

1964. évi III. törvény

az építésügyről

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A törvény célja

1. § Ez a törvény egységesen és átfogóan szabályozza az építésügyi igazgatást, valamint az állami szerveknek, a társadalmi szervezeteknek, a szövetkezeteknek, más jogi személyeknek és az állampolgároknak az építésüggyel kapcsolatos alapvető jogait és kötelezettségeit.

Az építésügyi igazgatás

2. § Az építésügyi igazgatás körébe tartozik:

a) a regionális rendezésre, a településhálózat fejlesztésére, továbbá a városok és a községek rendezésére (a továbbiakban együtt: területrendezés) vonatkozó szabályok megállapítása, érvényesítése és alkalmazásuk ellenőrzése;

b) az épületek, továbbá - a bányaműveléshez szükséges földalatti létesítmények kivételével - a műtárgyak és más építmények (a továbbiakban együtt: építmények) megépítésére, használatára, jókarbantartására, felújítására, helyreállítására, átalakítására, bővítésére és lebontására vonatkozó szabályok megállapítása, érvényesítése és alkalmazásuk ellenőrzése;

c) a területrendezés tervezésével, továbbá az építmények műszaki tervezésével és típustervezésével (a továbbiakban együtt: építéstervezés) kapcsolatos tevékenység szabályozása, szakirányítása és ellenőrzése, valamint az építéstervezésre vonatkozó tervezési szerződés és díjszabás rendszerének megállapítása;

d) az építmények kivitelezésével kapcsolatos építőipari tevékenység szabályozása, szakirányítása és ellenőrzése, továbbá a kivitelezés vállalati feltételeinek és az építési szerződés, valamint az építőipari költségvetés és árvetés rendszerének megállapítása;

e) az építésügy körébe tartozó kutatás és kísérletezés célkitűzéseinek megállapítása, e munkák szabályozása, szakirányítása, összehangolása és ellenőrzése;

f) árszabályozási hatáskörgyakorlása - az árszabályozásra vonatkozó jogszabályok keretei között - az építéstervezés, az építmények kivitelezése, továbbá az építésügyi kutatás körében;

g) az építési anyagok, szerkezetek és építési módok, továbbá az építőipari szerelvények tipizálása és - a szabványosításra vonatkozó jogszabályok keretei között - szabványosítása, azok alkalmazásának szabályozása, valamint az építőipari gyártmányok minőségi vizsgálata és ellenőrzése;

h) a műemlékvédelem;

i) a belterületi fásításra és parkosításra, továbbá a közterületek használatára vonatkozó szabályok megállapítása, érvényesítése és alkalmazásuk ellenőrzése.

3. § A legfelsőbb építésügyi szakigazgatási szerv az építésügyi miniszter.

II. FEJEZET

A TERÜLETRENDEZÉS

A regionális tervek

4. § (1) Az ország területének tervszerű felhasználása, a településhálózat ésszerű rendszerének kialakítása, továbbá a főbb építmények térbeli és megvalósításuk időbeni összehangolásának biztosítása céljából az ország meghatározott területrészeire regionális terveket kell készíteni.

(2) A regionális terveket a népgazdasági tervek, a rendezési programok, a város- (község-) rendezési tervek (a továbbiakban: rendezési tervek) elkészítése, az építmények elhelyezése és műszaki megoldása, továbbá az építésügyi hatósági engedélyek megadása során figyelembe kell venni.

(3) A regionális tervezés, valamint a regionális tervek jóváhagyásának és alkalmazásának rendszerét a Minisztertanács állapítja meg.

A rendezési programok

5. § (1) A városok és a községek rendezési terveinek elkészítése előtt meg kell állapítani a város, illetőleg a község rendezési programját.

(2) A rendezési programot a város (község) fejlesztése, rendezési terveinek elkészítése, továbbá az építésügyi hatósági engedélyek megadása során figyelembe kell venni.

A rendezési tervek

6. § (1) A városok és a községek tervszerű fejlesztése céljából általános rendezési tervet, valamint - a szükségletnek megfelelően, fokozatosan - részletes rendezési terveket kell készíteni.

(2) Az ingatlan tulajdonosa (kezelője, használója) ellenszolgáltatás nélkül köteles tűrni, hogy az ingatlanon - annak rendeltetészerű használatát nem akadályozó módon - elvégezzék a rendezési terv elkészítéséhez szükséges munkálatokat, és az ehhez szükséges berendezést ott tartásuk. Az okozott kárt a polgári jog szabályai szerint meg kell téríteni.

7. § (1) A rendezési terveket a népgazdasági tervek elkészítése és végrehajtása során figyelembe kell venni.

