

NAGY NÓRA

JOGI REFERENS

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

V. KERÜLETI ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATALA



Az építési tevékenységek állami ellenőrzése¹

Az építésügyi igazgatás 2013. január 1-jét követően jelentős változáson ment keresztül: létrejöttek az általános és kiemelt építésügyi hatóságok az előzőek az önkormányzati, míg az utóbbiak a járási hivatalok keretében működnek. Nyugati minta alapján a Baupolizei-okhoz hasonló építésfelügyeleti szervezet felállítására került sor a kiemelt építésügyi hatóságok keretében az építési tevékenységek állami ellenőrzésére. 2013. január 1-jén hatályba lépő jogszabályi változások következtében az építésfelügyelet hatásköre megmaradt, viszont számos olyan feladattal bővült, amelyeket az elsőfokú építésügyi hatóságoktól csoportosítottak át. A szakmai irányító és jogszabály előkészítő szerv elgondolása ezzel az volt, hogy így erősítse az építésfelügyelet szerepkörét az építésügyi igazgatáson belül. Továbbá annak a kormányzati célkitűzés első lépésének tekinthető, amely arra irányul, hogy az építésügy, mint állami feladat teljes egészében kikerüljön az önkormányzati rendszerből.

1. Építésfelügyeleti hatósági rendszer

Az építésfelügyeleti hatósági rendszer az építőipari kivitelezési folyamat felügyeletét, az azzal kapcsolatos feladatokat látja el. Az építésfelügyeleti hatóságok rendszerét az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Éhk.) határozza meg.²

1.1. Általános építésfelügyeleti hatóság

A Kormány építésfelügyeleti hatósággként első fokon a járási (fővárosi kerületi) hivatal szakigazgatási szerveként működő járási építésügyi hivatalt, illetve járási építésügyi és örökségvédelmi hivatalt (a továbbiakban együtt: első fokú építésfelügyeleti hatóság) jelöli ki, másodfokon a fővárosi és megyei kormányhivatal szakigazgatási szerveként működő építésügyi és örökségvédelmi hivatalának építésügyi hatósági és örökségvédelemmel kapcsolatos hatósági feladatokat is ellátó önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szervezeti egység-

gét (a továbbiakban: másodfokú építésfelügyeleti hatóság). A műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló, meglévő épület bontásának tudomásulvételével kapcsolatos első fokú építésfelügyeleti hatósági feladatokat a 19 db megyeszékhelyen működő járási (2 db fővárosi kerületi) hivatal szakigazgatási szerveként működő járási építésügyi és örökségvédelmi hivatalok látják el.³

1.2. Sajátos építmények építésfelügyeleti hatósága

Sajátos építményszakág tekintetében az építésfelügyeleti ellenőrzési feladatokat ellátó hatóságot külön jogszabály jelöli ki. Ilyen jogszabály hiányában ezen építményszakágat és építményeket érintő építésfelügyeleti hatósági ügyekben az általános építésfelügyeleti hatóság jár el. Jelenleg a sajátos építményszakág közül az antennák, antennatartó szerkezetek és az azokhoz tartozó műtárgyak tekintetében a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, a honvédelmi létesítmények esetén a Honvédelmi Minisztérium, közlekedési sajátos építményszakággal kapcsolatos eljárás során a Nemzeti Közlekedési Hatóság látja el az építésfelügyeleti hatósági feladatokat.

2. Az építésfelügyeleti hatóság kijelölése, működése

E tárgykorokot az Éhk. tartalmazza. Az Éhk. elsőfokú építésfelügyeleti hatósággként a fővárosi és megyei kormányhivatalok járási (fővárosi kerületi) hivatalainak önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szakigazgatási szerveként működő járási építésügyi hivatalt, illetve járási építésügyi és örökségvédelmi hivatalt jelöli ki. Másodfokon pedig a fővárosi és megyei kormányhivatalok szakigazgatási szerveként működő építésügyi és örökségvédelmi hivatalának építésügyi hatósági és örökségvédelemmel kapcsolatos hatósági feladatokat is ellátó önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szervezeti egységét.⁴ A 2012. december 31-ig másodfokú hatáskörrel

¹ Kézirat lezárva: 2014. június 30. (A szerző)

² Éhk. 3. §-a

³ Építésügyi- és építésfelügyeleti hatósági rendszer (forrás: <http://www.e-epites.hu/epitesugyi-es-epitesfelugyeleti-hatosagi-rendszer> létrehozva: 2013.04.26.)

⁴ Éhk. 3. §-a

rendelkező Belügyminisztérium a továbbiakban szakmai irányító szervként funkcionál. Különös illetékességi szabályt alkalmaz az Éhk. a 3. § (2) bekezdése alapján, miszerint a műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló, meglévő épület bontásának tudomásulvételével kapcsolatos első fokú építésfelügyeleti hatósági feladatokat a 19 db megyeszékhelyen működő járási (2 db fővárosi kerületi) hivatal szakigazgatási szerveként működő járási építésügyi és örökségvédelmi hivatalok látják el.⁵ Külön jogszabály hiányában a sajátos építményfajták tekintetében az építésfelügyeleti ellenőrzési feladatokat szintén az Éhk. 3. § (1) bekezdésében meghatározott építésfelügyeleti hatóság látja el. A jogszabály rendelkezései alapján azonban meg kell jegyezni, hogy sok esetben – a kivételektől eltekintve – az első és másodfokú hatóság látja el a sajátos építményfajtákra vonatkozó építésfelügyeleti feladatokat szubszidiárius jelleggel, mivel azok építésfelügyeleti ellenőrzését ellátó hatóságok kijelölésére jogszabály alapján nem került még sor (például: gátakat nem az illetékes Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóságok ellenőrzik).⁶

Sajátos építményfajták körében az Éhk. a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építményeket nevesíti és kiemeli, hogy ezen építményfajták tekintetében a honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások szabályairól szóló kormányrendeletben, az építésfelügyeleti hatósági jogkör gyakorlása során a honvédelmi és katonai célú építményekkel kapcsolatos építésfelügyeleti tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározott eljárási szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági jogkör gyakorlójaként, országos illetékességgel

- a) első fokon a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetőjét,
- b) másodfokon a honvédelemért felelős minisztert jelöli ki.⁷

3. Az építésfelügyeleti hatóság feladata

Az első fokú építésfelügyeleti hatóság feladat és hatásköréről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) rendelkezik, a részletszabályokat az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj.R.) tartalmazza.

Az építésfelügyeleti hatóság az Étv. 46.§ (2) bekezdése alapján az Elj.R.-ben meghatározottak szerint ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket. Ennek keretében a helyszínen ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének szakszerűségét, jogszerűségét, résztvevőinek jogosultságát, a kivitelezési tevékenység végzéséhez előírt építési napló vezetésének módját és tartalmát, a jogszabályban előírt kivitelezési dokumentáció(rész) meglétét.

Építésfelügyeleti hatósági eljárásokat folytat le az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésével összefüggően. A jókarbantartási kötelezettség teljesítése körében ellenőrzést és eljárást folytat le. A szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében az építésügyi monitoring igénybevételével építésrendészeti ellenőrzést és eljárást folytat le. Amennyiben az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzése alapján szabálytalanságot észlel, szankciót állapít meg, ennek keretében építésfelügyeleti intézkedést tesz, építésfelügyeleti bírságot szab ki, valamint ha nem rendelkezik hatáskörrel, megkeresi az intézkedésre hatáskörrel rendelkező hatóságot. A hatóság vezeti a jogszabály által hatáskörébe utalt elektronikus nyilvántartásokat az Országos Építésügyi Nyilvántartáson keresztül.⁸

Összefoglalva tehát az építésfelügyeleti hatóság hatásköre az alábbi feladatokra terjed ki:

- építésfelügyeleti hatósági ellenőrzés (klasszikus építésfelügyeleti tevékenység),
- építésrendészeti eljárás,
- jókarbantartási kötelezés,
- bontási tevékenység megkezdésére irányuló kérelem tudomásulvétele,
- hatósági bizonyítvány kiállítása.

4. Az építésfelügyeleti eljárások eljárásjogi szabályai és a Ket. viszonya

4.1. Az ügyféli kör

2013. január 1-jét követően az építésfelügyeleti eljárások ügyféli köre is kibővült. Míg az építésfelügyeleti tevékenységről szóló 291/2007. (X. 31.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdése alapján az építettnél túl a tervező, a tervellenőr, a felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr, a beruházás-lebonyolító és a vállalkozó (alvállalkozó) kivitelező minősültek ügyfélnek, e személyek is csak akkor, ha a hatósági döntést az ő feladat- és felelősségi körükbe tartozó tevékenység alapozta meg.⁹ Tehát eljárási szempontból köznapi szóhasználatnál élve a „szomszéd” nem rendelkezett ügyféli jogállással. Az átvett feladatok és a jogszabályi változások következtében építésfelügyeleti hatósági szempontból bővült az ügyféli kör, de a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvényhez (a továbbiakban: Ket.) képest az Elj.R. korlátozásokat is bevezet az ügyféli jogállás tekintetében.

