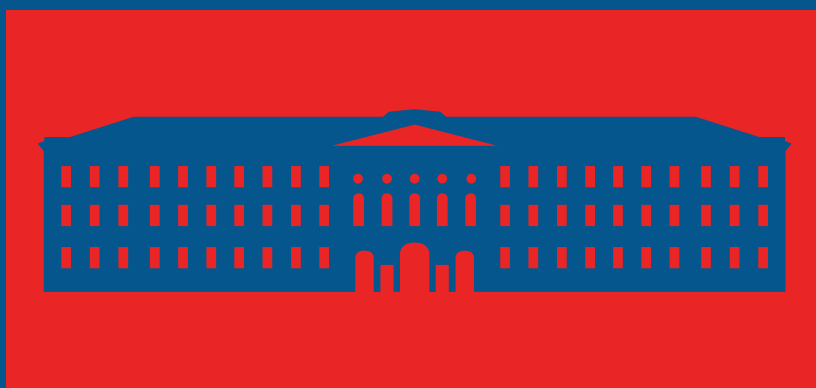


Vargáné Fekete
Mónika

Építésügyi igazgatás



Dialóg Campus



Vargáné Fekete Mónika

ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁS

A kiadvány a KÖFOP-2.1.1-VEKOP-15-2016-00001 A közszolgáltatás komplex kompetencia, életpálya-program és oktatás technológiai fejlesztése” című projekt keretében jelent meg.

Szerző
Vargáné Fekete Mónika

Szakmai lektor
Dauner Márton

© Dialóg Campus Kiadó, 2017

© A szerző, 2017

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

TARTALOM

1. AZ ÉPÍTÉSÜGY FOGALMA, TARTALMA, KÖZIGAZGATÁSON BELÜLI HELYE	6
1.1. Az építésügyi igazgatás fogalma, célja, feladatai	6
2. AZ ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁS ALAKULÁSA A TÖRTÉNELEM FOLYAMÁN	7
2.1. Momentumok az építésügyi igazgatás történetéből, az állami szerepvállalás erősödése	7
2.2. Az építésügyi igazgatás magyarországi állomása	7
3. AZ ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁS JELENLEGI RENDSZERÉNEK ÁTTEKINTÉSE	9
3.1. A magyar építésügyi igazgatási rendszer jogi szabályozása	9
3.2. Az építésügyi igazgatási feladatok elosztása a közigazgatási szervek közt	9
3.3. A Nemzeti Építészpolitika	10
4. AZ ÁLLAM ÉS A HELYI ÖNKORMÁNYZATOK ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSI FELADATAI	11
4.1. Az állam építésügyi igazgatási feladatai	11
4.2. A Kormány építésügyi igazgatási feladatai	11
4.3. A miniszter építésügyi igazgatási feladatai	12
5. A HELYI ÖNKORMÁNYZATOK ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSI FELADATAI	13
5.1. A települési önkormányzatok építésügyi igazgatási feladatai	13
5.2. Településfejlesztés és településrendezés	13
5.2.1. Településfejlesztés	13
5.2.2. Településrendezés	14
5.3. A települési önkormányzat által gyakorolt építésügyi igazgatási hatáskörbe tartozó sajátos jogintézmények	14
5.4. Településrendezési kötelezések	14
5.5. Településképi kötelezések	15
5.6. Településképi véleményezési eljárás	15
5.7. Településképi bejelentési eljárás	15
5.8. Településképi követelmények	16
6. A SZAKMAI KAMARÁK KÖZIGAZGATÁSI FELADATAI	17
6.1. A szakmai kamarák által ellátott közigazgatási ügyek	17
6.2. A szakmagyakorlási tevékenység	17
7. AZ ÁLLAMI TÍPUSÚ ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSI FELADATELLÁTÁS	19
7.1. A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsok	19
7.2. Az Építésügyi Szolgáltatási Pontok	20
8. AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI FELADATELLÁTÁS	21
8.1. Az építésügyi hatósági feladatellátást biztosító szervezetrendszer	21
8.2. Az elsőfokú építésügyi hatóság	21
8.3. A másodfokú építésügyi hatóság	22
8.4. Az építésügyi hatósági feladatok	22
8.5. Építésügyi hatósági engedélyezési eljárások	23
8.5.1. Építési engedélyezési eljárás	23
8.5.2. Összevont engedélyezési eljárás	24
8.5.3. Összevont telepítési eljárás	24
8.5.4. Az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezése	25
8.5.5. Használatbavételi engedélyezési eljárás	25