(2) A város (község) területét felhasználni, építési telkeket alakítani és beépíteni, út- és egyéb közlekedési, továbbá közműhálózatot s általában bármely építményt létesíteni, valamint ilyen célokra építésügyi hatósági engedélyt adni csak a rendezési terveknek megfelelően szabad.

(3) Ha valamely tervezett területfelhasználás, telekalakítás vagy építés a még jóvá nem hagyott rendezési tervvel ellentézik vagy a tervezett rendezés végrehajtását lényegesen költségesebbé tenné, illetőleg másként megnehezítené, az építésügyi hatóság az engedély megadását köteles megtagadni vagy feltételekhez kötni. Az engedélyben - kártalanítási igény kizárásával - későbbi átalakítás vagy lebontás kötelezettségét is elő lehet írni.

(4) A rendezési terv jóváhagyására jogosult hatóság a tulajdonjog gyakorlásának a terv végrehajtása céljából szükséges korlátozásait megállapíthatja. Ezeket a tulajdonjogi korlátozásokat a hatóság megkeresése alapján a telekkönyvbe be kell jegyezni, a bejegyzés elmaradása a korlátozások hatályát nem érinti.

A telekalakítás általános szabályai

8. § (1) Építési telket csak a törvény, az építésügyi szabályzatot megállapító rendelet (a továbbiakban: építésügyi szabályzat) rendelkezései és az építésügyi hatóság engedélye (határozata) szerint szabad alakítani.

(2) A telekalakítást telekkönyvbe bejegyzett jog nem gátolja. Az eljárás megindítását az építésügyi hatóság megkeresése alapján a telekkönyvbe be kell jegyezni.

9. § (1) A telekalakítási engedély megadását meg kell tagadni, ha a telekalakítás következtében a terület rendeltetésének és a város (község) érdekeinek meg nem felelő település vagy beépítés keletkeznék.

(2) Ha a telekalakítást állami szerv, társadalmi szervezet vagy szövetkezet kívánja végrehajtani, az építésügyi hatóság e szervet - a rendezési tervnek és az építésügyi szabályzat rendelkezéseinek megfelelően, a telekalakítás miatt szükséges mértékig - utak és közművek létesítésére vagy költségeinek viselésére kötelezheti.

(3) Az építésügyi hatóság telekalakítást hivatalból is elrendelhet, ha azt megalapozott építési szándékok indokolják és az alakítandó telkeknek a rendezési tervek és az építésügyi szabályzat rendelkezései szerint szükséges utakkal és közművekkel való ellátása biztosított vagy biztosítható.

(4) Az építésügyi hatóságnak a telekalakítás ügyében hozott határozatát bíróság előtt nem lehet megtámadni.

10. § (1) Ha a telekalakítás folytán a telek területe csökkent, a tulajdonost e telekrészért kártalanítani kell; ha a telek területe növekedett, a tulajdonos köteles e telekrész értékét megfizetni.

(2) A telekalakítás során a teleknek az a része, amelyen épület áll, csak a tulajdonos beleegyezésével adható másnak. Az új tulajdonos az épületért a korábbi tulajdonost köteles kártalanítani.

(3) Ha a telekalakítás miatt valamely épületet (épületrészt) le kell bontani, az épület tulajdonosát az épületért (épületrészért) kártalanítani kell.

11. § (1) A telekalakítás folytán másnak adott telekért (telekrészért), illetőleg másnak adott vagy lebontott épületért (épületrészért) járó kártalanítás összegét kérelemre indított eljárás esetében a polgári jog szabályai, hivatalból elrendelt eljárás esetében pedig a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok szerint kell megállapítani.

(2) A kártalanításra jogosultakat és a fizetésre kötelezetteket, továbbá a kártalanítás összegét kérelemre indított eljárás esetében a tulajdonosoknak a polgári jog szabályai szerint kötött megállapodása határozza meg. Hivatalból elrendelt eljárás esetében a kártalanítás tekintetében az építésügyi hatóság egyezség létrehozását kíséri meg. Ha egyezség nem jön létre, az érdekeltek a kártalanítás megállapítását - az egyezségi tárgyalás megghiúsulásától számított harminc napon belül - a bíróságtól keresettel kérhetik.

(3) Az építésügyi hatóságnak a telekalakítást engedélyező, illetőleg elrendelő jogerős határozata - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kártalanítás kérdésében felmerült vitára tekintet nélkül végrehajtható.

12. § Az ingatlan tulajdonosa (kezelője, használója) ellenszolgáltatás nélkül köteles tűrni, hogy a telken - annak rendeltetésszerű használatát nem akadályozó módon - elvégezzék a telekalakítás céljából szükséges munkálatokat, és az ehhez szükséges berendezést ott tartásák. Az okozott kárt a polgári jog szabályai szerint kell megtéríteni.