Az Elj.R. alapján az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti és a bontási tevékenység megkezdésének tudomásulvételi eljárásában külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül az építettnél és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa, ezen túlmenően minden esetben vizsgálni kell az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.¹⁰ Az építésrendészeti, bontás tudomásulvételi és jókarbantartási eljárások miatt ügyfélnek minősülnek a szomszédos ingatlan tulajdonosai,

⁵ Éhk. 3. § (2) bekezdése

⁶ Éhk. 3. §-a

⁷ Éhk. 3/B. §-a

⁸ Étv. 46. § (2) bekezdése

⁹ Épfelügy. 9. § (1)

¹⁰ Elj.R. 4. § (1) és (2) bekezdése

jogszerű használói, hiszen e tevékenységek, illetve jókarbantartás esetén mulasztások a Ket. alapján az ő jogukat, jogos érdeküket is érintik. A Ket. 15. § (6) bekezdése szerint az eljárás megindításáról szabályszerűen értesített ügyfél ügyféli jogainak gyakorlását törvény ahhoz a feltételhez kötheti, hogy az ügyfél az elsőfokú eljárásban nyilatkozatot tesz vagy kérelmet nyújt be.¹¹ A nyilatkozat, illetve a kérelem tartalmi követelményeit törvény vagy a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet meghatározhatja. Az Étv. 53/C. § (7) bekezdése szerint az eljárás megindításáról szabályszerűen értesített ügyfél ügyféli jogait akkor gyakorolhatja, ha az ügyfél az első fokú eljárásban nyilatkozatot tett vagy kérelmet nyújtott be. Az eljárás megindításáról szóló értesítésben a hatóság az ügyfelet köteles tájékoztatni arról, hogy amennyiben az elsőfokú eljárásban nyilatkozatot nem tesz, vagy kérelmet nem nyújt be, az ügyféli jogait (például a fellebbezési jogát) nem gyakorolhatja. A hatóságnak az eljárás lefolytatásához az ügyfél nyilatkozatát beszereznie, annak benyújtására hiánypótlási felhívást kibocsátania nem kell. Az eljárásban nyilatkozatot nem tevő, vagy kérelmet nem benyújtó ügyfél az eljárásban olyan ügyfél, aki az ügyféli jogát nem gyakorolhatja. Így a vele közölt érdemi döntés ellen fellebbezési joga nincs.¹²

4.2. Ügyintézési határidőre vonatkozó eltérések

A Ket. alapján az általános ügyintézési idő 21 nap (naptári). Ennél rövidebb határidőt bármely jogszabály, hosszabbat pedig törvény vagy kormányrendelet állapíthat meg. Az ügyintézési határidő a kérelemnek az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz történő megérkezését követő napon, hivatalból eljárás esetén az első eljárási cselekmény elvégzésének napján kezdődik. Az ügyintézési határidő az építésfelügyeleti eljárásokban is 21 nap, azzal az eltéréssel, hogy az Étv. 46. § (4) bekezdése alapján az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzése során feltárt szabálytalan tevékenységről való tudomásszerzésétől számított 90 napon belül indítja meg a jogszabály szerinti intézkedések megtételére irányuló eljárást.¹³ Építésrendészeti eljárások tekintetében pedig 60 napja van a hatóságnak arra, hogy a tényállást tisztázza.¹⁴

Az építőipari kivitelezés tevékenység alapján folytatott építésfelügyeleti hatósági eljárás alapján, építésfelügyeleti hatósági ellenőrzésen feltárt szabálytalanság miatt, valamint jókarbantartás körében a szabálytalan tevékenységtől számított öt éven belül van helye intézkedésnek. Építésrendészeti eljárás keretében feltárt szabálytalanság esetén, valamint építésfelügyeleti szankció alkalmazása szükségessége esetén a szabálytalan tevékenységtől számított tíz éven belül van helye intézkedés alkalmazásának.¹⁵ Fenti határidők eltérést jelentenek a Ket.-hez képest, mivel az a szubjektív és objektív határidőt a következő képen rendezi: a 94/A. § (2) bekezdése szerint, ha

jogszabály eltérően nem rendelkezik, nem indítható a jogsértés megállapítására és bírság kiszabására eljárás, ha a jogsértő magatartásnak a bírság kiszabására jogosult hatóság tudomására jutásától számított egy év, vagy az elkövetéstől számított öt év eltelt.¹⁶ Az eljárási törvény eltérést enged, amivel a jogalkotó élt is, így az objektív határidőt hosszabban állapította meg.

A bontási tevékenység megkezdésének tudomásulvételére irányuló eljárások tekintetében pedig azt láthatjuk, hogy az eljárások gyorsítása érdekében a jogalkotó az Elj.R.-ben rövidebb határidőt állapított meg, ami igazából nem is ügyintézési határidőként van rögzítve, mivel az 59. §-a úgy rendelkezik, hogy a bontási tevékenység csak akkor kezdhető meg, ha a kérelmező a tevékenység megkezdése előtt legalább tizenöt nappal a bontási szándékára irányuló kérelmét az építésfelügyeleti hatósághoz benyújtotta, és a bontási tevékenység megkezdését az építésfelügyeleti hatóság jogszerű hallgatással tudomásul véve az eljárás megindulásától számított tíz napon belül nem tiltotta meg.¹⁷ Az eljárás megindulásától számított három napon belül értesíteni kell az építmény tulajdonosát is, ha az nem egyezik a bontást kérő személyével.

4.3. Fellebbezés benyújtására vonatkozó szabályok

A Ket. 98. § (1a) bekezdése úgy rendelkezik, hogy törvény a fellebbezés benyújtásához indokolási kötelezettséget írhat elő.¹⁸ Törvény azt is előírhatja, hogy fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet. Az Étv. 53/C. § (12) bekezdése szerint az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.¹⁹ A hatóságnak a döntés jogorvoslati záradékában fel kell hívnia az ügyfél figyelmét arra, hogy a döntés ellen fellebbezését csak megfelelő indoklással ellátva nyújtsa be. Ha a megfelelő tájékoztatás megtörtént, hiánypótlási felhívás kiadásának nincsen helye, a tájékoztatás elmulasztása esetén azonban mindenképpen fel kell hívni az indokolás pótlására az ügyfelet. A fellebbezés indokolás nélküli benyújtására speciális jogkövetkezményt állapít meg a Ket. a 102. § (3) bekezdés d) pontja szerint az elsőfokú döntést hozó hatóság érdemi vizsgálat nélkül elutasítja a 98. § (1a) bekezdése megsértésével benyújtott fellebbezést.²⁰ A Ket. 100. § (1) bekezdés h) pontja alapján nincs helye fellebbezésnek a 98. § (1a) bekezdése alapján benyújtott fellebbezés érdemi vizsgálat nélküli elutasítása esetén,²¹ ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint csak a döntés bírósági felülvizsgálatának van helye.²²

¹⁶ Ket. 94/A. § (2) bekezdése

¹⁷ Elj.R. 59. §-a

¹⁸ Ket. 98. § (1a) bekezdése

¹⁹ Étv. 53/C. § (12) bekezdése

²⁰ Ket. 102. § (3) bekezdése d) pontja

²¹ Ket. 100. § (1) bekezdés h) pontja.

²² Dr. Bedő Katalin Belügyminisztérium Építésügyi Főosztály: Építésügyi hatósági eljárások, Eljárási kódex alkalmazási tapasztalatai (2013. november 21. Visegrád Országos Építésügyi Igazgatási Szakmai Kollégium).

¹¹ Ket. 15. § (6) bekezdése

¹² Dr. Bedő Katalin Belügyminisztérium Építésügyi Főosztály: Építésügyi hatósági eljárások, Eljárási kódex alkalmazási tapasztalatai (2013. november 21. Visegrád Országos Építésügyi Igazgatási Szakmai Kollégium).

¹³ Étv. 46. § (4) bekezdése

¹⁴ Elj.R. 67. § (3) bekezdése

¹⁵ Étv. 46. § (4) bekezdése

5. Az építésfelügyeleti hatóság hatáskörébe tartozó eljárás típusok

Az építésfelügyeleti hatóság hatáskörébe tartozó eljárás típusokat az alábbiak szerint lehet csoportosítani:

- klasszikus építésfelügyeleti eljárás,
- építésrendészeti eljárás,
- jókarbantartási kötelezés,
- bontási tevékenység megkezdésére irányuló kérelem tudomásulvétele,
- hatósági bizonyítvány kiállítása.

5.1. A klasszikus építésfelügyeleti eljárás

5.1.1. A kivitelezés kezdésbejelentés

2012. december 31-ig az építésfelügyeleti hatóságok ellenőrzéseket jogerős építési engedély birtokában megkezdett építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének bejelentése (előzetes vagy utólagos) alapján folytatták le. 2013. október 1-jétől az elektronikus építési napló bevezetésével megszűnt az 50 millió forint számított építményértéket meghaladó, valamint a közbeszerzési eljárás hatálya alá tartozó építmények kivitelezés kezdésbejelentésének kötelezettsége is, azóta az építésfelügyeleti hatóságok a Lechner Lajos Tudásközpont által üzemeltette adatbázison keresztül szereznek tudomást az e-naplók készenléte helyezéséről, a lehetséges ellenőrzési helyszínekről.