8.5.6. Fennmaradási engedélyezési eljárás	25
8.5.7. Bontási engedélyezési eljárás	26
8.5.8. Engedély hatályának meghosszabbítási eljárása	26
8.6. Az egyes építésügyi hatósági tudomásulvételi eljárások	26
8.6.1. Jogutódlás tudomásulvétele	26
8.6.2. Használatbavétel tudomásulvétele	27
8.6.3. Veszélyhelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvétele	27
8.6.4. Jogszerűtlenül végzett bontási tevékenység tudomásulvétele	27
8.7. Hatósági bizonyítvány kiállítása és építésügyi hatóság szakhatósági eljárása	27
8.7.1. Hatósági bizonyítvány kiállítása	27
8.7.2. Építésügyi hatóság szakhatósági eljárása	27
9. AZ ÉPÍTÉSFEÜGYELETI HATÓSÁGI FELADATELLÁTÁS	28
1.9.1. Az elsőfokú építésfelügyeleti hatóság	28
9.2. A másodfokú építésfelügyeleti hatóság	28
9.3. Az építőipari kivitelezési tevékenység szereplői	28
9.4. Az építésfelügyeleti hatósági feladatok	28
9.5. Az egyszerű bejelentés	29
10. AZ ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÉPÍTÉSFEÜGYELETI ELJÁRÁSOK KÖZÖS SZABÁLYAI	31
10.1. Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárások közös szabályairól és az engedélyezési eljárást támogató elektronikus rendszerről	31
10.2. Dokumentációs és Információs Központ	31
10.3. A hatósági ellenőrzés	32
10.4. Hatósági kötelezés	33
11. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FENNTARTÁSA, HASZNÁLATA ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELME	35
11.1. Az épített környezet fenntartása és használata	35
11.2. Az építészeti örökség védelme	35
JOGSZABÁLYTÁR	36

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. 1. § (1) 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:

- 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 a jogszabályokban rögzített előírásokat végrehajtása és végrehajtassa, akár közhatalmi eszközökkel kikényszerítve.

1.1. 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.

2. AZ ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁS ALAKULÁSA A TÖRTÉNELEM FOLYAMÁN

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 működött, megjelentek az építésügyi igazgatás csirái. Az igazgatás szervezete kezdetben lokális jellegű volt, de a centralizált európai államok kialakulása, megerősödése 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.

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 építésügyi igazgatással kapcsolatban Mária Terézia korától találunk nyomokat, mivel az építést a városi tanácsnak beadott tervek alapján engedélyhez kötötték.

A XIX. század 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, amely létrehozta a Fővárosi Közmunkák Tanácsát. Feladata a fővárosi szabályozások előkészítése, tervek készíttetése, az építési ügyet szabályozó javaslat kidolgozása, valamint a magánépítkezési engedélyek kiadása volt.

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.

A 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 keretjelleggel szabályozta az építésügyet.

1946-ban létrejött az **Építési és Közmunkaügyi Minisztérium**, melyben az ország újjáépítése érdekében szükséges összes műszaki feladatellátás összpontosult. A sorozatos átszervezések következtében azonban 1957-ig ténylegesen nem volt az ágazatnak 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, a 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 építészek 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 bevezette az építésügyi bírság intézményét, létrehozta az építésügyi hatóságtól elkülönített építésfelügyeleti hatóságot.

3. AZ ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁS JELENLEGI RENDSZERÉNEK ÁTTEKINTÉSE

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.

3.2. Az építésügyi igazgatási feladatok elosztása a közigazgatási szervek közt

Az Étv. kimondja, hogy **az 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 intézményrendszer működtetése. Az építésügy központi irányítását, összehangolását az építésügyért felelős miniszter útján gyakorolja. 2014 júniusa óta a Miniszterelnökséget vezető miniszter a Kormány építésügyért felelős tagja. 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 járasszékhely települési önkormányzatának jegyzője, valamint a járási és 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.