A telekalakítási és az építési tilalom

13. § (1) A rendezési terv jóváhagyására jogosult hatóság a terv végrehajtásának biztosítása céljából a város (község) meghatározott területrészeire telekalakítási, illetőleg építési tilalmat rendelhet el. Az építésügyi szabályzatban vagy más jogszabályban, valamint az építésügyi miniszter által fontos népgazdasági érdekből külön meghatározott esetekben telekalakítási, illetőleg építési tilalmat az építésügyi hatóság is elrendelhet.

(2) A telekalakítási, illetőleg építési tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni. Az ingatlan tulajdonosa (kezelője, használója) az ingatlant a jogszabályok keretei között a tilalom fennállása alatt is birtokolhatja, használhatja és azzal rendelkezhet.

(3) A telekalakítási, illetőleg építési tilalom elrendelése miatt kártalanítás nem jár.

(4) Ha az ingatlan tulajdonosa a telkét terhelő építési tilalom miatt nem tudja megvalósítani lakóházépítési szándékát, kérelmére - kisajátítási eljárás nélkül - részére beépíthető cseretelket kell adni, feltéve, hogy a tulajdonos vagy egyeneságbeli rokona a lakóházépítésre kötelezettséget vállal, és a külön jogszabályban meghatározott egyéb feltételek fennállnak.

14. § (1) A város (község) külterületén nem szabad állandó lakás, közintézmény vagy nyaraló (hétvégi ház) céljára alkalmas épületet építeni; az építésügyi szabályzat e rendelkezés alól kivételeket állapíthat meg.

(2) Olyan külterületi helyeken, ahol állandó lakás, közintézmény vagy nyaraló (hétvégi ház) céljára alkalmas épületeket nem szabad építeni, ilyen célra új telkeket sem szabad kialakítani.

Védőterületek

15. § (1) Az üzemek és az építmények által a környezetre gyakorolt káros hatások megakadályozása, illetőleg az üzemeknek és az építményeknek a környezet káros hatásaitól való védelme céljából védőterületeket (védőövezeteket, védősávokat) kell létesíteni.

(2) A védőterületeken telekalakítási, illetőleg építési tilalom rendelhető el.

(3) A védőterületek létesítésére, valamint azok területének beépítésére és használatára vonatkozó rendelkezéseket külön jogszabályok állapítják meg.

Területrendezés céljára kisajátítás

16. § Területrendezés céljára a kisajátításra vonatkozó jogszabályok szerint ingatlan kisajátításának van helye.

Ingatlan igénybevétele közút céljára

17. § (1) Ha a részletes rendezési terv szerint a város (község) belterületén vagy külterületi település beépítésére szánt területén közút létesítése, bővítése vagy szabályozása céljára terület szükséges, az építésügyi hatóság a teleknek a közút céljára szükséges részét - kisajátítási eljárás nélkül - igénybe veheti, és közterületként lejegyeztetheti, a részletes rendezési terv szerint feleslegessé vált közterületet pedig a telekhez hozzájegyeztetheti. A telekkönyvi le- vagy hozzájegyzéshez a telekkönyvi érdekeltek hozzájárulása nem szükséges.

(2) Az építésügyi hatóságnak a telekkönyvi le- vagy hozzájegyzést elrendelő határozatát bíróság előtt nem lehet megtámadni.

(3) Ha a teleknek a közút céljára szükséges részén épület vagy épületrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni. Nem kell kisajátítási eljárást lefolytatni, ha az igénybevételre az érdekeltek kérelmére indított telekalakítási eljárással kapcsolatban kerül sor.

(4) A közút céljára történt igénybevétel esetében a kártalanításra a kisajátítási kártalanítás szabályait a törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

18. § (1) A telek igénybevett részéért nem jár kártalanítás, ha az a telek területének egyötödét nem haladja meg. A telek területének egyötödét meghaladó többletterületért kártalanítás jár. A telek egyötödének számításánál azt a területet is figyelembe kell venni, amelyet a telekből közút céljára kártalanítás nélkül tíz évnél nem régebben vettek igénybe.

(2) Ha a telek megmaradó része az építésügyi szabályoknak megfelelő beépítésre alkalmatlanná válik, a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni, ilyen esetben az egész telekért jár kártalanítás.

(3) Ha a közút létesítése céljára szükséges területet teljes szélességben az új közút egyik oldalán fekvő telekből kell igénybe venni, az igénybevétellel nem érintett telek tulajdonosa a szemben fekvő telekből (telkekből) igénybevett terület fele értékének a városi (községi) tanács végrehajtó bizottsága részére történő megfizetésére kötelezhető. A fizetendő összeg azonban nem haladhatja meg a saját telke területe egyötöd részének értékét.