5.1.2. Építésfelügyeleti ellenőrzés

Az építésfelügyeleti hatóságok eljárásai a lefolytatott ellenőrzések alapján indulnak, amelyeket előzetes értesítés alapján folytatnak le. A kiértesítő végzés tartalmazza az építésfelügyeleti ellenőrzés időpontját, az ellenőrzés elősegítéséhez szükséges, a jogszabályokba foglalt dokumentumok jegyzékét, valamint az építetű figyelmének felhívását, hogy az eljárás akadályozása esetén eljárási bírság megfizetésére kötelezhető. A felügyeleti ellenőrzést két építésfelügyelő folytatja le – akik kötelesek a helyszínen megfelelően igazolni jogosultságukat – kivétel ez alól, ha más szervvel, vagy szervezettel közösen folyik az ellenőrzési tevékenység, ilyenkor egy fő építésfelügyelő is elegendő.²³

Az építésfelügyelet rendszeresen tart ellenőrzéseket társhatóságokkal, leggyakrabban az I. fokú építéshatóságokkal és az ÉMI Nonprofit Kft.-vel közösen, de sok ellenőrzés zajlik a Fogyasztóvédelmi Felügyelőség, Munkavédelmi Felügyelőség és a Katasztrófavédelem (tűzoltóság) munkatársaival is.

A felügyelők az építőipari kivitelezési tevékenység helyszínén ellenőrzik a jogszabályi előírások betartását és a szakmai követelmények teljesülését. Az ellenőrzés tapasztalatairól, az észlelt hiányosságokról, jogszabályi és szakmai követelmények megsértéséről jegyzőkönyvet készítenek, amelynek egy példányát átadják az ellenőrzés alá vont személynek. Az ellenőrzésről készült jegyzőkönyv az építési napló mellékletét ké-

pezi, erre a tényre az ellenőrzést végzők felhívják az építkezés helyszínén a figyelmet. A jegyzőkönyvet az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint az OÉNY-ben kell rögzíteni.

Ha az ellenőrzés során az I. fokú építésfelügyeleti hatóság azt tapasztalja, hogy az építőipari kivitelezési tevékenység szakszerűségére, az építési napló vezetésére, vagy a kivitelezési tevékenység folytatásához szükséges kivitelezési dokumentációra vonatkozó szabályokat súlyosan megsértették, a tevékenység folytatását megtilthatja, és építésfelügyeleti bírságot szabhat ki. Kötelező megtiltani a tevékenység folytatását és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendelni, ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyt, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti.²⁴ Utóbbi esetben az építésfelügyeleti hatóságnak nincs mérlegelési jogköre a tiltás szempontjából, csak a bírság kiszabása körében. A gyakorlatban ez egy helyszíni leállító végzés formájában történik, amely tartalmazza a jogszabályi előírás megsértését, azt a felhívást, hogy a veszély elhárítási munkák kivételével további építőipari kivitelezési tevékenységet a szabályossá tételi kötelezés teljesítéséig nem folytathatnak.²⁵ A végzést a helyszínen átadják a kötelezettnek. A tiltás tényét az építési naplóba is be kell jegyezni.

Ha az építésfelügyeleti hatóság a kivitelezési tevékenység folytatását megtiltotta, az ellenőrzés napjától számított nyolc napon belül a helyszínen felvett jegyzőkönyv megállapításai alapján, fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható határozattal elrendeli a szabálytalan állapot megszüntetését. A kivitelezés csak a szabályossá tételt követően folytatható, ekkor a hatóság határozatban feloldja a tiltást. A szabályossá tétel kikényszerítésére viszont csak eljárási bírság kiszabás áll a felügyelet rendelkezésére, amely néhány esetben nem biztos, hogy elegendő eszköz.

5.1.3. Az építésfelügyeleti eljárás megindítása

Amennyiben az építésfelügyeleti hatóság az építkezés helyszínén súlyos szabálytalanságot nem állapított meg és nem tiltotta meg a kivitelezési tevékenység további folytatását, akkor az ellenőrzést követő nyolc napon belül végzésben tájékoztatja az ügyfeleket az eljárás megindulásáról. A Ket. 72. § (4) bekezdés *b)* pontja lehetővé teszi, hogy a végzés indoklást nem tartalmazó egyszerűsített döntés formájában hozza meg az építésfelügyelet, ha az kizárólag valamely eljárási cselekmény időpontját határozza meg.²⁶

Nem is lenne indokolt az ügyféli jogállás lehetősége, ugyanis azt az engedélyezési eljárás során gyakorolhatta (volna), továbbá a használatbavételi engedély esetén is van jogorvoslati lehetősége. Építésfelügyeleti szempontból azért is célszerű kizárni az ügyfelek köréből, mert nagyrészt szakszerűségi kérdésekről van szó az ellenőrzések során, és ezek megfelelőségét egy laikus nem tudja eldönteni. A gyakorlati tapasztalat továbbá azt mutatja, hogy a panaszosok nagy

²⁴ Étv. 46. § (3) bekezdés *b)* pont *ba)* és *bb)* alpontjai

²⁵ Elj.R. 65. § (3) bekezdése

²⁶ Ket. 72. § (4) bekezdése

²³ Elj. R. 58. § (6) bekezdése

része olyan kérdésben keresi meg a felügyeleti hatóságot, amelyben nincs hatásköre. Ilyen esetekre a legjobb példa a por és zajszennyezés, amely jegyzői hatáskörbe tartozik (birtokháborítás), valamint a munkavégzés ideje, amelyre vonatkozó rendelkezést szintén önkormányzati szinten a helyi építési szabályzatok tartalmazzák.

5.1.4. Iratbemutatásra kötelezés

Az eljárás megindításával egyidejűleg az I. fokú építésfelügyeleti hatóság – a helyszínen felvett jegyzőkönyvben szereplő hiányosságok pótlására, a szabálytalan állapot megszüntetése, valamint a tényállás tisztázása érdekében – iratbemutatásra kötelező végzést ad ki. A végzésben határidő tűzése mellett, valamint a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel felhívja a mulasztók figyelmét a szabálytalan állapot megszüntetésére, szabályossá tételre, tételesen felsorolva azon hiányosságokat, amelyek nem felelnek meg a jogszabályi előírásoknak és azon dokumentumok körét, amelyek a helyszínen nem voltak fellelhetők. Az építésfelügyelet soha nem hiánypótlásra hívja fel a figyelmet, mert a jogszabályban előírtaknak megfelelően a kivitelezéshez szükséges iratok rendelkezésre kellene, hogy álljanak, valamint a kivitelezésnek és a kivitelezés szereplőinek a szakmai és szakszerűségi előírásoknak meg kell felelniük. A Ket. 94. § (1) bekezdése alapján a hatóság a jogszerű állapot helyreállítására legalább 20 napos határidő megállapításával enged lehetőséget a kötelezettek részére.²⁷ A Ket. 94. § (2) bekezdése *b)* pontjának alkalmazásáról szóló 6/2010 (I. 14.) NFGM rendelet (továbbiakban: NFGM rendelet) alapján nem alkalmazható a Ket. 94. § (1) bekezdésében meghatározott legalább 20 napos határidő. Amennyiben a szabályossá tételre nem adható határidő, úgy bírság kiszabásának van helye az építésfelügyeleti bírságról szóló 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épfelbír.) 1. melléklet I. és II. táblázatában meghatározott kivitelező és/vagy az alvállalkozó kivitelező jogsértése esetén, az állékonyságot, az életet vagy egészséget veszélyeztető állapot előidézése következtében.²⁸

Fenti jogszabálysértés esetén az eljárás megindítását követően a tényállás tisztázása után haladéktalanul sor kerül az építésfelügyeleti bírság kiszabására.

5.1.5. Eljárási bírság

Ahogy az előzőekben szerepelt, az iratbemutatási kötelezésben az építésfelügyelet határidő adásával szabályossá tételre hívja fel a kötelezettet, és a végzésben figyelmezteti a jogkövetkezményekre. A kötelezés alapján, ha határidőig nem tesznek eleget a végzésben foglaltaknak, úgy eljárási bírság kiszabásának van helye, amelynek legkisebb összege a Ket. 61. § (2) bekezdése alapján esetenként ötezer forint, legmagasabb összege természetes személy esetén ötszázezer forint, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szer-

vezet esetén pedig egymillió forint.²⁹ Teljesítés elmaradása esetén ismételt, emelt összegben is kiszabható.