3.3. A Nemzeti Építészetpolitika

A Nemzeti Építészetpolitikát több mint 15 év után, 2015 októberében adták ki. Ez 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.

4. AZ ÁLLAM ÉS A HELYI ÖNKORMÁNYZATOK ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSI FELADATAI

4.1. Az állam építésügyi igazgatási feladatai

Az építésügy központi irányítása, összehangolása és ellenőrzése állami feladat, melynek ellátása megoszlik az államigazgatási szervek és az önkormányzatok között. Az önkormányzati építésügyi igazgatási feladatellátásban a helyi és a szakmai önkormányzatoknak is van szerepük.

4.2. 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.

A 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.

4.3. A miniszter építésügyi igazgatási feladatai

A Kormányon belüli feladatmegosztás alapján, az épített környezet védelmének biztosítása érdekében a **Miniszterelnökséget vezető miniszter** (a továbbiakban: miniszter) **felelős az építésügyért, a területrendezésért és a kulturális örökség védelméért.** A Kormány a miniszter útján gyakorolja az építésügy központi irányítását, összehangolását és ellenőrzését, aki az építésügyért való felelősége keretében előkészíti az építésügyre, az építészeti-műszaki tevékenységgel összefüggő szakmai kamarákra és a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű építési beruházásokra vonatkozó jogszabályokat.

5. A HELYI ÖNKORMÁNYZATOK ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSI FELADATAI

5.1. A települési önkormányzatok építésügyi igazgatási feladatai

Az építés ügye ösztársadalmi feladat, melyben fontos feladat és felelősség hárul a helyi önkormányzatokra is. Az állami kontrollt kiegészítették a települési önkormányzatok számára biztosított új jogintézményekkel, **a településképi véleményezési és a településképi bejelentési eljárással, a közterület alakításával.** Az Étv. a Ttv-vel történő módosítása során a településrendezés sajátos jogintézményei tovább bővültek, azonban ennek törvényi szabályozása új, önálló törvényben kapott helyet. A Ttv. 2016. június 23-i 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 a normatív határozata mellékleteként fogadja el.

A települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében alapvetően településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el, amiket 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.

5.2. 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.

5.2.1. 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, a hosszú és rövid távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító programok és eszközök meghatározása, melyek **megvalósulását a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia biztosítja.** Ezeket a települési önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.

5.2.2. Településrendezés

A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználásával és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit, biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastrukturális hálózatot, 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 dolgoztatja ki és állapítja meg. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek 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.

5.3. 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 építésjogi 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, a településképi bejelentési eljárás, a közterület-alakítás és a településképi követelmények. Ezek közül a települési önkormányzatok építésügyi igazgatási hatáskörébe tartozó építésjogi követelmények **a helyi építési szabályzat előírásaiban jelennek meg, e szabályok betartása az építési tevékenységek folytatásakor kötelező.**

5.4. 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 – közérdekű környezetalakítás céljából – az ingatlan növényzettel történő, meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő a polgármester. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit meg kell térítenie.

5.5. 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 teljesítése érdekében a Ket. szabályai alapján - hivatalból vagy kérelemre - kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki.

5.6. Településképi véleményezési eljárás

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, mely az önkormányzat számára **önként választható sajátos jogintézmény**. Az önkormányzat döntheti el – ha külön jogszabály szerint rendeletet alkotott, és melyben meghatározta –, 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 a Ket. 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 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.

5.7. 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 tartozhat**. 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 kezdeményez. 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.**

5.8. 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.

6. A SZAKMAI KAMARÁK KÖZIGAZGATÁSI FELADATAI

6.1. A szakmai kamarák által ellátott közigazgatási ügyek

Az építésügyi igazgatásban a közigazgatási szerveken túl más szervek is részt vesznek. **Az építésszek 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 a Ket. 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 köztisztületi 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. 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, névjegyzékbe vételhez 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 a kamarai tagfelvételnek nem feltétele a névjegyzékbe vétel, ezért a kamarai tagfelvételi eljárások nem tartoznak a Ket. hatálya alá. Az Étv. az építési folyamat résztvevőire szabályokat állapít meg, így **az energetikai tanúsítói 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 tanúsítóknak a megyei mérnöki vagy építésszakamarához, az építőipari kivitelezőknek a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarához kell bejelenteni a szándékot. A Szakm. előírása szerint szakmagyakorlási tevékenységet természetes személy és cég is végezhet.