(4) Olyan értékemelkedésért, amely az igénybevétel elrendelését követően az ingatlanon létesített változásból származik, kártalanítás nem jár.

19. § A telekhez hozzájegyzett közterületért a tulajdonos a városi (községi) tanács végrehajtó bizottsága részére kártalanítást köteles fizetni, ennek összegét a telekből kártalanítás nélkül igénybe vett terület értékének megfelelően csökkenteni kell.

III. FEJEZET

A MŰEMLÉKVÉDELEM, VALAMINT AZ ÜDÜLŐTERÜLETEK ÉPÍTÉSÜGYI VÉDELME

A műemlékvédelem

20. § A műemlékeket, tartozékaikat és a velük kapcsolatos képző- és iparművészeti alkotásokat - mint hazánk történeti múltjának jellegzetes, pótolhatatlan emlékeit - a törvényben szabályozott hatósági védelemben kell részesíteni.

21. § (1) A műemlékeket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül fenn kell tartani. A fenntartási kötelezettség kiterjed a műemlék építészeti állagára, alkatára, homlokzatára, tartozékaira, továbbá a művészeti megjelenés minden tényezőjére (díszítés, vakolat, festés, korabeli berendezések).

(2) Műemléken külső vagy belső felújítási, helyreállítási átalakítási, bővítési vagy bontási, továbbá a műemlék jellegét és művészeti megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatokat végezni, valamint a műemlék felhasználásának módját megállapítani, illetőleg azt megváltoztatni csak az építésügyi miniszter által előírt módon és előzetes hozzájárulásával szabad.

Az üdülőterületek építésügyi védelme

22. § (1) A város (község) területének gyógyászat vagy üdülés céljára alkalmas részét építésügyi védelemben kell részesíteni.

(2) A Balatont és környékét, továbbá a természeti adottságok folytán összefüggő, az üdülés és az idegenforgalom szempontjából jelentős más területeket üdülőterületi egységekké lehet nyilvánítani. Az ilyen területeket egységes építésügyi védelemben kell részesíteni.

23. § (1) Az üdülőterületet a regionális tervben, illetőleg a város (község) rendezési programjában és általános rendezési tervében külön fel kell tüntetni.

(2) Üdülőterületen csak olyan építményt szabad építeni, amely a hely rendeltetésének megfelel és a lakosság, továbbá az üdülőterületet igénybevevő személyek szükségleteinek kielégítését szolgálja.

(3) Az állandó lakás céljára alkalmas épületekkel beépíthető lakóterületeket általában el kell különíteni az üdülőterületektől. Ha erre lehetőség nincs, az állandó lakás céljára alkalmas épület építésének engedélyezése során különleges építési kikötéseket, használatára pedig korlátozásokat lehet megállapítani.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTKEZÉSEK ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ENGEDÉLYEZÉSE ÉS ELLENŐRZÉSE

Az építésügyi hatóság

24. § Az építésügyi igazgatás körébe tartozó hatósági feladatokat - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a tanácsok végrehajtó bizottságainak építésügyi szakigazgatási szervei látják el.

Az építésügyi állandó bizottság

25. § Az építésügyi hatóság munkájának előmozdítása és eredményesebbé tétele céljából a községekben - a tanácsokról szóló jogszabályoknak megfelelően - építésügyi állandó bizottságot (albizottságot) kell szervezni. Építésügyi állandó bizottságot a helyi viszonyok figyelembevételével a városi (városi kerületi) tanács is szervezhet.

Az építésügyi hatósági engedélyezés

26. § (1) Területfelhasználáshoz, telekalakításhoz, építmény megépítéséhez, használatbavételéhez, felújításához, helyreállításához, átalakításához, bővítéséhez és lebontásához, továbbá gép felállításához (a továbbiakban együtt: építési munka) - a törvényben, az építésügyi szabályzatban és más jogszabályokban meghatározott esetekben - az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

(2) Az építésügyi hatóság az építési engedélyhez kötött építési munka, illetőleg az engedélyben meghatározott egyes munkaszakaszok megkezdését - az építésügyi szabályzatban vagy más jogszabályban meghatározott esetekben - kezdési engedélyhez vagy bejelentési kötelezettséghez kötheti.

(3) Az építésügyi hatóság az engedély megadását feltételekhez kötheti.

27. § (1) Ha jogszabály az építésügyi hatósági engedély megadásával kapcsolatban valamely állami szerv előzetes meghallgatását vagy hozzájárulását előírja, a határozathozatal előtt gondoskodni kell az érdekelt szerv szakvéleményének beszerzéséről, és annak előírásait az építésügyi hatóság határozatába kell foglalni.

