatási eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló *2004. évi CXL. törvény* (a továbbiakban: Ket.) szerint közigazgatási hatósági ügynek kell tekinteni a tevékenység gyakorlásához szükséges nyilvántartásba vételt és a nyilvántartásból való törlést, ha törvény valamely tevékenység végzését vagy foglalkozás gyakorlását köztisztviselői vagy más szervezeti tagsághoz köti. Az épített környezet óriási anyagi és kulturális értéke és az abba való beavatkozás általában visszafordíthatatlan következményei miatt közérdekből minden tevékenységet, amely befolyásolja az épített környezetet, csak arra jogosult végezhet. A Kamtv. a tervezői és szakértői tevékenység folytatását névjegyzékbe vételhez és kamarai tagsághoz köti, de a két eljárás elkülönül egymástól, mivel a kamarai tagságnak nem feltétele a névjegyzékbe vétel. Ezért a kamarai tagfelvételi eljárások nem tartoznak a Ket. hatálya alá. Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló *266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet* előírása szerint, ha a szakmagyakorlási tevékenységet a cég üzletszerűen gazdasági tevékenységként folytatja, akkor a szakmagyakorlási tevékenységet köteles bejelenteni a székhelye szerint illetékes területi kamarának.

A szakmagyakorlási tevékenység

- engedélyezése,
- folytatásának szüneteltetése,
- folytatásának felfüggesztése,
- folytatásának megtiltása,
- folytatójával szembeni bírság kiszabása és
- folytatásával összefüggő hatósági bizonyítvány kiállítása

íránt kezdeményezett vagy saját hatáskörben indított eljárást a Ket. szabályai szerint, míg a szakmagyakorlási tevékenység bejelentésére irányuló eljárást a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló *2009. évi LXXVI. törvény* (Szolgtv.) szabályai szerint kell lefolytatni.

A közigazgatási hatósági ügyben a területi vagy országos kamara titkára, főtitkára a hatáskör gyakorlója. Közigazgatási ügyben első fokon a területi kamara jár el. A területi kamara döntése elleni fellebbezés elbírálására az országos kamara jogosult. A területi kamara titkára az engedély megadásával, illetve a bejelentés tudomásulvételével egyidejűleg a szakmagyakorlót nyilvántartásba veszi. A területi kamarák - az országos kamarák által működtetett, az OÉNY-nyel összekapcsolt, szakterületekre bontott, nyilvános elektronikus - közös névjegyzéket vezetnek, amelyet folyamatosan aktualizálnak a szakmagyakorlók adatszolgáltatása, valamint a továbbképzési kötelezettség igazolása alapján. A kamara által vezetett névjegyzékben szereplő adatok egy része nyilvános, melyeket a kamara az interneten bárki számára ingyenesen és korlátozásmentesen megismerhető módon közzétesz. A területi kamara kérelemre a mérnöki, illetve építészeti tevékenységre való jogosultság rendszeres igazolására hatósági igazolványt állít ki. A hatósági igazolvány igazolja az engedély kiadásának idejét és a gyakorolható tevékenységet. A területi kamara titkára – az illetéktörvényben meghatározott igazgatási szolgáltatási díj fizetése mellett - hatósági bizonyítványt állít ki a névjegyzék adatai alapján a szakmagyakorlási tevékenységet végző személy vagy cég névjegyzéki jelöléséről, illetve a szakmagyakorló továbbképzési kötelezettségének teljesítéséről, amennyiben azt a szakmagyakorló kérelmezi.

A kamara egyes öngazgatási feladatai – mint a tagfelvétel, a szakmai továbbképzés és az etikai-fegyelmi eljárás lefolytatása – kölcsönhatásban vannak a kamara által ellátott közigazgatási feladatokkal. Ezen öngazgatási hatáskörben ellátott feladatok eredményezhetik közigazgatási eljárás megindulását, és fordítva. A területi kamara ellenőrzi, hogy a szakmagyakorlási tevékenységet – az összeférhetetlenségi előírásokat is figyelembe véve - csak az arra jogosultak végezzék. A kamarai tagok energetikai tanúsítói jogosultságának feltétele a jogosultsági vizsga letétele, illetve az egyéb szakmagyakorlási tevékenységek esetén a beszámolóval végződő kötelező továbbképzés teljesítése is. A jogosultsági vizsgák, valamint a továbbképzések szervezését a kamarák látják el. A szakmagyakorlási tevékenység folytatásához szükséges feltételek hiánya esetén, illetve az építésfelügyeleti hatóság megkeresésére a kamara titkára a szakmagyakorlóval szemben hatósági eljárást folytat le, és jogkövetkezményt állapít meg az e-rendszerben az OÉNY e-szankció alkalmazásában rögzített jogkövetkezmények figyelembevételével. A kamara a névjegyzékben szereplő szakmagyakorlóval, valamint a vállalkozó kivitelezővel szemben szabálytalanság észlelése esetén a következő jogkövetkezményeket alkalmazza:

- figyelmeztetés,
- bírság megállapítása,
- a tevékenység folytatásához szükséges jogosultság felfüggesztése,
- a tevékenység folytatásának megtiltása,
- képzési és ismételt vizsgakötelezettség előírása a tevékenység folytatásához,
- a névjegyzékből való törlés.

3. Állami típusú építésügyi igazgatási feladatellátás

Építésügyi igazgatási feladatokat ellátó államigazgatási szervek: az építésügyi, az örökségvédelmi és az építésfelügyeleti hatóságok, továbbá részt vesznek az építésügyi igazgatási feladatok ellátásában az állami főépítészek és az építészeti-műszaki tervtanácsok.

Az állami főépítészek a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben meghatározott fővárosi és megyei kormányhivatalok szakigazgatási szerveként működő építésügyi és örökségvédelmi hivatal önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szervezeti egységeiként működnek. Az állami főépítész építésügyi igazgatási jellegű feladata, hogy koordinálja az önkormányzatok építészeti értékvédelemmel kapcsolatos döntéseinek főépítési előkészítését, valamint ő vezeti a területi tervtanácsot.