6.2. 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 iránt kezdeményezett vagy saját hatáskörben indított eljárást a Ket. 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, főtitkára a hatáskör gyakorlója. Közigazgatási 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 öngazgatási feladatai – mint például 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 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 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.

7. AZ ÁLLAMI TÍPUSÚ ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁSI FELADATELLÁTÁS

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

7.1. Tervtanácsok

Az állami főépítészi, 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 – tervtanácsai tagokból áll, akiknek 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 főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vezető kormány megbízott által kijelölt, az állami főépítészre 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 főépítészi 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 településrendezési tervtanács véleményezi a készülő településrendezési eszközöket.
- A központi építészeti tervtanács feladata, hogy véleményezze
 - a másodfokú építésügyi hatóság megkeresésére az elsőfokú építésügyi hatósági eljárásban a döntés alapjául szolgáló, a területi tervtanács által véleményezett építészeti-műszaki dokumentációt, valamint
 - 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

- a fővárosi helyi építészeti örökségvédelem alatt nem álló épület településképet érintő felújításához, átalakításához, bővítéséhez szükséges építészeti-műszaki dokumentációt,
- a másodfokú építésügyi hatóság megkeresésére az elsőfokú eljárásban a döntés alapjául szolgáló, a települési önkormányzat polgármestere által – a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontjára alapozott – véleményezett építészeti-műszaki dokumentációt,
- a polgármester településképi véleményezési eljárása hiányában a világörökségi területen új épület építéséhez, meglévő épület bővítéséhez, valamint a településképet érintő homlokzati felújításához vagy átalakításához 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.

7.2. Az Építésügyi Szolgáltatási Pontok

Az Éhk. módosításával 2013. január 1-jétől az állampolgárok lakóhelyéhez közelebb vitte az építésügyi igazgatást, ezért az építésügyi hatósági feladattal és hatáskörrel nem rendelkező városi és 5000 fő lakosság szám feletti települési önkormányzatoknál – országosan összesen 126 helyen – **Építésügyi Szolgáltatási Pontokat** hozott létre, melynek **feladatai**:

- Információs szolgáltatás az állampolgárok részére az építésügyi hatósági ügyintézésük és az egyszerű bejelentés szerinti lakóépület építésének 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 eljárásokat 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 szolgáltatási díjak befizetésének lehetővé tétele.
- Települési önkormányzati egyéb műszaki, üzemeltetési feladatok.

8. AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI FELADATELLÁTÁS

8.1. Az építésügyi hatósági feladatellátást biztosító szervezetrendszer

Az építésügyi hatósági feladatellátást biztosító szervezetrendszert az Éhk. szabályozza, melynek értelmében az építésügyi hatósági feladatellátás első- és másodfokon történik.

8.2. Az elsőfokú építésügyi hatóság

Megkülönböztetjük első fokon eljáró építésügyi hatóságként

- a járásszékhely települési és a fővárosi kerületi önkormányzat jegyzőjét mint **elsőfokú általános építésügyi hatóságot**, valamint
- fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalát mint **elsőfokú kiemelt építésügyi hatóságot**.

Elsőfokú általános építésügyi hatóságként a járásszékhely települési és a fővárosi kerületi önkormányzat jegyzője látja el azokat az elsőfokú építésügyi hatósági feladatokat, melyeket az Éhk. nem utal másik első fokon eljáró hatóság hatáskörébe. A járásszékhely települési önkormányzat jegyzőjének illetékessége az adott járás településeire, illetve az adott fővárosi kerületekre terjed ki, így országosan 174+23, azaz 197 az általános építésügyi hatóságok száma.

Elsőfokú kiemelt építésügyi hatóságok egyik esetben a 39 fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatala – melyek egy vagy több járásra kiterjedő illetékességgel – járnak el

- a kiemelt jelentőségűvé nyilvánított általános építésügyi hatósági ügyben,
- az összevont telepítési eljárással kapcsolatos ügyben,
- ha az ügyben integrált eljárásban építésügyi hatósági eljárást is lefolytatnak, 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 műemlékegyüttesek, országos jelentőségű kulturális és sportrendeltetésű építmények telkére, valamint az azok közvetlen környezetébe tartozó telkeken megvalósítandó közérdekű beruházás ügyében, valamint
- az elsőfokú építésügyi hatóságot érintő kizárási ügyben.