(2) Az építésügyi hatóság határozatának az (1) bekezdésben említett előírásai ellen irányuló fellebbezés ügyében a felettes építésügyi hatóság - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a szakvéleményt adó szerv felügyeleti szervének állásfoglalása alapján határoz.

28. § (1) Építési engedélyt az ingatlan tulajdonosának (kezelőjének, használójának), továbbá annak szabad adni, aki a tervezett építési munkák elvégzéséhez az ingatlan tekintetében rendelkezésre jogosult hozzájárulását megszerezte.

(2) Közös tulajdonban álló ingatlanon az építési jogosultság a tulajdonostársat csak akkor illeti meg, ha a tervezett építési munkák elvégzéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárult. Ha azonban a tulajdonostárs tartózkodási helye vagy más körülményei miatt a hozzájárulás megszerzése rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, az építésügyi hatóság be nem épített telek tekintetében akkor is megadhatja az engedélyt a tervezett építési munkák elvégzésére, ha ahhoz a tulajdonostársaknak a tulajdoni hányad szerint számított többsége hozzájárult.

29. § (1) Az építésügyi hatósági engedély megadását meg kell tagadni, ha előre meg lehet állapítani, hogy az építmény megépítése, illetőleg fenntartása víz, gőz, gáz, füst, korom, hő, bűz, zaj, rázkódtatás, sugárzás vagy más ok miatt a környezetre olyan káros hatással járna, amely a helyi viszonyoknak és az érintett terület rendeltetésének megfelelő mértéket meghaladná, a szomszédos ingatlanok használatát számbavehetően korlátozná, illetőleg az állékonyságot, az egészséget, az élet- vagy közbiztonságot veszélyeztetné, vagy a közérdeket egyéb módon sértené.

(2) Az építési engedély feltételeit úgy kell megállapítani, hogy az építmény a korszerű építészeti követelményeknek megfelelően, a szomszédos telkeken levő építmények továbbra is kellő támasztékot, világosságot, napfényt és levegőt kapjanak, továbbá az építmény a szomszédok kilátását lehetőleg ne akadályozza.

(3) Az építésügyi hatóság az építési engedély megadása során köteles az építési munkával érintett telekkel szomszédos ingatlanok tulajdonosainak (kezelőinek, használóinak) jogos érdekeit figyelembe venni.

30. § Az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges járulékos építményeket, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatokat az építménnyel együtt, illetőleg azt megelőzően kell megvalósítani. Az építésügyi hatóság az építési engedély megadását megtagadhatja, ha e járulékos munkálatok megvalósítása nem biztosított.

31. § (1) Újfajta építési anyagokat, szerkezeteket, építési módokat és építőipari szerelvényeket csak akkor szabad alkalmazni, ha erre az építésügyi miniszter vagy az általa feljogosított hatóság, illetőleg tudományos szerv engedélyt adott.

(2) Az építésügyi miniszter egyes építési anyagok, szerkezetek, építési módok és építőipari szerelvények kötelező alkalmazását elrendelheti.

32. § (1) Az építési munkát az építési engedélynek és az ahhoz tartozó műszaki terveknek és egyéb okiratoknak megfelelően kell elvégezni. Az építésügyi hatóság által engedélyezett műszaki tervtől csak a hatóság engedélyével szabad eltérni; az építésügyi miniszter e rendelkezés alól jogszabályban kivételeket állapíthat meg.

(2) Közterületet épülettel, épületrésszel vagy más építménnyel elfoglalni, illetőleg rendeltetésétől eltérő célra és módon használni - ha jogszabály másként nem rendelkezik - csak az építésügyi hatóság engedélyével szabad.

(3) Az ingatlan tulajdonosa (kezelője, használója) ellenszolgáltatás nélkül köteles tűrni, hogy a szomszédos ingatlanon folyó építkezés elvégzéséhez szükséges mértékben ingatlanára állványzatot helyezzenek, továbbá telkén átjárjanak, a szükséges mérési munkálatokat elvégezzék, az építőanyagot átvigyék vagy lerakják. Az okozott kárt a polgári jog szabályai szerint meg kell téríteni.

(4) Ha építkezés során építészeti emlék vagy építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz haladéktalanul bejelenteni és a lelőhelyet a hatóság intézkedéséig érintetlenül hagyni.

33. § (1) Ha az építményt a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas módon építették meg, az építésügyi hatóság az építmény használatbavételét megtilthatja, vagy a hibák, hiányosságok megszüntetésétől teheti függővé.

(2) Az építményt csak az építési és a használatbavételi engedélyben meghatározott célra szabad használni. Az engedélyezett céltól eltérő használatához az építésügyi hatóság engedélyre van szüksége.