3.1 Építésügyi hatósági feladatellátás

3.1.1 Építésügyi hatósági feladatok:

- engedélyezés, tudomásulvétel
- kötelezés
- hatósági ellenőrzés
- bírság-megállapítás
- végrehajtási eljárás
- szakhatósági eljárás
- építésügyi hatósági szolgáltatás

Az építésügyi hatóság tevékenysége nem egyéb, mint az épített környezet alakítására és védelmére megállapított szakmai szabályok érvényesítése egyedi ügyekben. Az épített környezet alakításával kapcsolatos tevékenységek jog- és szakszerűségének biztosítása érdekében az építésügyi hatóság kérelemre induló engedélyezési, vagy tudomásulvételi típusú eljárásokat folytat. Az engedélyezési eljárással összefüggésben közbiztonsági, közlekedésbiztonsági érdekből kötelezési eljárást folytat le.

A közérdek érvényre juttatása érdekében a kiadott építési engedélyek, illetve a tudomásul vett építési tevékenységek vonatkozásában szükséges az építési tevékenység folytatásának jogszerűségi ellenőrzése. A hatóság figyelemmel kíséri az építés teljes folyamatát, és hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja a jogi előírások betartását.

Szabálytalanság észlelése esetén az állampolgárok építési fegyelmének befolyásolására szükség szerint szankciót alkalmaz. Az építésügyi hatóság az e-bírság rendszer segítségével megállapíthat építésügyi, eljárási, és közigazgatási bírságot. Az e-bírság az OÉNY működését elősegítő elektronikus alkalmazás, amely az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok által kiszabott építésügyi, építésfelügyeleti, egyéb közigazgatási és eljárási bírságok megállapítását, behajtását, kezelését támogató és a végrehajtást követi.

Ha a közigazgatási hatósági eljárásban az ügyfél a hatóság döntésében foglalt kötelezettségnek önként nem tesz eleget, a hatóság saját határozata érvényesülésének biztosítása érdekében végrehajtási eljárást folytat le.

Az építésügyi hatóság tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából a tervezés elősegítése érdekében, vagy az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állít ki.

Az építésügyi hatóság feladata továbbá, hogy más hatóság eljárásában szakhatóságként közreműködik, valamint feladatkörével összefüggő szolgáltatást nyújt.

3.1.2 Építésügyi hatósági feladatellátást biztosító szervezetrendszer

Elsőfokú általános építésügyi hatóságként a járásszékhely települési és a fővárosi kerületi önkormányzat jegyzője látja el mindazokat az első fokú építésügyi hatósági feladatokat, amelyeket az Éhk. nem utal másik első fokon eljáró hatóság hatáskörébe. A járásszékhely települési önkormányzat jegyzőjének illetékessége az adott járás településeire, illetve az adott fővárosi kerületre terjed ki. Ennek megfelelően az általános első fokú építésügyi hatóságok száma: $175+23=198$ db.

Első fokú kiemelt építésügyi hatóságok egyik körébe tartozik a 38 járási hivatal szakigazgatási szerveként működő járási építésügyi hivatalok, amelyek több járásra kiterjedő illetékességgel járnak el az alábbi ügyek tekintetében:

- a kiemelt jelentőségűvé nyilvánított általános építésügyi hatósági ügyben,
- az összevont telepítési eljárással kapcsolatos ügyben, ha az ügyben integrált eljárásban építésügyi hatósági eljárás is lefolytatásra kerül, közreműködő vagy társhatósági feladatok ellátására,

- a kihirdetett veszélyhelyzetben szükséges építésügyi hatósági intézkedések megtétele és a kihirdetett veszélyhelyzet folytán bekövetkezett építménykárok helyreállításával összefüggő építésügyi hatósági ügyben,
- a magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő, az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlék-együttesek, országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű építmények telkére valamint az azok közvetlen környezetébe tartozó telkeken megvalósítandó közérdekű beruházás ügyében, valamint
- az első fokú építésügyi hatóságot érintő kizárási ügyben.

Az első fokú kiemelt építésügyi hatóságok másikké tartoznak a 19 megyeszékhelyen (ill. Pest megyében Érden) működő járási és 2 db fővárosi kerületi (I. kerület és V. kerület) hivatal szakigazgatási szerveként működő járási építésügyi és örökségvédelmi hivatalok, amelyek – a kiemelt hatósági feladatokon túlmenően – ellátják a műemlékekkel kapcsolatos első fokú építésügyi hatósági feladatokat, valamint az első fokú örökségvédelmi hatósági feladatokat a megyék teljes területére, illetve a főváros két felére kiterjedő illetékességgel.

Azokban az esetekben, amikor az ügyfajta-ra vonatkozó jogszabály általános építésügyi szakkérdésben szakhatóság közreműködését rendeli el, vagy kiemelt jelentőségű ügyben szakhatóságként első fokon a kiemelt építésügyi hatóságok járnak el első fokú építésügyi szakhatóságként. A szakhatóság állásfoglalásában a hatáskörébe tartozó szakkérdés jogszabályban meghatározott követelményeit jogosult érvényre juttatni.

A másodfokú építésügyi hatósági és szakhatósági feladatokat egységesen a fővárosi és megyei kormányhivatal szakigazgatási szerveként működő építésügyi és örökségvédelmi hivatalának építésfelügyeleti hatósági és örökségvédelemmel kapcsolatos hatósági feladatokat is ellátó önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége látja el.

A sajátos építményfajták tekintetében az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági jogkört a rájuk vonatkozó külön jogszabályokban meghatározott államigazgatási szervek gyakorolják. Ilyen jogszabály hiányában ezen építményfajtákat és építményeket érintő építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyekben elsőfokú hatóságként a járási (fővárosi kerületi) hivatal szakigazgatási szerveként működő járási építésügyi (és örökségvédelmi) hivatal, másodfokú hatóság a kormányhivatalok építésügyi és örökségvédelmi hivatalának önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége jár el.