A kiemelt építésügyi hatóságok másik esetben ellátják a kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szereplő nyilvántartott műemléki értéket, műemléket, továbbá műemlék telkét érintő feladatokat (a továbbiakban: műemléki feladatok). A kiemelt építésügyi hatóságok száma országosan 21 (18 megyeszékhelyen, Pest megye esetében Érden működő járási és 2 fővárosi kerületi járási hivatalban).

8.3. A másodfokú építésügyi hatóság

A másodfokú építésügyi hatósági és szakhatósági feladatokat a fővárosi és megyei kormányhivatal látja el, országosan 20 helyen. Ha az elsőfokú építésügyi hatóság eljárásában a másodfokú építésügyi hatóság részt vett, akkor a másodfokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként az Éhk. 7. melléklete szerinti fővárosi és megyei kormányhivatal a kijelölés alapján jár el.

A sajátos építményszabályozás tekintetében az építésügyi hatósági jogkört a rájuk vonatkozó külön jogszabályokban meghatározott államigazgatási szervek gyakorolják, ennek hiányában elsőfokú hatóságként a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatala, valamint másodfokú hatóságként a fővárosi és megyei kormányhivatal jár el.

8.4. 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,
- végrehajtási,
- szakhatósági, valamint
- veszélyhelyzet, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi eljárásokat folytat, és építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt.

Az építésügyi hatóság a 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**, azokat **érvényesíti**. 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 betartását előzetesen ellenőrzik, ezért az engedélyt az építésügyi-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 ellenőrzése, azaz hogy betartották-e a jogszabályi előírásokat, ami által a közérdek érvényesül. Szabálytalanság észlelése esetén, az állampolgárok építési fegyelmének befolyásolására, a jogszabályok betartására szükség szerint szankciót alkalmaz. Az eljárása során megállapíthat építésügyi, eljárás- és közigazgatási bírságot. Ha az ügyfél a hatóság jogerős döntésében foglalt határidőig a kötelezettségnek önként nem tesz eleget, akkor az építésügyi hatóság annak érvényre juttatása érdekében a Ket. alapján végrehajtási eljárást folytat le. Az építésügyi hatóság további feladata más hatóság eljárásában szakhatóságként való közreműködés, valamint a feladatköréhez kapcsolódó szolgáltatás nyújtása.

8.5. 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 csak meghatározott ideig** – például az építési engedélyek 3, a bontási engedélyek 1 évig – **hatályosak. A használatbavételi és a fennmaradási engedélyek hatálya nincs korlátozva, azaz korlátlan ideig hatályosak.**

Az építető 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.

8.5.1. Építési engedélyezési eljárás

Az Eljárási Kódex 1. mellékletében meghatározottak és az Étv. alapján az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység kivételével **építési tevékenységet csak jogerős és végrehajtható 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 az építésügyi hatóságnak helyszíni szemlét kell tartania. Az építési engedély hatálya határidőhöz kötött, jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított 3 évig hatályos. Az építető köteles az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően építkezni, azoktól eltérni csak az építésügyi hatóság engedélyével szabad, kivéve ha építési engedélyhez nem kötött tevékenységekkel való eltéréstől van szó.

8.5.2. 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 jogerőssé válásának napjától számított 1 évig hatályos. Az építető kérelmére ezt 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 akkor is kötik, ha az elvi építési keretengedély megadását követően az elvi építési keretengedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások megváltoztak.

8.5.3. Összevont telepítési eljárás

Az összevont engedélyezési eljárás különleges változata az **összevont telepítési eljárás**, melynek lefolytatása építési beruházás megvalósítása érdekében kezdeményezhető. Az eljárást építésügyi hatósági szolgáltatás előzi meg. 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 eljárás **telepítési hatásvizsgálati szakaszból és integrált építési engedélyezési szakaszból áll**. A telepítési engedély jogerőre emelkedésétől számított 1 éven belül külön kérelem nélkül, az érintett településrendezési eszköz hatálybalépését követően lehet kezdeményezni, az előírt mellékletek benyújtásával.