34. § Az ingatlan tulajdonosa (kezelője, használója) köteles a telek és az építmény jókarbantartásáról, illetőleg fenntartásáról gondoskodni és az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott módon és időszakonként felülvizsgálni; ilyen kötelezettséget jogszabály más személyek tekintetében is elrendelhet.

35. § Az építésügyi hatóság az építmény lebontására akkor adhat engedélyt, ha az népgazdasági érdeket nem sért, illetőleg az építményt gazdaságos helyreállítással vagy átalakítással sem lehet tovább fenntartani.

Az építésügyi hatósági ellenőrzés

36. § (1) A rendezési tervek és az építésügyi szabályok megtartásának ellenőrzése - ha jogszabály másként nem rendelkezik - az építésügyi hatóság hatáskörébe tartozik. Az építésügyi hatóság e feladatának ellátása során ellenőrzi az építési munkák végzését, a telkek és az építmények állapotát, rendeltetésszerű használatát és jókarbantartását, a közterületek használatát; feladata továbbá az engedély nélkül és az engedélytől eltérő módon végzett építési munkák megelőzése, felkutatása, illetőleg megakadályozása.

(2) Az építtető, az ingatlan tulajdonosa (kezelője, használója) és a kivitelező tűrni köteles, hogy az ellenőrzésre jogosult szervek az építési munka végzését, illetőleg a telket és az építményt ellenőrizzék. Az ellenőrzéshez szükséges adatokat, anyagokat, segédszerkezeteket, eszközöket és munkaerőt ellenszolgáltatás nélkül kell rendelkezésre bocsátani.

Az építésügyi hatósági kötelezés szabályai

37. § Az építésügyi hatóság elrendelheti:

a) az építési munka végzése során a kivitelezés megszüntetését és az eredeti állapot helyreállítását, az építési engedélynek megfelelő munkaműveletek elvégzését, a műszaki követelményeknek meg nem felelő anyagok vagy szerkezetek kicserélését, illetőleg az építmény részleges vagy teljes átalakítását, lebontását és újraépítését, ha a kivitelezés építési engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon, illetőleg az állékonyságot, az egészséget, az élet- vagy közbiztonságot veszélyeztető módon történik;

b) a hibák, hiányosságok megszüntetését, ha az építményt a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas módon építették meg, vagy az építési munka végzése következtében idegen ingatlanban kár keletkezett;

c) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, illetőleg - a szükséghez képest - az építmény felülvizsgálatát, felújítását, helyreállítását, átalakítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az egészséget, az élet- vagy közbiztonságot veszélyezteti, a városképet rontja, vagy azt a rendezési terv végrehajtása, illetőleg a műemlékvédelem érdekei megkövetelik;

d) az egy épületben levő valamennyi üzlethelyiség homlokzatának, továbbá a kirakatszekrényeknek, hirdetőberendezéseknek és feliratoknak egységes tervezését és

kivitelezését, ha az közérdekből, különösen a városkép előnyösebb kialakítása céljából szükséges;

e) műemlék hatásának zavartalan érvényesülése érdekében - a népgazdaság érdekeire is figyelemmel - az eléktelenítő vagy idegen részek eltávolítását, továbbá az eredeti jelleg kifejezésére vagy hatásosabb érvényesülésére irányuló munkálatok elvégzését;

f) az építésügyi szabályzatban vagy más jogszabályban meghatározott esetekben a telek bekerítését, továbbá a teleknek közterületről közvetlenül látható részén a városkép előnyösebb kialakítása céljából szükséges kertészeti munkák elvégzését.

38. § (1) Ha az építményt építési engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon építették meg és az az építésekor érvényben volt rendezési terveknek, illetőleg építésügyi szabályoknak sem felelt meg, az építésügyi hatóság az építmény átalakítását, ha pedig ez a terveknek, illetőleg szabályoknak megfelelően nem lehetséges, az építmény lebontását rendelheti el.

(2) Ha az építésügyi hatóság az építési engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon megépített építmény lebontását nem rendeli el, az építményre meghatározott időre szóló, visszavonásig érvényes vagy végleges fennmaradási engedélyt adhat. A meghatározott idő eltelte, illetőleg az engedély visszavonása után az építményt le kell bontani.

(3) Az építési engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon megépített építmény lebontását el kell rendelni, ha az közvetlenül veszélyezteti az egészséget, az élet- vagy közbiztonságot, vagy annak állékonysága nem felel meg a műszaki követelményeknek és a veszély megfelelő átalakítással nem szüntethető meg.

(4) Az építésügyi hatóság az (1) bekezdés alapján az építési engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon végzett építkezés tudomására jutásától számított egy éven belül, legkésőbb azonban az építmény használatbavételétől számított tíz éven belül intézkedhetik.