5.1.6. Az építésfelügyeleti bírság

Az építésfelügyeleti bírság kiszabásának lehetőségét negatívan érinti a 2013. január 1-jét követő jogszabályi változás, mivel az Étv. 46. § (3) bekezdés *b)* pontjának *ba)* és *bb)* alpontjai³⁰ mérlegelési jogkörbe utalva csak feltételes módon fogalmaz, mivel a hatóság bírságot szabhat ki. Súlyos szabálytalanságok esetén, mint ahogyan azt az Étv. 2013. január 1-je előtti hatályos állapota is lehetővé tette a 46/A. § (1) bekezdésének megfelelően, ha az építőipari kivitelezési tevékenység szakszerűségét, az építési napló vezetésére vonatkozó szabályokat súlyosan megsértették, a résztvevők nem rendelkeztek az előírt jogosultsággal, ha hiányoztak a kiviteli tervek, vagy az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyeztetette a hatóság a kivitelezési tevékenység folytatását megtiltotta és a mulasztóval, illetve a vészhelyzet okozójával szemben építésfelügyeleti bírságot szabott ki.³¹ Továbbá a bejelentés elmulasztása, határidőn túl történő bejelentés, a szabályossá tételi kötelezés eredménytelen letelte, valamint ahol az NFGM rendelet nem tette lehetővé a szabályossá tételre irányuló határidő tűzését szintén építésfelügyeleti bírság kiszabásának volt helye, ezen szabálytalanságok esetén az építésfelügyeleti hatóság nem mérlegelhetett.

A bírság összegét, mértékét az Épfelbír. tartalmazza. Az Épfelbír. minden jogsértő cselekményre meghatároz egy alapszöveget, amelyhez hozzáadódik résztvevőnként a számított építményérték feletti részhez meghatározott szorzószám szorzatának az összege. De ez az összeg sem lehet nagyobb, mint a mellékletben meghatározott és az adott jogsértő cselekményhez hozzárendelt legnagyobb bírságösszeg. Az Épfelbír. visszautal az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendeletre (a továbbiakban: Épbír.), mivel az építésfelügyeleti bírság kiszámításának alapja az abban meghatározott számított építmény érték.³² Az Épfelbír. 1. számú melléklete I. és II. táblázata a fővállalkozói szerződéshez, illetve az alvállalkozói szerződéshez kapcsolódóan tartalmazza a kiszabható bírságok mértékét. Műemléki és védettséget élvező építmények esetén a bírság mértéke a megállapított összeg 150 %-a. Építmények bontása esetén a bírság 50 %-al mérsékelendő.³³ A bírság mértéke maximum a bírság 150 %-a lehet, ha kiszabására olyan jogsértővel szemben kerül sor, akit 3 éven belül már két alkalommal jogerősen építésfelügyeleti bírság megfizetésére köteleztek.³⁴

Adott ellenőrzésen ugyanazon tevékenységgel összefüggésben észlelt több jogsértő cselekmény esetén ugyanazon elkövetővel szemben a legmagasabb bírságot eredményező jogsértő cselekményhez kapcsolódó építésfelügyeleti bírság

²⁹ Ket. 61. § (2) bekezdése

³⁰ Étv. 46. § (3) bekezdés *b)* pont *ba)* és *bb)* alpontjai

³¹ Étv. 46. § (1) bekezdése (hatályos 2012. december 31-ig)

³² Épbír. 1. melléklete

³³ Épfelbír. 2. § (2) bekezdése

³⁴ Épfelbír. 2. § (3) bekezdése

²⁷ Ket. 94. § (1) bekezdése

²⁸ A Ket. 94. § (2) bekezdése, valamint a 6/2010 (I. 14.) NFGM rendelet 1. § *b)* pontja

50 %-kal megemelt összege, vagy a megállapított jogsértések összeadott bírságösszege közül az szabható ki, amelynek a mértéke alacsonyabb.³⁵ Több építési tevékenység folytatása során több jogsértő cselekmény megvalósítása esetén az elkövetővel szemben tevékenységenként kell az építésfelügyeleti bírságot kiszabni.³⁶ Az Épfbír. mentesülési és felelősség áthárító szabályokat tartalmaz, ezeket jelen írásban nem kívánom részletezni.³⁷ Kiemelendő azonban, ha az építésfelügyeleti hatósági ellenőrzés a vállalkozó kérelmére indult, akkor a feltárt mulasztások megszüntetésének előírása mellett csak életveszélyt okozó hiányosság esetében vagy az építési napló vezetésének hiánya miatt lehet építésfelügyeleti bírságot megállapítani.³⁸

Az építésfelügyeleti bírság kiszabása határozat formájában történik, amely tartalmazza az elektronikus bírság-nyilvántartó program által generált egyedi bírságazonosító kódot. A határozatban a hatóság felhívja a bírságolt figyelmét, hogy a kódot a készpénz átutalási megbízáson vagy a banki átutalási megbízáson fel kell tüntetni.³⁹ A bírság befizetésre a jogerőre emelkedéstől számított 30 nap áll rendelkezésre, de kérelem esetén egy alkalommal legfeljebb 30 nap halasztás engedélyezhető.⁴⁰ A határozatban az építésfelügyelet felhívja a kötelezett figyelmét, hogy a befizetés megtörténtét a hatóság felé 8 napon belül igazolja, ellenkező esetben a befizetési határidő lejártától számított 10 napon belül a végrehajtást végzésben elrendeli, és a végzést közli a végrehajtást fogantató szervvel, valamint a kötelezettel.⁴¹ Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 42. § (3) bekezdése szerint: „az államháztartás központi alrendszerébe tartozó költségvetési szerv által jogerősen kiszabott és meg nem fizetett bírság adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül”. Ezért az építésfelügyeleti bírság végrehajtásának fogantatója érdekében – jogi személyek tekintetében – az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 72. § (1) bekezdése alapján a cég székhelye szerint illetékes Nemzeti Adó és Vámhivatal jár el, természetes személy bírságolása esetén az Art. 146. § szerint a természetes személy lakóhelye, illetve tartózkodási helye szerinti illetékes önkormányzati adóhatóság jár el.⁴²

A bírságot az OÉNY bírság-nyilvántartó programjába fel kell tölteni. A jogerős határozatot közölni kell az illetékes építésügyi hatósággal, a névjegyzéket vezető szervvel, ha a bírság kiszabására az építési műszaki ellenőrről, a kivitelezési tervek tervezőjéről vagy a felelős műszaki vezetővel szemben került sor, a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzékét vezető szervvel.⁴³ A jogerős építésfelügyeleti bírságot kiszabó határozattal szemben újrafelvételi kérelem nem nyújtható be.⁴⁴

6. Építésrendészeti eljárás

2013. január 1-jét követően új feladatként jelentkezett az építésfelügyeleti hatóságoknál az építésrendészeti eljárás. Az eljárás azért is érdekes, mert az építésfelügyeletet osztott hatáskörben gyakorolják az I. fokú építésügyi hatóságokkal, továbbá szakszerűtlen és jogosulatlan tevékenység gyakorlások esetében építésrendészeti és klasszikus építésfelügyeleti eljárás párhuzamosan indítható és folytatható az építésfelügyeleken.

Az építésfelügyeleti hatóság az Étv. 46. § (2) bekezdésében foglaltak alapján feltárja a szabálytalan építési tevékenységeket.⁴⁵ Szabálytalan a jogszerűtlenül, jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül megkezdett és végzett tevékenység. Jogszerűtlen a tevékenység, ha engedély vagy tudomásul vétel nélkül, az engedélytől vagy tudomásul vételtől eltérően, az engedély jogerőssé válása nélkül, illetve a jogerős engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére végzik. Jogosulatlan a tevékenység, ha az építési folyamat résztvevője az általa folytatott tevékenység végzéséhez nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal vagy szakképesítéssel, vagy a vállalkozó nem rendelkezik kivitelezői névjegyzéki nyilvántartási számmal, vagy kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság felfüggesztésének időtartama alatt folytat kivitelezési tevékenységet. Szakszerűtlen a tevékenység, ha azt a helyi építési szabályzat, az alapvető követelmények, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megsértésével végzik, vagy a tevékenység végzése az életet, az egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez.⁴⁶

Az ellenőrzésen feltárt szabálytalanságok esetén az eljárás két irányt vehet.

Az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárás keretében a szabálytalan építési tevékenységről történő tudomásszerzésétől számított hatvan napon belül tisztázza a tényállást, – így a Ket. 21 napos ügyintézési határidejéhez képest, az ügy bonyolultságára tekintettel, hosszabb határidő enged a jogszabály – amelynek keretében vizsgálja, hogy a jogszerűtlen vagy szakszerűtlen építési tevékenységgel megépített építményre, építményrészre vonatkozó fennmaradási engedély megadásának feltételei fennállnak-e vagy megteremthetőek-e. Amennyiben a fennmaradás engedély megadásához szükséges feltételek fennállnak, a hatóság végzésben értesíti az építtetőt, vagy ha az építtető személye nem ismert, a tulajdonost a fennmaradási engedély feltételeiről, valamint jogkövetkezményeiről, és egyben legfeljebb hatvan napos határidő kitűzésével felhívja az építtetőt, vagy a tulajdonost a fennmaradási engedély iránti kérelem és mellékleteinek az építésügyi hatósághoz történő benyújtására. Ez esetben az ügy iratait is átteszi a továbbiakban az eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező I. fokú építésügyi hatósághoz és az eljárást megszünteti.⁴⁷

³⁵ Épfbír. 2. § (4) bekezdése

³⁶ Épfbír. 2. § (5) bekezdése

³⁷ Lásd részletesen: Épfbír. 2/A. §-a

³⁸ Épfbír. 6. §-a

³⁹ Épfbír. 3/A. §-a

⁴⁰ Épfbír. 2. § (7) bekezdése

⁴¹ Épfbír. 3. § (3) és (4) bekezdései

⁴² Art. 146. §-a

⁴³ Épfbír. 3. § (2) bekezdése

⁴⁴ Elj.R. 65. § (6) bekezdése

⁴⁵ Étv. 46. § (2) bekezdése

⁴⁶ Étv. 48. §-a

⁴⁷ Elj. R. 67. §-a

Amennyiben a szabálytalan építési tevékenység eredményként létrejött építményre, építményrészre fennmaradási engedély nem adható, továbbá ha a fennmaradási engedély benyújtására felhívó végzésben megállapított teljesítési határidőig az építésügyi hatósághoz a jogosult nem nyújtotta be a fennmaradási engedély iránti kérelmét, az építésfelügyeleti hatóság a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében az építettőt vagy a tulajdonost a szabálytalan építmény, építményrész bontására, átalakítására kötelezi. A kötelezettség teljesítésére legfeljebb 6 hónap teljesítési határidőt szab, amely indokolt esetben egy alkalommal, 3 hónappal meghosszabbítható.⁴⁸ Az építésfelügyeleti hatóság az eljárást megszünteti, ha a kötelezett a szabálytalan állapotot a szabályossá tétel elrendelése előtt önként megszüntette.⁴⁹

Külön építésfelügyeleti eljárás indítható, ha az építésrendészeti eljárás során jogosulatlan vagy szakszerűtlen tevékenységet tárt fel az építésfelügyeleti hatóság.

Ügyféli szempontból az eljárás azért különleges mert, ha az építtető személye nem ismert, akkor mindenképpen az ingatlan tulajdonosát kell kötelezni a szabályossá tételre.⁵⁰

Az építésrendészeti eljárások nagy része hosszú ideig húzódik, orto fotó hiányában az építmény keletkezésének időpontja csak az ügyféli nyilatkozatokra hagyatkozva állapítható meg. Az eljárásokat sok esetben amiatt szünetik meg, mert a szabálytalan állapot megszüntetésére intézkedést tenni csak a szabálytalan tevékenységtől számított tíz éven belül lehet. A jogerős kötelezések alapján indított végrehajtási eljárások is csak aránytalanul hosszú idő múlva vezetnek eredményre, mivel a kötelezett önkéntes teljesítésének elmaradása esetén a kötelezettet először végrehajtási bírsággal sújtják és a végrehajtási jogot bejegyzik az ingatlan-nyilvántartásba, legvégső esetben pedig hatósági kényszer alkalmazásával kerül sor a szabályossá tételre.

A jogszűrűtlenül tevékenységek ellenőrzésének átadása a tapasztalat szerint is célszerűtlen, valamint az eljárások elhúzódtához vezet, tekintettel arra, hogy az esetek nagy részében fennmaradási engedélyezési eljárás lefolytatása céljából az ügyek visszakkerülnek az építésügyi hatóságokhoz. Véleményem szerint jelenleg a szakszerűtlenség körében szabályozott helyi építési szabályzatnak való nem megfelelő építési tevékenységek folytatása inkább jogszűrűségi, mint szakszerűségi követelmény, mivel a helyi építési szabályok is jogszabályok, így indokolt lenne az ennek megfelelő szabályozás-módosítás.

7. Jókarbantartásra kötelezési eljárások

Ez az eljárás típus azért különleges az építésfelügyeleti eljárások körében, mert az épületek rendeltetésszerű és biztonságos állapotban való tartása elsődlegesen a tulajdonosok feladata. Az építésfelügyeleti hatóság által elrendelt jókarbantartásokra csak akkor kerül sor, ha ennek a kötelezettségnek a tulajdonos nem tesz eleget. Több esetben előfordul az is, hogy a tulajdonosok saját maguk kéri az eljárást. Sok eljárás indul

az I. fokú építésügyi hatóság által a Ket. 22. § (3) bekezdése alapján tett ideiglenes intézkedéssel, hiszen sok esetben már veszélyhelyzet áll fenn.⁵¹ Az Elj.R. 58. § (3) bekezdése alapján az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi a meglévő építmények körében a jogszabályban előírt jókarbantartási kötelezettség teljesítését, valamint – az építésügyi és örökségvédelmi hatósággal együttműködve – azt, hogy a műemlékek műszaki állapota nem veszélyezteti-e a műemléki értékeket.⁵²

Feladatkörében eljárva az építésfelügyelet elrendelheti az építmény, építményrész kötelező jókarbantartás körét meghaladó felújítását, ha azt az építészeti örökség védelmének érdekei megkövetelik, vagy annak elmaradása az épület stabilitását, használati biztonságát veszélyeztetheti. Amennyiben az épület állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti, elrendeli az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását. Tömegtartózkodásra szolgáló építmények esetén elrendeli a szervizkönyv pótlását, valamint a kötelező felülvizsgálat elmaradása miatt az építmény felülvizsgálatának elvégzését, és a megállapításoktól függően a szükséges munkálatok elvégzését.⁵³

Mivel életet, köz- és vagyonbiztonság kerül veszélybe, ezért a jókarbantartási kötelezettség teljesítése haladéktalanul meg kell történnjen, a teljesítésre határidő hosszabbítás nem adható. A jókarbantartási kötelezettséget előíró határozat a Ket. 101. § (5) bekezdése szerint fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható, mivel elrendelése életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzet megelőzése, elhárítása vagy káros következményeinek enyhítése miatt szükséges.⁵⁴

Budapesten az a tapasztalat, hogy a kémények körében merül fel a legtöbb ilyen eljárás. Ebben az esetben szintén osztott hatáskörben gyakorolják feladatukat a járási építésügyi, illetve a járási építésügyi és örökségvédelmi hivatalok a tűzvédelmi hatóságokkal párhuzamosan. Amennyiben a közszolgáltató a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló 2012. évi XC. törvény 7. § (2) bekezdés alapján szakterületét érintően, az élet- és vagyonbiztonság közvetlen veszélyeztetését észleli, írásban felszólítja a használatot az üzemeltetés azonnali leállítására a szabálytalanság megszüntetéséig, az ingatlan címének közlésével – a veszély jellegétől függően – haladéktalanul tájékoztatja a hatáskörrel rendelkező hatóságot.⁵⁵

A kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 347/2012. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése alapján a közszolgáltató nem megfelelő tömörségű égéstermék-elvezető, vagy az égéstermék-elvezető nem megfelelő állékonysága miatti veszély esetében soron kívül értesíti az elsőfokú építésfelügyeleti hatóságot. A többi veszély esetében a tűzvédelmi hatóság jár el.⁵⁶ A főváros területén az a tapasztalat, hogy a kéményseprők hiányosan küldik meg az

⁵¹ Ket. 22. § (3) bekezdése

⁵² Elj.R. 58. § (3) bekezdése

⁵³ Elj. R. 69. §-a

⁵⁴ Ket. 101. § (5) bekezdése

⁵⁵ A kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló 2012. évi XC. törvény 7. § (2) bekezdése

⁵⁶ A kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 347/2012. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése

⁴⁸ Elj. R. 67. §-a

⁴⁹ Elj. R. 68. § (3) bekezdése b) pontja

⁵⁰ Elj. R. 68. § (1) bekezdése

átiratokat, vagy meg sem küldik a tanúsítványokat. Kémények tekintetében a problémát lényegében az jelenti az építésfelügyeleti hatóságok számára, hogy ilyen típusú ügyekre vonatkozó szakértelemmel nem rendelkeznek. A szakértelem a közszolgáltatónál, illetve a tűzvédelmi hatóságnál jelentkezik. Tisztázást igényelne továbbá a közszolgáltató eljárásjogi jogállása, mert jelen szabályozás tükrében sem szakértőként, sem hatóságként, sem ügyfélként nem értelmezhető a kéményseprők jogállása.

A szervezeti átalakulást követően megállapítható, hogy Budapest területén az eljárások zömét a kéményekkel kapcsolatos jókarbantartási kötelezések teszik ki. Célszerű lenne a kémények ellenőrzését az ellenőrzésre szakértelemmel rendelkező katasztrófavédelmi szervhez telepíteni a megfelelő ügyintézői létszám biztosítása mellett.

8. Bontás tudomásulvételi eljárás

A jogalkotó az eljárások egyszerűsítése érdekében az Elj.R.-ben azon tevékenységek körét határozta meg az 1. és 2. számú mellékletben,⁵⁷ amelyek engedély vagy bejelentés nélkül végezhetőek. A bontási tevékenységekre vonatkozó eljárások tekintetében az eljárás rövidülése érdekében olyan tevékenységek kerületek meghatározására, amelyek tekintetében egyszerűsített eljárás keretében jogszerű hallgatással döntés hozható (tudomásulvétel). Bontás tudomásulvételéhez kötött minden olyan bontási tevékenység, amely nem műemléket, helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építményt, építményrészt, nem zárt sorú vagy ikres beépítésű építményt érintő bontási tevékenység, továbbá nem tartozik az Elj.R. 2. mellékletében felsorolt bontási tevékenységek körébe.⁵⁸

A tudomásulvételre irányuló kérelmet papír alapon vagy elektronikus úton az ÉTDR rendszeren keresztül lehet benyújtani. A kérelem tartalmáról az eljárás megindulásától számított három napon belül értesíteni kell az építmény tulajdonosát is, ha az nem egyezik a bontást kérő személyével.

A bontási tevékenység megkezdésének tudomásulvételére irányuló kérelemhez mellékelni kell az építészeti-műszaki dokumentációt, műemléki jelentőségű területen végzett bontás tudomásulvételéhez kötött tevékenységek esetében az örökségvédelmi hatóság hozzájáruló nyilatkozatát, az illeték befizetésének igazolását. A bontási tevékenység csak akkor kezdhető meg, ha a kérelmező a tevékenység megkezdése előtt legalább tizenöt nappal a bontási szándékára irányuló kérelmet az építésfelügyeleti hatósághoz benyújtotta, és a bontási tevékenység megkezdését az építésfelügyeleti hatóság jogszerű hallgatással tudomásul véve az eljárás megindulásától számított tíz napon belül nem tiltotta meg.⁵⁹ Tehát ténylegesen határozatot az építésfelügyeleti hatóság nem hoz, ha a kérelem rendben van csak egy eljárás megindító végzés születik.

Az építésfelügyeleti hatóság a bontási tevékenység megkezdését határozattal megtiltja, ha a kérelem nem elégíti ki az Épkiv.-ben előírtakat, a kivitelezés megkezdésére, végzésére

vonatkozó előírások nem teljesülnek, az építtető kérelme nem tartalmazza, illetve kérelméhez nem csatolta a szükséges dokumentumokat. Továbbá, ha megállapítja, hogy a tervezett bontási tevékenység során nem tartják be a vonatkozó biztonsági, műszaki és egyéb követelményeket, a tervezett bontási tevékenység veszélyezteti az életet vagy a vagyonbiztonságot, vagy a közérdek jelentős sérelmével jár, vagy az építmény elbontását jogszabály, vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tiltja.⁶⁰ A tiltó határozat rendelkező része a Ket. 72. § (1) bekezdésében⁶¹ foglaltakon túl tartalmazza az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját, az érintett telek címét, helyrajzi számát, a bontási tevékenység rövid leírását, az építmény rendeltetését, az önálló rendeltetési egység számát és rendeltetésének megjelölését.

Amennyiben a bontás tényét a hatóság hallgatással tudomásul vette, úgy a bontási tevékenység az eljárás megindító végzéstől számított egy évig végezhető.⁶² Az építtető a bontási tevékenység befejezésének tényét, a befejezéstől számított tizenöt napon belül az építésfelügyeleti hatósággal közli, és azt a hatóság az ÉTDR rendszerben nyilvántartja. A közlésnek melléklete nincs. A közléssel egyidejűleg a hatályos ingatlanügyi hatósági záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez jogszabályban előírt változási vázrajzot a jogosult az OÉNY-be elektronikusán feltölti, amennyiben ez nem történik meg úgy az építésfelügyeleti hatóság hatvan napos teljesítési határidő megjelölésével kötelezi az építtetőt a hatályos ingatlanügyi hatósági záradékkal ellátott változási vázrajznak az OÉNY-be történő elektronikus feltöltésére. A záradékkal ellátott változási vázrajznak az OÉNY-be történt feltöltését követően, a bontási tevékenység elvégzéséről az építésfelügyeleti hatóság végzéssel hivatalból megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes első fokú ingatlanügyi hatóságot a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében.⁶³

A bontási tevékenység megkezdésének tudomásulvételére irányuló eljárások tekintetében azt láthatjuk, hogy az eljárások gyorsítása érdekében a jogalkotó az Elj.R.-ben rövidebb – 10 napos – határidőt állapított meg a Ket.-ben lévő 21 naphoz képest, ami igazából nem is ügyintézési határidőként van rögzítve, mert az eljárás felfüggesztésére, hiánypótlásra nincs lehetőség, a bontást meg kell tiltani, ha az nem elégíti ki a jogszabályi előírásokat.

Az ügyféli minőséget is a hatóságnak kell tisztáznia, illetve feltárnia, mivel már nem kötelező a jogosultság igazolása, ezért a kérelmező és a tulajdonos személye eltérhet egymástól, és a tulajdonos védelme érdekében terheli 3 napos határidővel értesítés kötelezettség az eljárás megindításáról a hatóságot.

Mivel ez egyszerűsített engedélyezési eljárásnak felel meg a feladatot indokolt lenne az építésügyi hatóságnál nevesíteni.

9. Hatósági bizonyítvány kiállítása

Az Étv és az Elj.R. az építményekkel kapcsolatos hatósági bizonyítványok kiállítására irányuló eljárásokat – szintén

⁵⁷ Elj.R. 1. és 2. számú melléklete

⁵⁸ Elj.R. 2. számú melléklete

⁵⁹ Elj.R. 59. §-a

⁶⁰ Elj.R. 60. § (8) bekezdése

⁶¹ Ket. 72. § (1) bekezdése

⁶² Elj.R. 60. § (2) bekezdése

⁶³ Elj.R. 60. § (15) bekezdése és a 60/A. §-a

osztott hatáskörben – az I. fokú építésügyi hatóságok és az építésfelügyeleti hatóságok hatáskörébe utalja. Az Étv. 34. § (5) bekezdése szerint az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából a tervezés elősegítése érdekében, vagy az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állít ki⁶⁴, továbbá az Elj.R. 56. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján kérelemre, vagy az ingatlan-nyilvántartást vezető első fokú ingatlanügyi hatóság hivatalból folytatott eljárása esetén az OÉNY-ből megismerhető adat, tény, állapot, vagy helyszíni szemle alapján – a telken meglévő építmény vagy önálló rendeltetési egység jogszerűségére – az építésügyi hatóság hatósági bizonyítványt állít ki.⁶⁵ Ezzel szemben az építésfelügyeleti hatóságoknak kisebb a mozgásterük, mivel az Elj.R. 56. § (1) bekezdés *a)* pontja alapján csak a telken építmény meglétére vagy hiányára vonatkozóan állít ki hatósági bizonyítványt.⁶⁶ Sok esetben alakul ki hatásköri vita az I. fokú építésügyi hatóságokkal, mivel az engedélyek birtokában létesült, vagy elbontott építmények tekintetében a földhivatalai átvezetéshez szükséges kérelmek esetében az ügyet áttesszik az építésfelügyeleti hatósághoz. Az építésfelügyeleti hatóság hatósági bizonyítványa azonban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 65. § (3) bekezdése szerint, valamint az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet 29. § (2) bekezdései szerint az ingatlan-nyilvántartási átvezetési eljárásban nem használható fel, mivel engedélyköteles épületváltozást (létesítés, átépítés, bontás) csak jogerős, végleges használatbavételi engedély, fennmaradási engedély vagy bontási engedély birtokában, a járási földhivatal által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz alapján lehet a tulajdoni lapon átvezetni.⁶⁷ Épület megszüntetési vázrajzot csak az építésügyi hatóság által kiadott épület lebontásáról szóló hatósági bizonyítvány rendelkezésre állását követően lehet az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban jogerősen átvezetni.⁶⁸ Erre hatósági bizonyítványában figyelmeztetést is alkalmaz az építésfelügyeleti hatóság. Ezeknek a korlátozásoknak a célja, hogy szabálytalan tevékenységgel megvalósult, illetve elbontott épületek ilyen módon ne kerülhessenek legalizálásra.

Sok ügyet a hatóságnak hatáskör hiánya miatt át kell tennie az illetékes önkormányzat polgármesteréhez, mivel a rendeltetismód megváltoztatására irányuló eljárások az I. fokú építésügyi hatóságok hatásköréből a polgármesterhez kerültek.

Az építésfelügyeleti hatóság hatáskörébe tartozó hatósági bizonyítványok jogszabályba iktatásának célja az volt, hogy a jogalkotó kiküszöbölje az ingatlan-nyilvántartást végző hatóságok azon jogellenes joggyakorlatát, amely alapján a

változási vázrajzot nem voltak hajlandók záradékolni, annak ellenére, hogy az az ingatlan-nyilvántartásban semmiféle változást nem eredményez, viszont az engedély alapján végzett tevékenységek esetén szükség van rájuk az engedélyező hatóság átvezetés iránti megkereséséhez.

Általánosságban megállapítható, hogy az új feladatok közül az építésfelügyeleti hatóságoknak ezzel van a legtöbb gondjuk, ezt a feszültséget a Ket. 83. § (8) bekezdése oldja fel, amely szerint a hatóság a hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja, ha kiadása jogszabályba ütközik, vagy az ügyfél valótlan vagy olyan adat, tény, állapot igazolását kéri, amelyre vonatkozóan a hatóság adattal nem rendelkezik.⁶⁹

További feszültséget eredményez az osztott hatáskör tekintetében, hogy míg az I. fokú építésügyi hatóság hatósági bizonyítványaiért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) XV. sz. melléklet I. rész 11. pontja alapján 20.000 Ft illetéket kell fizetni, ezzel ellentétben az építésfelügyeleti hatóság hatósági bizonyítványára vonatkozóan az Itv. rendelkezést nem tartalmaz, ezért az általános 3.000 Ft-os illeték mértéke az irányadó.⁷⁰ Az ügyintézési határidőre a Ket. általános szabályai irányadók.

10. Az elektronikus ügyintézés és az egységes nyilvántartások tapasztalatai

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet által létrehozott egységes nyilvántartási rendszer nagymértékben javította az információ cserét, és az információk egységes kezelését, fellelhetőségét.

Az elektronikus ügyintézés területén pedig elmondható, hogy az ÉTDR rendszer az építésfelügyeleti eljárásokat azzal a minimális időmegtakarítással segíti, ami a meghozott döntések nyomtatására és postázására fordítódna, azonban sok esetben a döntést az ügyfél kérelmére így is postai úton kell eljuttatni, illetve az érintett hatóságok által átadott ügyekben a parancsok inaktívak, így az adott ÉTDR ügyiratban elektronikus formában döntés nem hozható. Egyes társhatóságokkal – például földhivatal – az építésfelügyeleti döntés jogszerűen elektronikus úton nem közölhető. Hátrányt jelent a döntések ÉTDR rendszerben történő rögzítéséhez szükséges időráfordítás (illetve az ehhez tartozó adminisztratív tevékenységek) és az a tény, hogy az előadói ív papír alapú ügyirat kezelése, továbbá az elektronikus iktatórendszer (IRMA) vezetése mellett jelenleg az ÉTDR rendszer gyakorlatilag egy harmadik (előző kettővel párhuzamosan vezetendő) iktatási és ügyirat kezelési forma. Hátrányt jelent továbbá, hogy az elektronikus dokumentumokat a helyszíni ellenőrzés megtartása előtt ki kell nyomtatni, mivel a helyszíni ellenőrzésen nincsenek meg a szükséges technikai feltételek az elektronikus dokumentumokba történő betekintésére.

⁶⁴ Étv. 34. § (5) bekezdése

⁶⁵ Elj.R. 56. § (1) bekezdés *b)* pontja

⁶⁶ Elj.R. 56. § (1) bekezdés *a)* pontja

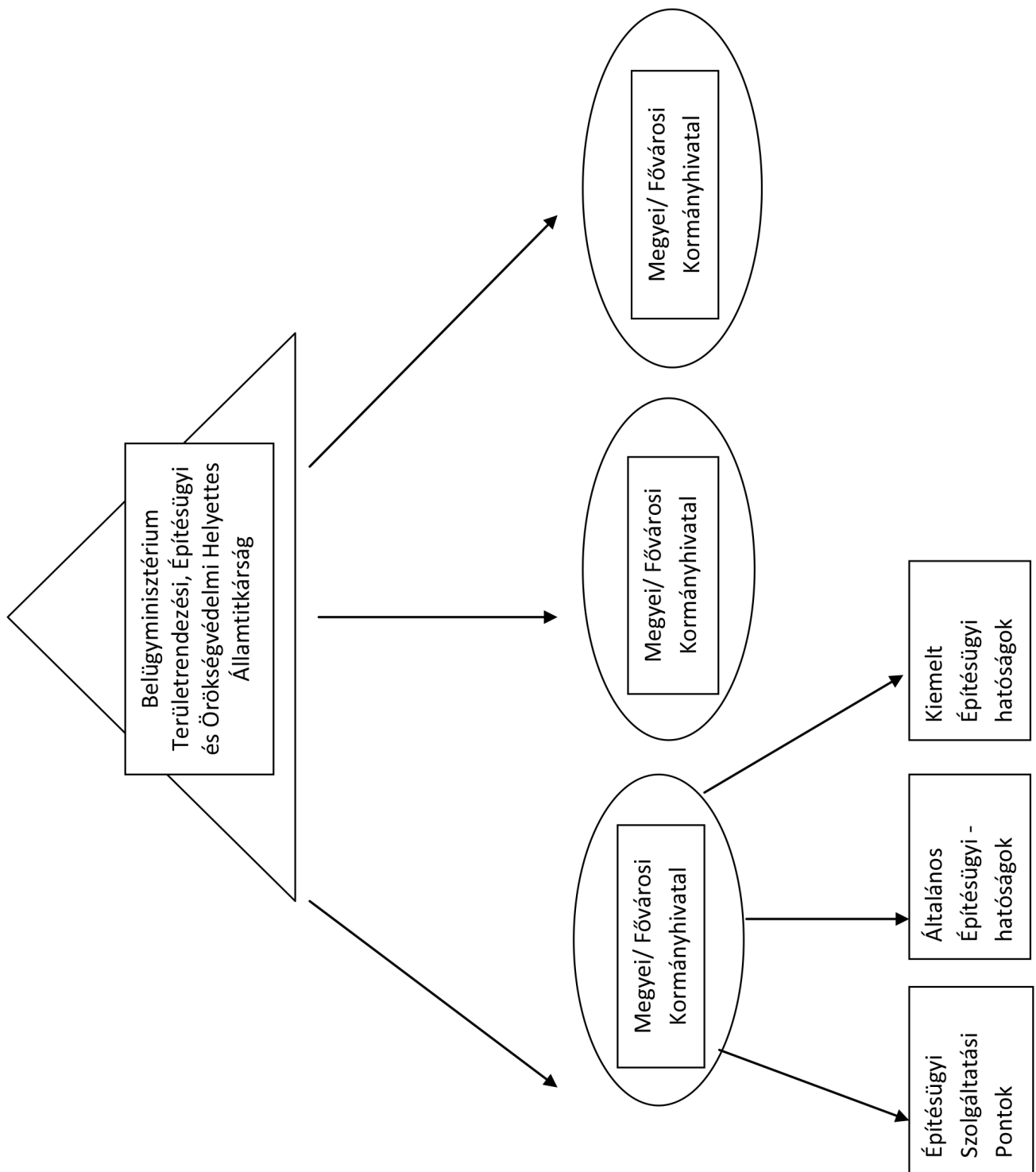
⁶⁷ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 65. § (3) bekezdése

⁶⁸ Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet 29. § (2) bekezdése

⁶⁹ Ket. 83. § (8) bekezdése

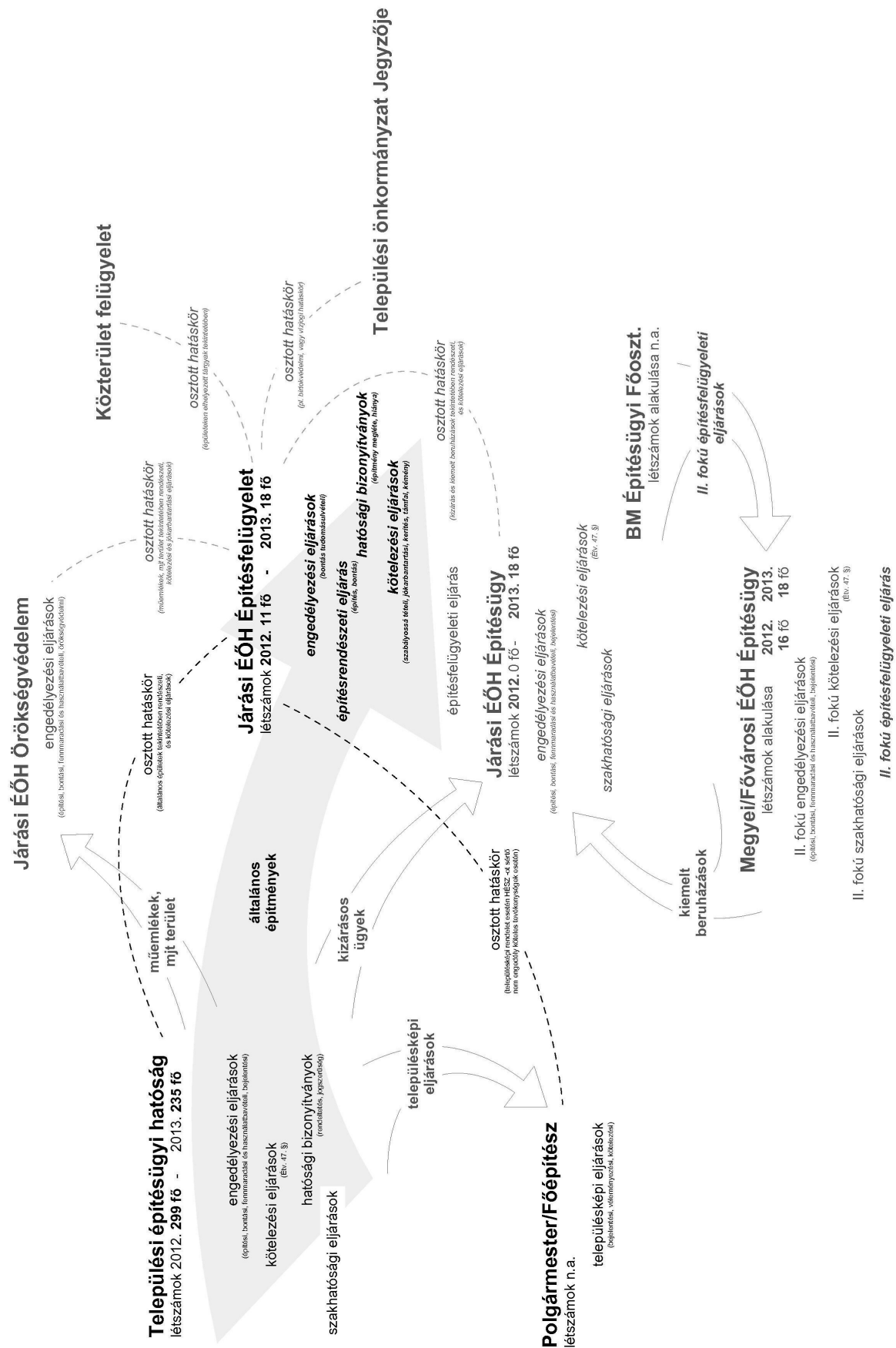
⁷⁰ Dr. Bedő Katalin Belügyminisztérium Építésügyi Főosztály: Építésügyi hatósági eljárások, Eljárási kódex alkalmazási tapasztalatai (2013. november 21. Visegrád Országos Építésügyi Igazgatási Szakmai Kollégium)

Építésügyi hatóságok szervezetrendszere



Hatáskörök⁷¹

(a Belügyminisztérium által kialakított, valamint pozitív hatásköri összeítkezésből származó)



⁷¹ Készítette: Weiser Balázs Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala Építésfelügyeleti Osztály osztályvezetője

2013. évi statisztikai adatok

Régió: Megye: Statisztika: Döntések lekérdezése, 2013									
Elsőfokú építésfelügyeleti hatóság (település)	Tele- pülés (db)	Lakosság (fő)	Bejelen- tés (db)	Ellen- őrzés (db)	Intéz- kedés (db)	Dönté- sek száma	Határo- zat (db)	Végzés (db)	II. fokú döntés (db)
Baja	41	153 533	37	303	1	881	299	545	0
Balassagyarmat	68	85 276	33	112	0	246	47	162	2
Balatonfüred	65	88 773	19	279	14	584	43	509	6
Békéscsaba	23	153 820	58	100	1	221	22	144	0
Budapest I.	9	647 754	120	608	7	2 424	600	1 576	17
Budapest V.	14	1 046 860	164	660	7	1 634	583	931	11
Cegléd	31	196 284	33	197	19	776	84	323	0
Debrecen	27	315 418	83	195	2	544	60	380	4
Dombóvár	48	72 579	10	169	1	424	81	300	3
Dunaújváros	36	151 169	52	331	9	877	44	708	6
Eger	66	148 731	78	238	2	427	78	324	1
Érd	19	208 804	12	174	6	596	137	326	6
Esztergom	24	96 921	19	159	9	375	89	266	8
Gödöllő	26	179 213	21	260	11	375	33	287	2
Gyál	30	204 512	12	90	6	171	43	87	1
Gyöngyös	55	162 522	33	125	1	232	34	172	1
Győr	66	219 199	76	130	17	535	37	428	2
Gyula	33	107 959	51	283	10	539	121	377	3
Hajdúböszörmény	13	102 378	34	203	0	330	197	35	0
Hajdúszoboszló	42	132 153	68	155	0	223	69	66	2
Hódmezővásárhely	27	145 604	64	187	0	577	95	426	0
Kalocsa	45	140 521	73	180	2	501	77	361	0
Kaposvár	104	144 439	82	369	27	603	106	458	2
Karcag	19	86 239	32	158	7	536	154	355	1
Kecskemét	33	240 491	78	415	38	1 012	121	763	3
Keszthely	50	66 854	34	188	5	518	49	428	2
Kisvárd	70	140 909	64	28	0	203	38	134	3
Komárom	26	60 987	30	65	0	193	51	99	0
Körmend	85	56 763	28	160	0	279	66	179	5
Marcali	73	80 158	30	200	3	702	98	542	0
Mátészalka	87	120 347	44	78	0	168	8	129	0
Miskolc	139	384 197	87	300	3	469	70	299	0
Mohács	42	49 880	23	123	1	89	11	62	0
Mosonmagyaróvár	59	107 217	68	198	2	402	28	312	2
Nagykanizsa	76	96 826	27	367	7	548	88	421	1
Nyírbátor	40	95 365	50	110	0	279	17	230	1
Nyíregyháza	32	220 117	73	302	2	618	36	520	2
Ózd	110	181 821	45	164	0	345	108	133	0
Pápa	98	92 014	82	107	0	481	93	291	1

Régió:
Megye:
Statistika: Döntések lekérdezése, 2013

Elsőfokú építésfelügyeleti hatóság (település)	Település (db)	Lakosság (fő)	Bejelentés (db)	Ellenőrzés (db)	Intézkedés (db)	Döntések száma	Határozat (db)	Végzés (db)	II. fokú döntés (db)
Pécs	155	287 394	124	269	0	617	128	426	3
Salgótarján	63	120 070	36	125	0	806	120	656	1
Sárospatak	109	139 255	69	147	3	247	50	149	0
Sárvár	70	65 050	32	127	3	183	18	127	0
Siófok	69	102 354	55	554	5	698	68	576	9
Sopron	58	121 506	31	92	8	359	66	269	0
Szarvas	19	106 670	40	245	1	318	115	166	0
Szeged	33	275 047	111	245	0	713	58	579	4
Székesfehérvár	72	279 918	80	376	10	1 468	254	1 107	3
Szekszárd	61	163 043	80	247	0	511	75	374	2
Szentendre	22	135 121	11	169	8	306	94	173	0
Szigetszentmiklós	20	150 558	20	280	4	266	41	168	1
Szigetvár	104	57 140	8	131	0	132	37	75	2
Szolnok	36	205 394	54	305	0	575	131	355	2
Szombathely	61	137 142	43	217	3	553	29	472	5
Tatabánya	26	155 321	39	146	8	532	131	351	0
Törökszentmiklós	23	104 114	51	133	0	318	90	214	1
Vác	39	174 751	10	220	3	547	55	442	3
Veszprém	53	179 693	64	90	10	235	37	168	1
Zalaegerszeg	132	124 039	20	222	0	870	84	752	2
Összesen	3 176	10 068 187	3 005	12 810	286	31 191	5 696	21 687	137

Felhasznált irodalom

Építésügyi vizsga felkészítő anyag A 161/2008. (VI. 19.) Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározott vizsgakövetelmények alapján (www.e-epites.hu 2010. 09. 24.)
 Építésügyi vizsga felkészítő anyag (www.e-epites.hu 2013. 07. 04.)
 Építésügyi- és építésfelügyeleti hatósági rendszer (http://www.e-epites.hu/epitesugyi-es-epitesfelugyeleti-hatosagi-rendszer létrehozva: 2013.04.26.)
 Közigazgatási jog Különös rész (szerkesztő: Fazekas Mariana), Osiris Kiadó, Budapest 2011.
 A közigazgatási jog nagy kézikönyve (szerkesztő: Kilényi Géza) CompLex Kiadó, Budapest 2008.
 Az építésfelügyeleti feladatok alakulása - fokozott elvárások (dr. Bedő Katalin Belügyminisztérium Építésügyi Főosztály 2013. november 21. Visegrád Országos Építésügyi Igazgatási Szakmai Kollégium)
 Építésügyi hatósági eljárások, Eljárási kódex alkalmazási tapasztalatai (dr. Bedő Katalin Belügyminisztérium Építésügyi Főosztály 2013. november 21. Visegrád Országos Építésügyi Igazgatási Szakmai Kollégium)

Felhasznált jogszabályok jegyzéke

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló (Étv.)
 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló (Éhk.)
 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (Ket.)
 6/2010. (I. 14.) NFGM rendelet a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 94. § (2) bekezdés b) pontjának alkalmazásáról
 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Ép.Kiv.)
 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírásgról (Épfbír.)
 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól (Épbír.)

291/2007. (X. 31.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti tevékenységről
 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az Országos Településrendezési és Építési követelményekről (OTÉK)
 313/2012. (XI. 8.) kormányrendelet az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról
 291/2007. (X. 31.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti tevékenységről

1990. évi XCIII. törvény az illetékekről
 347/2012. (XII. 11.) Korm. rendelet a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvény végrehajtásáról
 2012. évi XC. törvény a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról
 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról
 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól



Soha nem éri utol magát? Van megoldás!

Új Önkormányzat Jogtár

- A munkafolyamatokhoz igazodó struktúrában megjelenő tartalom
- A napi munkavégzést támogató tartalmak: kommentárok, módszertani anyagok, iratminták, döntések, hazai és Európai Unió pályázatok segédlettel
- Online elérés, folyamatosan frissülő tartalom, gyorskeresési megoldás

www.complex.hu