3.1.3 Építésügyi hatósági engedélyezési eljárások

Az építésügyi hatóság az építményekkel kapcsolatos építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, kötelezési és ellenőrzési feladatai során az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményeket juttatja érvényre. A sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építési tevékenység esetén a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság a sajátos építményfajtákra és a műemlékekre vonatkozó jogszabályi követelményeket is érvényesíti. Az építésügyi előírások érvényesítésének biztosítása hatósági eszközökkel történik, amelyek közül az egyik legerősebb eszköz az engedélyezés. Az engedélyhez vagy tudomásulvételhez való kötöttség rendeltetése a jogszabályi előírások betartásának előzetes ellenőrzése. Ennek megfelelően az építésügyi hatóságok az engedélyt a műszaki dokumentációk ellenőrzése után adják ki, vagy veszik tudomásul a kérelmet. A hatósági engedély az ügyfél számára jogot keletkeztető egyedi hatósági aktus. Az építésügyi hatóság által lefolytatott engedélyezési eljárások az alábbiak:

- építési engedélyezési eljárás
- összevont engedélyezési eljárás
- összevont telepítési eljárás
- az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési eljárás
- használatbavételi engedélyezési eljárás
- fennmaradási engedélyezési eljárás
- bontási engedélyezési eljárás

Egyes engedélyezési eljárások össze is vonhatók. Az építési engedély iránti kérelemmel egy időben az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére, bontás engedélyezésére, fennmaradási engedélyezésre, valamint a műemlékileg védett építmény esetén, az örökségvédelmi engedélyre irányuló kérelem is előterjeszthető. A használatbavételi engedély iránti kérelemmel egy időben a fennmaradási engedélyezésre irányuló kérelem is előterjeszthető. A fennmaradási engedély iránti kérelemben az OTÉK-tól eltérő műszaki megoldás engedélyezésére, örökségvédelmi engedélyre, valamint a jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül megépített építmény továbbépítésére vagy használatbavételére irányuló kérelem is előterjeszthető.

A használatbavételi és a fennmaradási engedélyek kivételével az építésügyi hatósági engedélyek csak korlátozott ideig hatályosak. Az épített az építésügyi hatósági engedély hatályának lejártá előtt előterjesztett kérelmében az alábbi jogerős engedélyek hatályának meghosszabbítását kérheti:

- építési engedély,
- elvi építési keretengedély,
- telepítési engedély,
- bontási engedély.

3.1.3.1 Építési engedélyezési eljárás

Építési tevékenységet – az Eljárási kódex 1. mellékletében meghatározott kivételekkel – csak jogerős és végrehajtható építési engedély birtokában lehet végezni. Építési engedélyt kell kérni építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, érdekében végzett – jogszabályban meghatározott – építési tevékenység végzésére. Az építési engedély akkor adható ki, ha a tervet megfelelő jogosultságokkal rendelkező tervező készítette, megfelel a központi és a helyi jogszabályoknak, építésjogi követelményeknek, az építményekkel szemben támasztott általános követelményeknek, valamint a telekalakítás szabályainak. Az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles helyszíni szemlét tartani. Az építető köteles az engedélyezett terveknek megfelelően építkezni, azoktól eltérni csak a hatóság engedélyével szabad, kivéve az építési engedélyhez nem kötött tevékenységekkel való eltérést. Az építési engedély hatálya határidőhöz kötött, jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított 3 évig hatályos. Kivételt jelent ez alól, ha a hatályossága alatt az építető kezdeményezésére az építésügyi hatóság meghosszabbította az építési engedély hatályát; vagy az építési tevékenységet a hatályossága alatt megkezdték, és az építési tevékenység megkezdésétől számított 5 éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá válik.

3.1.3.2 Összevont engedélyezési eljárás

Az építésügyi hatóságtól összevont engedélyezési eljárás lefolytatása kérhető, ha az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt előzetesen tisztázni szükséges

- a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelményeket,
- a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelményeket,
- a kulturális örökségvédelmi követelményeket.

Az összevont engedélyezési eljárás két szakaszból: a megvalósítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési keretengedélyezési és építési engedélyezési szakaszból áll. Az elvi keretengedélyezés megindításához a kérelemhez mellékelni kell a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét, vagy az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét. Az építésügyi hatóság az elvi építési keretengedélyt nem adja meg, ha a tervezett építési tevékenység engedélyezését a polgármester a településképi véleményében nem javasolta. Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során helyszíni szemlét tart, majd a feltárt tények és nyilatkozatok alapján az elvi építési keretengedélyben megállapítja az építési engedély iránti kérelem benyújtásának feltételeit és kereteit. Az elvi építési keretengedély építési tevékenység végzésére nem jogosít. Az összevont eljárás építési engedélyezési szakasza - külön kérelem benyújtása nélkül - az előírt műszaki tartalmú dokumentáció és mellékletek ÉTDR-be történő feltöltésével kezdődik.

3.1.3.3 Összevont telepítési eljárás

Ez az eljárás az összevont engedélyezési eljárás speciális változata. Az összevont telepítési eljárás lefolytatása építési beruházás megvalósítása érdekében kezdeményezhető. Az építető kérelmére - a sajátos építményfajta kivételével - összevont telepítési eljárást kell lefolytatni, ha az építési beruházás megvalósításához szükséges követelmények tisztázásához az Eljárási kódexben meghatározott eljárások, vagy azok egy részének lefolytatása szükséges. Az összevont telepítési eljárást építésügyi hatósági szolgáltatás előzi meg. Az összevont telepítési eljárás két szakaszból áll: telepítési hatásvizsgálati szakasz, és integrált építési engedélyezési szakasz.

3.1.3.4 Integrált építésügyi hatósági eljárás

Az építési beruházások megvalósításához szükséges eljárások integrált intézésének részletes szabályairól és a közreműködő hatóságok kijelöléséről szóló 194/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet értelmében az integrált eljárásban az építési beruházás megvalósítása érdekében engedélyezési vagy hatásvizsgálati eljárást lefolytató hatóságok eljárásait a köz-

reműködő hatóság koordinálja. Ha az integrált eljárásban általános építésügyi hatósági eljárás is lefolytatásra kerül, akkor közreműködő és társhatóságként első és másodfokon kijelölt hatóság az eljáró általános építésügyi hatóság. Az integrált eljárás típusai:

- integrált építésügyi hatósági eljárás,
- integrált engedélyezési eljárás,
- integrált hatásvizsgálati eljárás.

Az integrált építésügyi hatósági eljárás olyan építésügyi hatósági eljárásokat összefogó eljárás, ahol az egyazon építési beruházás megvalósításához több építményfajtára (általános és sajátos építményfajták) vonatkozó eljárásokat a közreműködő hatóság koordinálja. Integrált engedélyezési eljárásban pedig az építésügyi hatósági eljárást és más hatóságok engedélyezési eljárásait koordinálja az építésügyi hatóság, ha egyazon építési beruházás megvalósításához más hatóság eljárásának lefolytatása is szükséges.

3.1.3.5 Az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) építmények létesítésére vonatkozó előírásaitól eltérő műszaki megoldás tervezésére - figyelemmel a természeti erőforrások fenntarthatóságának biztosítására vonatkozó követelményekre - az építésügyi hatóságtól engedély kérhető. Az eltérő megoldás az egészségügyi és tűzvédelmi követelmények, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek figyelembevételével valósítható meg. Az eltérési engedély önmagában építési tevékenység végzésére nem jogosít, és nem mentesíti építőt az előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól. Az OTÉK-tól való eltérés engedélyezése iránti kérelmet elő lehet terjeszteni önálló kérelemként, az építési vagy a fennmaradási engedély iránti kérelemmel együtt, az összevont engedélyezési eljárás második szakaszában az építési engedélyezési szakaszban, illetve az összevont telepítési eljárás második szakaszában az integrált építési engedélyezési szakaszban. Az önállóan előterjesztett kérelemben hozott jogerős eltérési engedély egy évig hatályos és a hatálya nem hosszabbítható meg.

3.1.3.6 Használatbavételi engedélyezési eljárás

Használatbavételi engedélyt kell kérni építési engedélyhez kötött építmény építése, vagy meglévő építmény bővítése esetén, ha az építési tevékenységgel érintett építmény építményrész műemlék, vagy a használatbavételi engedélyezési eljárásba szakhatóságot szükséges bevonni. Az ügyfél előzetes szakhatósági állásfoglalást kérhet a használatbavételi engedély kérelme benyújtása előtt a szakhatóságtól. A beszerzett előzetes szakhatósági állásfoglalást minden esetben elektronikus formában csatolni szükséges a kérelem benyújtásakor, annak érdekében, hogy az építésügyi hatóság azt figyelembe vehesse. A használatbavételi engedély iránti kérelmet az építető – azaz akinek a nevére az építési engedély is szól – nyújthatja be az építésügyi hatósághoz a használatbavétel előtt, az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, az építési engedély hatályossága alatt. Egy telken, egy építésügyi hatósági engedély alapján ütemezetten megépült több építményre vagy önálló rendeltetési egységre külön-külön ütemenként is lehet használatbavételi engedélyt kérelmezni. A használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság minden esetben helyszíni szemlét tart. Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását csak akkor tagadhatja meg és az építmény használatát csak akkor tilthatja meg, ha az észlelt hibák, hiányosságok, kikötések és feltételek teljesítésének hiánya az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát gátolja vagy akadályozza.

3.1.3.7 Fennmaradási engedélyezési eljárás és az építésügyi bírság

Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha

- egyébként az építési engedélyezéshez előírt műszaki és egyéb feltételek teljesülnek,
- az építmény, építményrész átalakítással, visszabontással vagy egyéb módon szabályossá tehető,
- azt a műemléki védett érték megőrzése megkívánja, vagy
- a szabálytalanság közérdeket nem sért, vagy az érdeksérelem a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

A fennmaradási engedélyezési eljárás során az építésügyi hatóság a tényállás tisztázása, így különösen a készültségi fok megállapítása érdekében – az építésügyi monitoring alkalmazás (a továbbiakban: ÉMO) előzetes igénybevétele – helyszíni szemlét tart. Ha az építményt, építményrészt az építésfelügyeleti hatóság eljárása nélkül bontották

le, az építésügyi hatóság azt tudomásul veszi. Ha az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyt megadja, illetőleg a lebontást tudomásul veszi, ezzel egyidejűleg építésügyi bírságot szab ki, amit rögzít az e-bírság alkalmazásában. Ha az építető a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejártá előtt lebontja, vagy a szabálytalanságot megszünteti, az építésügyi hatóság a bírságot elengedi.

3.1.3.8 Bontási engedélyezési eljárás

Bontási engedélyt kell kérni a műemléket érintő, a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építményt, építményrészt érintő, valamint a zártos vagy ikres beépítésű építmény alapozását, vagy csatlakozó tartószerkezetét is érintő bontási tevékenységre. A bontási engedélyezési eljárás során az építésügyi hatóság helyszíni szemle megtartása mellett méri fel, hogy adottak-e a döntés meghozatalának feltételei, az érintett telken megkezdték-e a bontási tevékenységet, illetve a tervezett bontási tevékenység nem veszélyeztetheti-e a csatlakozó építmény, építményrész vagy a szomszédos telkeken lévő építmények állapotát. Ha az építésügyi hatóság a helyszíni szemlén megállapítja, hogy a tervezett bontási tevékenységet engedély nélkül megkezdtek, a bontási engedély iránti kérelmet elutasítja és az engedély nélküli bontási tevékenység elvégzésének tényét tudomásul veszi, ezzel egyidejűleg építésügyi bírságot szab ki, részleges építménybontás esetén pedig a fennmaradt bontási tevékenységre - ha annak a feltételei fennállnak - bontási engedélyt ad ki. A bontási engedélyhez kötött építészeti-műszaki tervezési tevékenységet jogosulatlanul végző személyt, építésügyi hatóság közigazgatási bírsággal sújtja. Az építetőnek a bontási tevékenység befejezését a befejezést közölnie kell az építésügyi hatósággal.