39. § (1) Az építési munkával kapcsolatban vagy annak következtében szükségessé vált munkálatok elvégzésére, továbbá az építmény jókarbantartására, felülvizsgálatára, felújítására, helyreállítására, átalakítására vagy lebontására, műemlék hatásának zavartalan érvényesülése érdekében elrendelt munkálatok elvégzésére a telek bekerítésére, illetőleg a kertészeti munkák elvégzésére - ha jogszabály másként nem rendelkezik - az ingatlan tulajdonosát (kezelőjét, használóját) kell kötelezni.

(2) Ha az építési munkát nem az ingatlan tulajdonosa (kezelője, használója) végeztette, az azzal kapcsolatban vagy annak következtében szükségessé vált munkálatok elvégzésére az építtetőt kell kötelezni.

(3) Üzlethomlokzat, kirakatszekrény, hirdető-berendezés és felirat jókarbantartására a bérlőt, felújítására, helyreállítására, átalakítására vagy eltávolítására pedig az azt létesítőt is lehet kötelezni. Ilyen esetben az, aki az építmény tekintetében rendelkezésre jogosult, tűrni köteles a munkálatok elvégzését.

(4) Az építésügyi hatóság a rendezési terv végrehajtása érdekében a tervvel ellentétes állapot megváltoztatását állami szerv tekintetében csak a népgazdasági terv, a költségvetés, illetőleg a város- (község-) fejlesztési terv keretei között rendelheti el. Társadalmi tulajdonban álló építmény ilyen célból történő lebontásának elrendelése előtt az ingatlan tulajdonosának (kezelőjének, használójának) felügyeleti szervét meg kell hallgatni.

40. § Az építésügyi hatóság által elrendelt munkálatok költségei - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a kötelezettet terhelik.

V. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSTERVEZÉS

Az építéstervezési tevékenység gyakorlása

41. § (1) Építéstervezési tevékenységet az országos vagy területi illetékességgel szervezett állami tervező szervek, a tervező szövetkezetek, továbbá az állami szervek, illetőleg szövetkezetek szervezetében működő tervező részlegek, valamint a tervezési jogosultsággal rendelkező állampolgárok gyakorolhatnak.

(2) Az állami szervek és a társadalmi szervezetek építkezéseivel kapcsolatos műszaki tervek elkészítése és a tervezői művezetési tevékenység ellátása - ha a Minisztertanács jogszabályban másként nem rendelkezik - az állami tervező szervek feladata.

42. § Az építéstervezésre vonatkozó szabályok egységes érvényre juttatása céljából az építésügyi miniszter az építéstervezési tevékenység felett szakfelügyeletet gyakorol. A szakfelügyelet gyakorlásának szabályait a Minisztertanács állapítja meg.

A típustervezés

43. § (1) A többször ismétlődő, azonos vagy hasonló rendeltetésű szerkezetekre, építményrészekre (szekciókra) és építményekre típustervet kell készíteni.

(2) A típusterv alkalmazása állami szervek építkezései esetében kötelező; jogszabály más építtetők építkezései tekintetében is elrendelheti a típusterv kötelező alkalmazását. Az építésügyi miniszter e kötelezettség alól indokolt esetben felmentést adhat.

A tervezési szerződés

44. § (1) Ha az építtető állami szerv vagy társadalmi szervezet a tervezési munka elvégzésére az illetékes tervezővel tervezési szerződést, továbbá - ha jogszabály azt elrendeli - tervezői művezetési szerződést is köteles kötni; ilyen kötelezettséget jogszabály más építtetők tekintetében is elrendelhet.

(2) Az egész tervezési munkára egy tervezővel (generáltervezővel) kell szerződést kötni abban az esetben is, ha a tervezéshez több tervező közreműködése szükséges. A generáltervező részfeladatok elvégzésére altervezési szerződéseket köthet.

A tervező felelőssége

45. § (1) A tervező felelős a tervezésre vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások és szakmai követelmények érvényesítéséért, az általa készített műszaki terv és költségvetés helyességéért, gazdaságosságáért és teljességéért, valamint azért, hogy a terv műszakilag és gazdaságosan kivitelezhető legyen; felelős továbbá a terv esztétikai és korszerű műszaki színvonaláért és a szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítéséért. A tervező köteles figyelemmel kísérni és tanácsaival észrevételeinek megtételével előmozdítani a kivitelezésnek a műszaki terv szerint történő végrehajtását.

(2) A generáltervező az (1) bekezdésben foglaltakon felül valamennyi terv és költségvetés összefüggéséért és egyeztetéséért is felel.

VI. FEJEZET

AZ ÉPÍTMÉNYEK KIVITELEZÉSE

Az építőipari tevékenység gyakorlása

46. § (1) Építőipari tevékenységet az országos vagy területi illetékességgel szervezett állami építőipari vállalatok, az építőipari szövetkezetek, továbbá az állami szervek, társadalmi szervezetek, illetőleg szövetkezetek szervezetében működő építőipari részlegek, valamint az építőipari kisiparosok gyakorolhatnak.

(2) Az állami építőipari vállalatok feladata elsősorban az állami szervek és a társadalmi szervezetek építési igényeinek kielégítése. Az állami szerv építőipari részlegének feladata a szerv építési igényeinek kielégítése.

(3) Az építőipari szövetkezetek és a szövetkezetek építőipari részlegeinek feladata elsősorban a lakosság és a szövetkezetek, az építőipari kisiparosok főfeladata pedig a lakosság építési igényeinek kielégítése.

47. § A kivitelezésre vonatkozó szabályok egységes érvényre juttatása céljából az építésügyi miniszter az építőipari tevékenység felett szakfelügyeletet gyakorol. A szakfelügyelet gyakorlásának szabályait a Minisztertanács állapítja meg.

Az építési szerződés

48. § (1) Ha az építtető állami szerv vagy társadalmi szervezet, az építőipari munkák elvégzésére a kivitelezésre jogosult szervvel építési szerződést köteles kötni; ilyen kötelezettséget jogszabály más építtetők tekintetében is elrendelhet.

(2) A több éven át tartó építőipari munkák kivitelezésével kapcsolatban jogszabály az építési szerződésen felül - az építési szerződés rendszerében - egyéb szerződés megkötését is elrendelheti.

(3) Az építési szerződést - ha jogszabály másként nem rendelkezik - egy kivitelezővel (generálkivitelezővel) kell megkötni abban az esetben is, ha a szerződés teljesítéséhez több kivitelező közreműködése szükséges. A generálkivitelező a részmunkák elvégzésére alvállalkozási szerződéseket köthet.

49. § Az építkezés gazdasági-műszaki előkészítése és a kivitelezés során az építtető, a tervező és a kivitelező köteles együttműködni.

A kivitelező felelőssége

50. § (1) A kivitelező felelős az építőipari tevékenységgel kapcsolatos jogszabályok, szabványok és egyéb előírások, továbbá a hatósági engedélyek megtartásáért, valamint a szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítéséért.

(2) A generálkivitelező az alvállalkozói munkák összehangolásáért is felel.

VII. FEJEZET

VEGYES RENDELKEZÉSEK

Térképek és műszaki nyilvántartások

51. § (1) Az építésügyi igazgatás körébe tartozó feladatok ellátásához szükséges térképek elkészítéséről megfelelő időben gondoskodni kell.

(2) Az építésügyi hatóságok ügyviteléhez szükséges műszaki, térképi és egyéb adatokat tartalmazó tervtárakat és nyilvántartásokat kell rendszerezíteni és gondoskodni kell azok folyamatos kezeléséről, illetőleg vezetéséről.

Szabálytalan építkezésre vonatkozó rendelkezés

52. § Építési engedély nélkül vagy az engedélytől lényegesen eltérő módon végzett építkezést nem szabad állami kedvezményben vagy támogatásban részesíteni.

Az államigazgatási eljárás általános szabályainak alkalmazása

53. § Az építésügyi igazgatás körébe tartozó hatósági eljárásokban az államigazgatási eljárás általános szabályait (1957. évi IV. törvény) az e törvényben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.

A törvény hatálybalépése és végrehajtása

54. § (1) A törvény 1965. évi január hó 1. napján lép hatályba. Végrehajtásáról a Minisztertanács gondoskodik; ennek során a szükséges átmeneti rendelkezéseket is megállapíthatja.

(2) A törvény végrehajtása során Budapest fővárosnak és a megyei jogú városoknak más városoktól eltérő helyzetére, továbbá a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló telkek és építmények különleges rendeltetésére figyelemmel kell lenni.

Hatályon kívül helyezett jogszabályok

55. § A törvény hatálybalépésével egyidejűleg az 1937. évi VI. törvény, az 1946. évi XXIV. törvény, az 1948. évi XLIV. törvény, az 1949. évi 13. törvényerejű rendelet még hatályos 17-21. §-ai, 33. §-a, 22. és 30. §-ának a műemlékekre vonatkozó rendelkezései, az 1955. évi 36. törvényerejű rendelet, továbbá a helyi építésügyi szabályrendeleteknek, valamint a tanácsi rendeleteknek a törvénnyel ellentétes rendelkezései hatályukat veszítik.