8.5.4. 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 az építetőt az előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötele-

zetsége alól. Az eljárásban a kérelem tartalmától függően mellőzhető a helyszíni szemle lefolytatása. 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.

8.5.5. Használatbavételi engedélyezési eljárás

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

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

Az ügyfél **előzetes szakhatósági állásfoglalást** kérhet a szakhatóságtól a használatbavételi engedély iránti kérelme benyújtása előtt. 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 építtetőnek, azaz **annak kell benyújtania, akinek a nevére szolt az építési engedély.** A kérelmet az építtető az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, az építési munkaterület építtető részére történő, építési naplóban igazolt átadását követően, az építési engedély hatályossága alatt – a használatbavétel előtt – nyújtja be az építésügyi hatósághoz. Az építésügyi hatóságnak az eljárása során minden esetben helyszíni szemlét kell tartania, és az eljárás lefolytatására 15 nap áll rendelkezésére. 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.

8.5.6. Fennmaradási engedélyezési eljárás

Ha az építményt, építményrészt **jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg**, az építésügyi hatóság arra az építtető 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 Építésügyi Monitoring Rendszerből (a továbbiakban: ÉMO) adatokat szerez be. Ha a kérelem hiányosan került benyújtásra és az építtető 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.

8.5.7. Bontási engedélyezési eljárás

Bontási engedélyt **kell kérni**

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

Az eljárás során helyszíni szemlét kell tartani. A bontási engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított 1 évig hatályos. Az építetőnek a bontási tevékenység befejezését a befejezéstől számított 15 napon belül közölnie kell az építésügyi hatósággal, amelyet az helyszíni szemlén ellenőriz.

8.5.8. 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.

8.6. Az egyes építésügyi hatósági tudomásulvételi eljárások

A tudomásulvételi eljárások 2013. január 1-jével jelentek meg az építésügyi igazgatás területén. Ezek **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.

8.6.1. Jogutódlás tudomásulvétele

Az építésügyi hatóság – a használatbavételi és a fennmaradási engedélyezési, valamint a használatbavétel tudomásulvételi eljárás kivételével – az engedélyekről és kötelezettségekről **a jogutódlás esetében végzéssel dönt**, melyről az építésfelügyeleti hatóságot értesíti.

8.6.2. Használatbavétel tudomásulvétele

Ha szakhatósági vagy szakkérdés igénybevétele nem szükséges az építmény használatbavételénél, 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. Az eljárás során helyszíni szemlét kell tartani. Az építtető a kérelemében kérheti, hogy az építésügyi hatóság a tudomásulvételt foglalja írásba.

8.6.3. 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.**

8.6.4. Jogszerűtlenül végzett bontási tevékenység tudomásulvétele

Ha 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.

8.7. Hatósági bizonyítvány kiállítása és építésügyi hatóság szakhatósági eljárása

8.7.1. Hatósági bizonyítvány kiállítása

Az Étv. értelmében az építésügyi hatóság – helyszíni szemle alapján – 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 építtetőnek az épület bontásának megállapítására bizonyítványt kell kérnie.

8.7.2. Építésügyi hatóság szakhatósági eljárása

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

9. AZ ÉPÍTÉSFELÜGYELETI HATÓSÁGI FELADATELLÁTÁS

9.1. Az elsőfokú építésfelügyeleti hatóság

Első fokon az építésfelügyeleti hatósági feladatokat – az Éhk. 1. melléklete I. és II. részében meghatározottak alapján – a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatala látja el, országosan 59 helyen.

Műemléki feladatokat érintő elsőfokú építésfelügyeleti hatósági feladatokat országosan 21 helyen végeznek (a 18 megyeszékhelyen, Pest megye esetében az Érden működő járási és 2 fővárosi kerületi járási hivatalban).

9.2. A másodfokú építésfelügyeleti hatóság

A másodfokú építésfelügyeleti hatósági és szakhatósági feladatokat egységesen a fővárosi és a megyei kormányhivatal látja el, országosan 20 helyen. A műemléki feladatok esetében másodfokú építésfelügyeleti hatóságként, országos illetékességgel Budapest Főváros Kormányhivatala jár el.

