

Építésügyi igazgatás



Vargáné Fekete Mónika



A hatályosított kiadvány a KÖFOP-2.1.1-VEKOP-15-2016-00001 „A közszolgáltatás komplex kompetencia, életpályaprogram és oktatás technológiai fejlesztése” című projekt keretében készült el és jelent meg.

Szerző:

© Vargáné Fekete Mónika

Szakmai lektor:

Puskásné Németh Edit

2020-ban hatályosította:

Pethőné dr. Kis Judit

A hatályosított kézirat lezárásának dátuma:

2020. június 5.

Eredeti megjelenés éve:

2018.

Kiadja:

© Nemzeti Közszolgálati Egyetem;
Közigazgatási Továbbképzési Intézet, 2020

Felelős kiadó:

Prof. Dr. Kis Norbert
rektorhelyettes

A mű szerzői jogilag védett. Minden jog, így különösen a sokszorosítás, terjesztés és fordítás joga fenntartva. A mű a kiadó írásbeli hozzájárulása nélkül részben sem reprodukálható, elektronikus rendszerek felhasználásával nem dolgozható fel, azokban nem tárolható, azokkal nem sokszorosítható és nem terjeszthető.

TARTALOM

1. Az építésügyi igazgatás története 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 állomása.....	5
1.3. Az építésügyi igazgatás jelenlegi rendszerének áttekintése	6
1.3.1. A magyar építésügyi igazgatási rendszer jogi szabályozása.....	6
1.3.2. Az építésügyi igazgatási feladatok elosztása a közigazgatási szervek közt.....	6
1.3.3. A Nemzeti Építészpolitika	7
2. Az állam és a helyi önkormányzatok építésügyi igazgatási feladatai.....	7
2.1. Az állam építésügyi igazgatási feladatai	7
2.1.1. A Kormány építésügyi igazgatási feladatai	7
2.1.2. Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter építésügyi igazgatási feladatai	8
2.2. A helyi önkormányzatok építésügyi igazgatási feladatai.....	9
2.2.1. A települési önkormányzatok építésügyi igazgatási feladatai	9
2.2.2. A települési önkormányzat által gyakorolt építésügyi igazgatási hatáskörbe tartozó sajátos jogintézmények.....	10
3. A szakmai kamarák közigazgatási feladatai.....	12
3.1. A szakmai kamarák által ellátott közigazgatási ügyek	12
3.2. A szakmagyakorlási tevékenység.....	12
4. Az állami típusú építésügyi igazgatási feladatellátás	13
4.1. A tervtanácsok	13
4.1.1. A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsok.....	13
4.2. Az építésügyi hatósági feladatellátás	15
4.2.1. Az építésügyi hatósági feladatellátást biztosító szervezetrendszer.....	15
4.2.2. Az építésügyi hatósági feladatok	15
4.3. Az építésfelügyeleti hatósági feladatellátás.....	21
4.3.1. Az építésfelügyeleti hatósági feladatellátást biztosító szervezetrendszer	21
4.3.2. Az építőipari kivitelezési tevékenység szereplői és az építésfelügyeleti hatósági feladatok	21
4.3.3. Lakóépület építésének egyszerű bejelentése	22
4.4. Az építésügyi és építésfelügyeleti eljárások közös szabályai.....	23
4.4.1. Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárások közös szabályairól és az engedélyezési eljárást támogató elektronikus rendszerről.....	23
4.4.2. Dokumentációs és Információs Központ.....	24
4.4.3. Hatósági ellenőrzés	25
4.4.4. Hatósági kötelezés.....	25
5. Az épített környezet fenntartása, használata és értékeinek védelme.....	26
5.1. Az épített környezet fenntartása és használata	26
5.2. Az építészeti örökség védelme.....	27
6. Jogszabálytár	28

1. AZ ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁS TÖRTÉNETE ÉS JOGI ALAPJAI

1.1. Az építésügy és a közigazgatás összefüggései

1.1.1. Az építésügy fogalma, tartalma, közigazgatáson belüli helye

Hazánkban az építésügy a **közigazgatáson belül** helyezkedik el, kapcsolódva a közigazgatás számtalan más igazgatási területéhez. Az **építésügy fogalmát az Étv. határozza meg**, mely a településfejlesztéstől kiindulva a településrendezésen, építészeti-műszaki tervezésen át felöleli az építés minden mozzanatát, az oktatást, a kutatást is beleértve.

Az Étv. bekezdése szerint az építésügy magában foglalja:

- a településfejlesztést és településrendezést,
- a településfejlesztés tervezését és a településrendezés tervezését,
- az építmények, valamint az építési tevékenységek építési előírásainak kialakítását,
- az építmények építészeti-műszaki tervezését,
- az építmények kivitelezését,
- az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakítását,
- az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítását, az építészeti örökség védelmét,
- a települések zöldfelületeivel kapcsolatos munkákat,

valamint a mindezekkel kapcsolatos:

- a kutatást, műszaki fejlesztést és ezek eredményének alkalmazását,
- az igazgatási feladatokat, hatásköröket és hatósági jogköröket, illetve
- a vonatkozó szabályok megállapítását, alkalmazásuk ellenőrzését és érvényre juttatását.

Az építésügy fogalmához tartozik mindaz a tevékenység, mely az épített környezet alakításával vagy védelmével kapcsolatos és az ezekre vonatkozó szabályozások, jogalkalmazások összessége. Az építésügy a közigazgatás szakága, melynek alapvető feladata, hogy a jogszabályokban rögzített előírásokat végrehajtsa és végrehajtsa, akár közhatalmi eszközökkel kikényszerítve.

1.1.2. Az építésügyi igazgatás fogalma, célja, feladatai

Az építésügyi igazgatás **rendkívül szerteágazó, összetett közigazgatási szakterület**, egy cél eléréseért: **az épített környezet alakítása, védelme érdekében**. Az építésügyi igazgatás azon szervezetek és az általuk végzett feladatok összessége, melyek közhatalmat gyakorolva biztosítják az épített környezet alakításával, védelmével kapcsolatos jogszabályok érvényesülését. E szervek azonban az építésügyi joganyagon felül egyéb jogágak előírásait is kötelesek alkalmazni, melyek magukban foglalják az építéssel kapcsolatos tevékenységek ellenőrzését, a jogsértések szankcionálását. A hatóságok a kormányrendeletben meghatározott építési tevékenységek esetében már az építést megelőzően, sőt annak befejezése és a használata során is ellenőrzik a jogi előírások betartását. Az építésfelügyeleti hatóság az építési tevékenység teljes folyamatát ellenőrzi. A szabálytalan tevékenység észlelése esetén a hatóságok intézkedéseket, kötelezéseket és szankciókat alkalmazhatnak.

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. Kezdetben ezek **szokásjogon** alapultak, majd a fejlett ókori államokban **írott jog** formájában működtek, megjelentek az építésügyi igazgatás csírái. Az igazgatás szervezete kezdetben lokális jellegű, a centralizált európai államok kialakulása, meg erősödése után a mai napig megmaradt a **központi és helyi szabályozás dualizmusa**, az állami szerepvállalás fokozódása mellett. Mára az építésügyet az igen szigorú jogi kötöttségeket tartalmazó szabályozottság jellemzi, melynek gyakorlati érvényesülését az állami szervezetrendszer biztosítja az arra kijelölt hatóságok tevékenységén, illetve annak irányításán keresztül.

1.2.2. Az építésügyi igazgatás magyarországi állomásai

A központi hatalom már az államalapítás korától jelentős szerepet játszott a települések szerkezetének kialakításában, majd egyre erősebbé vált az építésügy területeibe való állami beavatkozás is. A középkorban egyre gyarapodott az építési tevékenységre vonatkozó előírások, elsősorban tilalmakat tartalmazó szabályok száma. Az építésekkel kapcsolatos **első írásos emlékek a XV. századból** maradtak fenn. Az építésügy igazgatással kapcsolatban Mária Terézia korától találunk nyomokat, mivel az építést a városi tanácsnak beadott tervek alapján engedélyhez kötötték.

XIX. sz. második felére kialakult a **jogállam**, megjelent a törvényi szabályozás az építésügy területén is. Az első törvényi szintű szabályozásunk az 1870. évi X. törvénycikk, a **Magyar Törvénytár**, mely az első építéssel foglalkozó törvény. Ez még nem egy általános elveket megfogalmazó jogszabály volt, hanem egy konkrét ügy kapcsán hozott törvénycikk. Létrehozta a Fővárosi Közmunkák Tanácsát, melynek a fővárosi szabályozások előkészítése, tervek készíttetése, az építési ügyet szabályozó javaslat kidolgozása, valamint a magánépítkezési engedélyek kiadása volt a feladata.