3.1.3.9 Az egyes építésügyi hatósági tudomásulvételi eljárások

A tudomásulvételi eljárások önálló eljárástípusként a klasszikus engedélyezési eljárások mellett az építésügyi hatósági engedélyezési eljárások egy speciális csoportját alkotják. A tudomásulvételi eljárások során az építésügyi hatóság az eljárás megindításáról értesítést és hiánypótlási felhívást nem bocsát ki, és a szakhatóságot nem keresi meg, egyszerűen hallgatással (kivéve a jogutódlás tudomásulvételét végzéssel) tudomásul veszi a fennálló jogi helyzetet. A tudomásulvételi eljárások fajtái:

- jogutódlás tudomásulvétele
- használatbavétel tudomásulvétele
- veszélyhelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvétele
- jogszerűtlenül végzett bontási tevékenység tudomásulvétele

A műemlékek, illetve a szakhatósági igénybevételt jelentő épületek esetében szükséges a klasszikus használatbavételi engedélyezés, azonban a számszakilag több, de bonyolultság tekintetében egyszerűbb épületeknél elég a használatbavételi tudomásul vétel, mely a hatóság jogszerű hallgatásával valósul meg. Az építési engedélyhez kötött építmény, építményrész akkor vehető használatba, ha az építető kérelmére induló építésügyi hatósági tudomásulvételi eljárás során az építésügyi hatóság az eljárás megindulásától számított tíz napon belül a használatbavétel tudomásulvételét nem tagadja meg, illetve az építmény, építményrész használatát nem tiltja meg. A használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelmet az építető az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, az építési munkaterület építető részére történő visszaadását követően, az építési engedély hatályossága alatt a használatbavétel előtt nyújtja be az építésügyi hatósághoz.

Veszélyhelyzet elhárítása érdekében történő vagy kihirdetett veszélyhelyzet következtében szükségessé váló építési tevékenységek, valamint veszélyes állapotú építmények, épületszerkezetek jogszerűtlen építési tevékenységgel történő veszélyelhárítása vagy részleges elbontása esetén az építésügyi hatóság a megvalósult építmény, építményrész, építményszerkezet fennmaradását vagy elbontását kérelemre tudomásul veszi, és a tudomásulvétellel egyidejűleg építésügyi bírságot nem szab ki.

Az építésügyi hatóság a bontás tudomásulvétele nélkül és a tudomásulvételtől eltérően végzett bontási tevékenység esetén a jogszerűtlenül végzett bontási tevékenységet az építető vagy a tulajdonos kérelmére, ill. ennek hiányában hivatalból tudomásul veszi.

3.1.4 Építésügyi hatósági szolgáltatás

Az építésügyi hatósági szolgáltatás igénybe vétele egy lehetőség, az építetőnek nem kötelező igénybe venni. Az építető az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem tervezett benyújtása előtt élhet ezzel a szolgáltatással. A szolgáltatás

igénybe vétele esetén az építető az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem tervezett benyújtása előtt építésügyi hatósági szolgáltatás iránti kérelmet terjeszthet elő az építésügyi hatósághoz, melynek keretében kérheti:

- annak vizsgálatát, hogy az ÉTDR tárhelyen gyűjtött dokumentumainak tartalma és a rendelkezésre álló előzetes szakhatósági állásfoglalások megfelelnek-e az általa kérelmezni szándékozott eljárásra vonatkozó előírásoknak,
- tájékoztatást arról, hogy szükséges-e további melléklet, dokumentum beszerzése, vagy további szakhatósági közreműködés,
- tájékoztatást az általa kérelmezni szándékozott eljárás és az ahhoz szükséges szakhatósági közreműködés eljárási, igazgatási szolgáltatási díjának vagy illetékének mértékéről,
- a leendő ügyféli kör előzetes tisztázását,
- annak vizsgálatát, hogy az engedély hatályának meghosszabbítását milyen módon érinti vagy akadályozza-e valamely építésügyi jogszabály változása, valamint
- az általa kérelmezni szándékozott eljárásra vonatkozó szabályokról egyéb tájékoztatás nyújtását.

Az építésügyi hatóság szakmai nyilatkozatot fogalmaz meg, melynek tartalma nem köti az építetőt és nem kötelezi az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtására. Az építésügyi hatósági szolgáltatást az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtása előtt többször is igénybe lehet venni.

3.2 Építésfelügyeleti hatósági feladatellátás

3.2.1 Építésfelügyeleti hatósági feladatok

Az építésfelügyeleti hatóság:

- ellátja az építési folyamat felügyeletét,
- feltárja a szabálytalan építkezéseket,
- ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, a jókarbantartási kötelezettség teljesítését, valamint
- kérelemre hatósági eljárást folytat le a bontási tevékenység megkezdésének tudomásul vételére.

Az Eljárási kódex hatálybalépésével jelentős változás, hogy az építésfelügyeleti hatóság sok feladatot átvett az építésügyi hatóságtól. Az építési tevékenység megkezdésével összefüggésben hatósági eljárást folytat le a bontási tevékenység megkezdésének tudomásul vételére, továbbá 2013-tól az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi a bontási tevékenység megkezdésének bejelentése nélkül vagy tiltás ellenére végzett építési tevékenységet, és felkutatja az építési vagy bontási engedély nélkül vagy bontási tudomásulvétel nélkül végzett építési tevékenységeket. A bontási tevékenység csak akkor kezdhető meg, ha a kérelmező a tevékenység megkezdése előtt legalább tizenöt nappal a bontási szándékára irányuló kérelmét az építésfelügyeleti hatósághoz benyújtotta, és a bontási tevékenység megkezdését az építésfelügyeleti hatóság jogszerű hallgatással tudomásul véve az eljárás megindulásától számított tíz napon belül nem tiltotta meg. A bontásoknál a bontás menetére és az esetlegesen csatlakozó más épület állagára kell odafigyelni, így a bontás megkezdéséhez általában elég a tudomásulvételi eljárás.

Az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység esetén az építésfelügyeleti hatóság felkutatja az országos építési követelmények megsértésével végzett építési tevékenységeket. Az építésfelügyeleti tevékenység a kivitelezési szakasz megkezdésétől az építmény teljes életciklusát nyomon követi. Az építésfelügyeleti hatóság legfontosabb feladata az építési folyamat felügyelete, melynek keretében ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének szakszerűségét, jogszerűségét, a résztvevők jogosultságát, az előírt kivitelezési dokumentáció meglétét, az építési napló vezetésének módját és tartalmát, továbbá az építetői fedezetkezelőre vonatkozó előírások betartását. Az építésfelügyeleti hatóság köteles évente legalább egyszer ellenőrzést tartani a tudomásulvételi eljárás alapján megkezdett építőipari kivitelezési tevékenység helyszínén. Az e körbe nem tartozó építési tevékenységek ellenőrzését szűrőpróbaszerűen vagy a miniszteri ellenőrzési utasításban foglaltak szerint végzi. Az építésfelügyeleti hatóság megkeresésre más hatóság ellenőrzésében is részt vesz. A helyszíni ellenőrzést egyidejűleg legalább két fő végzi. Az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzésbe más erre felhatalmazott szervezet, szervezetet is bevonhat, illetve speciális vizsgálatok elvégzése érdekében szakértő vagy minőség-ellenőrző szerv közreműködését is igénybe veheti. A szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében az építésfelügyeleti hatóság az építésügyi monitoring igénybevételével építésrendészeti ellenőrzést és eljárást folytat le.

3.2.2 Az építésfelügyeleti hatóság eljárása szabálytalan építési tevékenység feltárása esetén

Az építésfelügyeleti hatósági ellenőrzés során feltárt szabálytalanság jellegéhez és súlyához igazodóan az építésfelügyeleti hatóság az építési folyamat résztvevőivel szemben különféle jogkövetkezményeket alkalmazhat, amelyek célja az építési rend és fegyelem biztosítása. Az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárást folytat le, ha ellenőrzése során megállapítja, hogy az építési tevékenységet szabálytalanul végezték. Az építésrendészeti eljárás kizárólag hivatalból indul, a szabálytalanság tényét a hatóságnak meg kell állapítania ahhoz, hogy építésrendészeti eljárást indítson. Más hatóság megkeresésére és bejelentés alapján is ellenőrzést tart a szabálytalan építési tevékenységek feltárása érdekében.

Ha a szabálytalan építési tevékenység eredményeként létrejött építményre, építményrészre fennmaradási engedély nem adható, az építésfelügyeleti hatóság elrendeli a szabályossá tétel érdekében a szükséges munkálatok elvégzését, vagy a lebontását, ha az építmény fennmaradása átalakítással sem engedélyezhető. Ha a fennmaradási engedély megadásának feltételei fennállnak, az építésfelügyeleti hatóság felhívja az építetőt vagy a tulajdonost a fennmaradási engedély iránti kérelem építésügyi hatósághoz történő benyújtására. Az építésfelügyeleti hatóság az építésrendészeti eljárását megszünteti, ha az építető az építésfelügyelet által megszabott határidőben benyújtja az építésügyi hatósághoz, vagy a szabálytalan állapotot a kérelem benyújtása vagy a bontás elrendelése előtt önként megszünteti. Amennyiben az építésfelügyeleti hatóság megállapítja, hogy az építető az építésügyi hatósághoz nem nyújtotta be a fennmaradási engedély iránti kérelmét határidőn belül, a hatóság a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében az építetőt a szabálytalan építmény, építményrész bontására, átalakítására kötelezi.

Az építésfelügyeleti hatóság jogosulatlan, szakszerűtlen építési tevékenység folytatása esetén az építési folyamat résztvevőjével szemben az építésfelügyeleti bírságról szóló 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet szerint megállapított építésfelügyeleti bírságot alkalmazza. A bírság az építésfelügyeleti hatóságnak a jogsértő cselekményről való tudomásszerzésétől számított egy éven belül, de legkésőbb a cselekmény elkövetésétől számított öt éven belül szabható ki.

Az építésfelügyeleti hatóság a hatáskörébe nem tartozó szabálytalanság esetén a jegyzőkönyv, valamint az egyéb bizonyítékok megküldésével a szükséges intézkedések megtételét kezdeményezi a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságnál. A szakmagyakorló személy kötelezésekor és bírságolásakor az építésfelügyeleti hatóság a jogerős és végrehajtható döntése egyidejű megküldésével a szakmagyakorlóról névjegyzéket vezető szervnél a jogszabály szerinti eljárást kezdeményezi.

3.2.3 Az építésfelügyeleti hatósági feladatokat ellátó szervek:

- **Első fokon** a járási (fővárosi kerületi) hivatal szakigazgatási szerveként működő járási építésügyi hivatal, illetve járási építésügyi és örökségvédelmi hivatal, valamint
- **Másodfokon** a fővárosi és megyei kormányhivatal szakigazgatási szerveként működő építésügyi és örökségvédelmi hivatalának építésügyi hatósági és örökségvédelemmel kapcsolatos hatósági feladatokat is ellátó önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége.
- **A műemléki jelentőségű területen** a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló, meglévő épület bontásának tudomásulvételével kapcsolatos első fokú építésfelügyeleti hatósági feladatokat a járási (illetve fővárosi kerületi) hivatal szakigazgatási szerveként működő 21 db járási építésügyi és örökségvédelmi hivatal látja el.
- **A sajátos építményfajták tekintetében** az építésfelügyeleti ellenőrzési feladatokat ellátó hatóságot külön jogszabály jelöli ki. Ilyen jogszabály hiányában ezen építményeket érintő építésfelügyeleti hatósági ügyekben az általános építésfelügyeleti hatóság jár el.

3.3 A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsok

Az állami főépítési, valamint az építésügyi hatósági feladatok ellátásának elősegítése érdekében szakmai tanácsadó testületként

- területi településrendezési, illetve
- központi építészeti-műszaki és
- területi építészeti-műszaki

tervtanácsok működnek. Területi építészeti-műszaki tervtanácsként az építészeti és a beépítési jellegzetességek figyelembevételével összefüggő világörökségi területeken tájegységi tervtanácsok működhetnek. Az épített környezettel kapcsolatos értékvédelem ellátása érdekében a polgármester településképi véleményének kialakításához az önkormányzat rendeletében meghatározottak szerint szakmai tanácsadó testületként helyi építészeti-műszaki tervtanács működhet.

A tervtanács elnökből és magas szintű elméleti és gyakorlati ismeretekkel rendelkező tervtanácsi tagokból áll, akik személyére a tervtanács elnöke tesz javaslatot. A központi építészeti tervtanács elnöke az országos főépítész, a területi tervtanács elnöke pedig a működési területén illetékes állami főépítész. A műemléki épületen végzett és építési engedélyhez kötött örökségvédelmi dokumentációk tárgyalása során a tervtanács elnöke a régészeti örökség és a műemléki érték védelméért felelős miniszter által kijelölt személy. A tervtanács működési területe megegyezik az elnöki tisztelet ellátó főépítész illetékességi területével.

A tervtanácsok működését az Étv. felhatalmazása alapján a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet szabályozza. Az építészeti értékvédelem érdekében a tervtanácsok feladata különösen az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése, továbbá az építészeti örökség és az építészeti minőség védelme. Ennek érdekében:

- A településrendezési tervtanács véleményezi a készülő településrendezési eszközöket.
- A területi építészeti-műszaki tervtanács véleményezi
 - a másodfokú építésügyi hatóság megkeresésére az első fokú eljárásban a döntés alapjául szolgáló, az önkormányzat polgármestere által – a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontjára alapozott – véleményezett építészeti-műszaki dokumentációt, továbbá
 - a műemléki épületen végzett és az örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenység dokumentációját.
- A központi építészeti tervtanács feladata, hogy véleményezze
 - a másodfokú építésügyi hatóság megkeresésére az első fokon a területi tervtanács által véleményezett építészeti-műszaki dokumentációt
 - a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képező építési beruházás épületeinek építészeti-műszaki dokumentációját.

A tervtanács nyilatkozata jogszabályon alapuló bizonyíték.

4. Az építésügyi és építésfelügyeleti eljárások közös szabályai

4.1 Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások közös szabályairól és az engedélyezési eljárást támogató elektronikus rendszerről

Az építésügyi hatósági eljárás alapvető szabályait a Ket. határozza meg, azonban a Ket. által megengedett területeken az ágazat sajátosságainak figyelembevételével különös eljárási szabályokat alkothat a Kormány. Az építésügyi igazgatásra vonatkozó, a Ket. szabályaitól eltérő előírásokat alapvetően az Eljárási kódex tartalmazza. Azon építési beruházás építésügyi hatósági eljárására, amely legalább 90 millió forint építmény értékű, és ipari vagy szolgáltatási rendeltetésű, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárást Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszer (mozaikszóval: ÉTDR) az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást országos szinten, egységesen támogató központi informatikai rendszer, mely az interneten érhető el. Az ÉTDR az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok engedélyezési és tudomásulvételi eljárásainak elektronikus ügyintézését, a döntéshozatalt, az ügyfelekkel és a szakhatóságokkal való kapcsolattartást biztosító, építésügyi hatósági szolgáltatást elősegítő komplex elektronikus alkalmazás, mely az eljárás során beérkező és keletkező dokumentumokat elektronikusan kezeli. A rendszer elsődleges célja az építésügyi igazgatás gyorsabbá, hatékonyabbá tétele, működési költségeinek csökkentése. A közreműködő hatóságoknak kötelező használni az e-ügyintézés megvalósító ÉTDR-t, nem az az elsődleges célkitűzés, hogy az ügyfelek közreműködése legyen elektronikus útra terelve. Az csupán velejárója az elektronizációnak, hogy az ügyfél számára is lehetővé válik az elektronikus kapcsolattartás. Az eljárás minden dokumentációs mozzanata elektronikus formában zajlik. A kérelem és bejelentés nem elektronikus formában is megtehető ugyan az erre felkészült ügyfélszolgálati pontokon, de a hatóságok számára az iratanyag már elektronikus formában áll rendelkezésre. Az eljárás iratai (határozatok, végzések, záradékolt tervek, stb.) csak elektronikus formában készülnek, de kérésre papíralapú másolat is előállítható.

4.2 Dokumentációs és Információs Központ keretében működő OÉNY rendszere, feladatai

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ az építésügy, a településfejlesztés és -rendezés körébe tartozó dokumentációk és adatok központi gyűjteménye és azok nyilvántartása, mely magában foglalja az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) működéséhez szükséges, valamint az abban létrehozott adatállományt, dokumentációkat és adatokat is. Az építésügyért felelős miniszter a Dokumentációs Központ és az OÉNY rendszerének működtetéséről, fenntartásáról és fejlesztéséről kizárólagos joggal a Lechner Lajos Tudásközpont (LLTK) útján gondoskodik. Az építésügyi igazgatás nyilvántartási és statisztikai adatait az LLTK gyűjti és kezeli.

Az OÉNY az építésügy körébe tartozó hatósági és szakmai tevékenységeket kiszolgáló elektronikus alkalmazások, dokumentációk és adatállományok egységes, elektronikus formában működtetett központi rendszere. Az OÉNY magába foglalja a korábbi „Központi Építésügyi és Építésfelügyeleti Nyilvántartások” szakterületi nyilvántartásait. Az OÉNY felhasználói azonosításhoz kötött szolgáltatásokat nyújt az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok, központi szervezetek munkatársai számára. Az OÉNY több, a nyilvánosság számára elérhető elektronikus szolgáltatást is biztosít.

Az OÉNY működését elősegítő elektronikus alkalmazások:

- e-bírság
- e-építési napló
- e-kereső felület
- e-statisztika
- e-szankció
- e-tanúsítás
- ÉTDR
- ÉMO

4.3 Hatósági ellenőrzés

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság jogosult az építési tevékenység jogszerűségének a Ket. szabályai szerint lefolytatott ellenőrzésére. A hatóság - a hatáskörének keretei között - ellenőrzi a jogszabályban foglalt rendelkezések betartását, valamint a végrehajtható döntésben foglaltak teljesítését. A hatósági ellenőrzés hivatalból vagy az ügyfél kérelmére indul meg. Az ügyfél csak saját maga hatósági ellenőrzés alá vonását kérelmezheti. Az ellenőrzésekről a hatóság ellenőrzési tervet készít, amelyben nem kell megjeleníteni a folyamatos ellenőrzési feladatot. Az ellenőrzési tervet és jelentést a hatóság közzéteszi úgy, hogy az ne veszélyeztesse az ellenőrzések célját. Éves összevont ellenőrzési terv alapján összevont ellenőrzést tartanak azok az ellenőrző hatóságok, amelyek feladat- és hatásköre az együttes eljárást lehetővé teszi. A hatóságok számára a szakmai irányító szerv rendkívüli ellenőrzés lefolytatását is előírhatja.

A hatósági ellenőrzés eszközei:

- adatszolgáltatás, iratbemutató és egyéb tájékoztatás kérésével megvalósuló ellenőrzés,
- helyszíni ellenőrzés, vagy
- az OÉNY rendszeréből történő táv-adatszolgáltatás útján történő ellenőrzés.

Az ÉTDR-ben kiadott engedélyek tekintetében bármely hatóság az engedély meglétét és az engedélyezett terveket online ellenőrizheti akár saját hivatalában, akár – mobilkapcsolatot feltételezve – a helyszínen. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzéshez, a tényállás tisztázásához az ÉMO alkalmazásával adatokat szerezhet be, előzmény iratokat és állapotdokumentumokat vizsgálhat. Az ÉMO a településrendezési és építésügyi feladatokat támogató elektronikus térinformatikai alkalmazás, amely a tervezett, az engedélyezett és a valós állapot összehasonlításával, az időbeli változások kiszűrésével, a Dokumentációs Központ adatainak igénybevételel elősegíti a terület- és településrendezési, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági feladatok végrehajtását, a szabálytalan építési tevékenységek felkutatását és szankcionálását. A hatósági ellenőrzésről készült jegyzőkönyvet az OÉNY-ben kell rögzíteni.

Az építésügyi hatóság az ellenőrzést az építésügyi hatósági engedélyezési eljárással összefüggésben végzi, és csak ebben az esetben alkalmazhat kötelezést vagy szabhat ki bírságot. Engedélyezési eljárás hiányában az építésfelügyeleti hatóság jogosult eljárni. Ha az építésügyi hatóságnak jut először tudomására a meglévő építmény veszélyes állapota, akkor – engedélyezési eljárás hiányában is – a közvetlen veszélyhelyzet azonnali elhárításáról intézkednie kell, és építésrendészeti eljárás lefolytatása érdekében megkeresi az építésfelügyeleti hatóságot. Az építésügyi hatóság a tény-

állás tisztázása és a további szükséges intézkedések megállapítása érdekében ellenőrzése során az építési tevékenység folytatását a helyszínen 30 napra megtilthatja.

Ha a hatóság a hatósági ellenőrzés befejezéseként megállapítja, hogy az ügyfél a jogszabályban, illetve hatósági döntésben foglalt előírásokat megsértette, figyelmeztetésben részesíti az ügyfelet. Ha a felhívásban meghatározott határidő eredménytelenül telt el, vagy a jogsértés a jogellenes magatartás megszüntetésével vagy a jogszerű állapot helyreállításával nem orvosolható, a hatóság hivatalból megindítja a hatáskörébe tartozó eljárást, ideértve a hatáskörébe tartozó eljárási cselekmények megtételét és a jogkövetkezmény megállapítását is. Amennyiben a hatóság az adott jogszabálysértés tekintetében nem rendelkezik hatáskörrel vagy illetékességgel, a hatóság kezdeményezi a hatáskörrel rendelkező hatóság eljárását, illetve fegyelmi, szabálysértési, büntető-, polgári vagy egyéb eljárást kezdeményez.

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzés során feltárt szabálytalan tevékenységről való tudomásszerzéstől számított 90 napon belül alkalmazhat hatósági kötelezést, illetve indíthat fennmaradási engedélyezési eljárást. Az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől - ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől - számított tíz éven belül van helye.

4.4 Hatósági kötelezés

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság hivatalból, kérelemre vagy más hatóság megkeresésére kötelezési eljárást folytat le. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére főszabály szerint az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Ha a szabálytalan építési munkát más végeztette, a munkálatok elvégzésére az építtetőt kell kötelezni. Ha az építési munka végzése során, vagy annak következtében az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, az ezzel kapcsolatban szükségessé vált munkálatok elvégzésére a kivitelezőt is kötelezni kell. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok tűrésére kötelezheti. A kötelezés végrehajtásának teljesítését az építésfelügyeleti hatóság a helyszínen ellenőrzi és dokumentálja. A hatóság által elrendelt munkálatok költségei a kötelezettet terhelik.

Ha az építményt, építményrészét jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság elrendeli:

- a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését, vagy
- - ha az építmény fennmaradása nem engedélyezhető – a lebontását.

Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárással összefüggésben közérdekből elrendelheti:

- a telek határain kerítés építését, a meglévő kerítés lebontását vagy átláthatóvá átalakítását, továbbá a telek határain támfal építését,
- az építmény, építményrész átalakítását, lebontását vagy az újraépítését, a veszélyeztető állapot és használat megszüntetését,
- az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetését,
- jogszerűtlen építési tevékenység végzésének megszüntetését vagy a jogerős építési engedélynek megfelelő állapot kialakítását,
- az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett 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, valamint
- energetikai tanúsítvány elkészíttetését.
- Ha a használatbavételi engedélyezéskor az építésügyi hatóság a rendeltetésszerű és biztonságos építményhasználatot nem gátló hiányosságokat tapasztal, a használatbavételi engedélyt megadja és ezzel egyidejűleg kötelezi az építtetőt a még fennálló hibák, hiányosságok megszüntetésére, a kulturális örökség védelme érdekében szükséges munkálatok elvégzésére.

Az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzésen tapasztalt eredményeképpen engedélyezési eljárás hiányában közérdekből elrendelheti a telek határain kerítés építését, a meglévő kerítés lebontását vagy átláthatóvá átalakítását, továbbá a telek határain támfal építését, továbbá kötelezheti az építmény tulajdonosát a feltárt szabálytalanság megszüntetésére, és a szükséges munkálatok elvégzésére. Az építésfelügyeleti hatóság feladata feltárni az elhanyagolt, rossz állapotú, állékonyságában, műemléki értékében és egyéb okból veszélyeztetett meglévő építményeket, és az ellenőrzésen tapasztaltak alapján jókarbantartási kötelezési eljárás keretében szükség szerint elrendeli az építmény átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy bontását.