A **sajátos építményszakmák** tekintetében az építésfelügyeleti hatósági jogkört a rájuk vonatkozó külön jogszabályokban meghatározott államigazgatási szervek gyakorolják, ennek hiányában elsőfokú hatóságként a fővárosi és a megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatala, valamint másodfokú hatóságként a fővárosi és megyei kormányhivatal jár el, tehát úgy, mint az általános építmények esetében.

9.3. Az építőipari kivitelezési tevékenység szereplői

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

9.4. Az építésfelügyeleti hatósági feladatok

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

Az építésfelügyeleti hatóság **hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja** a szabálytalan tevékenységeket, azon építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységeket, melyeket a helyi építési szabályzat és az országos építési követelmények megsértésével végeztek. A hatósági tevékenység a kivitelezési szakasz megkezdésétől az építmény teljes életciklusát nyomon követi, ezért a 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, tartalmát, továbbá az építetói fedezetkezelőre vonatkozó előírások betartását.

Az ellenőrzést

- szűrőpróbaszerűen 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 az ellenőrzésbe más erre felhatalmazott szervet, szervezetet is bevonhat, illetve speciális vizsgálatok elvégzése érdekében szakértő vagy minőségellenőrző szerv közreműködését is igénybe veheti. **A szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében** az építésfelügyeleti hatóság az ÉMO igénybevételével építésrendészeti ellenőrzést és eljárást folytat le.

9.5. Az egyszerű bejelentés

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

- 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 építető 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 építető 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 **e-építési naplót készenlétbe helyeznie**, és így megtörténik a bejelentés. **A bejelentés nem Ket. alapú eljárás.** A készenlétbe helyezésnél **az építész tervezőnek felelősségbiztosításával kapcsolatban nyilatkoznia kell**, ugyanekkor a kivitelezési dokumentációt, a nyilatkozattal kapcsolatos igazolását fel kell töltenie. A Lechner Tudásközpont (a továbbiakban: LTK) – mint üzemeltető – a készenlétbe helyezett e-építési naplóról **viSSzaigazolást állít ki**. A bejelentésről az építésfelügyeleti hatóság az Országos Építésügyi Nyilvántartáson (a továbbiakban: OÉNY) keresztül, a készenlétbe helyezett e-építési naplóból értesül. Ezt követően a **bejelentésről tájékoztatja** a területi szakmai kamarát, a települési önkormányzat jegyzőjét, valamint a telek tulajdonosát, amennyiben nem az építető annak tulajdonosa vagy az építetőkön kívül más személy is tulajdonjoggal rendelkezik benne.

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 az építető köteles az építész tervezőt tervezői művezetéssel megbízni. Így biztosítható, hogy a kivitelezési dokumentációnak megfelelően valósul meg a bejelentés. Az építető építési tevékenységet csak felelősségbiztosítással rendelkező kivitelezővel végeztethet. 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 építtető vagy nem saját lakhatásának biztosítása céljából végzi,

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

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

10. AZ ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÉPÍTÉSFEÜGYELETI ELJÁRÁSOK KÖZÖS SZABÁLYAI

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

Az építésügyi hatósági eljárás alapvető szabályait a **Ket. határozza meg**, azonban a **Kormány** – a megengedett területeken, az ágazati sajátosságainak figyelembevételével – **különös eljárási szabályokat alkothat**. Az építésügyi igazgatásra vonatkozó, a Ket. szabályaitól eltérő előírásokat alapvetően az **Eljárási Kódex** tartalmazza, továbbá azon építési beruházás építésügyi hatósági eljárására, mely legalább 90 millió forint költségigényű építmény, és ipari vagy szolgáltatási rendeltetésű, az **Ngt.** rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az **ÉTDR** az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást országos szinten, egységesen támogató központi informatikai rendszer, mely az interneten érhető el. Az építésügyi és az 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, és adatot szolgáltat az OÉNY-nak. Az ÉTDR elsődleges célja az építésügyi igazgatás gyorsabbá, hatékonyabbá tétele, működési költségeinek csökkentése. A közreműködő hatóságoknak kötelező használni az e-ügyintézés megvalósító ÉTDR-t, amely által az ügyfél számára is lehetővé válik az elektronikus kapcsolattartás. Az eljárás minden dokumentációs mozzanata elektronikus formában zajlik. A kérelem papír alapon is benyújtható az erre felkészült ügyfélszolgálati pontokon, így a kormányablakokon, az Építésügyi Szolgáltatási Pontokon és az építésügyi hatóság ügyfélszolgálatán, ahol elektronikus formában továbbítják az illetékes építésügyi hatósághoz. A kérelemhez tartozó építészeti-műszaki dokumentációt elektronikusan kell benyújtani. Az eljárás során keletkezett iratok csak elektronikus formában készülnek, de kérésre papíralapú másolat is előállítható.