E korszaktól beszélhetünk **tervszerű és részben szabályozott építésügyi igazgatásról**, így az 1884. évi XVII. törvénycikk az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését, gyakorlását engedélyhez kötötte. E központi szabályok mellett az építésügyi kérdéseket túlnyomórészt az önkormányzatok szabályrendeletben rendezték, melyek eltérő módon szabályoztak azonos építésügyi viszonyokat.

XX. században az építésügyi törvényi szabályozást megelőzően született meg a **mérnöki rendtartásról** szóló 1923. évi XVII. törvénycikk, az első mérnöki kamarai törvény, mely a „mérnök” kifejezés használatát szabályozta. Az 1937. évi VI. törvénycikk a **városrendezésről és az építésügyről** szóló törvény már az építésügyet keretjelleggel szabályozta.

1946-ban létrejött az **Építés- és Közmunkaügyi Minisztérium**, melyben az ország újjáépítése érdekében szükséges összes műszaki feladatellátás összpontosult. 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 megszületett a **második építési kódexünk** – az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény –, ami elődjéhez hasonlóan magas színvonalú törvény, keretjelleggel tartalmazta a területrendezést, településfejlesztést és az építésügyet érintő legfontosabb szabályokat. A **rendszer váltást** követően igény jelentkezett a megváltozott társadalmi, politikai és tulajdoni viszonyok építésügyi szabályozásban való megjelenítésére, az ember által létrehozott mesterséges és a természetes környezet egymáshoz való viszonyának alapvető újragondolására. E körülmények között született meg hosszú évtizedek után ismét a **tervező és szakértő mérnökök és építésszek kamarájának törvénye** 1996-ban, majd 1997-ben a **harmadik építési kódexünk**. Ez a kódex a természetes és az épített környezetet együttesen és egységében szemléli, miközben figyelemmel van azok kölcsönhatásaira. Elhatárolja

az építésügy egyes szereplőinek feladatát, felelősségét, továbbá ismét bevezeti az építésügyi bírság intézményét, és létrehozza az építésügyi hatóságtól elkülönített építésfelügyeleti hatóságot. 2020. március 1-től azonban az **Éhk.** gyakorlatilag szakított ezzel az elkülönítéssel, ugyanis mind építésügyi, mind építésfelügyeleti hatóságként ugyanazt a szervezetet jelölte ki.

1.3. Az építésügyi igazgatás jelenlegi rendszerének áttekintése

1.3.1. A magyar építésügyi igazgatási rendszer jogi szabályozása

Mára az **építésügy komplex szakigazgatási területté vált**, a közigazgatási jog mellett más jogágakkal is szimbiózisban fejlődve. Az építésügy jogforrásai közül kiemelkedik a minden építményszíntre vonatkozó általános jellegű keretszabályokat tartalmazó **Étv.** Az **Étv.** alapját képezi mindazoknak az építésügyi igazgatásra vonatkozó jogszabályoknak, melyek célja az építésügyet érintő alapvető tevékenységek szabályozása. A **törvény célja** az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos alapvető követelmények, eszközök, jogok és kötelezettségek, továbbá az ezekkel kapcsolatos feladatok, résztvevők meghatározása, az építésügy alapvető kérdéseinek egységes, átfogó szabályozása. A műemlékvédelem alatt álló építményekre és az egyes sajátos építményszíntre külön jogszabályok vonatkoznak, azonban ezek alkalmazása során is az **Étv.**-vel összhangban kell eljárni. Az építésügynek része a településtervezés és az építészeti-műszaki tervezés, ezért a Kamtv.-t is szükséges megemlítenünk.

Az **Étv.** széles körben ad felhatalmazást a Kormánynak, az építésügyért felelős miniszternek, a települési és a fővárosi önkormányzatnak a végrehajtási jogszabályok megalkotására. **A végrehajtási rendeletek közül kiemelkedő jelentősége van az anyagi jogi, az eljárásjogi, valamint a tevékenységek folytatását szabályozó előírásoknak.** A települési önkormányzatok az **Étv.** felhatalmazása alapján helyi rendeletben állapíthatják meg a helyi építési szabályzatukat, valamint a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat.

1.3.2. Az építésügyi igazgatási feladatok elosztása a közigazgatási szervek közt

Az **Étv.** kimondja, hogy építésügy központi irányítása, összehangolása és ellenőrzése az **állam feladata.** A **Kormány legfontosabb építésügyi feladata** az épített környezet alakítását és védelmét biztosító jogszabályok megalkotása és azok folyamatos korszerűsítése, illetve az állami főépítész, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági intézmény-rendszer működtetése. Jelenleg az építésügy központi irányítását, összehangolását a szabályozás, valamint a hatósági ügyek kapcsán a Miniszterelnökséget vezető miniszter, illetve az építőipar fejlődésének elősegítése és támogatása érdekében az Innovációért és Technológiáért felelős miniszter útján gyakorolja. Az építésügy irányítása keretében a központi államigazgatási szervek jogalkotási, szakmai irányítási, összehangolási, ellenőrzési feladatot 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, melyet az állam a főváros/megyei kormányhivatalok útján lát el.

Összefoglalva, az építésügyi igazgatás pillérei:

- állami típusú feladatellátás
 - építésügyi hatóság
 - örökségvédelmi hatóság
 - építésfelügyeleti hatóság
 - szakmagyakorlási hatóság (szakmai kamara)
- önkormányzati típusú feladatellátás
 - települési önkormányzat: helyi főépítész, településfejlesztés, településrendezés, sajátos jogintézmények
 - szakmai önkormányzat (kamara): kamarai szabályozás

1.3.3. A Nemzeti Építészetpolitika

A Nemzeti Építészetpolitika több mint 15 év után, 2015 októberében került kiadásra, mely a **magyar építészet, építésügy jövőjét, jellemző irányelveit** fogalmazza meg. Az **építészetpolitika célja**: az elsődleges nemzeti érdekek, a magyar emberek szolgálata, a minőségi építészet megteremtése, a fenntarthatóság elérése, a természeti és épített értékeink védelme, a költségtakarékosság elvének érvényesítése, a bürokrácia és az adminisztratív terhek csökkentése, illetve az építészeti kultúra értékeinek társadalmi korlátok nélküli elérhetősége, szemléletmódjának általánossá tétele.

2. AZ ÁLLAM ÉS A HELYI ÖNKORMÁNYZATOK ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSI FELADATAI

2.1. Az állam építésügyi igazgatási feladatai

Az építésügy központi irányítása – a településrendezés tekintetében az arra vonatkozó országos szabályok és közérdekű követelmények megállapítása –, összehangolása és ellenőrzése állami feladat.

2.1.1. A Kormány építésügyi igazgatási feladatai

Az épített környezet alkotmányos védelmének biztosítása **állami feladat**. Ezt a feladatot az állam az épített környezet védelmével, az építésügyi jogszabályok megalkotásával és építésügyi hatósági eszközökkel történő kikényszerítésével, valamint az épített és természetes környezet védelmét szolgáló tevékenységek támogatásával valósítja meg. A Kormány az építésügy központi feladatainak ellátása körében fő feladata azon jogszabályok megállapítása, melyek az épített környezet rendezett alakítását, védelmét biztosítják, melyeket a nemzetközi előírásokkal összhangban hozza meg, illetve gondoskodik azok folyamatos korszerűsítéséről. A **Kormány gondoskodik** az állami főépítész, építésügyi és építésfelügyeleti hatósági intézményrendszer működtetéséről, a nemzetközi egyezményekből adódó állami feladatok ellátásáról, valamint az országos kutatási, műszaki fejlesztési programok kialakításáról és érvényre juttatásáról.

Fontosabb szabályozási területek az építésügy területén:

- az országos településrendezési és építési követelmények,
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelölése, illetékességi területük lehatárolása, feladat- és hatáskörük meghatározása,
- a hatósági feladatellátás személyi és minimális tárgyi feltételei,

- az építésügyi hatósági és építésfelügyeleti ellenőrzés részletes szakmai szabályai,
- az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályai,
- az építésfelügyeleti bírság megállapításának részletes szabályai,
- az örökségvédelmi bírság megállapításának részletes szabályai,
- a településtervezési, a településrendezési szakértői, az építészeti-műszaki tervezési, az építésügyi műszaki szakértői, az építésügyi igazgatási szakértői, az építési műszaki ellenőri és a felelős műszaki vezetői szakmagyakorlás feltételei,
- a településrendezéssel, a telekalakítással kapcsolatos országos szakmai követelmények,
- az építésügy körébe tartozó tevékenységek ellátásához szükséges nyilvántartások, adatszolgáltatások,
- az építmények energiafelhasználásának minőségtanúsítása és annak díjazása,
- az építőipari kivitelezési tevékenység gyakorlása,
- a településrendezési, az építészeti-műszaki tervtanácsok,
- az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevőire vonatkozó szabályok,
- az egyes építésügyi hatósági eljárási szabályok,
- az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályai,
- a vállalkozói kivitelezői tevékenység folytatásának részletes feltételei,
- a tervezési és szakértői szerződés kötelező tartalmi elemei,
- az örökségvédelemmel kapcsolatos szakértői tevékenységek szakmagyakorlási feltételei,
- az örökségvédelmi hatástanulmányra vonatkozó szabályok,
- az örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenységek és az e tevékenységekkel kapcsolatos követelmények meghatározása.

A Kormány az építésügy központi irányítását, összehangolását – ideértve a sajátos építményfajták és a műemlékek tekintetében az összehangoló feladatokat is – a szabályozás, valamint a hatósági ügyek kapcsán az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter, az építőipar fejlődésének elősegítése és támogatása érdekében pedig az építésgazdaságért felelős miniszter útján gyakorolja.

2.1.2. Az építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős miniszter építésügyi igazgatási feladatai

A Kormányon belüli feladatmegosztás alapján az épített környezet védelmének biztosítása érdekében a **Miniszterelnökséget vezető miniszter felelős** (a továbbiakban: miniszter) az **építésügyi szabályozásért és építéshatósági ügyekért, a területrendezésért, a településfejlesztésért és településrendezésért, valamint a kulturális örökség védelméért**. A Kormány a miniszter útján **gyakorolja** az építésügy központi irányítását, összehangolását és ellenőrzését, aki az építésügyért való felelőssége keretében előkészíti az építésügyre, az építészeti-műszaki tevékenységgel összefüggő szakmai kamarákra és a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű építési beruházásokra vonatkozó jogszabályokat, irányítja az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok, valamint e vonatkozásban az állami főépítész hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal tevékenységét, továbbá gyakorolja az Országos Építésügyi Nyilvántartással (a továbbiakban: OÉNY), valamint az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtal összefüggésben, jogszabályban a miniszternek címzett feladat- és hatásköröket.

2.2. A helyi önkormányzatok építésügyi igazgatási feladatai

2.2.1. A települési önkormányzatok építésügyi igazgatási feladatai

Az építés ügye összetársadalmi feladat, melyben fontos feladat és felelősség hárul a helyi önkormányzatokra is. Az állami kontrollt kiegészítették a települési önkormányzatok számára a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények mellett új jogintézményekkel, úgymint a **településképi véleményezési- és a településképi bejelentési eljárással, a közterület alakításával**, valamint a településképi kötelezésekkel. Utóbbiak törvényi szabályozása új önálló törvényben kapott helyet. A Ttv. 2016. június 23-ai hatálybalépésével a településképi védelme a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatának és szerkezetének megőrzését vagy kialakítását jelenti.

Az önkormányzati településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében **településképi arculati kézikönyv** készül, mely szemléletformáló célt szolgál, és ezt a települési önkormányzat normatív határozata mellékletként fogadja el.

A települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében alapvetően településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el, amelyeket az önkormányzati törvény is nevesít. A települési önkormányzat és a szervei településrendezési feladatukat a településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat elfogadásával, továbbá úgynevezett sajátos településrendezési jogintézmények alkalmazásával látják el.

2.2.1.1. Településfejlesztés és településrendezés

A **településfejlesztés és a településrendezés célja** a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a lakosság életminőségének, a település versenyképességének javítása érdekében. A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel.

Településfejlesztés

A településfejlesztés **feladata** a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító, hosszú és rövid távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító programok és eszközök meghatározása, melynek **megvalósulását** a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia biztosítja, melyeket a települési önkormányzat képviselő-testülete állapít meg.

Településrendezés

A településrendezés **feladata**, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit, biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot és a település, településrészek megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét. A településrendezés **eszközei** a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat.

A **településszerkezeti tervet** a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területszek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a

település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A **helyi építési szabályzatot** a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztatja ki és állapítja meg. A helyi építési szabályzat az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító rendelete.

Az Étv. a polgármester (főpolgármester) feladatává teszi, hogy gondoskodjon a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, továbbá amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

2.2.2. A települési önkormányzat által gyakorolt építésügyi igazgatási hatáskörbe tartozó sajátos jogintézmények

Az Étv. határozza meg, hogy a településrendezési feladatok megvalósítását mely sajátos jogintézmények biztosítják. Sajátos jogintézmények az építésügyi követelmények, a tilalmak, a telekalakítás, az elővásárlási jog, a kisajátítás, a helyi közút céljára történő lejegyzés, az útépitési és közművesítési hozzájárulás, a településrendezési kötelezések, a kártalanítási szabályok, a településrendezési szerződés, az összevont telepítési eljárás, a településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, közterület-alakítás, és a településképi követelmények. Ezek közül a települési önkormányzatok építésügyi igazgatási hatáskörébe tartozó építésügyi követelmények **a helyi építési szabályzat előírásaiban jelennek meg**, e szabályok **betartása** az építési tevékenységek folytatásakor **kötelező**.

2.2.2.1. Településrendezési kötelezések

A településrendezési kötelezéseket a települési önkormányzat **polgármestere önkormányzati hatósági döntésében** hozza meg, melyeket **fel kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba**.

- **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.
- **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.
- **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.

2.2.2.2. Településképi kötelezések

A Ttv. rendelkezései szerint a települési önkormányzat polgármestere (főpolgármester) a településképi védelme érdekében kötelezést adhat ki. A polgármester (főpolgármester) – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az **építmény felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti**. A településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetére e magatartás elkövetőjével szemben a törvény 1 000 000 forintig terjedő bírság kiszabását teszi lehetővé (**településképi bírság**). A Tel. előírásai szerint a polgármester a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott településképi követelmények megsértése miatt az Ákr. szabályai alapján – hivatalból vagy kérelemre – kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén kötelezést bocsát ki.

2.2.2.3. Településképi véleményezési eljárás

A településképi véleményezési eljárás az önkormányzat számára **önként választható sajátos jogintézmény**. Az önkormányzat döntheti el, hogy a külön jogszabály szerint erre vonatkozóan rendeletet alkot-e. Ennek az eljárásnak a keretében az építési tevékenységgel érintett telek helye szerinti települési önkormányzat polgármestere véleményt adhat a településrendezési követelményeket, településképet érintő kormányrendeletben meghatározott és építési engedélyhez kötött építési tevékenységek esetén. Ha az önkormányzat a külön jogszabály szerint rendeletet alkotott, abban meghatározza, 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 települési önkormányzat településképi véleménye az **építésügyi hatósági engedélykérelem kötelező melléklete**, amelyet az eljáró építésügyi hatóság az Ákr. szerinti bizonyítási eszközként kezel a döntés meghozatala során, azonban elutasító településképi vélemény esetén a hatósági döntés is csak elutasítás lehet. A településképi vélemény ellen **önálló jogorvoslatnak nincs helye**. Az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés elleni jogorvoslati eljárás keretében vitatható. A sajátos jogintézmény az önkormányzatok számára **vétőjogot** teremtett az építmények létesítéséhez. Sajnos azonban ezt a jogintézményt a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások esetén nem kell figyelembe venni.

2.2.2.4. Településképi bejelentési eljárás

A hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységek, az önkormányzati rendeletben meghatározott reklámhordozók elhelyezése és meghatározott építmények rendeltetésének megváltoztatása településképi **bejelentési eljárás körébe tartozhatnak**. Ezen **építési tevékenységek**, jellemzően olyan munkák, melyek a településképi követelmények szempontjából önkormányzati ellenőrzést igényelnek. Ezért a települési önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le, melyet 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 bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül - hatósági határozatban tudomásul veszi a bejelentést vagy nem tiltja meg az építési tevékenységet, reklámhordozó elhelyezését. A **polgármester ellenőrzi** a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását.

2.2.2.5. Településképi követelmények

A Ttv. településképi követelmények között a településképi rendeletet, a településképi arculati kézikönyvet, a támogatási és az ösztönző önkormányzati rendszert tekinti.

A településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) készül, mely a településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja, ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

3. A SZAKMAI KAMARÁK KÖZIGAZGATÁSI FELADATAI

3.1. A szakmai kamarák által ellátott közigazgatási ügyek

Az építésügyi igazgatásban a közigazgatási szerveken túl más szervek is részt vesznek. Az építészek és a mérnökök szakmai kamarái **főszabály** szerint nem hatósági tevékenység ellátására jöttek létre, ám törvényi felhatalmazás alapján **elláthatnak** közigazgatási hatósági feladatokat az építésügyi igazgatás keretein belül. A Kamtv. határozza meg azon közigazgatási ügyek körét, amelyekben a területi, illetve országos kamara az Ákr. szerinti közigazgatási hatóságként jár el, így a tevékenység gyakorlásához szükséges nyilvántartásba vételt és a nyilvántartásból való törlést, ha törvény valamely tevékenység végzését vagy foglalkozás gyakorlását köztisztviselési 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, mely befolyásolja az épített környezetet, csak arra jogosult végezhet. Az Étv. az építészeti-műszaki tervezési, a településtervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői és településrendezési szakértői, építési műszaki ellenőri és felelős műszaki vezetői tevékenységek megkezdését és folytatását engedélyhez, névjegyzékbevitelhez és folyamatos szakmai továbbképzés teljesítéséhez köti. A Kamtv. a **tervezői** (építészeti-műszaki tervezési, a településtervezési) és **szakértői** (építésügyi műszaki szakértői és településrendezési szakértői) tevékenység folytatását **kamarai tagsághoz köti**. Mivel kamarai tagfelvételnél nem feltétele a névjegyzékbe vétel, ezért a kamarai tagfelvételi eljárások nem tartoznak az Ákr. hatálya alá. Az Étv. az építési folyamat résztvevőire szabályokat állapít meg, így az **energetikai tanúsítói tevékenység és az építőipari kivitelezési tevékenységre is**. Ezt a két tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenységként akkor lehet folytatni, ha annak szándékát bejelentik a névjegyzéket vezető szervnek. Az energetikai tanúsítók a megyei mérnöki vagy építész kamarához, az építőipari kivitelezők a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarához kell bejelenteni a szándékot. A Szakm. előírása szerint szakmagyakorlási tevékenységet természetes személy és cég is végezhet.

3.2. A szakmagyakorlási tevékenység

A szakmagyakorlási **tevékenység**

- engedélyezése,
- folytatásának szüneteltetése,
- folytatásának megtiltása,
- folytatásának megtiltása és a tevékenységet folytató szakmagyakorló névjegyzékből való törlése,

- folytatójával szembeni bírság kiszabása és
- folytatásával összefüggő hatósági bizonyítvány kiállítása,
- folytatója által az engedélyének kérelemre történő visszavonása és a névjegyzékből való törlése

íránt kezdeményezett vagy saját hatáskörben indított eljárást az Ákr. szabályai szerint, míg a szakmagyakorlási tevékenység bejelentésére irányuló eljárást a Szolgtv. szabályai szerint kell lefolytatni.

A **közigazgatási hatósági ügyben** a területi vagy országos kamara titkára, főtítkára a hatáskör gyakorlója. Közigazgatási hatósági ügyben első fokon a területi kamara jár el. A területi kamara az engedély megadásával, illetve a bejelentés tudomásulvételével egyidejűleg a szakmagyakorlót nyilvántartásba veszi. A területi kamara kérelemre a mérnöki, illetve építészeti tevékenységre való jogosultság igazolására hatósági igazolványt, valamint a névjegyzék adatai alapján hatósági bizonyítványt állít ki.

A kamara egyes önigazgatási feladatai – mint például a tagfelvétel, a szakmai továbbképzés és az etikai-fegyelmi eljárás lefolytatása – kölcsönhatásban vannak a kamara által ellátott közigazgatási feladatokkal. Ezen önigazgatási hatáskörben ellátott feladatok eredményezhetik közigazgatási hatósági eljárás megindulását, és fordítva.

A **területi kamara ellenőrzi**, hogy a szakmagyakorlási tevékenységet – az összeférhetlenségi 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 névjegyzékben szereplő szakmagyakorlóval, valamint a vállalkozó kivitelezővel szemben közigazgatási hatósági eljárást folytat le, és 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.

4. AZ ÁLLAMI TÍPUSÚ ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSI FELADATELLÁTÁS

Az állami típusú építésügyi igazgatási feladatellátás az államigazgatási szervek által történik, így az építésügyi, az építésfelügyeleti, az örökségvédelmi hatóságok révén, illetve mellettük részt vesznek az állami főépítészek és az építészeti-műszaki tervtanácsok.

4.1. A tervtanácsok

4.1.1. A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsok

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

- területi településrendezési, illetve
- építészeti-műszaki (központi és területi) tervtanácsok működnek.

A **tervtanácsok működését** az Étv. felhatalmazása alapján a Tervt. szabályozza. A tervtanács elnökből és – a településtervezésben vagy az építészeti-műszaki tervezésben kiemelkedő, magas szintű elméleti és gyakorlati ismeretekkel rendelkező – tervtanácsi tagokból áll, akik személyére a tervtanács elnöke tesz javaslatot. A tervtanács elnöke és a tagok természetes személyek.

Az **építészeti-műszaki tervtanácsok** esetében megkülönböztetünk központi és területi tervtanácsot. A központi építészeti tervtanács elnöke az országos főépítész, a területi tervtanács elnöke a működési területén illetékes, állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt vezető kormány megbízott által kijelölt, az állami főépítésre vonatkozó képesítési követelményekkel rendelkező személy. A tervtanács működési területe megegyezik az elnöki tisztelet ellátó főépítész illetékességi területével. Így a központi építészeti tervtanács országos, míg a területi építészeti-műszaki tervtanács működési területe megegyezik az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal illetékességi területével.

Területi építészeti-műszaki tervtanácsként az építészeti és a beépítési jellegzetességek figyelembevételével összefüggő világörökségi területeken tájegységi tervtanácsok működhetnek.

A tervtanácsok feladatai:

- a területi településrendezési tervtanács véleményezi a készülő településrendezési eszközöket,
- a központi építészeti műszaki tervtanács feladata, hogy véleményezze
 - az olyan épület építészeti-műszaki dokumentációját, melynek a terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja meghaladja a 65 métert,
 - a kiemelt nemzeti emlékhely és településképvédelmi környezetének külön kormányrendeletben meghatározott esetekben a meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt,
 - a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy tárgyát képező építési beruházás épületeinek építészeti-műszaki dokumentációját, ha a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyre nyilvánító kormányrendelet erre kijelöli,
- a területi építészeti-műszaki tervtanács véleményezi
 - a főpolgármester településképi véleménye hiányában a fővárosi helyi építészeti örökségvédelem alatt
 - álló területen új épület építéséhez vagy meglévő épület településképet érintő felújításához, átalakításához, bővítéséhez, továbbá
 - nem álló területen fővárosi helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület településképet érintő felújításához, átalakításához, bővítéséhez, továbbá
 - több települést magában foglaló világörökségi tájegységi területen és Budapest tekintetében a világörökségi területen az új épület építéséhez vagy a meglévő épületen településképet érintő építési munkákhoz szükséges építészeti-műszaki dokumentációt.

A Ttv. alapján a településképi követelmények érvényesítésére és a településképvédelmi feladatok ellátása érdekében a polgármester szakmai tanácsadó testületként **helyi építészeti-műszaki tervtanácsot** működtethet az önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint. **Feladata** a településképi követelmények érvényesítése, valamint az Étv. illeszkedési szabályai érvényesülésének elősegítése.

4.2. Az építésügyi hatósági feladatellátás

4.2.1. Az építésügyi hatósági feladatellátást biztosító szervezetrendszer

Az építésügyi hatósági feladatellátást biztosító szervezetrendszert az Éhk. szabályozza, melynek értelmében az építésügyi hatósági feladatellátás jelenleg már egyfokú közigazgatási eljárás.

4.2.1.1. Építésügyi hatóság

Az Éhk. 2020. március 01-től a sajátos építményfajták, továbbá a repülőtérrel, a vasúti építményekkel, az Országos Atomenergia Hivatal nukleáris energiával kapcsolatos, külön kormányrendeletben meghatározott építési ügyek és a műemlékek jókarbantartási ügyeinek kivételével az építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként az építmények, építési tevékenységek tekintetében a fővárosi és megyei kormányhivatalt (a továbbiakban: építésügyi hatóság) jelöli ki. Míg 2020. március 1-jét megelőzően 197 elsőfokú általános építésügyi hatóság és 39 elsőfokú kiemelt építésügyi hatóság volt, ettől az időponttól az építésügyi hatósági feladatellátás egyfokúvá vált, jelenleg 19 + 1 építésügyi hatóság került kijelölésre. Az egyfokú eljárásokban hozott döntések ellen közvetlenül a bírósághoz lehet fordulni jogorvoslatért.

A sajátos építményfajták körébe tartozó nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmények engedélyezését ellátó építésügyi hatóságokról az Éhk. külön rendelkezik.

4.2.1.2. Szakmai irányító és felügyeleti szerv

A fővárosi és megyei kormányhivatal építésügyi és építésfelügyeleti feladatköreinek gyakorlásával összefüggésben az Ákr.-ben a felügyeleti szervre ruházott jogköröket, továbbá az Áht. költségvetési szerv irányítására, felügyeletére vonatkozó egyes feladatokat, valamint a törvényességi és szakszerűségi ellenőrzési hatásköröket szakmai irányító miniszterként az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) gyakorolja.

4.2.2. Az építésügyi hatósági feladatok

Az Étv. szerinti építésügyi hatósági feladatok:

- építési engedélyezési,
- összevont engedélyezési,
- fennmaradási engedélyezési,
- használatbavételi engedélyezési,
- bontási engedélyezési,
- engedély hatályának meghosszabbítása iránti engedélyezési,
- jogutódlás tudomásulvételi,
- használatbavétel tudomásulvételi,
- az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési,
- hatósági bizonyítvány kiállítása iránti,
- kötelezési,
- szakhatósági, valamint
- veszélyhelyzet, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi eljárásokat folytat, és építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.

Az építésügyi hatóság tevékenységével az egyedi hatósági ügyek által az épített környezet alakítására és védelmére megállapított szakmai szabályokat, így az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményeket **juttatja érvényre, érvényesítési** azokat. Az épített környezet alakításával kapcsolatos tevékenységek jog- és szakszerűségének biztosítása érdekében az építésügyi hatóság kérelemre induló engedélyezési-, vagy tudomásulvételi eljárásokat, továbbá az eljárásaival összefüggésben meghatározott esetekben kötelezési eljárást folytat le.

Az **engedélyhez vagy tudomásulvételhez való kötöttség** esetén az általános és a szakmai jogszabályi előírások betartásának előzetes ellenőrzésére kerül sor, ezért az engedélyt az építészeti-műszaki dokumentációk ellenőrzése után adják ki, vagy a tudomásulvétel esetén veszik tudomásul, melyek szóban nem közölhetők. Az engedély az ügyfél számára jogot keletkeztető egyedi hatósági aktus.

A kiadott építési engedélyekkel, illetve a tudomásul vett építési tevékenységekkel kapcsolatban szükséges az építési tevékenység folytatásának jogszerűségi, azaz a jogszabályi előírások betartásának ellenőrzése, mely által a közérdek érvényesül. Szabálytalanság észlelése esetén, az állampolgárok építési fegyelmének befolyásolására, a jogszabályok betartására szükség szerint szankciót alkalmaz. Az eljárása során megállapíthat építésügyi-, eljárási-, és közigazgatási bírságot. Az ügyfél a hatóság jogerős döntésében foglalt határidőig a kötelezettségnek önként nem tesz eleget, akkor az építésügyi hatóság annak érvényre juttatása érdekében a végrehajtást el kell rendelnie és azt az állami adóhatóság foganatosítja. Az építésügyi hatóság további feladata más hatóság eljárásában szakhatóságként való közreműködés, valamint a feladatköréhez kapcsolódó szolgáltatás nyújtása.

4.2.2.1. Építésügyi hatósági engedélyezési eljárások

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.

Meghatározott engedélyezési eljárások **össze is vonhatók**, így

- az építési engedély iránti kérelemmel egy időben
 - az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére, bontás engedélyezésére,
 - fennmaradási engedélyezésre, valamint
 - építési vagy bontási engedély iránti kérelemmel a műemléket érintően az örökségvédelmi engedélyre irányuló kérelem,
- a használatbavételi engedély iránti kérelemmel egy időben a fennmaradási engedélyezésre irányuló kérelem,
- a fennmaradási engedély iránti kérelemben
 - az országos építési követelményektől (a továbbiakban: OTÉK) eltérő műszaki megoldás engedélyezésére,
 - örökségvédelmi engedélyre, valamint
 - a jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül megépített építmény továbbépítésére vagy használatbavételére irányuló kérelem is előterjeszhető.

Az építésügyi hatóság az építési, a bontási és a fennmaradási engedélyhez kötött építészeti-műszaki tervezési tevékenységet jogosulatlanul végző személyt 100 000 forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtja.

A használatbavételi és a fennmaradási engedélyek kivételével az építésügyi hatósági engedélyek, azok véglegessé válásától számítottnak, csak meghatározott ideig – például az építési engedélyek 3, a bontási engedélyek 1 évig – **hatályosak**. A használatbavételi és a fennmaradási engedélyeknek a hatálya nincs korlátozva, azaz **korlátlan ideig hatályosak**.

Az építető az építésügyi hatósági engedély hatályának lejárta előtt előterjesztett kérelmében az alábbi végleges engedélyek **hatályának meghosszabbítását kérheti**

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

Építési engedélyezési eljárás

Az Eljárási Kódex 1. mellékletében meghatározottak és az Étv. alapján egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység kivételével építési tevékenységet csak végleges építési engedély birtokában lehet végezni.

Az **építési engedély akkor adható meg**

- ha az építészeti-műszaki dokumentációt megfelelő jogosultságokkal rendelkező tervező készítette, továbbá
- megfelel a hatályos jogszabályoknak, így többek között
 - a központi és a helyi jogszabályoknak, építésjogi követelményeknek,
 - az építményekkel szemben támasztott általános követelményeknek, a telekalakítás szabályainak, valamint
- az engedélyezését a polgármester a településképi véleményében javasolta.

Az építési engedély iránti kérelem elbírálása során, a tényállás tisztázása keretében az építésügyi hatóság helyszíni szemlét tarthat. Az építési engedély hatálya határidőhöz kötött, véglegessé válásának napjától számított 3 évig hatályos. Az építető köteles az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően építkezni, azoktól eltérni csak az építésügyi hatóság engedélyével szabad, jogszabályban meghatározott kivételekkel, így például amennyiben építési engedélyhez nem kötött tevékenységekkel való eltéréstről van szó.

Összevont engedélyezési eljárás

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,

akkor az építésügyi hatóságtól összevont engedélyezési eljárás lefolytatása kérhető, mely – a megvalósítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából – elvi építési keretengedélyezési és az építési engedélyezési szakaszból áll. Az **elvi építési keretengedély** építési tevékenység végzésére nem jogosít és a véglegessé válásának napjától számított 1 évig hatályos, az építető kérelmére az építésügyi hatóság meghatározott feltételek teljesülése esetén meghosszabbítja. Az építető az elvi építési keretengedély hatályossága alatt – külön kérelem benyújtása nélkül – kezdeményezheti az **építési engedélyezési szakasz** lefolytatását. Az építési engedélyezési szakaszban az elvi építési keretengedélyben foglaltak az építésügyi hatóságot és a szakhatóságot, azokban a kérdésekben, amelyekről nyilatkozott, akkor is kötik, ha az elvi építési keretengedély megadását követően az elvi építési keretengedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások megváltoztak.

Összevont telepítési eljárás

Az összevont engedélyezési eljárás különleges változata az összevont telepítési eljárás, melynek lefolytatása építési beruházás megvalósítása érdekében kezdeményezhető. Az eljárást ági szolgáltatás előzi meg. Az építető kérelmére – a sajátos építményfajták 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 eljárás **telepítési hatásvizsgálati szakaszból és integrált építési engedélyezési szakaszból áll.** A telepítési engedély véglegessé válásától számított 1 éven belül külön kérelem nélkül, az érintett településrendezési eszköz hatálybalépését követően lehet kezdeményezni az előírt mellékletek benyújtásával.

Az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése

Az OTÉK. építmények létesítésére vonatkozó előírásaitól eltérő műszaki megoldás tervezésére 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 építetőt az előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól. Az eljárásban, a tényállás tisztázása keretében helyszíni szemle tartható. Az engedély 1 évig hatályos. A hatálya nem hosszabbítható meg, valamint az építésügyi hatóságot kizárólag a hatályossága alatt benyújtott építési vagy fennmaradási engedély iránti kérelem elbírálása során köti az általa engedélyezett eltérés tekintetében.

Használatbavételi engedélyezési eljárás

Használatbavételi engedélyt **kell kérni** építési engedélyhez kötött építmény építése, vagy meglévő építmény bővítése estén, ha

- a használatbavételi engedélyezési eljárásba szakhatóságot szükséges bevonni, vagy
- az építési engedély szakkérdés tekintetében kikötést vagy feltételt tartalmazott, vagy ha az építési tevékenységgel az engedélyezett tervektől eltértek, és az eltérés a vizsgált szakkérdést érinti.

Az ügyfél **előzetes szakhatósági állásfoglalást** kérhet a használatbavételi engedély kérelme benyújtása előtt a szakhatóságtól. A beszerzett előzetes szakhatósági állásfoglalást minden esetben – az ÉTDR-en keresztül – csatolni szükséges a kérelem benyújtásakor, annak érdekében, hogy az építésügyi hatóság figyelembe vehesse azt.

A használatbavételi engedély iránti kérelmet az építetőnek, azaz annak kell **benyújtani,** akinek a nevére szolt az építési engedély. A kérelmet az építető az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, az építési engedély hatályossága alatt – a használatbavétel előtt – nyújtja be az építésügyi hatósághoz. Az építésügyi hatóságnak az eljárása során, a tényállás tisztázása keretében helyszíni szemlét tarthat. Az Eljárási Kódex meghatározza, hogy az építésügyi hatóság mely esetekben tagadhatja meg a használatbavételi engedély megadását és tilthatja meg az építmény használatát. A használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.

Fennmaradási engedélyezési eljárás

Ha az építményt, építményrészt **jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg**, az építésügyi hatóság arra az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján – amennyiben az építmény, építményrész fennmaradása nem eredményez az életet, egészséget veszélyeztető használatot vagy állapotot – fennmaradási engedélyt ad, ha

- az Étv-ben és egyéb jogszabályokban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, vagy az építmény, építményrész építési vagy más tevékenységgel szabályossá tehető, vagy
- az műemlékvédelmi érdeket nem sért.

Az építésügyi hatóság a tényállás tisztázása érdekében helyszíni szemlét tart, az ÉMO-ból adatokat szerez be. Ha a kérelem hiányosan került benyújtásra és az építető a hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőben nem tett eleget, vagy a szabályossá tételi kötelezettség nem teljesítése esetén el kell elrendeli az építmény **bontását**. Az építésügyi hatóság a fennmaradási engedély iránti kérelmet elutasítja, ha az engedélyezést a polgármester a településképi véleményében nem javasolta. A fennmaradási engedélyt megadó határozatában az építésügyi hatóság **egyidejűleg rendelkezik** az építésügyi bírság kiszabásáról, a szükséges átalakítási kötelezettség elrendeléséről, és annak teljesítési határidejéről.

Bontási engedélyezési eljárás

Bontási engedélyt **kell kérni**

- a műemléket érintő, a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építményt, építményrészt érintő, valamint
- a zártosított vagy ikres beépítésű építmény alapozását, vagy csatlakozó tartószerkezetét is érintő bontási tevékenységre.

Eljárás során, tényállás tisztázása keretében helyszíni szemlét tarthat. A bontási engedély a véglegessé válásának napjától számított 1 évig hatályos. Az építetőnek a bontási tevékenység befejezését a befejezéstől számított 15 napon belül közölnie kell az építésügyi hatósággal, melyet a hatóság jogosult helyszíni szemlén leellenőrizni.

Engedély hatályának meghosszabbítási eljárása

Az építésügyi hatósági engedély hatályának lejárta előtt az ÉTDR automatikus figyelmeztetést küld az építetőnek. Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedély hatályának lejárta előtt – az elvi keretengedély és a telepítési engedély kivételével - köteles helyszíni szemlét tartani, de az eljárás megindulásáról értesítést nem kell küldeni. Az építésügyi hatóság az építési engedély hatályát annak lejárta előtt kérelemre, **legfeljebb 2 alkalommal, 1-1 évvel** hosszabbíthatja meg az építési tevékenység megkezdése előtt, valamint megkezdett építési tevékenység esetén. Az elvi építési keretengedély és a telepítési engedély esetében viszont csak 1 ízben és legfeljebb fél évvel hosszabbíthatja meg. A meghosszabbításnak szigorú jogszabályi előírásai vannak.

4.2.2.2. Az egyes építésügyi hatósági tudomásulvételi eljárások

A tudomásulvételi eljárások 2013. január 1-jével jelentek meg az építésügyi igazgatás területén, melyek **önálló eljárástípusok**, az engedélyezési eljárások mellett egy speciális csoportot alkotnak. A tudomásulvételi eljárások abban **különböznek** az engedélyezési eljárásoktól, hogy az eljárás során

az építésügyi hatóság az eljárás megindításáról értesítést és hiánypótlási felhívást nem bocsát ki, szakhatóságot nem keresi meg, „egyszerűen” hallgatással tudomásul veszi a fennálló jogi helyzetet, kivéve a jogutódlás tudomásulvétele esetében, mivel ekkor végzést hoz.

Jogutódlás tudomásulvétele

Az építésügyi hatóság – a használatbavételi és a fennmaradási engedélyezési, valamint használatbavétel tudomásulvételi eljárás kivételével – az engedélyek és kötelezettségek tekintetében a jogutódlásról végzéssel dönt, melyről az építésfelügyeleti hatóságot értesíti.

Használatbavétel tudomásulvétele

A használatbavételi engedély alapján használatba vehető építmények kivételével, azaz ha szakhatóság megkeresése nem szükséges, vagy az építési engedély szakkérdés tekintetében kikötést nem tartalmazott, akkor elég a használatbavétel tudomásulvétele. **Az építmény akkor vehető használatba, ha** az eljárás megindulásától számított 8 napon belül az építésügyi hatóság a használatbavétel tudomásulvételét nem tagadja meg, az építmény, építményrész használatát nem tiltja meg, a használatbavételt hallgatással tudomásul veszi, és az eljárás megindulásától számított 15 nap eltelt. **Megtiltás** esetén határozatot kell hozni, mely szóban nem közölhető. Eljárás során, tényállás tisztázása keretében helyszíni szemlét tarthat. Az építető a kérelmében kérheti, hogy az építésügyi hatóság a tudomásul vételt foglalja írásba.

Veszélyhelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvétele

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 kérelemre – építésügyi bírság kiszabása nélkül – tudomásul veszi a megvalósult építmény fennmaradását vagy elbontását.

Jogszerűtlenül végzett bontási tevékenység tudomásulvétele

Az építésügyi hatóság a bontási engedély iránti kérelem elbírálása során megtartott helyszíni szemlén **megállapítja**, hogy a tervezett bontási tevékenységet engedély nélkül megkezdték a bontási engedély iránti kérelmet elutasítja és az engedély nélküli bontási tevékenység elvégzésének tényét 15 napon belül építésügyi bírság kiszabásával tudomásul veszi, illetve ha maradt fent bontási tevékenység, akkor arra – ha annak a feltételei fennállnak – bontási engedélyt ad ki.

4.2.2.3. Hatósági bizonyítvány kiállítása és építésügyi hatóság szakhatósági eljárása

Hatósági bizonyítvány kiállítása

Az Étv. értelmében az építésügyi hatóság – helyszíni szemle alapján – jogszabályban meghatározott esetekben tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából, a tervezés elősegítése érdekében, vagy az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez hatósági bizonyítványt állít ki. Ha a lakóépület bontása nem engedélyköteles, akkor a bontást követő 30 napon belül az építetőnek az épület bontásának megállapítására bizonyítványt kell kérni.

Építésügyi hatóság szakhatósági eljárása

Az építésügyi hatóság kérelemre előzetes szakhatósági állásfoglalást ad. Az építésügyi hatóság szakhatóságként történő közreműködése során helyszíni szemlét tart.

4.2.2.4. Jókarbantartási kötelezési eljárás

Az építésügyi hatóság feladata feltárni az elhanyagolt, rossz állapotú, állékonyságában és egyéb okból veszélyeztetett meglévő építményeket, és az ellenőrzésen tapasztaltak alapján jókarbantartási kötelezési eljárás keretében **szükség szerint elrendeli** az építmény felülvizsgálatát, átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az életet és egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszélyezteti.

4.3. Az építésfelügyeleti hatósági feladatellátás

4.3.1. Az építésfelügyeleti hatósági feladatellátást biztosító szervezetrendszer

4.3.1.1. Építésfelügyeleti hatóság

A Kormány a sajátos építményszíntípusok és az OAH r.-ben foglalt kivétellel, az építésfelügyeleti hatósági feladatokra a fővárosi és megyei kormányhivatalt (a továbbiakban: építésfelügyeleti hatóság) jelöli ki, így országosan 20 építésfelügyeleti hatóság van.

A sajátos építményszíntípusok körébe tartozó nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmények engedélyezését ellátó építésügyi hatóság és építésfelügyeletét ellátó hatóságokról külön rendelkezik az Éhk.

4.3.1.2. Szakmai irányító szerv

2020. március 1-jével az építésfelügyeleti eljárás is (csakúgy, mint az építésügyi hatósági eljárás) egyfokúvá vált. A jogorvoslattal támadható döntések ellen közvetlen bírósági jogorvoslat biztosított. A fővárosi és megyei kormányhivatal építésügyi és építésfelügyeleti feladatköreinek gyakorlásával összefüggésben az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvényben a **felügyeleti szervre ruházott jogköröket**, továbbá külön törvényben a költségvetési szervekre meghatározott, valamint a törvényességi és szakszerűségi ellenőrzési hatásköröket szakmai irányító miniszterként az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) gyakorolja.

4.3.2. Az építőipari kivitelezési tevékenység szereplői és az építésfelügyeleti hatósági feladatok

4.3.2.1. Az építőipari kivitelezési tevékenység szereplői

Az építető, a tervező, a vállalkozó kivitelező, a felelős műszaki vezető, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr, az építetői fedezetkezelő, valamint a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor, akik az **építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői** és kötelesek együttműködni a kivitelezési folyamatok megvalósítása érdekében.

4.3.2.2. Az építésfelügyeleti hatósági feladatok

Az építésfelügyeleti hatóság **ellátja** az építési folyamat felügyeletét és feltárja a szabálytalan építkezéseket.

Az építési folyamat felügyelete tekintetében a hatósági tevékenység a kivitelezési szakasz megkezdésétől az építmény teljes életciklusát nyomon követi, melynek keretében az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének szakszerűségét, jogszerűségét, a résztvevők jogosultságát, az előírt kivitelezési dokumentáció meglétét, az építési napló vezetésének módját, tartalmát, továbbá az építtetői fedezetkezelőre vonatkozó előírások betartását.

A **szabálytalan építési tevékenység** feltárása érdekében az építésfelügyeleti hatóság az ÉMO igénybevételével építésrendészeti ellenőrzést és szabálytalanság esetén építésrendészeti eljárást folytat le. A hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja a szabálytalan tevékenységeket, azon építési engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységeket, melyet a helyi építési szabályzat és az országos építési követelmények megsértésével végeztek.

Az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzéseket

- szűrőpróba-szerűen a helyszínen,
- a miniszter által kiadott ellenőrzési utasításban foglaltak szerint,
- távoli eléréssel az e-építési naplóban végzi.

A saját hatósági ellenőrzésében egyidejűleg legalább 2 fő építésfelügyelő vesz részt, valamint más erre felhatalmazott szervet, szervezetet is bevonhat, illetve speciális vizsgálatok elvégzése érdekében szakértő vagy minőségellenőrző szerv közreműködését is igénybe veheti.

4.3.3. Lakóépület építésének egyszerű bejelentése

2016. január 1-jével bevezetésre került az egyszerű bejelentés (a továbbiakban: bejelentés), majd ezt követően további esetkörökkel került kiterjesztésre. **Így az építtetőnek**

- a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű új lakóépület építéséhez,
- műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 m² összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítéséhez, valamint
- a 300 m² összes hasznos alapterületet meghaladó új lakóépület építéséhez, amennyiben az építtető természetes személy, az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi és az így megépült új lakóépület egy lakásnál többet nem tartalmaz,
- műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 m² összes hasznos alapterületet meghaladó bővítésére irányuló építési tevékenységhez, amennyiben az építtető természetes személy és az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi,
- ezen építési munkákhoz szükséges tereprendezéshez, támfalépítéshez

már nem kell építési engedéllyel rendelkeznie, hanem elegendő az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet a kivitelezés megkezdése előtt tizenöt nappal bejelenteni az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárást Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszeren (ÉTDR) keresztül az építésfelügyeleti hatóságnak, az előírt dokumentumokkal.

A bejelentés **nem minősül közigazgatási hatósági eljárásnak**. A bejelentéssel érintett lakóépület tekintetében, ha azt nem természetes személy és nem saját lakhatása céljából végzi, az építtetővel közvetlen szerződéses kapcsolatban álló építész vagy más szakági tervező az általa vállalt tervezési és tervezői művezetési tevékenység körében, míg a fővállalkozó kivitelező az általa vállalt építőipari kivitelezési tevékenység körében okozott kár megtérítésére köteles felelősségbiztosítási szerződést kötni, és azt meghatározott ideig fenntartani. Az ÉTDR a bejelentésről visszaigazolást állít ki.

Az építésfelügyeleti hatóság a bejelentésről nyolc napon belül tájékoztatja a telek fekvése szerinti területi építész- és mérnöki kamarát, a települési önkormányzat polgármesterét, valamint a telek tulajdonosát, amennyiben nem az építető a tulajdonosa vagy az építetőn kívül más is tulajdonjoggal rendelkezik.

Az építési tevékenységet a bejelentés benyújtását követő naptól számított **15 nap** elteltét követően lehet megkezdeni, és az Étv., az Épkiv., illetve más jogszabályok alapján szabad folytatni. Bejelentés esetén, amennyiben az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet nem természetes személy és nem saját lakhatásának biztosítása céljából végzi, az építető köteles az építész tervezőt tervezői művezetésre megbízni. Így biztosítható, hogy a kivitelezési dokumentációnak megfelelően valósul meg a bejelentés.

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. Az építető, ha az építkezést a bejelentéstől eltérően kívánja folytatni, akkor ezt a megvalósítást megelőző napon az e-építési naplóba – a változást bemutató tartalmú kivitelezési dokumentáció feltöltésével és bejegyzéssel – rögzíteni kell, ha a változás az épület alaprajzi méretét, beépítési magasságát, a lakások, önálló rendeltetési egységek számát, vagy az épület telken belüli elhelyezkedését érinti.

Ha

- az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet bejelentés nélkül végzik,
- az egyszerű bejelentéssel megkezdett építési tevékenység esetén az elkészült lakóépület hasznos alapterülete meghaladta a 300 m² összes hasznos alapterületet, kivéve, ha így az építőipari kivitelezési tevékenység a 300 m² összes hasznos alapterületet meghaladó lakóépület egyszerű bejelentésének szabályozása alá esik, vagy
- az egyszerű bejelentéssel megkezdett építési tevékenységet nem természetes személy építető vagy nem saját lakhatásának biztosítása céljából végzi,

jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, vagy az szabályossá tehető vagy az műemlékvédelmi érdeket nem sért, akkor az építető az Eljárási Kódex szerint fennmaradási engedély iránti kérelmet nyújthat be.

Az építető kérelmére az építésfelügyeleti hatóság lakóépület felépítésének megtörténtéről **hatósági bizonyítványt** állít ki, melyről elektronikusan értesíti a települési önkormányzat polgármesterét. Ha az építető a bejelentéstől számított 10 éven belül nem valósította meg a bejelentést, akkor a nem teljesen felépített lakóépületet le kell bontani (bővítés esetén azt vissza kell bontani), és a terep felszínének eredeti állapotát vissza kell állítani.

4.4. Az építésügyi és építésfelügyeleti eljárások közös szabályai

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

Az építésügyi hatósági eljárás **alapvető szabályait az Ákr.** határozza meg, azonban a Kormány – a megengedett területeken az ágazat sajátosságainak figyelembevételével – **különös eljárási szabályokat** alkothat. Az építésügyi igazgatásra vonatkozó, az Ákr. szabályaitól eltérő előírásokat alapvetően az **Eljárási Kódex** tartalmazza. Azonban arra az építési beruházás építésügyi hatósági eljárására, mely legalább 90 millió forint költségigényű építmény, és ipari vagy szolgáltatási rendeltetésű, az Eljárási Kódexet az Ngt.-ben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

Az ÉTDR (Építésügyi hatósági engedélyezési eljárást Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszer) az építésügyi, építésfelügyeleti és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus ügyintézését, a döntéshozatalt, az ügyfelekkel és a szakhatóságokkal való kapcsolattartást biztosító, építésügyi hatósági szolgáltatást elősegítő komplex elektronikus alkalmazás, amely az eljárás során beérkező és keletkező dokumentumokat elektronikusan kezeli, és adatot szolgáltat a Nyilvántartásnak. Az ÉTDR elsődleges célja az építésügyi igazgatás gyorsabbá, hatékonyabbá tétele, működési költségeinek csökkentése. A közreműködő hatóságoknak kötelező használni az e-ügyintézt megvalósító ÉTDR-t, mely által az ügyfél számára is lehetővé válik az elektronikus kapcsolattartás. Az eljárás minden dokumentációs mozzanata elektronikus formában zajlik. A kérelem az ÉTDR-en keresztül vagy személyesen, elektronikus adathordozón terjeszthető elő. Személyes benyújtás esetén a területileg illetékes eljáró építésügyi és építésfelügyeleti hatóságnál, a kormányablaknál lehet ezt kezdeményezni. A kérelmet fogadó szerv - a kérelem adathordozó anyagától függetlenül – a beérkezett iratról hiteles elektronikus másolatot készít. A kérelemhez tartozó építészeti-műszaki dokumentációt elektronikusan szükséges benyújtani.

4.4.2. Dokumentációs és Információs Központ

A Nyilv. alapján az **Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ** (a továbbiakban: Központ), amely az építésügy, a településfejlesztés és -rendezés, valamint a régészeti örökség és a műemléki érték védelme körébe tartozó dokumentációk és adatok központi gyűjteménye és azok nyilvántartása, mely magában foglalja a Nyilvántartás működéséhez szükséges, valamint az abban létrehozott adatállományt, dokumentációkat és adatokat is.

A miniszter az LTK útján gondoskodik: a Központ és az OÉNY rendszerének működtetéséről, fenntartásáról és fejlesztéséről kizárólagos joggal, valamint az Étv. szerinti nyilvánossággal, a közzétételi feladatok ellátásáról a www.e-epites.hu weboldal működtetésével.

OÉNY

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás az építésügy, valamint a régészeti örökség és a műemléki érték védelme körébe tartozó hatósági és szakmai tevékenységeket kiszolgáló elektronikus alkalmazások, dokumentációk és adatállományok egységes, elektronikus formában működtetett központi rendszere, mely felhasználói azonosításhoz kötött szolgáltatásokat nyújt az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok, központi szervezetek munkatársai számára, valamint 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,
- e-örökség,
- e-közmű.

4.4.3. Hatósági ellenőrzés

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság jogosult az **építési tevékenység jogszerűségének** – az Ákr. szabályai – szerint lefolytatott hatósági ellenőrzésére. A hatóság – a hatáskörének keretei között – ellenőrzi a jogszabályban foglalt rendelkezések betartását, valamint a végrehajtható döntésében foglaltak teljesítését. A hatósági ellenőrzés hivatalból vagy az ügyfél kérelmére indul meg. Az ügyfél csak saját maga hatósági ellenőrzés alá vonását kérelmezheti. A hatóság az ellenőrzésekről ellenőrzési tervet készít, melyet a honlapján és az ügyfélfogadásra nyitva álló helyiségében is közzéteszi. A miniszter az elsőfokú építésfelügyeleti hatóságok számára ellenőrzési utasítást ad ki.

Az Ákr. és az Eljárási Kódex alapján a hatósági ellenőrzés eszközei:

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

Az ÉTDR-ben kiadott engedélyek tekintetében hatóság az engedély meglétét és az engedélyezett terveket online ellenőrizheti saját hivatalában vagy a helyszínen. Az ellenőrzéshez, a tényállás tisztázásához az ÉMO-val adatokat szerezhet be, előzmény iratokat és állapotdokumentumokat vizsgálhat. A hatósági ellenőrzésről készült jegyzőkönyvet, hivatalos feljegyzést 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.** 2020. március 1-jétől az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági feladatokat a meghatározott illetékességi területen ugyanaz a szervezet látja el (fővárosi/megyei kormányhivatalok), így az építésügyi és az építésfelügyeleti jogkör gyakorlása szervezetileg nem különül el, viszont a hatóság intézkedéseiben, döntéseiben rögzíti, hogy azokra építésügyi vagy építésfelügyeleti jogkörében került sor.

A hatóság a tényállás tisztázása és a további szükséges intézkedések megállapítása érdekében ellenőrzése során az építési tevékenység folytatását a helyszínen 30 napra megtiltja vagy megtilthatja.

Ha az építésfelügyeleti hatóság a hatósági ellenőrzésén tapasztaltak alapján megállapítja, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység folyamatának bármely résztvevője a jogszabályokban, hatósági döntésben foglalt előírásokat megsértette, intézkedik. Ha a felhívásban meghatározott határidő eredménytelenül telt el, vagy a jogsértés a jogellenes magatartás megszüntetésével vagy a jogszerű állapot helyreállításával nem orvosolható, az építésfelügyeleti hatóság hivatalból megindítja a hatáskörébe tartozó eljárást, ideértve a hatáskörébe tartozó eljárási cselekmények megtételét és a jogkövetkezmény megállapítását is. Amennyiben az építésfelügyeleti hatóság az adott jogszabálysértés tekintetében nem rendelkezik hatáskörrel vagy illetékességgel, kezdeményezi a hatáskörrel rendelkező hatóság eljárását, illetve fegyelmi, szabálysértési, büntető-, polgári vagy egyéb eljárást kezdeményez.

A hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon 60 napon belül folytatja le a hatósági ellenőrzést és, ha szabálytalanságot állapít meg, hivatalból megindítja az eljárást és megteszi az intézkedéseket. Az építésfelügyeleti hatóság a szabálytalanság észlelése esetén haladéktalanul megindítja az eljárást. Az építésügyi hatóság kérelem alapján indíthat fennmaradási engedélyezési eljárást, a megindításának legkésőbb az építés befejezésétől – ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől – számított 10 éven belül van helye.

4.4.4. Hatósági kötelezés

A hatóság hivatalból, kérelemre vagy más hatóság megkeresésére kötelezési eljárást folytat le. A hatóságnak az általa elrendelt munkálatok elvégzésére az ingatlan tulajdonosát, ha más végezte, a munkálatok elvégzésére az építetetőt vagy az építési tevékenység végzőjét kell köteleznie. Ha az építési munka végzése során, vagy annak következtében az állékonyságot, az életet és egészséget, a

köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, az ezzel kapcsolatban szükségessé vált munkálatok elvégzésére a kivitelezőt is kötelezni kell. A hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok tülésére kötelezheti. A kötelezés végrehajtásának teljesítését a helyszínen ellenőrzi és dokumentálja. A hatóság által elrendelt munkálatok költségei a kötelezettet terhelik.

Jogszerűtlen vagy szakszerűtlen megvalósítás esetén a hatóság **elrendeli**:

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

Az **építésügyi hatóság az engedélyezési eljárással összefüggésben elrendelheti**:

- a közbiztonság, közlekedésbiztonsági, továbbá más közérdekből a telek határain kerítés építését elrendelheti vagy megtilthatja,
- közérdeknek minősülő közbiztonsági, közlekedésbiztonsági érdekből elrendelheti a meglévő kerítés lebontását vagy átláthatóvá átalakítását,
- helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése hiányában a telek határain támfal építését,
- az építmény, építményrész átalakítását, lebontását vagy 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 segédanyagok elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítását, a környezetben okozott károk megszüntetését, valamint
- 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 építőt a még fennálló hibák, hiányosságok megszüntetésére.

Az **építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzésen tapasztalt eredményeképpen engedélyezési eljárás hiányában elrendelheti**:

- a közbiztonság, közlekedésbiztonsági, továbbá más közérdekből a telek határain kerítés építését elrendelheti vagy megtilthatja,
- közérdeknek minősülő közbiztonsági, közlekedésbiztonsági érdekből elrendelheti a meglévő kerítés lebontását vagy átláthatóvá átalakítását,
- helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése hiányában a telek határain támfal építését.

5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FENNTARTÁSA, HASZNÁLATA ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELME

5.1. Az épített környezet fenntartása és használata

Az **épített környezet elemeit** – a közterület, az építési telkek és területek, az építményeket, valamint a burkolt és a zöldfelületek – csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak, engedélyeknek megfelelően szabad használni. A **tulajdonos köteles** az építmény állapotát, állékonyságát felülvizsgáltatni, a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

5.2. Az építészeti örökség védelme

Az **építészeti örökséghez** tartoznak a műemlékek, a műemléki környezetek, a műemléki jelentőségű területek és a történeti tájak, melyek megfelelő fenntartása és megóvása közérdek. Az **építészeti örökség kiemelkedő értékű elemei:**

- nemzetközi (egyetemes): „Világörökség Jegyzék”-ben nyilvántartott kiemelkedő, egyetemes értékű elemeit a vonatkozó nemzetközi egyezményeknek is megfelelően kell fenntartani, megőrizni, használni és bemutatni,
- országos (nemzeti): kiemelkedő, nemzeti értékű elemekre vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg,
- helyi: nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a térség, a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját, kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.

6. JOGSZABÁLYTÁR

- 1996. évi LVIII. törvény a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról (Kamtv.)
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)
- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 2006. évi LIII. törvény a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről (Ngt.)
- 2009. évi LXXVI. törvény a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól (Szolgtv.)
- 2016. évi LXXIV. törvény a településképp védelméről (Ttv.)
- 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról (Ákr.)
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK.)
- 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírságról
- 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól (Épbír.)
- 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról (Tervt.)
- 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről (Éhk.)
- 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet a főépítési tevékenységről
- 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.)
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról (Eljárási Kódex)
- 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ-ról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról (Nyilv.)
- 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Tel.)
- 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakma-gyakorlási tevékenységekről (Szakm.)
- 94/2018. (V.22.) Korm. rendelet a Kormány tagjainak feladat-és hatásköréről
- 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről (Eb.)
- 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet - a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról

A Nemzeti Közszolgálati Egyetem kiadványa.



Kiadó:

Nemzeti Közszolgálati Egyetem;
Közigazgatási Továbbképzési Intézet
www.uni-nke.hu

Felelős kiadó:

Prof. Dr. Kis Norbert
rektorhelyettes

Címe:

1083 Budapest, Üllői út 82.

Olvasószerkesztő:

Császár-Biró Anna

Tördelőszerkesztő:

Vöröss Ferenc