10.2. Dokumentációs és Információs Központ

A Nyilv. alapján az **Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ** (a továbbiakban: Központ) az építésügy, a településfejlesztés és településrendezés körébe tartozó dokumentációk és adatok központi gyűjteménye és azok nyilvántartása, amely magában foglalja az OÉNY működéséhez szükséges, valamint az abban létrehozott adatállományt, dokumentációkat és adatokat is. A miniszter az LTK útján, kizárólagos joggal gondoskodik a Központ és az OÉNY rendszerének működtetéséről, fenntartásáról és fejlesztéséről, valamint az Étv. szerinti nyilvánossággal, a közzétételi feladatok ellátásáról a www.e-epites.hu weboldal működtetésével.

Az **OÉNY** magában foglalja a korábbi Központi Építésügyi és Építésfelügyeleti Nyilvántartások szakterületi nyilvántartásait. 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.

10.3. A hatósági ellenőrzés

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság jogosult **az építési tevékenység jogszerűségének** – a Ket. 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 közzétesz. A miniszter az elsőfokú építésfelügyeleti hatóságok számára ellenőrzési utasítást ad ki.

A Ket. és az Eljárási Kódex alapján a hatósági ellenőrzés eszközei:

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

Az ÉTDR-ben kiadott engedélyek esetében a 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, előzményiratokat 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**, ezért ha az építésügyi hatóságnak jut először tudomására a meglévő építmény veszélyes állapota, akkor – engedélyezési eljárás hiányában is – intézkednie kell a közvetlen veszélyhelyzet azonnali elhárításáról, és építésrendészeti eljárás lefolytatása érdekében megkeresi az építésfelügyeleti hatóságot.

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

Ha az építésfelügyeleti hatóság a hatósági ellenőrzésen tapasztaltak alapján megállapítja, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység folyamatának bármely résztvevője a jogszabályokban, hatósági döntésben foglalt előírásokat megsértette, figyelmeztetésben részesíti. 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.

10.4. 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 építtetőt 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 vagyónbiztonságot 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 tűrésére 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
- az építmény lebontását, ha annak 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 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 segédesszközök 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 építtetőt 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 a meglévő kerítés lebontását vagy átláthatóvá átalakítását,
- helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése hiányában a telek határain támfal építését.

11. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FENNTARTÁSA, HASZNÁLATA ÉS ÉRTÉKEINEK VÉDELME

11.1. 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 bárki használhatja. **A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát felülvizsgáltatni**, a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

11.2. 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.

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
2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (Ket.)
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.)
- 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 Központról, 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 szakmagyakorlási tevékenységekről (Szakm.)
- 152/2014. (VI. 6.) Korm. rendelet a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről (Kor.)
- 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről (Eb.)
- 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról

A Nemzeti Közszolgálati Egyetem kiadványa.



Nordex Nonprofit Kft. – Dialóg Campus Kiadó • www.dialogcampus.hu • www.uni-nke.hu • 1083 Budapest, Ludovika tér 2.
• Telefon: 06 (30) 426 6116 • E-mail: kiado@uni-nke.hu • A kiadásért felel: Petró Ildikó ügyvezető • Kiadói szerkesztő:
Jordán Gergely • Tördelőszerkesztő: Nász András

ISBN 978-615-5680-99-1 (PDF)
ISBN 978-615-5764-00-4 (EPUB)

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

SZÉCHENYI  2020



MAGYARORSZÁG
KORMÁNYA

Európai Unió
Európai Szociális
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE