

Mednyánszky Miklós

Építési engedélyezési eljárások



TERC Kft., Budapest, 2013.

© Mednyánszky Miklós, 2013

© TERC Kft., 2013

A könyv részeit vagy egészét közölni a szerzőre és a kiadóra vonatkozó adatok feltüntetése nélkül tilos! A könyv sem nyomtatott, sem elektronikus formában kereskedelmi forgalomba nem hozható!

A kézirat lezárva: 2013. január 14.

ISBN 978-963-9968-82-0

Kiadja a TERC Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Szakkönyvkiadó Üzletága, az 1795-ben alapított Magyar Könyvkiadók és Könyvterjesztők Egyesülésének a tagja

Felelős kiadó: a kft. ügyvezető igazgatója
Felelős szerkesztő: Lévai-Kanyó Judit kiadóvezető
Azonossági szám: JT-1258

TARTALOM

ELŐSZÓ	4
BEVEZETŐ	5
1. AZ ÉPÍTÉSÜGYI JOGRENDSZER, JOGSZABÁLYOK. AZ ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁSRÓL ÁLTALÁNOSÁGBAN	7
1.1. ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY	7
1.2. AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉST SZABÁLYOZÓ JOGSZABÁLYOK	8
1.3. SZAKÁGI, MŰSZAKI KÉRDÉSEKRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK	9
1.4. KÖZIGAZGATÁSI ELJÁRÁSOKAT SZABÁLYOZÓ ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ JOGSZABÁLYOK	9
1.5. AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEKRŐL ÁLTALÁBAN	10
2. AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY	13
2.1. MIRE KELL ENGEDÉLY ÉS MIRE NEM?	13
2.2. AZ ÉPÍTÉSI JOGOSULTSÁG	13
2.3. A KÉRELEM BENYÚJTÁSA – HOVÁ KELL A KÉRELMEZT BENYÚJTANI?	13
2.4. A KÉRELEM BEADÁSA	15
2.5. A TERVEK	18
2.6. AZ ELJÁRÁS MENETE	19
2.6.1. <i>A hiánypótlás</i>	19
2.6.2. <i>Szakhatóságok közreműködése</i>	19
2.6.3. <i>A tervtanács és a polgármester</i>	20
2.7. AZ ENGEDÉLY MEGADÁSÁNAK FOLYAMATA	20
2.7.1. <i>A helyszíni szemle</i>	21
2.7.2. <i>Az építési engedély tartalma, formája</i>	22
2.7.3. <i>Kik kapnak az engedélyből?</i>	25
2.7.4. <i>Az engedély jogerőre emelkedése</i>	25
2.7.5. <i>Jogorvoslat – a fellebbezés intézménye, az engedély jogerőre emelkedése</i>	25
2.7.6. <i>Az építési engedély érvényessége (hatálya)</i>	26
3. ELTÉRÉS AZ EREDETI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEKBEN FOGLALTAKTÓL	27
3.1. AZ ENGEDÉLY MÓDOSÍTÁSA	27
3.1.1. <i>A határidő meghosszabbítása</i>	27
3.1.2. <i>Az építési engedély módosítása</i>	28
3.2. ELJÁRÁS AZ ENGEDÉLYEZETTŐL VALÓ ELTÉRÉS VAGY ENGEDÉLY NÉLKÜLI ÉPÍTKEZÉS ESETÉN (FENNMARADÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS)	28
3.2.1. <i>Fennmaradási engedélyezés</i>	29
3.2.2. <i>Fennmaradási és továbbépítési engedélyezés</i>	30
3.3. ELTÉRÉS A SZAKMAI ELŐÍRÁSOKTÓL (OTÉK-TÓL)	30
4. AZ ÉPÍTETŐ ÁLTAL ELVÉGEZENDŐ HIVATALOS TEENDŐK AZ ÉPÍTKEZÉS SORÁN	32
5. A HASZNÁLATBAVÉTELI ELJÁRÁS	33
5.1. A HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLY	33
5.2. A HASZNÁLATBAVÉTEL BEJELENTÉSÉNEK TUDOMÁSULVÉTELE	34
6. BONTÁSOK ENGEDÉLYEZÉSE	35
6.1. A BONTÁSI ENGEDÉLY	35
6.2. A BONTÁSOK TUDOMÁSULVÉTELE	35
7. A FELLEBBEZÉS MÓDJA; A FELLEBBEZÉSI ELJÁRÁS	37
7.1. A FELLEBBEZÉS BENYÚJTÁSA	37
7.2. A FELLEBBEZÉS ELBÍRÁLÁSA	38
8. AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI SZOLGÁLTATÁSRÓL	40
FÜGGELÉK: A KÖNYVBEN SZEREPLŐ JOGSZABÁLYOK FELSOROLÁSA AZ ALKALMAZOTT RÖVIDÍTÉSEK SZERINT	41
FOGALOMMAGYARÁZAT	42

Előszó

A jelenlegi gazdasági helyzetben egyre kevesebben vállalhatják fel azt, hogy építkezésbe kezdjenek. Nemcsak a nagy anyagi befektetés, de a ház-építéssel, beruházással járó gondok, intézendők és jogrendünk napjainkban folyó átalakulása is nehezíti azok dolgát, akik ilyen nagy fába vágják fejszéjüket.

Az építési jogszabályok különleges helyet foglalnak el a hazai jogrendben. Ennek oka, hogy egy építkezés megtervezése, majd engedélyezése és tényleges végrehajtása nemcsak műszaki ismereteket igényel, hanem komoly jogi tennivalókkal is jár.

Hazánkban az elmúlt 30 évben nem jelent meg olyan, a mindennapokban használható útmutató, kézikönyv, amely az átlagos állampolgárt segítené e bonyolult folyamatban. Jelen kiadvánnyal szeretnénk mind a magán-építkezők, mind a beruházások, vállalkozások ez irányú tevékenységét segíteni.

Remélem, hogy a könyvet haszonnal forgatják majd az érdeklődők.

Bevezető

Hazánkban több mint 200 éves múltra tekinthet vissza az építésjog szabályozása. A Főváros, és elődei, valamint vidéki nagyobb városaink – de például a Balaton-parti községek is – már a 19. században megalkották építési szabályzatukat. Az 1880-as évekre Budapest (akkor még Székesfőváros) olyan minden részletre kiterjedő szabályrendeletet alkotott, mely nemcsak más magyarországi városok, települések, de fél Európa számára iránymutató volt.

Az 1930-as évektől a mindenkori technikai fejlődéshez – majd a társadalmi változásokhoz – igazodó építési szabályzatok, törvények jelentek meg. Az első építési törvény (amely mindösszesen néhány paragrafust tartalmazott) 1937 májusában jelent meg. Azóta mind az építésüggyel, mind magával az engedélyezési eljárással foglalkozó előírások számos alkalommal és módon változtak. De magának az építésnek mint tevékenységnek a szabályozási alapelvei – szerencsénkre vagy kárunkra – azonosak maradtak...

A kiadvány felépítése

A hazai építési joggal foglalkozó jogszabályok nem ritkán túlságosan összetettek, bonyolultak. Ennek legfőbb oka az, hogy mind a hazai, mind a nemzetközi jogrendszernek vannak olyan írott és íratlan szabályai, amelyekhez a jogalkotóknak tartaniuk kell magukat. Legyenek azok a törvények, rendeletek felépítésére vonatkozó előírások, vagy éppen az egyes jogszabályokban használatos szavak, kifejezések.

Ezek értelmezése, a köznapi emberek gondolkodásához igazítása nem egyszerű feladat. Ezért a jelen kiadványban igyekszünk a szabályozást oly módon bemutatni, hogy az mindenki számára érthető, de főleg követhető legyen. A fő jogszabályok általános bemutatása után a 2. fejezetben egy teljes építési engedélyezési folyamatot követünk végig a jogszabályok alapján, majd a további fejezetekben az egyéb eljárásokat mutatjuk be.

A 7. fejezet az építésügyi eljárásokban – a más közigazgatási eljárásokkal ellentétben – gyakorinak mondható jogorvoslati eljárásról szól.

A magánépítkezésben ritkán előforduló elvi és összevont engedélyezési eljárásokkal e könyv nem foglalkozik. Ezek a mindennapi gyakorlatban ritkán fordulnak elő, legtöbbször igen nagy terjedelmű beruházások esetében tart igényt ilyenre az építető. És ilyen esetekben általában az engedélyezést, az építkezést lebonyolító külön szervezet is közreműködik a folyamatban, s az ott dolgozó szakemberek – többnyire – jártasak ezen folyamatok lebonyolításában.

A könyvnek nem az a célja, hogy felsorolja az egyes jogszabályokat, részletezve az azokban szereplő előírásokat. Azokat bárki letöltheti az internetről, beszerezheti a közlönyökből. Sokkal inkább az volt szándékunk, hogy vezérfonalat, gyakorlati útmutatót adjon az egyes engedélyezési eljárások lebonyolításához. Természetesen sok esetben megkerülhetetlen az, hogy a jogszabályokra hivatkozzunk – hiszen a folyamat jogszabályokon alapul. Ám tudom, hogy a kívülálló számára a paragrafusok, bekezdések, idézetek tömege riasztó, sokszor áttekinthetetlen és nem is érthető. Ezért az könyvet úgy alakítottuk ki, hogy az egyes leírások melletti hasábkban a megfelelő

jogszabályhelyekre utaló indexeléssel az olvasó megkeresheti a vonatkozó paragrafust – mert nem szabad elfelejteni, hogy a jogot alkalmazó hatóságok mindig a leírt betűkhöz ragaszkodnak.¹

¹ Lábjegyzet kollégáknak és kívülállóknak...

Nem elképzelhetetlen, hogy a könyv hatósági szakemberek kezébe kerül – számításaim szerint napjainkban több ezren dolgoznak az építési hatóságoknál. Számukra szeretném világossá tenni, hogy ahol csak lehet, arra törekedtem, hogy elhagyjam a bürokratikus nyelvnek a hétköznapi emberek számára sokszor érthetetlen kifejezéseit; és az engedélyezésben használatos szavakat, szófordulatokat „lefordítsam”, értelmezzem. A könyv végén egy „magyar-magyar” szótárral igyekszem a számunkra, szakemberek számára mindennapos, a szakmai nyelvünkben használatos szavakat, kifejezéseket érthetővé tenni a kívülállók számára.

1. Az építésügyi jogrendszer, jogszabályok. Az engedélyezési eljárásról általánosságban

A hazai építési – és általános szakigazgatási – jogot a rendszerváltás óta törvények és rendeletek szabályozzák. Míg a törvényeket az Országgyűlés hozza, a rendeletek megalkotására több mindenkinek joga van: a kormánynak, az egyes minisztereknek, és ami az építési jog szempontjából nagyon fontos, a helyi önkormányzatoknak is. A törvények és rendeletek minden olyan állampolgárra és szervezetre vonatkoznak, akik a hatálya alá tartoznak – azaz akiknek életét, működését vagy tevékenységét érintik a jogszabályban foglaltak.

1.1. Építési törvény

A hazai építési jogszabályoknak immár több mint 200 éves múltja van. A 19. század elején már több vidéki város és természetesen a főváros is megalkotta a maga építési szabályzatát. A legátfogóbb és legrészletesebb a fővárosi szabályozás volt, más települések, esetleg nagyobb közigazgatási egységek (pl. a Balaton-környék) többnyire ezt követve alakították ki előírásait.

Az első építési törvény 1937-ben látott napvilágot (1937. évi VI. törvénycikk), s mindössze 29 paragrafusból állt. A kor jogalkotási tökéletességének köszönhetően több mint negyed századon át, egy világháborút is átvészelve egészen 1964-ig volt érvényben. Ekkor született meg az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény.

1964 után egy emberöltő telt el, amikor a megváltozott társadalmi rendhez igazítva 1997-ben újrafogalmazták a hazai építési jogot szabályozó legfontosabb jogszabályt. Visszatekintve elődeire megállapítható, hogy az építéssel, város- és településrendezéssel kapcsolatos jogalkotási alapelvek szinte semmit nem változtak – és ez így is van rendjén.

Az épített környezet védelméről az építéséről szóló 1997. évi 78. törvény – akárcsak 1964-es elődje – az évek folyamán számtalan alkalommal változott. Egyes előírások kikerültek belőle, az újabb és újabb társadalmi, szakmai és gazdasági igényeknek megfelelően új fejezetek kerültek bele – de az alapelvek, a fő irányok megegyeznek az 1937-es törvénycikkben foglaltakkal, de még akár az 1880-as években keletkezett fővárosi építési szabályzattal összehasonlítva is számos megegyezést találhatunk.

Az építési törvény négy fő témakörben határozza meg az építéssel kapcsolatos tevékenységeket: az állam és az önkormányzatok feladatai mellett a településrendezés, városrendezés alapelveit rögzíti, foglalkozik az épített környezet védelmével, és ami számunkra a legfontosabb: rögzíti az építési folyamat szabályait a tervezéstől a kivitelezés befejezéséig.

1.2. Az építési engedélyezést szabályozó jogszabályok

Természetesen egy törvény – még ha olyan fontos szabályokat is tartalmaz – nem térhet ki egy-egy társadalmi folyamat, közigazgatási eljárás minden részletére. Erre az egyéb jogszabályok, nevezetesen a rendeletek szolgálnak².

Rendeleteket a kormány, a miniszterek, ill. országos hatáskörű szervek vezetői alkothatnak saját szakterületükön, és sajátos rendeletalkotási jogosítványai vannak a települések önkormányzatainak, nevezetesen a közgyűléseknek, képviselő-testületeknek.

Az építési folyamat részletes szabályait ezekben a rendeletekben rögzítik a jogalkotók. Az építésügyi igazgatás bonyolultságát, összetettségét jól jellemzi, hogy egy-egy eljárás során több mint egy tucatnyi jogszabályt (törvényt, rendeletet) kell az építetőknek és az eljáró hatóságnak figyelembe vennie...

Az országos érvényű jogszabályok mellett felbecsülhetetlen számú helyi rendelet van érvényben, melyek az egyes települések építési szabályait foglalják magukban. Az építéssel foglalkozóknak (legyenek azok építetők, tervezők, kivitelezők, vagy éppen a hatóság ügyintézői) természetesen csak az adott településre vonatkozó ismerete és alkalmazása szükséges – de míg vannak olyan városok, községek, ahol egy ilyen szabályozási terv van, vannak olyan nagyvárosok, fővárosi kerületek, ahol több tucatnyi vagy akár száznál is több ilyen szabályozási terv létezik. Szakember legyen a talpán, aki ezeken eligazodik...

Jogos a felvetés, hogy miért van szükség arra, hogy ennyi központi és helyi szabály legyen?

Sajnos azt kell mondani, hogy mind szakmailag, mind területi szempontból ez a jelenleg jószerével kikerülhetetlen. Miért?

A területi szabályozás (azaz a helyi építési szabályok) léte nem szorul magyarázatra: nemhogy két különböző település vonatkozásában, de gyakran még egy településen belül sem lehet azonos szabályokat működtetni más-más területekre. Jó példa erre Budapest X. kerülete, ahol a több mint 30 km²-en belül lakótelepek, kertés házas övezetek váltakoznak gyárnegyedekkel vagy éppen hatalmas parkokkal. Könnyen belátható, hogy nem vonatkozhatnak ugyanazok a szabályok a Jászberényi úti gyárnegyedekre, mint a kerület szélén található kertvárosias övezetre.

De miért van szükség a szakmai, régi elnevezéssel „ágazati” szabályok ilyen tömegére?

Nagyjából ugyanazért, mint a területi megosztottság miatt: kezelhetetlenné válna egy olyan jogszabály, amely egyazon szövegben tartalmazná az építéssel kapcsolatban a különféle engedélyek meghatározása mellett, mondjuk a tűzvédelmi vagy az egészségvédelmi, esetleg a műemléki szabályokat.

² 1990 előtt a különféle határozatok is szabályokat tartalmaztak, melyek betartása kötelező volt. Létezett egy sajátos jogszabályforma, az ún. törvényerejű rendelet – mára ez a se nem törvény, se nem rendelet „műfaj” eltűnt jogrendszerünkben.

Az építési folyamatokra vonatkozó rendeletek közül az azokban részt vevő számára az építési engedélyezési eljárást szabályozó rendelet a legfontosabb. Míg a fentebb példaként felsorolt, speciális szabályokat tartalmazó rendeletek az adott témakörrel foglalkozó szakemberek számára fontosak, az engedélyezésről szóló szabályokat mind az építeni szándékozónak, mind a terveket készítőeknek, az épületet kivitelezőnek ismernie kell.

Hazánkban az építési engedélyezési folyamatot – az építési törvény már említett fejezete alapján – 2012. december 31-ig két jogszabály, az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építésügyi-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM és az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX.15.) számú rendelet szabályozza. 2013. január 1-jétől ezek hatályukat veszítik, és helyettük egy jelentős változásokot tartalmazó jogszabály lép hatályba.

1.3. Szakági, műszaki kérdésekre vonatkozó jogszabályok

Az engedélyezésről szóló jogszabályok mellett természetesen számos szakmai előírás is létezik, hiszen az építési folyamat ez egyik legösszetettebb és legnagyobb figyelmet igénylő szakma. Ezek közül is első és legfontosabb az elmúlt évek során szintén több mint egy tucatszor módosított, az országos építésügyi szabályzatról szóló 253/1997. Korm.rendelet. Tulajdonképpen ebben találja meg az érdeklődő vagy éppen építeni szándékozó azokat a műszaki előírásokat, amelyeket egy-egy épület megtervezésekor majd megalkotásakor be kell tartani. Ezek részletes ismertetésére itt nincs lehetőség, hiszen több mint 300 paragrafusba foglalták az épületek elhelyezéséről, a telkek kialakításáról, az egyes települési részek használatáról vagy éppen az épületek helyiségeinek kialakításáról szóló szabályokat.

A szakmai zsargonban csak OTÉK-nak nevezett jogszabály – számos változása ellenére is – az építmények megvalósításának legfontosabb szabályait tartalmazza. Az engedélyezési terveknek ez alapján kell készülnie, a hatóság az abban foglaltak betartását, az annak való megfelelést vizsgálja. Amennyiben egy épület, építmény nem felel meg az OTÉK-nak, engedély nem adható rá.

Az OTÉK mellett számos szakmai rendelet, műszaki előírás van még.

Ezeket – főleg a maga által felépíteni szándékozott épület funkciójára, kialakítására vonatkozókat – a lelkiismeretes építetőnek is illik ismernie, de tulajdonképpen ez a közreműködő szakemberek, szakági tervezők, kivitelezők feladata. Ilyenek lehetnek például az egyes épületszerkezetek, épületek tűzállóságáról vagy az építési anyagok megfelelőségének tanúsításáról szóló rendelet, de ezek közé tartoznak a különféle műszaki szabványok is.

1.4. Közigazgatási eljárásokat szabályozó általános érvényű jogszabályok

A fenti, szigorúan vett szakmai jogszabályok mellett létezik a törvényeknek, rendeleteknek egy olyan köre, amelyet nemcsak az építéssel foglalkozóknak, de minden más tevékenységgel foglalkozóknak figyelembe kell venni.

ük és be kell tartaniuk. Ezek azok az általános közigazgatási szabályok, amelyek meghatározzák a közigazgatási eljárás szabályait, módozatait.

Közülük is legfontosabb a 2004. évi CXL. törvény (rövidített formában: Ket), amely az általános közigazgatási (régebbi nevén) államigazgatási eljárások lefolytatásának feltételeit, előírásait.

A Ket határozza meg, mi az ügyfél joga és kötelessége (egyáltalán, ki, mi számít ügyfélnek), mi a hatóság joga és kötelessége egy-egy közigazgatási eljárás során. A hatóságoknak – legyen az bármilyen ügy – a Ket szerint kell meghozni döntésüket az ágazati (szakmai) előírások, jogszabályokban foglaltak figyelembevételével. Itt található meg az érintett az eljárások határidejéről szóló előírásokat ugyanúgy, mint például a fellebbezési lehetőségekről vagy a kötelezések végrehajtásáról szóló szabályokat.

További fontos jogszabályok a különféle közigazgatási eljárásokhoz kapcsolódó tevékenységeket szabályozzák. Közülük is számunkra legfontosabb az illetékekről szóló.

E törvények, szabályok részletes ismertetésére itt nincs lehetőség – a későbbiekben az eljárások részletes ismertetésénél lesz utalás a jogszabály megfelelő pontjára.

1.5. Az építési engedélyekről általában

Az építési tevékenységek engedélyezési eljárásaikban már az 1930-as évek óta megkülönböztet a jog két eljárási rendszert, melyek magyarázatra szorulnak: vannak olyan építéssel kapcsolatos tevékenységek, amelyekhez engedély, azaz a hatóság előzetes hozzájárulása kell, és vannak olyanok, amelyeket csak be kell jelenteni a hatóságnak, de előzetes engedély nem szükséges hozzájuk.

Miért van ez így? A bejelentésre kötelezett tevékenységek köre az évtizedek során sokszor változott, hol több, hol kevesebb dolgot kellett bejelenteni. Vannak ugyanis olyan tevékenységek, amelyekhez nem szükségesek különösebb előzetes műszaki, jogi előírások, ám elengedhetetlen, hogy az építési hatóságnak tudomása legyen róluk, hiszen az épített környezetünk megváltoztatásával járnak.

2012. december 31-ig az erre vonatkozó jogszabály számos olyan tevékenységet, építési munkát jelölt meg, amelyek bejelentése kötelező volt. Például a homlokzatfelújítás, az 50 m²-nél kisebb, nem emberi tartózkodásra alkalmas épület vagy melegház felépítése. Ezek voltak az úgynevezett bejelentésköteles tevékenységek.

Az új, 2013-tól érvényes rendelet lényegesen csökkentette ezek számát. Ezek szerint már csak az épület, építmény használatbavétele és egyes bontási munkák bejelentéskötelezettek, a korábbi jogszabályban felsorolt mintegy 25 féle építési munka kikerült ezek köréből.

A tulajdonképpeni építési engedélyek típusai két nagy csoportra oszthatók. Az előzetes engedélyek kategóriájába tartozik az építési (*összevont, integrált stb. – új jogszabály*), a bontási és a használatbavételi engedély. Ezeket – melyek nevükben hordozzák magyarázatukat – a következő fejezetekben részletesen bemutatom, itt elég annyi róluk, hogy ezek az engedélyfajták arra szolgálnak, hogy az arra jogosultnak jogot, lehetőséget adjon építésének, bontásának elvégzésére, illetve az elkészült építmény használatára.

Aki korábban már foglalkozott építési engedélyezéssel, észreveheti, hogy egy, egyébiránt hosszú-hosszú évtizedeken át létező engedélytípus hiányzik a felsorolásból. Ez az úgynevezett elvi építési engedély.

A jogalkotó, belátva azt, hogy az elvi engedélyezési eljárás jelentős idővesztést és költséget jelentett az építkezni szándékozók számára (és számtalan jogi vitára adott okot), törölte ezt az engedélyfajtát az eljárások közül.

Az elvi engedélyezési eljárás célja az volt, hogy előzetes vizsgálat alá kerüljenek a tervezett építkezés, fejlesztés bizonyos paraméterei. Ilyen lehet például az, hogy az épület, építmény megfelel-e a telek beépítési kritériumainak, városképileg illeszkedik-e a környezetéhez stb.

A gond mindezzel az volt, hogy az elvi eljárásban a hatóságnak ugyanúgy határozatot kellett hoznia, mint amikor már a végleges eljárás került lefolytatásra. Az így született határozat – mivel a jogszabály ezt határozottan előírta – a későbbiekben aztán megkötötte mind az építtető, mind az eljáró hatóság kezét, amiből számtalan konfliktus adódott.

Természetesen az, hogy előzetesen megvizsgálja a majdani engedélyező hatóság a terveket, továbbra is fontos mind az építtető, mind a hatóság szempontjából. De az új szabályok szerint ez már nem az egyébként szokásos hatósági eljárás keretében folyik, hanem az ún. építésügyi hatósági szolgáltatás keretében: amikor is az építésügyi hatóság mint az építési területet, a jogszabályokat legjobban és legátfogóbban ismerő szervezet a terveket előzetesen felülvizsgálja és kialakítja róluk álláspontját. Ugyanezt a célt szolgálja az összevont, integrált eljárás is.

Az építési tevékenység igen összetett folyamat, egy-egy építmény felépítésének körülményeit nagyon sok tényező befolyásolja. Ezért szükség lehet arra, hogy egy már kiadott engedélytől az építkezés során így vagy úgy, de eltérjenek az érintettek. Az is gyakran előfordul, hogy a tervezett munkákat nem lehet az engedélyben meghatározott ideig befejezni (sőt, van, hogy el sem tudja kezdeni esetleg a beruházó a megvalósítást). Ezen helyzetek kezelésére az építési engedélyek másik nagy típusa, a leginkább utólagosnak, közbensőnek (hozzájárulásnak, tudomásulvételnek) nevezhető engedélyek szolgálnak. Ezek az eljárások irányulhatnak határidő-hosszabbításra, műszaki tartalom módosítására, lehetnek egyszerű tudomásulvételi eljárások.

Az építési jog egy egészen különös típusa a fennmaradási engedélyezési eljárás. Ha valaki engedély nélkül építkezik, végez engedélyköteles munkát, vagy esetleg eltér az engedélyezett tervektől, akkor a hatóságnak kötelessége megvizsgálni, hogy az eltérés, vagy az engedély nélküli építkezéssel létrehozott építmény egyébként fennmaradhat-e (azaz megfelel a különféle műszaki és jogi előírásoknak – és ami legalább ilyen fontos: létrehozásával sem magánérdek, sem közérdek nem sérül). Ha nem, akkor rendelkeznie kell az elbontásáról. Ha igen, megadja az engedélyt (ezt nevezzük fennmaradási engedélynek), de jogkövetkezéssel, azaz építési bírsággal.

Miért különös hatályú ezen jogi lehetőség? Hiszen más esetekben – legyen az a kereskedelemről a közlekedésen át a büntetőjogig – a nem engedélyezett tevékenység végzése tilos, a törvény szankcionálja, bünteti azokat, akik ezzel szemben cselekednek. Az építésügyben jogalkotó figyelembe veszi azt, hogy egy-egy építéssel létrehozott tárgy, épület, építmény igen nagy anyagi értéknek számít, és ha annak létrehozása egyébként engedélyezhető lett volna – csak az építtető nem járt el jogkövetően –, fennmaradását lehetővé tegye a hatóság természetesen a vonatkozó jogszabályok, elő-

írások figyelembevételével. Azaz ez a lehetőség nem ad okot arra, hogy bárki az országos építési előírásoknak, a helyi szabályoknak ellentmondó épületet hozzon létre. A jogszabály igen kemény feltételekhez köti ennek az engedélynek a megadását – évekig húzódó jogviták, peres ügyek keletkeznek ezáltal.

Új lehetőségként lépett be a 2013-tól érvényes szabályok szerint az ún. összevont engedélyezési eljárás és az összevont integrált engedélyezési eljárás. Ezek magyarázatát, lefolytatását a későbbiekben megismerhetjük.

2. Az építési engedély

2.1. Mire kell engedély és mire nem?

Mint arról már a bevezetőben is szó volt, az építési tevékenységek engedélyezés szempontjából három fő csoportba sorolhatók:

- az előzetes engedélyhez kötött,
- a bejelentéshez kötött,
- az engedély nélkül végezhető,

építési munkát.

A korábbi jogszabályokkal szemben az építési tv. legutóbbi módosítása – és természetesen ehhez igazodva az eljárási kódex – lényegesen csökkentette azon munkák számát, amelyek engedélykötelesek.

A korábbi jogszabályokban régóta szereplő hatósági bejelentés és annak tudomásulvétele ezek után már csak a bontásra és a használatbavételre vonatkozik. Az új jogszabályban már nem található az építési munkák különféle kategóriába sorolását tartalmazó bonyolult és számos fejezetet tartalmazó táblázat – helyette egyetlen mellékletben tételesen felsorolja, melyek azok az építési munkák, amelyekhez nem kell engedély. Ami e nagyon széles körön kívül esik, az engedélyköteles. Ha összehasonlítjuk a mentes munkák listáját a korábbi jogszabályok hasonló jegyzékeivel, észrevehetjük, hogy jóval kevesebb az a tevékenység, amely engedélyköteles. Fő szabályként azt kell megjegyeznünk, hogy ami itt nem szerepel, az mind engedélyköteles tevékenységnek számít.

Ugyanígy a rendelet mellékletében kerültek felsorolásra azok a bontási munkák, amelyek különengedélyezés vagy bejelentés nélkül elvégezhetőek. A fő szabály itt is, mint az előbb: ami itt nem szerepel, az engedély- vagy bejelentéskötelezett. De erről a későbbiekben lesz még szó.

Étv 34. §

312/2012
17. § (1) és
1.sz. mell.

312/2012
2. melléklet

2.2. Az építési jogosultság

Míg a korábbi szabályok szerint az engedélykérelem mellékleteként be kellett nyújtani az építési jogosultságot igazoló dokumentumokat (tulajdoni lap, társtulajdonosok hozzájárulása), az új jogszabály szerint ez már nem feltétele a kérelem benyújtásának. Ezzel a kérelmező dolgát könnyíti meg a jogalkotó. De hogyan is van ez? Bárki bárhová kérhet építési engedélyt? Nem egészen!

A hatóság ugyanis átveszi a kérelmező feladatát: a nyilvántartásból (azaz a földhivataltól megkapott adatok alapján) értesíti az ingatlan tulajdonosát az eljárás megindításáról – és minden olyan személyt, jogi személyt, akinek az ingatlanra vonatkozóan valamilyen jogát bejegyezték.

312/2012
(1)-(2)

2.3. A kérelem benyújtása – hová kell a kérelmet benyújtani?

Az új, 2013. január 1-jétől érvényes jogszabályok újraszabályozzák, melyik építési ügyel melyik hatóság foglalkozik. Mint ismeretes, a közigazgatási

rendszer átalakításával új, ún. járási hivatalok jönnek létre, és ezen hivataloknak – sok más feladat mellett – egyes építési hatósági ügyek intézése is feladata lesz.

Hogy melyek ezek a feladatok, azt a 2012. november 16-án megjelent 322/2012. Korm.rendelettel módosított, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. kormányrendelet határozza meg. Ezek szerint tehát két elsőfokú építési hatóság lesz, ahol az építési ügyeket intézik. Az egyik, általános ügyekben a települési, illetve járási székhelyeken a járásszékhely jegyzője (a fővárosban a kerületi önkormányzat jegyzője). A másik a járási hivatal lesz, amely az alábbi fontosabb, gyakrabban előforduló építési ügyeket intézi majd:

- a kormány által rendeletben kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánított ügy;
- eljáró hatóságként az összevont telepítési eljárással kapcsolatos ügy;
- ha az integrált eljárásban építésügyi hatósági eljárás is lefolytatásra kerül, akkor a külön jogszabály szerinti közreműködő vagy társhatósági feladatok ellátására;
- a kihirdetett veszélyhelyzetben szükséges építésügyi hatósági intézkedések megtétele és a kihirdetett veszélyhelyzet folytán bekövetkezett építménykárok helyreállításával összefüggő építésügyi hatósági ügyben;
- a sajátos építményfajták ügyében, ha külön jogszabály nem rendelkezik az ebben az ügyben eljáró hatóságról;
- az engedélyköteles antennák és antennatartó szerkezetek;
- műemléki védelem alatt álló épületek.

A fentiekén kívül a járási hivatal foglalkozik azokkal az ügyekkel, amelyekben a kerületi önkormányzat ügyfélként szerepel. Korábban ezt nevezték „kizárásos”, „kijelöléses” ügynek. A jogszabályok szerint az önkormányzat jegyzője a saját önkormányzatát érintő ügyekben nem járhatott el (pl. ahol az ingatlanban volt tulajdona). Ezért az ilyen ügyet fel kellett küldenie a II. fokú hatóságnak, aki más önkormányzat (település, kerület) jegyzőjét, építési hatóságát jelölte ki az eljárás lefolytatására. Ezért nevezték ezt „kijelöléses” ügynek. 2013. január 1-jétől ez az ügyfajta elsősorban a fővárosi kerületekben jelenik majd meg.

2013. január 1-jétől a járási hivatalok keretében működnek az építésfelügyeleti hatóságok. Feladatuk elsősorban az építési munkák ellenőrzése, de létezik egy olyan, korábban az engedélyezések közé tartozó ügy, amelyben az építésfelügyelet az eljáró hatóság. Ez az ún. bontási bejelentés, illetve annak tudomásulvétele. Tehát ez ezzel kapcsolatos tennivalóinkkal az építésfelügyeletet kell megkeresnünk. Ennek módjáról és az eljárásról a 6. fejezetben olvashatunk.

De miért fontos tudni, hová kell benyújtani a kérelmet?

Mert a közigazgatásban minden hatóság csak a számára kijelölt ügyben (ügyfajtában) és területen járhat el. Ez utóbbit a szaknyelv illetékességnek nevezi. De mi történik akkor, ha mégsem jó helyre adja be – hiszen a jogszabály nehezen értelmezhető kívülállóknak?

Természetesen akkor sincs gond, hiszen az általános közigazgatási szabályok előírják a hatóságnak, hogy a nem a hatáskörébe vagy illetékességébe tartozó ügyet 8 napon belül át kell küldenie (közigazgatási nyelven: át kell tennie) a hatáskörrel, azaz jogkörrel rendelkező hatóságnak.

343/2006
1. §. (1)

343/2006
1. §. (2)

343/2006
1. §. (6)

343/2006
1. §. (2)
f) pont

Ket
22. §. (2)

Természetesen ez idővesztés, de a rendszer így biztosítja, hogy egy-egy ügy a megfelelő hatóságnál kössön ki ügyintézésre.

Mi a hatáskör és mi az illetékesség? A hatáskör az ügy fajtáját jelenti (tehát egyszerűsítve: az építési hatóság építési ügyet intézhet, az anyakönyvi vagy az adóügyek nem tartoznak hozzá). Az illetékesség pedig a területi lehatárolást jelenti: azaz minden hatóság a maga – jogszabályokban meghatározott területén intézkedhet. Közérthetőbben: egy budapesti építési hatóság nem intézkedhet, nem járhat el egy Veszprém megyei ügyben. Természetesen ez alól is vannak kivételek – de ezek részletezése nem férne e könyv keretei közé.

Fontos tudnivaló, hogy az új eljárási kódex szerint meghatározott városokban és az 5000 főnél nagyobb lélekszámú településeken ún. Építési Szolgáltatási Pontot kell létrehozni, amelynek a következők lesznek a feladatai:

- információszolgáltatás az állampolgárok részére az építésügyi hatósági ügyek intézéséről;
- az építésügyi feladatok intézéséhez az állampolgári kérelmek átvételének és továbbításának, hiánypótlás befogadásának, nyilatkozatok felvételének és továbbításának, digitalizálásának és feltöltésének biztosítása az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerbe (a továbbiakban: ÉTDR);
- a kérelmek papíralapon vagy elektronikus adathordozón való fogadása, szükség szerinti szkennelése és az ÉTDR-be történő feltöltésének biztosítása;
- illetékek és az építésügyi igazgatási szolgáltatási díjak befizetésének lehetővé tétele.

Ket
19. § (1)
és 20. § (1)

2.4. A kérelem beadása

Az új építési hatósági rendszer ezen a ponton jelenti az egyik legnagyobb változást az előző időszakhoz képest.

A kérelemnek az alábbiakat kell mindenképpen tartalmaznia:

- az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát;
- a kérelmezett engedélyezési eljárás fajtáját, a kérelem tárgyát és annak rövid leírását;
- az építésügyi hatóság szolgáltatása körében kiadott fél évnél nem régebbi szakmai nyilatkozatnak az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját (lásd későbbi fejezetben);
- a korábban keletkezett hatósági döntések megnevezését, iktatószámát és keltét vagy az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját,;
- a 6 hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás megnevezését, az ÉTDR ügy- és iratazonosítóját;
- a kérelemhez csatolt melléletek felsorolását;
- meghatalmazott esetén az építtető meghatalmazását és
- az építtető aláírását.

Ket 35 § (1)
312/2012
7. §

A kérelemhez a következőket kell mellékelni³:

Természetesen elsősorban a tervdokumentációt. Az új eljárási rendben ezt elektronikusan kell benyújtani (azaz feltölteni a tárhelyre). Hogyan lehetséges ez, hiszen a tervek egy-egy nagyobb beruházás esetén több tucatnyi nagyméretű lapból, de még egy egyszerű lakóház építéskor is legalább 8–10 A/3-as méretű rajzból áll. A jelenlegi szándék szerint két lehetőség van: amennyiben hagyományos, ceruzával, tollal készült tervlapok állnak rendelkezésre, azt a kérelmezőnek be kell szkennelnie és pdf formátumban kell eljuttatnia a hatósághoz (akár a tárhelyen keresztül, akár az ügyfélszolgálati helyen elektronikus adathordozón (CD, DVD, pen-drive).

312/2012
17. § (6)-(10)

A másik megoldás – és valljuk be, ma már ez a gyakoribb – a tervező számítógépes programmal készíti el a tervdokumentációt, amelyet ezek után nem kell kinyomtatni, hanem pdf formátumba menti el, és a továbbiaknak az így létrejött fájlokat kell vagy feltölteni a tárhelyre vagy az ügyfélszolgálathoz eljuttatni elektronikus adathordozón.

312/2012
17. § (9) bek.

Tulajdonképpen mindkét megoldás kivitelezésével a tervezőt érdemes megbízni – ő ismeri az általa készített terveket, a tervezési szerződést minden különösebb nélkül ki lehet egészíteni egy olyan fejezettel, amely erre is megbízást ad a tervezőnek.

Amennyiben szakhatóság bevonására szükség van, akkor az ehhez szükséges terveket a fentiekhez hasonlóan kell mellékelni. Vannak olyan tervek, dokumentációk, amelyek kifejezetten a szakhatóságok munkájához szükségesek (pl. tűzvédelem), ezek tartalmát a rendelet 5. melléklete részletezi.

312/2012
5. mell.

Szintén elektronikus formában kell mellékelni (feltölteni vagy elektronikus adathordozón átadni) a már meglévő szakhatósági hozzájárulást, a szakhatóság által előzetesen záradékolt tervet, valamint az eljárási illeték, igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását.

312/2012
17. § (10) bek. a) pont

Amennyiben olyan tevékenységet akarnak végezni, amelyhez a jogszabály (ÉTV....§, 312....§) az adott település önkormányzata polgármesterének településképi véleményét vagy építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét is be kell szereznie, akkor ezeket szintén mellékelni kell.

312/2012
17. § (6) bek. c) pont

312/2012
17. § (6) bek. a) pont

Fontos szabály vonatkozik a 300 m²-nél nagyobb kereskedelmi építmény létesítésére: ahhoz, hogy egyáltalán építési engedélyezési eljárás indulhasson, be kell szerezni azt a felmentést, amelyet a köznyelv a plaza stop alóli felmentésnek nevez. Ezt a felmentést szintén előzetesen mellékelni kell a kérelemhez.

312/2012
17. § (6) bek. b) pont

További, előzetesen beszerezendő engedélyek szükségesek a környezetvédelmi előírások betartása (környezethasználati engedély stb.), a termőföld, esetleg erdő igénybevételevel kapcsolatos építkezésekre, a természetvédelmi jogszabályok hatálya alá tartozó építkezésekre, tevékenységekre. Amennyiben ezek már az ügyfél, építető birtokában vannak, ezeket is – elektronikusan – mellékelni kell. Az előzetesen beszerzett szakhatósági hozzájárulás – amint ez eddig is így volt – 6 hónapig érvényes.

312/2012
17. § (7) bek.

És végül, ami igen fontos: amennyiben már beszerezte az építető, akkor mellékleteként benyújthatók a jogszabály 4. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozatok, illetve az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozata.

312/2012
17. § (10) bek. b)

³ A felsorolás nem a jogszabályban található sorrendben szerint lett összeállítva.

A kérelmet, a mellékleteit elektronikusan nyújtja be az építető. Ebben az esetben a későbbiekben ismertetésre kerülő tárhely alkalmazásával került a hatósági rendszerbe.

312/2012
10. § (1) és (2)
bek.

Mégpedig milyen módon?

Akár papíralapon, akár elektronikus adathordozón nyújtja be az ügyfél a kérelmet, arról és annak mellékleteiről a hatóság ügyfélszolgálati irodáján azonnal hiteles másolatot készítenek és dátummal látják el. Ezek után a benyújtott anyagokat a benyújtónak vissza kell adnia – a hatóság nem tartja magánál az eredeti dokumentumokat csak egyes, jogszabályokban meghatározott esetekben.

312/2012
8. § (1) és (2)
bek.

312/2012
8. § (4) és (5)
bek.

A benyújtott és a másolással hitelesített dokumentumok bekerülnek a rendszerbe, és még aznap, de legkésőbb másnap feltöltésre kerülnek a tárhelyre.

312/2012
8. § (3) bek.

Mi történik a benyújtott anyagokkal?

Innentől kezdve kérelemnek és mellékleteinek a már az elektronikus formában a hatóságnál lévő adathalmazt kell tekinteni.

De nézzük, mi az a tárhely, hogyan működik az új hatósági rendszer?

Az ÉTDR-nek rövidített rendszer lényege, hogy a közigazgatás, illetve az építésigazgatás központi rendszerében tárhelyet biztosít az ügyfél számára, amely tárhelybe az előbb említett dokumentumok feltölthetők. Ahhoz, hogy egy ügynek, ügyfélnek tárhelye legyen, regisztrálnia kell az ÉTDR rendszerben. Ez hasonlatos a már jól működő ügyfélkapuhoz.

312/2012
2. § (1) és (2)
bek.

A regisztráció az ÉTDR nyitóoldalán történik. Abban az esetben, ha az ügyfél már rendelkezik ügyfélkapus belépéssel, a rendszer beazonosítja őt, az ÉTDR rendszernek visszaigazolja az adatait, és a regisztráció megtörténhet.

312/2012
2. § (3) bek.

Az eljárás fontos része, hogy az ügyfélnek meg kell jelölnie, hogy milyen minőségében kíván bekerülni a rendszerbe. Nemcsak építetői státusa lehet valakinek, hanem be lehet regisztrálni mint szakértő, tervező vagy más közreműködő. Ez miért fontos? Mert az országban nagyon sokan rendelkeznek az építésüggyel kapcsolatos valamilyen szakmai jogosultsággal, és ha már benne vannak az ÉTDR-rendszerben, lényegesen egyszerűbbé válik az ő munkájuk is. Természetesen a rendszer ellenőrzi, hogy valaki tényleges, valós adatokkal regisztrált-e? Például a tervezőknél a kamarai névjegyzékszámával, vagy a tervezői jogosultság ellenőrzésével.

Maga a regisztrálás és általában az ÉTDR kezelése a minden internetes böngésző által kezelhető felületen történik. Ehhez tehát nem kell programot telepíteni.

De mi történik akkor, ha valaki nem ért a számítógépek, az internetes rendszerek kezeléséhez? Az ő segítségükre szolgálnak az ún. Építésügyi Szolgáltatási Pontok, ahol a fenti műveletek és a későbbiekben minden más tennivaló elintézésében segítik az állampolgárt.

A regisztráció után az ügyfél tárhelyeket hozhat létre az országos rendszerben. A tárhelyre az adatok, dokumentumok feltöltése ugyanolyan szisztémában történik, mint amit a netet használók már régen megismerhettek a különféle adatkitöltő, levelező, fájlcsereprogramok használatakor.

Itt most az egyes lépések részletes leírására nincs lehetőség, de a lényege a folyamatnak, hogy az ügyfél által a tárhelybe feltöltendő digitalizált fájlokat a rendszer által felkínált tallózó-kijelölő-feltöltő gombok, fülek segítségével lehet a rendszerbe rögzíteni. Minden lépéshez megfelelő súgók

állnak rendelkezésre, ahol az lehetséges, a program előre felkínál választási lehetőségeket.

A tárhelybe egészen addig, amíg a kérelmet be nem nyújtotta, csak a kérelmező vagy a meghatalmazottja tölthet fel adatot, dokumentumot, illetve ha jogosultságot ad, akkor a hatóság is.

Ide feltöltheti az előzetesen beszerzett hozzájárulásokat, a tervdokumentációt, az összes olyan adatot, dokumentumot, amit jónak lát. Sőt, az előzetes szakhatósági kérelmeket is ide töltheti fel, a szakhatóság pedig itt adja meg számára az előzetes hozzájárulást.

Az egyes dokumentumok hét típusba, „dobozba” rendezhetők:

- műszaki leírás;
- tervlapok;
- környezeti állapot doboz;
- számítások;
- igazolások;
- vélemények;
- esetleges geodéziai felmérés.

Ezek megfelelnek a jogszabály 8. mellékletében felsorolt fejezeteknek, részletezésüket ott ismerhetjük meg.

A tárhelyre történő feltöltéskor az egyes fájloknak a számunkra, a hatóságok számára fontos adatait is meg kell adni (célszerű megadni), ami lehet többi között a dokumentum neve, keltezése stb.

A dokumentumokat több formátumban is feltölthetjük. Az írásos anyagok (pl. műszaki leírás, nyilatkozatok, hozzájárulások stb.) mindenképpen olyan formátumban töltendők fel, amelyek megváltoztathatatlansága biztosított. Ez ma a PDF-A formátumot jelenti.

A módosítás, a „belenyúlás” kizárásának igénye indokolt mind az ügyfél, mind az eljáró hatóság szempontjából.

312/2012
2. § (4) bek.

312/2012
8. mell.

2.5. A tervek

A tervlapok, a környezeti állapot (magyarán: nézeti rajzok, ábrák, esetleg mozgóképek) feltöltésének formátuma változatos lehet. Feltölthetők pdf-ben, jpg-ben, de más az általános PC-környezetben megtekinthető és kezelhető formátumban is.

A tervlapokat természetesen célszerű olyan formátumban feltölteni, amelyben lehetőség van a részleteinek kinagyítására, vizsgálatára. Ezért a pixeles formátum mellett a rendszerben javasolt a vektorgrafikus vagy más, a mérnöki eljárásokban már általános formátum használata.

Amint arról már szó volt, az ÉTDR rendszerbe a papíralapú dokumentumok is digitalizálva (azaz beszkennelve, majd megfelelő formátumúra átalakítva) kerülnek be.

A tervlapokat az új rendszerben azonban már csak digitálisan, valamilyen adathordozón (DVD, CD, pendrive) lehet benyújtani a hatóságnak, fontos tudni, hogy nagyméretű tervlapok szkennelésére nem lesz lehetőség.

Ugyanakkor a jogszabályok lehetővé teszik, hogy az építető a jogerős építészeti-műszaki dokumentációt papírlapon kérje, akár több példányban is. De ezt a kérelem benyújtásakor közölnie kell a hatósággal. Ilyenkor a hatóság feladata a nyomtatás, a hitelesítés és a záradékolás.

Fontos tudnivaló, hogy a tárhelybe feltöltött dokumentumok addig, amíg a kérelem benyújtásra nem kerül, a hatóság számára „nem léteznek”. A dokumentumok feltöltése önmagában az eljárást nem indítja meg, ahhoz a kérelem benyújtása is feltétel.

A kérelmet magát az ügyfél az ÉTDR által készített, általa biztosított formanyomtatványon nyújthatja be elektronikus vagy papírformában. (312. 7 § (2) bek.) Az ügyfél a benyújtás során határozhatja meg, hogy a tárhelyen lévő dokumentumok közül melyiket rendeli hozzá a kérelemhez, azaz a hatóság melyiket vegye figyelembe mint melléklet. Ezzel egyidejűleg egy gombnyomással engedélyt ad az eljáró hatóságnak és a szakhatóságoknak arra, hogy a tárhelyen tárolt dokumentumokhoz hozzáférjenek.

Ettől a momentumtól kezdve a tárhelyben lévő dokumentumok „gazdája” már nem az ügyfél, hanem a hatóság. Innentől kezdve a tárhelyhez csak az férhet hozzá, akit a hatóság enged. Ez lehet az ügyfél, a különféle közreműködő hatóságok stb.

Amikor a kérelem éles lesz, onnantól kezdve az elektronikus rendszer működésbe lép. 3 napon belül az érintett ügyfelek számára értesítést küld az eljárás indulásáról, amelyben általános tájékoztatást ad az eljárás főbb ismérveiről az ÉTDR felületén (10. § (81) bek.).

Ezzel egyidejűleg az építési hatóság az ÉTDR általános tájékoztatási felületén mindenki által hozzáférhető módon tájékoztatót tesz közzé az eljárás megindításáról. A tájékoztató személyes adatokat nem tartalmaz majd, hanem csak az érintett ingatlan azonosítóját (hrs., cím stb.) az építkezés tárgyát, az eljárás típusát, az eljárás indításának időpontját és homlokzati, ill. látványtervet (10. § (6) bek.).

312/2012
7. § (2) bek.

312/2012
9. § (2) bek.

312/2012
9. § (3) bek.

312/2012
10. § (1)-(3) bek.

312/2012
10. § (6) bek.

2.6. Az eljárás menete

2.6.1. A hiánypótlás

Szinte általánosnak mondható, hogy egy-egy kérelem benyújtásakor valami dokumentum, melléklet hiányzik, ezért a közigazgatási jogszabály szerint az ügyfélnek joga van ezeket a hiányokat pótolni (Ket).

Ha maga a kérelem hiányos, akkor arról a hatóság 5 napon belül értesíti a kérelmezőt erről. Innentől számítva 20 napja van a teljesítésre.

Ha a kérelem hiánya pótlásra került, de mellékletek hiányosak (b), akkor a kérelem hiányának pótlásától számított 3 napon belül értesíti erről a tényről a hatóság az építetöt, és innentől számítva újabb 20 napja van a pótlásra – de ekkor már csak a mellékletek vonatkozásában. Mi lehet ez? Például a tervek hiányosságai, az egyéb kötelező mellékletek hiányosságai.

Ket
37. § (3) bek.

312/2012
11. § (1) bek. a)
pont

312/2012
11. § (1) bek. b)
pont

2.6.2. Szakhatóságok közreműködése

Mi az a szakhatóság?

Vannak az építési tevékenység engedélyezésének olyan speciális részei, amelynek elbírálása az általános építési hatóságnak nem feladata vagy azért, mert jogszabály így határozza meg, vagy mert nincs megfelelő szakképzettségű szakembere. Legismertebbek a tűzvédelem, a népegészségügy, a műemlékvédelem és a környezetvédelem szakterületei. Ezen szakterületeknek

Ket
44. §.

(régiben ágazatoknak) külön szakértői és hatóságai vannak, melyeket szakhatóságnak hívunk.⁴ Feladatuk, hogy eldöntsék, a tervezett építési munkák megfelelnek-e az ágazati előírásoknak, követelményeknek. A szakhatóságokat és azt, hogy melyiknek milyen ügyben van joga és kötelessége közreműködni, a 312-es rendelet 6. melléklete sorolja fel.

Abban az esetben, ha a szakhatósági hozzájárulások még nem állnak az építendő rendelkezésére (vagy nem csatolták előzetesen – azaz nem töltötték fel az ÉTDR-rendszerbe), akkor a hiánytalan kérelem (és mellékletei) birtokában 5 napon belül azok beszerzése érdekében az építési hatóság keresi meg a szakhatóságokat az ÉTDR-rendszeren keresztül (12. § (1–5) bek.).

Itt a lényeg azon van, hogy hiánytalan – tehát amíg nem érkezik meg minden hiánypótlás vagy azok nem megfelelőek, nem lehet megkeresni a szakhatóságokat.

312/2012
6. mell.

312/2012
12. § (1)-(5) bek.

2.6.3. A tervtanács és a polgármester

Bár nem szakhatóságként nevesíti a jogszabály, de szintén egyes speciális kérdések eldöntésére hivatott az ún. tervtanács.

Az előzőekben említettük a polgármesteri településképi véleményezési jogát. Az új jogszabály a települések képének, érdekeinek védelme érdekében lehetővé teszi, hogy a településért felelősök az építési engedélyezési eljárás során kifejtsek véleményüket és ezt a hatóságnak figyelembe is kell vennie. E két véleményezési eljárást külön rendelet szabályozza.

312/2012
14. § (1) és (2)
bek.

2.7. Az engedély megadásának folyamata

A hatóságnak az alábbi teendői vannak az engedélyezési folyamatban.

Meg kell vizsgálnia, hogy az épületelhelyezés megfelel-e az alábbi előírásoknak:

- A telek kialakítása megtörtént-e, azaz önálló telek, illetve csak egy telek – két telekre nem lehet építeni!
- A tervezett épület, építmény, az alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek-e az jogszabályoknak, műszaki előírásoknak, ezek közül is a legfontosabbak.
- Az építmény elhelyezése során biztosítani kell az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, az építmény közszolgálati (tűzoltó, mentő stb.) járművel történő megközelíthetőségét, a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit.
- Az építmények és azok részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során szintén biztosítani kell, ill. érvényre kell juttatni a mechanikai ellenállás és stabilitás, a tűzbiztonság, a higiénia, egészség- és környezetvédelem, a használati biztonság, a zaj és rezgés elleni

Étv
18. § - 22. §.
és 31. § (1)

⁴ A szakhatóságok hatáskörét, illetékességét külön szabályok határozzák meg. Ne zavarjon meg senkit, hogy ugyanezek a hatóságok, hivatalok bizonyos ügyekben el is járnak, mert vannak olyan sajátos feladatok, amelyekben ők az intézkedésre jogosultak. Itt most, az építési eljárásban ők szakhatóságként közreműködnek.

védelem, az energiatakarékosság és hővédelem, az élet- és vagyonvédelem, valamint katasztrófavédelem követelményeit.

Az építmények elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a táj- és településkép, a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az épített örökség védett értékeinek érvényesülésére.

A hatóságnak vizsgálnia kell, hogy:

- - az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz-e a környezetében káros hatást;
- - az építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságához szükséges
- - az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak-e és tartalmuk megfelel-e az a)–e) pont előírásainak;
- - a tervezett építészeti-műszaki megoldásnak az országos építési követelményektől való eltérése engedélyezett-e vagy engedélyezhető-e, valamint
- - az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatók-e.;
- - és végül, ami nagyon fontos, hogy a tervezett épület a helyi szabályozásnak megfelel-e

A fentiekén kívül a jogszabály még más szempontokat is felsorol, ezek közül a leglényegesebbek:

- Az épület megfelel-e védettségi szabályoknak, más hatósági követelményeknek (azaz a szakhatóságok előírásainak), a minőség és az értékvédelem szempontjainak.

312/2012
18. § (1)-(3) bek.
d-e) pontok

2.7.1. A helyszíni szemle

A fentiek ellenőrzésére az eljárás fontos része a helyszíni szemle.

A szemle kitűzésének szabályairól elsősorban a Ket intézkedik, de az építési jogszabály is külön szól róla. A szemle során a fentiek és a jogszabályokban felsoroltak vizsgálata történik meg, összehasonlítva a tervekben foglaltak és a helyszínen tapasztaltakat.

Amennyiben ezen előírásoknak az épület engedélyezési dokumentációja megfelel, és a helyszíni szemlén sem kerül sor ennek ellenkezőjének megállapításra, ezeknek az előírásoknak az építmény megfelel, a hatóság az építési engedélyt megadja. (Zárójelben: ha a szemlén azt tapasztalja a hatóság, hogy már elkezdték a munkát, akkor az építési engedélykérelmet a hatóság elutasítja, és építésrendészeti eljárást kezdeményez. Ezt fennmaradási engedélyezési eljárásának nevezzük, erről a 3.2. alfejezet szól.)

Az építési engedély megadásának határideje – ha minden rendelkezésre áll – 15 nap.

Ket
56. §.

312/2012
19. § (1)

2.7.2. Az építési engedély tartalma, formája

Az építési engedély ún. közigazgatási határozat. A határozat maga a közigazgatási rendszer egyik legfontosabb eleme (szüleménye). Akkor kerül kibocsátásra, amikor egy hatóság valamiben dönt (valamihez engedélyt ad, valakit kötelez valamire), vagy amikor igazol, jóváhagy valamit. Úgy mondjuk, érdemi döntést hoz.

Amikor nem érdemi döntést kell hoznia, akkor a hatóság végzést bocsát ki.

Ezen dokumentumok hivatalos okiratnak minősülnek. Jogot biztosítanak valakinek valamire, köteleességet írnak elő számára – azaz tulajdonképpen a mindennapi éltünket szabályozó, meghatározó okmányok.

A határozat formáját, fő tartalmi követelményeit a Ket határozza meg, amely kiegészül az építési jogszabály(ok)ban rögzítettekkel. Az alábbiakban részletesen szó lesz erről, mivel egy építési engedélyről szóló határozat – egy bizonyos kivétellel – akkor szabályos, jogszerű, ha az alábbiaknak megfelel. A kivétel a Ket szerinti ún. egyszerűsített határozat, de építési engedélyt ritkán ad ki ilyen formában a hatóság.

Az engedély szabályos formájáért a hatóság felel – de formai ellenőrzése az ügyfél érdeke is, miután kézhez vette, mert ha valami hiba van benne és ezt nem jelzik időben, később komoly gondot jelenthet (hogyan lehet a határozatban foglaltak ellen fellépni, jogorvoslati eljárást kezdeményezni és lefolytatni – ismert nevén a fellebbezés, 7. fejezet szól).

Egy építési engedélyről szóló határozat *négy* részből áll:

- fejléc,
- rendelkezőrész,
- indoklási rész,
- figyelmeztető- és tájékoztatórész.

Vegyük sorra ezeket! A fejlécben szerepelnek az eljáró hatóság adatai. Minden esetben meg kell találnunk benne a hatóság elnevezését – amely lehet valamelyik önkormányzat polgármesteri hivatala, azon belül az építés-hatósági feladatokat ellátó egység, vagy lehet a járási hivatal. Vagy ugyanitt, a fejlécben (vagy egyes szervezeteknél a láblécben, azaz a lap alján) szerepelnie kell a hatóság címének, elérhetőségének (telefonszám, fax, újabban email-cím). Szintén a fejléc tartalmazza az ügyért felelős ügyintéző nevét, esetleg beosztását, elérhetőségét. Nagyon fontos adat az ügy ügyiratszám, ami legtöbbször egy összetett szám. Az ún. főszám az ügy teljes számát jelenti, a perjellel vagy kötőjellel utána következő szám az adott okiratnak a sorszámát az ügy előrehaladása során.

És itt, a fejlécében kell szerepelnie az ügy rövid megnevezésének, azaz a tárgyának.

Ezek azok az általános adatok, amelyeket egyébként minden hatósági határozaton meg találnunk – amennyiben szabályosan kerültek kiadásra. Ezt a bürokrácia nyelvén úgy hívják, az „alakszerűség” része, azaz ha nem így kapjuk kézhez a határozatot, akkor jogosan léphetünk fel a hivatallal szemben.

Ket
71. §.

Ket
72. §. (1) – (6)

Az építési engedélyről szóló határozat legfontosabb része a rendelkezőrész. Ebben legegyszerűbben is szabatosan és a lehető legrészletesebben le kell írni azt, mire adja ki a hatóság az engedélyt, és ami a leglényegesebb: milyen engedélyt ad ki. Ez általában a rendelkezőrész első mondata, bekezdése.

Annak rögzítése, hogy mire ad engedélyt a hatóság, nem ritkán csak néhány szó, de egy-egy nagyobb építkezésnél ez akár többsoros leírást is jelenthet. Például egy nagyméretű ipari üzem vagy bevásárlóközpont engedélyében a különféle épületrészek mellett szerepelhetnek a járulékos építmények (pl. parkolóház) vagy az épület működéséhez szükséges műszaki berendezések (pl. lift) szabatos meghatározása is.

A rendelkezőrésznek mindenképpen tartalmaznia kell az építés helyének paramétereit (település, utca, házszám, és helyrajzi szám).

Nagyon fontos, hogy számokkal meghatározható adatoknak is meg kell jelennie a rendelkezőrészben! Tehát nem elég annyit szerepeltetni, hogy XY utca XX számán engedélyt ad egy családi ház építésére: meg kell jelennie, a ház hányszintes, mekkora a hasznos területe stb.

És természetesen a határozatban szerepelnie kell annak is, hogy milyen munkákra ad engedélyt a hatóság: valaminek a megépítésére, átalakítására, felújítására stb.

Ilyenkor általában a hatóság beleszerkeszti a mondatba az építési munkák tervezőjének nevét, az általa készített tervek paramétereit (tervszám, keltezés), mert ez az a dokumentum, ami alapján kiadja az engedélyt.

A bekezdés, a mondat befejezésekként a határozat rendelkezőrészében szerepelnie kell annak az engedély megadására utaló kifejezésnek. Azaz „az építési engedélyt megadom”, „építési engedélyt adok”, „engedélyezem”.

A fentiek természetesen igazak akkor is, ha a hatóság nem adja meg az engedélyt. Az erről szóló határozatban szerepelnie kell a fent felsoroltaknak, a különbség csak annyi, hogy nem az „engedélyezem”, hanem a „nem engedélyezem”, „elutasítom” kifejezéssel zárul a határozat rendelkezőrésze.

A továbbiakban a rendelkezőrész felsorolja, leírja azokat a feltételeket, kikötéseket, amelyek az építés megvalósulása során betartandók. Az eljáró hatóság saját kikötései mellett ebbe a szakaszba kerülnek az engedélyezésben közreműködő szakhatóságok kikötései is.

A szakhatóságok kikötéseit minden esetben a hatóság megnevezésével, a szakhatósági hozzájárulás számának, dátumának rögzítésével szerepelteti az engedélyben az építési hatóság.

A kikötéseket követően az engedélyben szerepelnek azok a tennivalók, illetve az azokra történő figyelmeztetés, amelyek az építető feladataira hívják fel a figyelmet. Ezek pl. az építkezés lebonyolításával (pl. felelős műszaki vezető, az építkezés megkezdésének bejelentése, a használatbavétel módja stb.) kapcsolatosak.

A rendelkezőrész utolsó szakasza igen fontos: a jogorvoslati lehetőségekről (közismerten: a fellebbezésről) szóló tájékoztató! Azaz hogyan és mint lehet a határozat rendelkezőrészei ellen fellebbezést benyújtani.

A határozat következő része az indokolás. A hatóság ebben részletezi döntésének (azaz az engedély megadásának vagy elutasításának) okait. Itt szerepelnek a szakhatóságok indokai is.

Ez a fejezet a kívülálló számára a legnehezebb átlátható, megérthető. Itt ugyanis az engedélyező hatóság különféle jogszabályok különféle paragrafusaira, azok bekezdéseire és pontjaira hivatkozik. Hacsak valaki nem

jogvégezett, vagy nem érez különös késztetést a paragrafusokban történő megmerítkezésben – ez a rész nagyon nehezen emészthető számára. De sajnos a határozat indokolása legalább olyan fontos része az építési engedélynek, mint maga az engedélyt megadó rendelkezőrész. Miért? Mert a hatóság itt rögzíti azt, hogy a jogszabályok alapján járt el, mégpedig tételesen felsorolva, melyik jogszabály mely szakasza alapján. Ezzel nem csak a maga munkáját indokolja, védi: az építető ügyfél vagy éppen a nem építető, de más okból érintett ügyfél, személy számára is lehetővé teszi, hogy megismerje az eljárás okait, a döntéseinek a hátterét. Sokszor, sokan felvetik azt, hogy miért ilyen bonyolult egy engedély – valóban, létezik akár 15–20 oldalas építési engedély is. Nem a hivatal jókedvéből készülnek ilyenek: éppen azért találhatók ennyire részletezett indoklások az építési engedélyekben, hogy akár az építető, akár egy esetleges ellenérdekű fél megismerhesse a döntés hátterét, jogi alapját.

Az indoklások részletes leírását itt nem tudjuk teljes körűen bemutatni – az építési hatósági ügyek ugyanis olyan összetettek, bonyolultak, hogy nyugodt szívvel állíthatjuk, nem létezik két egyforma építési engedély, és így két egyforma indokolási rész sem.

Az indoklásban a hatóság a már említett jogi indoklásokon felül – ha jól végzi munkáját és az ügyintézők megtanulták az építési engedélyezési hatósági munka minden csínyját-bínyját - az önmaga által elvégzett cselekményeket is részletesen leírja.

Legtöbbször – ha a határozat jól van megfogalmazva – az indoklási rész egyes szakaszait jól lehet illeszteni a rendelkezőrész szakaszaihoz. Máskor ez kicsit (nagyon) összevisszaságot mutat...

Az új jogszabályok és az elektronikus eljárási rendszer kialakításával ez természetesen egységesülni látszik – de mint említettük, az egyes eljárások annyira különböznek egymástól, hogy szinte lehetetlen véglegesen sablonizálni a határozatokat.

Fentebb elmondtuk, hogy a határozat négy részből áll, de itt még egy *ötödik*, igen-igen fontos rész is megjelenik: ez pedig a határozat keltezése és a határozatot kiadó (bürokratikus nyelven kiadmányozó) neve és aláírása.

Ezek nélkül a határozat nem érvényes, nem jogszerű!

A dátumozás nem igényel különmagyarázatot, az aláírásról azonban szólni kell néhány szót. A régi rendszerben ez az aláírás legtöbbször a hivatal építési osztályának (irodájának, csoportjának) vezetőjét jelentette. Szerepelt a neve, beosztása, a saját kezű aláírása.

Korábban gyakran az aláírást egy nyomtatott név és az „sk.” (saját kezűleg) aláírást olvashattuk itt, és azt, hogy maga a dokumentum tényleg valós, hiteles, az illetékes ügyintéző aláírása és a „kiadmány hiteles” felirat, bélyegző mutatta. Ez a megoldás nem volt jogszabályellenes, de nagyon helyes gyakorlatnak se lehet nevezni.

Sok későbbi vitát okozott, az új rendszer már kitér ez alól.

És ami még nagyon fontos: a kiadó hatóság bélyegzője sem maradhat le a határozat végéről. Ennek hiánya érvénytelenné teszi azt, egyszerűen szólva egy bélyegző (vagy főként: aláírás és bélyegző) nélküli határozat, építési engedély teljes joggal tekinthető szabálytalannak és érvénytelennek.

2.7.3. Kik kapnak az engedélyből?

Amikor a határozat elkészült, a hatóság az érintetteknek megküldi. Ez többnyire postán történik, ritka esetekben személyesen adja át a hatóság a határozatot az érdekelteknek.

A postázásnak igen kötött rendje van az államigazgatáson belül. Minden érdemi döntést, határozatot, végzést olyan módon kell elküldeni az ügyfeleknek, hogy dokumentálható legyen a küldés dátuma, és a kézbesítés, azaz átvétel dátuma.

Ez az aktus a közigazgatási eljárás egyik igen fontos része. Ennek oka az, hogy a jog szerint a kézbesítéssel válik a határozat, a döntés ténylegesen közöltté. Azaz a hatóság számára ez azt jelenti, hogy nemcsak meghozta a határozatot, de az érdekeltekkel tudatta is, ami legalább ilyen fontos, az ügyfél így szerez tudomást a döntésről.

A későbbiekben ennek még nagy jelentősége lesz!

Azt, hogy ki kapja meg a döntést, a jogszabályok pontosan körülírják: az érintett ügyfelek, bizonyos esetekben az építmény hatásterületén élők (ez főleg a közlekedéssel és a környezetvédelemmel kapcsolatos engedélyek esetében fontos), a szakhatóságok, illetve azok, akik közreműködtek az eljárásban. Ilyenek lehetnek például a tervezők, a különféle közművek.

A személyi jogok védelme miatt a címzettek listája – a régi gyakorlattól eltérően – nagyjából a 90-es évek közepétől nem nyilvános, az csak a hatóságnál található.

2.7.4. Az engedély jogerőre emelkedése

Kézhez véve azonban az engedélyt, még nem kezdhetünk bele az építkezésbe. Ennek oka, hogy mint minden közigazgatási határozatnak, az építési engedélynek is csak akkor lehet érvényt szerezni, ha az abban foglaltak ellen senki érintettnek nincs ellenvetése – azaz közkeletű néven, nem fellebbezi meg senki a határozatot. Jó tudni, hogy a fent említett címzettek közül azonban nem mindenkinek van joga fellebbezni.

2.7.5. Jogorvoslat – a fellebbezés intézménye, az engedély jogerőre emelkedése

A fellebbezés, a jogorvoslati lehetőség lényege, hogy a hatósági döntések során igen gyakran előfordul, hogy a döntés valakinek (valakiknek) a jogos vagy éppen vélt érdekeit sérti. A jogalkotó lehetőséget ad az ilyen döntések elleni fellépésre – ez a jog évezredek óta létezik a jogrendben.

A fellebbezésre az jogosult, akinek – mint fentebb szó volt róla – valamilyen jogát sérti a döntés. Hogy valóban sérti-e, vagy a döntés úgy általában jogsértő-e, azt a jogorvoslati, magyarul fellebbezési eljárásban hivatott eldönteni... nem a hatóság, hanem annak e célra rendelt felsőbb szerve. Jelenleg ezt az építésügyben kormányhivatalnak hívják, de volt már közigazgatási hivatal, a rendszerváltás előtt pedig a magasabb szintű tanácsok szakigazgatási szerve (pl. a fővárosban a kerületi döntések ügyében a fővárosi tanács illetékes osztálya) volt jogosult eljárni ilyen ügyekben.

Ket
95-97. §.

Ket
98. §. (1)

Tehát fellebbezést (ritka, jogszabályokban meghatározott kivételekben) bárki benyújthat egy-egy építési engedéllyel szemben, aki erre jogosult. A fellebbezés benyújtására a határozat kézhezvételétől számított 15 napig van lehetősége annak, aki fellebbezni szeretne. A 15 nap azt jelenti, hogy ezen határidőig már a hatóságnál kell lennie a fellebbezésnek, nem elegendő, ha a megírás dátuma 15 napon belül van. Ha ez a 15 nap letelt, csak különös indokkal, a késedelmet valóban bizonyító dokumentumok benyújtásával együtt lehet fellebbezést érvényesen benyújtani.

Ket
99. §. (1)

A fellebbezési eljárás részleteiről a 7. fejezetben lesz szó. Itt most vegyük azt az alaphelyzetet, amikor nem érkezik fellebbezés. Azaz eltelt az a 15 nap, amikor az utolsó ügyfél is átvette a határozatot. Nem érkezik fellebbezés. Az ezt követő első naptól számítva az engedély jogerős. A hatóságnak ezt a tényt rá kell vezetnie a határozatra.

312/2012
20. § (3)

Ennek formája különböző, van ahol pecséttel, van ahol kézzel írták rá, hogy jogerős a határozat.

Fontos tudnivaló, hogy a jogerőssé válás tényét a tervekre is fel kell vezetni.

Az új rendszer – a tervek szerint – figyeli a fellebbezési határidő leletét, és automatikusan jogerőre emeli az építési engedélyt.

A jogerőssé vált engedély – és tervek – birtokában azután már megkezdhető az építkezés.

2.7.6. Az építési engedély érvényessége (hatálya)

Az építési engedély hatályáról (köznyelven: érvényességi idejéről) szóló rendelkezések az elmúlt évek során sokszor változtak. Az 1990-es évek elején még azt mondta a jogszabály, az engedély hatálya a jogerőre emelkedéstől számított két év múlva lejár, kivéve, ha az építkezést ezen a két éven belül megkezdik és folyamatosan végzik. Ez igen kacifántos következményekkel jár: még ma is van olyan félig kész ház a fővárosban, mely az 1992-ben kiadott építési engedély alapján „épül”... Igaz, az alsó szintjén laknak, a felső szinten pedig hébe-hóba egy-egy ablak vagy egy-egy ajtó bekerül – hatóság legyen a talpán, amelyik be tudja bizonyítani jogszerűen, hogy a ház építési engedélye lejárt...

1997-től a jogszabály szigorított: az engedély továbbra is két évig érvényes, ha ezen belül megkezdik a munkát, akkor még öt évet kap az építető, hogy befejezze. Ez így hét év, egy magánérős építkezésnél nem lehetetlen, hogy valóban ennyi idő alatt képes felhúzni a család a házat.

Az új szabályozás már három évre tolja ki az engedély hatályát, és öt évig még érvényes, ha megkezdték a munkát. Egyes esetekben – jól indokolva – a hatóság rövidebb határidőt is megszabhat.

De az engedély – a lejárta előtt – meghosszabbítható.

A korábbi jogszabályokban nem szerepelt különjárásként a hosszabbítás – amely aztán mind az ügyfelek számára, mind az egyes hatóságok közötti kommunikációban komoly bizonytalanságot, jogvitát eredményezett. A 2013. január 1-jétől érvényes jogszabály nevesíti az engedély érvényének meghosszabbítását mint különjárást. Erről a 3.1.1. alfejezetben olvashatunk részletesen.

312/2012
21. §.

3. eltérés az eredeti építési engedélyekben foglaltaktól

Gyakran előfordul – sőt, az esetek túlnyomó többségében –, hogy az eredeti tervtől el kell térnie az építetőnek. Megváltozhatnak az (elsősorban) anyagi lehetőségek, módosulhatnak az igények. Az engedélyezési jog két részre választja az ezzel kapcsolatos eljárásokat, és a két részen belül ismételt két módozat van.

3.1. Az engedély módosítása

Ha az építető előrelátó és tisztában van a jogi feltételekkel, kötelezettségeivel, akkor mielőtt módosítana az engedélyezett építkezésen, megkéri a hatóságtól az engedélyt a módosításra (ennek lehetőségéről egyébként az engedélyben is felhívja a figyelmet a hatóság).

A kérelem két dologra irányulhat: vagy az engedély érvényességének (hatályának) meghosszabbítására, vagy a műszaki tartalom módosulására.

3.1.1. A határidő meghosszabbítása

A határidő meghosszabbításánál idézzük fel az engedély hatályáról (közkeletű nevén: érvényességéről) írottakat. A korábbiakban az eljárás nem volt külön nevesítve, a 2013. január 1-jétől érvényes szabályozás már külön fejezetben szól a hosszabbításról.

Az eljárást hivatott megkönnyíteni a számítógépes engedélyezési rendszer. A rendszer 90 nappal az engedély lejáta előtt figyelmeztetést küld az építetőnek, hogy az engedélye le fog járni. Amennyiben az építető 30 napon belül kéri a meghosszabbítást, elindul az eljárás, amely hasonlít az engedélyezéshez. Annyiban különbözik, hogy a helyszíni szemlén azt is meg kell állapítani a hatóságnak, megkezdték-e már a munkákat, és azok szabályosak-e. Ha a jogszabályok az engedély megadása óta nem változtak meg, vagy csak annyira, hogy az nem érintik az engedélyben foglaltakat, és az építkezés megfelel az engedélyben foglaltaknak, akkor a hatóság meghosszabbítja az engedélyt.

Abban az esetben azonban, ha nem kezdődtek meg a munkák, vagy az engedély más okokból – azaz jogszabályváltozása miatt – nem hosszabbítható meg, akkor már nem hosszabbítási engedélyt kell benyújtani – hanem új építési engedély kérelmet.

Ennek menete, forma, tartalmi elemei azonosak a 2. fejezetben leírtakkal.

A hosszabbítást a hatóság akkor adja meg, ha

- az engedély megadásakor érvényben lévő szabályok nem változtak meg;
- megváltoztak, de a változás nem érint engedélyköteles munkát;
- ha a változtatások engedélyköteles munkát érintenek, de a változások a hosszabbításban szereplő kikötésekkel, feltételekkel teljesíthetők.

312/2012
50. §

312/2012
50. § (1)

312/2012
52. § (6)

Szintén megadható a hosszabbítás a jogszabályok változása esetén, ha már elkezdődött az építkezés, és az épület legalább szerkezetkész állapotban van, az elkészült épületrészek szabályosak, valamint ha az engedélyezési és kiviteli tervek nem régebbiek 10 évnél.

A fenti lehetőségek arra szolgálnak a jogalkotó részéről, hogyha valaki anyagi vagy egyéb okokból nem tudja az engedély érvényessége alatt befejezni az építkezést, ne járjon úgy, hogy nem tud tovább építkezni.

Abban az esetben, ha az ügyfél nem kérte időben – azaz lejártá előtt – az engedély meghosszabbítását, már csak új építési engedélyezési eljárásban megadott építési engedély birtokában kezdhető meg az építkezés.

3.1.2. Az építési engedély módosítása

A jogerős építési engedély tartalmától (azaz tervektől, a műszaki megoldásoktól) eltérni csak előzetesen megkért és megadott módosított építési engedéllyel szabad, kivéve, ha a módosítás nem változtatja meg

- az épület tömegét, befoglaló méreteit, magasságát és alaprajzi kontúrját;
- a beépítési, telepítés helyét, paramétereit;
- a telek beépítési paramétereit (azaz a beépítési százalékot, a zöldfelületi arányt, szintterületi mutatót stb.);
- tartószerkezeti rendszerét;
- védett építményét, a homlokzati elemeket.

A száraz szakmai-jogi szöveg nagyon fontos dolgokat takar: végeredményben minden olyan módosítás, amely egyébként engedélyköteles lett volna, csak módosított engedély alapján hajtható végre.

A módosítás iránti kérelmet mindenképpen az építési engedély érvényességének lejártá előtt kell benyújtani, és természetesen még azelőtt, hogy a módosítást az építető végrehajtotta volna az épületen. Ez utóbbival ellentétes építkezés esetén a következő fejezetben részletezett fennmaradási eljárás lefolytatására kerül sor. A módosított engedélyezési eljárás menete azonos a „rendes” eljárásával.

3.2. Eljárás az engedélyezettől való eltérés vagy engedély nélküli építkezés esetén (fennmaradási engedélyezési eljárás)

Abban az esetben, ha az engedélyes nem előrelátó vagy nem akarja betartani a jogszabályokat, és a hatóság előzetes hozzájárulása, engedélye nélkül változtat azokon a munkákon, amelyekhez egyébként engedély kellett volna, ún. fennmaradási engedélyezési eljárást folytat le a hatóság. Ennek szintén két módja van. Fennmaradási – amikor már elkészült egy módosított épület, épületrész –, vagy fennmaradási-továbbépítési, amikor a hatóság az építési munka végzése közben tapasztalja az eltérést.

Az Étv. új eleme, hogy részletesen definiálja a szabálytalan építkezéseket:

„szabálytalan a

a) jogszerűtlenül,

b) jogosulatlanul vagy

c) szakszerűtlenül megkezdett és végzett tevékenység”. A jogszabályhely tételesen feldolgozza, melyik kategóriába melyik építési tevékenység tartozik.

3.2.1. Fennmaradási engedélyezés

Ha az építkezés, kivitelezés során az engedélytől eltérnek, vagy az Étv. 48. § (5) bekezdés szerinti szakszerűtlen építkezést fedez fel a hatóság, ún. fennmaradási engedélyezési eljárást kell lefolytatnia a hatóságnak. A fennmaradási engedélykérelmet az építetőnek kell benyújtania, amelyre a hatóság szólítja fel őt egy bizonyos (többnyire 30–60 napos) határidővel. A benyújtás módja, a kérelem és mellékletei azonosak a 2. fejezetben, a hagyományos eljárásban megismertekkel. Miben különbözik mégis a fennmaradási eljárás az előzőekben leírtaktól? Alapvetően abban, hogy a hatóságnak vizsgálnia kell, hogy az engedély nélkül elkészült épület, épületész egyébként egy hagyományos eljárásban engedélyezhető lett volna-e, mert ellenkező esetben nem engedheti megmaradását, azaz intézkednie kell arról, hogy az épületet el kell bontani.

312/2012
42. §

Ha igen, tehát engedélyezhető lett volna, akkor megadja a fennmaradási engedélyt – azaz az épület, építmény megmaradhat –, de ezzel egyidejűleg építési bírságot szab ki, ami alól felmentés nem lehetséges.

312/2012
43. §

Amennyiben építés közben derül ki a huncutság (azaz az épület még nem kész), a fennmaradási engedély kiegészül egy, a továbbépítésre jogosító engedéllyel – a büntetés alól azonban így sem mentesül az ügyfél!

Abban az esetben, ha a fennmaradási engedélykérelem benyújtására vonatkozó felszólításnak nem tesz eleget az építető a megadott határidőig, a hatóság a további építést, illetve az épület használatát megtiltja, és az épület lebontásáról intézkedik.

312/2012
43. § (5)

A továbbépítés megtiltása akkor is bekövetkezhet, ha a hatóság a szemlén olyan eltérést tapasztal, mely valamilyen súlyos hibát takar.

Ha a kérelem benyújtásra került, akkor a hatóság lefolytatja a korábban már leírthoz hasonló eljárást. A kérelemben a fennmaradás kérelmezése mellett az épület továbbépítésére vagy a használatbavételre irányuló kérelmet is be lehet nyújtani.

A kérelem és mellékletei a korábban megismertekkel azonosak.

A hatóság akkor adja meg hozzájárulását az épület fennmaradásához (használatbavételéhez, illetve építés alatt álló építmény esetében a továbbépítéshez), ha az egyébként egy szokásos építési engedélyezési eljárás során is megadható lett volna. Ha nem, akkor két intézkedést hozhat: kötelezi az építetőt az épület szabályossá tételére, vagy az elbontásról, visszabontásról intézkedik.

Amennyiben nem történik meg a megadott határidőre a szabályossá tétel, a hatóság ugyancsak az elbontásról intézkedik.

Ha fennmaradási engedély kiadására a került sor, a hatóság a jogszerűtlen vagy szakszerűtlen építési munkákra vonatkozóan építési bírságot szab ki. Ennek mértékét és számítási módját külön jogszabály szabályozza. A bírság nagysága függ az elkészült szerkezetek fajtájától (pl. falazat, áthidaló, nyílászáró, pillér), annak mennyiségétől (m², darab) és készülségi fokától. Fontos szempont az épület esetleges védettségének ténye, ha az épület műemléki vagy helyi védelem alatt áll, az engedély nélkül végzett magasabb bírságot von maga után.

312/2012
43. § (7)-(8)

A fennmaradási engedélyről szóló határozat a korábban megismert határozat tartalmán túl az alábbiakat is magában foglalja. A rendelkezőrész:

- a szokásos rendelkezőrészeken túl a bírság összegét;
- a fennmaradás engedélyezését;
- az esetleges továbbépítés feltételeit;
- a szabálytalanul épített részek átalakításának vagy elbontásának feltételeit, határidejét;
- a nemteljesítés esetén alkalmazandó szankciókat;
- a fellebbezés lehetőségéről szóló kitételeket.

Az indoklási részben a fentiek jogi alapjait képező jogszabályokra, cselekményekre (amint azt az építési engedélyezési eljárásról szóló részben olvashatjuk) hivatkozásokon túl fontos elem a bírság számításának módja és teljes, pontos levezetése.

Ebben szerepel az engedély nélkül vagy attól eltérően épített épületrészek, szerkezetek felsorolása, azok méretei, készütségi foka, a jogszabályokban előírt büntetési tételek egységárai és ezek összesítése.

Az indoklásban rögzíteni kell továbbá a szabálytalan építkezés felfedezésének időpontját, az épület készütségi fokát, illetve az előzményeket, valamint a tényállás tisztázásának módját, folyamatát. Itt rögzíti pl. a hatóság, hogy mikor, milyen módon mérte fel az engedély nélküli építményrészeket.

A fennmaradási engedély közlésének (azaz az ügyfél tudomására hozásának) ugyanaz a módja, mint az építési engedélyé.

A fennmaradási engedélyezési eljárásban sokszor előfordul, hogy a tények tisztázásának idejére az építkezést leállítja a hatóság. Ennek több oka is van, de nem szabad elfelejteni, hogy az építetőnek is érdeke, hogy ne építkezzen tovább: minél több szerkezetet épít meg ugyanis, annál magasabb lesz a bírság mértéke.

3.2.2. Fennmaradási és továbbépítési engedélyezés

A fennmaradási engedélyek külön fajtája a fennmaradási és továbbépítési engedély. Ez abban különbözik az előzőektől, hogy a folyamatban lévő építést engedi tovább, tudomásul véve az addig már elkészült szerkezetek, épületrészek meglétét – feltéve, ha azok szabályosak és az előírásoknak megfelelnek.

3.3. Eltérés a szakmai előírásoktól (OTÉK-tól)

Bizonyos esetekben szükség lehet arra, hogy az OTÉK IV. fejezetében foglaltaktól – azaz az építmények létesítésére vonatkozó szakmai előírásoktól – eltérjenek az építmény paraméterei. Ennek számos oka lehet – ahány paragrafus csak található az OTÉK-ban, az mind ok lehet. De ok lehet például az is, ha valamilyen speciális céllal épül az épület, valamilyen új (vagy műemléképületknél éppen hogy régi) technológiát, szerkezetet, megoldást akarnak alkalmazni vagy beépíteni. Legjobb példa erre ez utóbbi, azaz a műemléképületek köre. Ha egy műemléképületben például lakószobák találhatók, magától értetődő, hogy az épület eredetiségének megőrzése előbbre való,

minthogy az OTÉK által előírt természetes megvilágítást biztosító (nagyobb méretű, más formájú) ablakok kerüljenek beépítésre.

Az új jogszabály pontosan definiálja, milyen módon lehet az eltérésre engedélyt kérni.

A kérelem lehet önállóan benyújtott, lehet az építési vagy fennmaradási engedélykérelemmel együtt benyújtott, vagy az összevont eljárás keretében benyújtott kérelem.

A kérelemhez mellékelni kell az építészeti-műszaki tervdokumentációnak azon részeit, amelyekben az eltérés ábrázolásra került, és feltétlenül szükséges a műszaki leírásban részletezni az eltérést, annak indokait.

Egyebekben az általános kérelemhez szükséges mellékletek kellenek (l. a 2. fejezetben leírtakat).

Ha a kérelem önálló kérelemként érkezik a hatósághoz, önálló döntést hoz (azaz határozatot hoz az eltérés engedélyezéséről vagy nem engedélyezéséről), ha más eljáráshoz kapcsolódóan került benyújtásra, akkor az eltérés engedélyezéséről abban az eljárásban, azaz az építési engedélyben közli a hatóság a döntését.

Fontos tudnivaló, hogy az eltérésre önállóan meghozott döntés (határozat) 1 évig érvényes, és nem hosszabbítható meg – ellentétben az egyéb építési engedélyektől.

4. Az építető által elvégezendő hivatalos teendők az építkezés során

A jogerős építési engedély birtokában az építkezés megkezdhető. Azonban éppen az építető védelmében (azért, hogy valóban szakszerű munka készüljön) az építkezés kivitelezésének megkezdését 15 nappal a kezdést megelőzően be kell jelenteni az építésfelügyeleti hatóságnak.

Erről a kötelezettségéről az építető az engedélyben tájékoztatást, figyelmeztetést kap.

Jó tudni, hogy a be nem jelentett építkezés engedély nélküli építésnek számít, ami büntetést von maga után.

Az építésfelügyelet – amely nem azonos az építési engedély megadó hatósággal – a 2013. január 1-jét követően a járási építési hivatalokban működik.

A felügyelet – ha nem találja megfelelőnek a kivitelezés feltételeit az építkezés megkezdését megtilthatja.

A felügyelet jogosult menet közben az építkezést ellenőrizni. Nemcsak jogosult, de köteles is minden építkezésen évente legalább egyszer.

Az építésfelügyelet az ellenőrzés során – többi között – az alábbi legfontosabb dolgokat köteles ellenőrizni:

- az építési vállalkozó, az építési munkákban közreműködők (műszaki ellenőr, felelős műszaki vezető stb.) rendelkeznek-e a munkára vonatkozó jogosultsággal;
- az építési naplót vezetik-e;
- az építkezés az engedélynek és a jogerős terveknek megfelelően, a szakmai és biztonsági előírások betartásával történik-e.

Ellenőrizheti továbbá (és ha már ott van, ellenőrizni is fogja), hogy

- az építkezés bejelentés megtörtént-e;
- az építőanyagokra, termékekre vonatkozó szabványokat betartják-e;
- az építési szerződésre vonatkozó előírásokat betartották-e.

Ez utóbbi esetében komoly problémát okozhat, ha nincs is szerződés.

Az építésfelügyelet jegyzőkönyvben rögzíti a tapasztaltakat, és szükség esetén a szabályok súlyos megsértése esetén megtilthatja az építkezést. Hogy mi számít súlyos szabálynak? Például az építkezést szakszerűtlenül, az építési napló vagy dokumentáció nélkül végzik.

A felügyelet építésrendészeti eljárást is lefolytat, ha annak szükségességét látja.

Fontos tudnivaló, hogy ha az építésfelügyelet megállapítja, hogy szabálytalanul vagy a tervektől eltérően valósult meg az építkezés, a korábban ismertetett fennmaradási eljárást indítja meg az ott megismert összes következményével együtt.

312/2012
59. §

312/2012
59. § (6)

312/2012
62. §

5. A használatbavételi eljárás

Tételezzük fel, hogy az előbbieken és még csak nem is a teljes körűen részletezett, bonyolult szabályok betartása révén, minden körülmény és nehézség ellenére elkészül az épület, az építmény.

Ha az építkezést előzetesen vizsgálni kellett, engedélyt kellett szerezni hozzá, természetes, hogy a használatbavételéhez is engedélyre van szükség.

5.1. A használatbavételi engedély

A 2013. január 1-jétől érvényes szabályok jóval megengedőbbek a korábbi szabályoknál. Míg 2013 előtt minden, építési engedély alapján megvalósult épület esetében kötelezően előírták a használatbavételi engedélyezési eljárást, az új szabályok ezt már csak a műemléképületek esetében, illetve akkor teszik kötelezővé, ha az engedélyezésben szakhatóságok is közreműködtek.

Minden más esetben csak a használatbavételi bejelentést kell megtenni.

Mit jelent ez?

Korábban bármilyen engedélyköteles munka került is elvégzésre (legyen ez egy ablak beépítése, egy lakóház emeletráépítése, vagy egy garázs építése), használatbavételi eljárást kellett lefolytatni. Ez újabb kérelmet (újabb kiadást – ilyen-olyan közműcégek, eljárási illeték stb.) jelentett az építetőnek, újabb eljárást, hónapokig, évekig tartó hercehurcát – és a hatóság is duplán foglalkozott az ügygel.

Az új rend szerint erre nem lesz szükség, a fent említett két kivétellel az új épületek, építmények a használatbavétel bejelentésével egy időben használatba vehetők.

De mielőtt bejelentésről szólnánk, nézzük, mi marad mégis használatbavételi engedély alá tartozó?

A műemléképület megmaradása logikus, hiszen ezek a nemzeti vagyion részét képezik. Nem mindegy, milyen munkák és hogyan készültek el, milyen módon használják a műemléképületeinket a tulajdonosok, kezelők.

Azokban az esetekben, amikor szakhatóság közreműködött (Tűzoltóság, ÁNTSZ, környezetvédelem), szintén érthető, hogy a használatbavételnél is közreműködniük kell, hiszen egyrészt az engedélyezés során felmerülhetnek olyan kérdések, amelyek eldöntésére ők hivatottak, másrészt az általuk tett kikötéseket ők hivatottak ellenőrizni.

A használatbavételi engedélykérelmet az építkezés befejezése után az építetőnek kell benyújtania az illetékes hatósághoz, mégpedig ahhoz, amelyik az építési engedélyt kiadta. Amennyiben több ütemben készül el az építmény, akkor lehetőség van külön-külön ütemekben is az engedélykérelmet benyújtani.

Új épület vagy meglévő bővítése esetén be kell nyújtani a földhivatal által záradékolt változási vázrajzot is, amelyet az országos építésügyi nyilvántartásba kell feltölteni.

312/2012
39. § (1)-(2)

312/2012
39. § (4) bek.

312/2012
39. § (5)

Ennek hiánya nem akadályozza a használatbavételi eljárás lefolytatását és az engedély megadását, ám a határozatban a hatóság határidőt fog kikötni ennek végrehajtására.

A kérelemhez mellékelni kell a fentiek felül az építési napló összesítőlapját és a statisztikai lapot, amely az építmény adatait tartalmazza. Természetesen mellékelni kell a szakhatóságok munkájához szükséges dokumentációt is, és az illeték megfizetéséről szóló igazolást.

Ezeket a dokumentumokat – akár csak az engedélyezés esetében is – az ÉTDR-rendszerbe kell betölteni.

A használatbavételi eljárás során a hatóság ismét szemlét tart, amelyen ellenőrzi, hogy az építkezés az engedélynek és a terveknek megfelelően történt-e, illetve az építmény, épület megfelel-e a rendeltetésének és biztonságosan használható-e?

Meg kell vizsgálnia azt is, hogy az épület működéséhez szükséges járulékos építmények (pl. út, kazánház stb.) megépültek-e, valamint a felvonnulási építmények elbontásra kerültek-e, a környezetet rendezték-e?

Ha a fentieknek megfelel, és ha eltérések is vannak de azok nem engedélykötelesek, akkor a használatbavételi engedély megadható.

A használatbavétel engedély kiadását csak akkor lehet megtagadni, ha az észlelt hibák akadályozzák az épület rendeltetészerű vagy biztonságos használatát.

312/2012
39. § (8)-(9)

312/2012
40. § (1)-(4)

312/2012
40. § (5)

5.2. A használatbavétel bejelentésének tudomásulvétele

Az eljárásban szintén fel kell tölteni a földhivatali változási vázrajzot a rendszerbe és ezzel együtt a bejelentés megtehető.

Tulajdonképpen ez egy egyszerűesett eljárás, amelyben természetesen a hatóságnak szintén vizsgálnia kell az építmény megfelelőségét. Ha mindent rendben talált, és az előzőekben említett vázrajz valóban feltöltésre került, a hatóság a bejelentést úgy veszi tudomásul, hogy nem hoz semmilyen intézkedést – a jogszabály így fogalmaz: a használatbavételt hallgatással tudomásul veszi.

Abban az esetben, ha az építmény nem felel meg a biztonságos és rendeltetészerű használatnak, megtagadja a tudomásulvételt.

A használatbavétel tudomásulvételi eljárásnál a hatóságnak nem kell kiküldeni az eljárás indításáról értesítést, hiánypótlási és szakhatósági megkeresést.

312/2012
54. §

312/2012
54. § (7)

6. Bontások engedélyezése

6.1. A bontási engedély

Amint a használatbavételi eljárás, a bontási eljárások is lényegesen egyszerűsödnek 2013. január 1-je után.

Az új jogszabályok szerint csak a műemléki és helyi védettségű épületek esetében, valamint akkor kell előzetes bontási engedély, ha zárt sorú vagy ikerbeépítésű épület alapozását vagy a szomszédos épülethez csatlakozó szerkezetét is érinti a bontás.

Az engedélykérelmet, hasonlóan az előzőekhez, az ÉTDR-en keresztül kell benyújtani. A hatóság szintén tart helyszíni szemlét, amelyen nemcsak az elbontandó épületet, de a környezetében lévő épületeket, ingatlanokat is megvizsgálja, nem okoz-e a bontás kárt, nem veszélyezteti-e azokat?

Ennek oka, hogy a korábbi években gyakran egy elbontott épület szomszédos épülete (l. belvárosi épületek) károsodott a bontás miatt.

Ha a bontás a feltételeknek nem felel meg, a hatóság elutasítja a kérelmet, nem adja meg az engedélyt. Ha engedély nélkül bontanak el egy épületet, akkor a tény a hatóság tudomásul veszi, de ha egyébként engedély kellett volna a bontáshoz, bírságot szab ki.

Amint a használatbavételnél, a bontásnál is az engedély a szokásos részekén túl fegyelmet az építőt a változás földhivatali átvezetésére. A változásról az OÉNY-be fel kell tölteni a záradékolt vázrajzot.

A bontási engedély 1 évig érvényes., illetve ha megkezdik 1 éven belül a bontást, még 3 évig végezhető ez alapján a munka.

A bontási engedélyt a hatóság megküldi az építésfelügyeletnek és a környezetvédelmi hatóságnak is. Az előbbinek azért, mert a felügyelet hivatott ellenőrizni a bontási munkákat, az utóbbinak pedig azért, hogy ellenőrizni tudja a bontási törmelék lerakásának megfelelőségét.

312/2012
45. § (1)

312/2012
45. §
(2)-(3)

312/2012
46. § (7)

312/2012
48. § (3) bek.

6.2. A bontások tudomásulvétele

A felsorolt bontási engedélyhez kötött munkákon túl a jogszabály a 2. mellékletében felsorolja, hogy mely épületek, építmények, szerkezetek bontásához nem kell semmilyen engedély. De felmerülhet a kérdés, mi történjen a két kategória közé eső ügyekben? Erre szolgál a bontási tudomásulvételi eljárás, amelynek lényege, hogy az előzetes, különengedélyt nem igénylő esetekben bizonyos jogi, műszaki indokok miatt a hatóságnak tudnia kell a bontás tényéről.

Mint azt a 2. fejezetben már említettük, a bontási bejelentést nem az általános építési hatóságnak kell benyújtania az ügyfélnek, hanem a járási építési hatóságnál működő építésfelügyeletnek. Ennek indoka, hogy egy épület, építmény bontása sokkal inkább műszaki kérdés, mint az engedélyezési eljárás során felmerülő és széles körben vizsgálendő jogi-településrendezési feladat.

A kérelmet a szokásos adatokkal (a kérelmező adatai, az ingatlan adatai, mellékletek felsorolása stb.) és mellékletekkel a bontás megkezdését megelőzően 15 nappal az ÉTDR-en keresztül kell benyújtani. Mellékelni szükséges a rendelet 8. mellékletében meghatározott dokumentációt, esetle-

312/2012
59. § (1) bek.

ges műemléki terület esetében az örökségvédelmi hatóság hozzájárulását, és az illeték befizetéséről szóló nyilatkozatot. Ha a bejelentő nem azonos az ingatlan tulajdonosával, őt 3 napon belül értesíteni kell.

A hatóság (azaz az építésfelügyelet) a tudomásulvétel során azt vizsgálja, hogy a bontáskor betartják-e a műszaki, biztonsági és egyéb követelményeket, a bontás nem veszélyezteti-e az élet- és vagyonbiztonságot, jelentős közérdeket, illetve nem tiltja-e a bontást jogszabály vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.

Amennyiben ilyen körülmény nem áll fenn, a hatóság a bontást hallgatással tudomásul veszi.

A bontást a tudomásulvételtől számított 1 évig lehet végezni.

A bontás befejezésének tényét az attól számított 15 napon belül a kérelmezőnek közölnie kell az építésfelügyelettel az ÉTDR-en keresztül.

Ha a felügyelet megállapítja, hogy a bontás nem felel meg a két bekezdéssel fentebb felsorolt feltételeknek, határozatban tiltja meg a bontási munka elvégzését. Ezt a döntését az érintett ügyfelekkel, az építmény, épület tulajdonosával, az építményre vonatkozóan valamilyen, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal (pl. jelzálogjog) rendelkezővel és szükség esetén az örökségvédelmi hatósággal is közli a felügyelet.

312/2012 60. § (1)-(8) bek.

7. A fellebbezés módja; a fellebbezési eljárás

Az alapvető jogbiztonság és jogegyenlőség érdekében a hatósági eljárások fontos része a hatóság által hozott határozatok elleni fellépés, szaknyelven jogorvoslat, köznyelven, ismertebb nevén: fellebbezési lehetőség.

A fellebbezési, jogorvoslati lehetőség alapelveit, az eljárás módját elsődlegesen a közigazgatás általános szabályairól szóló jogszabály rögzíti, az építési eljárásokban azonban vannak bizonyos eltérések, különleges részek. Ez főleg a 2013. január 1-je után induló ügyekre érvényes, hiszen az új elektronikus rendszer itt is változásokat hoz.

Jogorvoslattal az élhet, aki számára a hatóság által meghozott döntés sérelmes vagy vélt sérelmes.

Ám 2013. január 1-jétől a Ket és az Étv. nagyon fontos kikötést tesz a jogorvoslati eljárásokkal kapcsolatban:

„Az eljárás megindításáról szabályszerűen értesített ügyfél ügyféli jogait akkor gyakorolhatja, ha az ügyfél az elsőfokú eljárásban nyilatkozatot tett vagy kérelmet nyújtott be.”

Az nyújthat be jogorvoslati kérelmet (magyarul fellebbezést), aki az ügyben ügyfélként jelen van. Sok vita adódik abból, ki ügyfél, ki nem. Az egyes jogszabályok ezt részletesen elemzik, de a lényeg: ha valaki nem eleve ügyfél, a hatóságnak abban az esetben meg kell vizsgálnia az ügyféli jogállást, és erről döntést kell hoznia.

Ket
98. §

Étv 53/C §
(7) bek.

7.1. A fellebbezés benyújtása

A fellebbezésre, annak benyújtására a jogszabály úgy intézkedik, hogy azt a döntést hozó hatósághoz kell benyújtani, de a felettes hatóságnak címezve. A döntést hozó hatóság záros határidőn belül (általában 15 napon belül, de az építési eljárásokban 3 napon belül) köteles továbbítani a felettes szervéhez.

Fontos tudnivaló, hogy fellebbezést a határozat kézhezvételértől számított 15 napon belül lehet benyújtani. Nem 15 munkanap, hanem 15 nap. A benyújtás akkor tekinthető 15 napon belülinek, ha azt ezen belül postára adták, vagy a 15. nap letelte előtt azt a hatóság erre hivatott egységében (általában az ügyfélszolgálaton) leadták és az átvételt igazolják is. A 15 napos határidő után benyújtott fellebbezést a hatóság minden vizsgálat nélkül elutasítja.

A formaszzerű, jogszerű határozatban ez a kitétel szerepel is, ugyanúgy, mint ahogy szerepel a benyújtási határidő és annak az illetéknek a mértéke, amelyet a fellebbezéskor le kell róni.

A fellebbezésben – melynek tartalmára nincs kikötés a Ket-ben – minden olyan tény, bizonyítékot be kell mutatnia a fellebbezőnek, amely az ő igazát alátámasztja. Sőt újabb, a korábbi eljárásban nem ismert vagy szereplőt is lehet ismertetni a hatósággal.

Valljuk be, hogy ezek a lehetőségek a jogi szakértők számára örökké és sok munkát, munkalehetőséget adnak, adtak a múltban és fognak adni a jövőben is.

Ket
102. §

Ket
102. § (2)

A fellebbezés anyagai következményekkel jár: fellebbezési illetéket kell fizetni, ez ma 30 000 Ft, jómagam elég öreg vagyok már ahhoz, hogy még emlékezzem arra, amikor 150 (sőt! 100) Ft volt az illeték.

A befizetett fellebbezési illetéket az ügyfél visszakapja abban az esetben, ha a felső hatóság neki ad igazat.

7.2. A fellebbezés elbírálása

A fellebbezési eljárás során a fellebbezésben leírt tényeket az eljáró másodfokú hatóság vizsgálja.

Gyakran előfordul, hogy a fellebbezésként megküldött beadvány, kérvény szövegezése nem egészen egyértelmű. Ilyenkor a hatóságnak kell eldöntenie, hogy fellebbezésnek tekinti-e a beadványt, de a hatóság akkor jár el korrekten, ha rákérdez az ügyfélre: fellebbezésnek tekintse-e az iratot vagy sem.

A fellebbezésekkel és általában a jogorvoslati eljárásokkal kapcsolatba két nagyon fontos tudnivaló van: az egyik, hogy ha egy határozatot valaki megfellebbez, addig az abban foglalt jogok nem gyakorolhatók, illetve az abban foglalt kötelezettségeket nem kell végrehajtani. Ez alól kivétel, ha a határozatban foglaltak:

- életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzet megelőzése, elhárítása vagy káros következményeinek enyhítése miatt szükségessé;
- nemzetbiztonsági érdekből vagy a közbiztonság fenntartása érdekében, illetve fontos közrendvédelmi okból szükségessé;
- a végrehajtás késedelmé jelentős vagy helyrehozhatatlan kárral járna;
- azt törvény élelmiszerlánc-felügyelettel kapcsolatos, továbbá honvédelmi, nemzetbiztonsági, közegészségügyi, járványügyi, munkaügyi, munkavédelmi, fogyasztóvédelmi, kulturális örökségvédelmi, környezet- vagy természetvédelmi okból, továbbá a közérdekű közlekedési infrastruktúra kialakítása, illetve az energiaellátás folyamatos biztosítása érdekében lehetővé teszi.

Ezekben az esetekben a döntés fellebbezésre tekintet nélkül azonnal végrehajthatónak minősül – ezt a tényt a határozatban le is kell írni, és meg is kell indokolni, hogy azok, akikre vonatkozik a döntés, tudjanak róla.

Az új építési jogszabályok szerint a fellebbezést be lehet nyújtani az első fokú hatóságnál (a korábban ismertetett elektronikus rendszer felhasználásával) vagy az ún. Építésügyi Szolgáltatási Pontnál.

Ha a fellebbezést benyújtó már rendelkezik tárhellyel az ÉTDR-ben (ilyen például maga az építető), akkor meg kell jelölnie, mely dokumentumokat szándékozik mellékelni a fellebbezéshez és természetesen hozzáférést kell biztosítani mind az elsőfokú hatóságnak, mind a másodfokú hatóságnak ezekhez a dokumentumokhoz.

A jogszabályok szerint a hatóság a fellebbezéssel az alábbiakat teheti:

a) Elutasítja. Ennek több oka is lehet. Nem az arra jogosult nyújtja be, elkésett a fellebbezés, vagy az is előfordulhat, hogy nem is lehet fellebbezést benyújtani (a közigazgatási jogszabályok meghatározzák, mi ellene lehet és mi ellen nem).

Ket
101. § (1)

Ket
101. § (3)

312/2012
70. § (1)
bek.

312/2012
70.-71 §.

b) Saját hatáskörében – belátva, hogy hibázott – megváltoztatja a döntését. Ez lehet az is, hogy visszavonja vagy megváltoztatja.

c) Amennyiben a fentiek közül egyiket sem alkalmazza a hatóság, a fellebbezést az ÉTDR-rendszeren keresztül a másodfoknak, felettesének továbbítja (jogi szakszóval: felterjeszti).

3 napon belül a rendszer értesíti a fellebbezőt, az építetőt, valamint az ügyben ismert ügyfeleket a fellebbezés tényéről, arról tehát, hogy az engedély nem lett jogerős, másodfokú eljárás indult.

A másodfokú eljárásban az elsőfokú eljárás cselekményeit kell végrehajtani a helyszíni szemle kivételével – de szükség esetén erre is sor kerülhet. A másodfokú hatóság a szakhatóságokat, az esetleg közreműködő tervtanácsot, egyebeket megkeresi és döntését az ő véleményük, szakhatósági hozzájárulásuk alapján hozza meg. A határidejük 30/15 nap.

Amennyiben az ügyfél vagy érintett a másodfokú döntéssel nem ért egyet, lehetősége van további jogorvoslati lehetőségeire – de ekkor már bírósághoz kell fordulnia. Ezen eljárásokat itt az nem ismertetjük.

<p>312/2012 71. § (1) bek.</p>

8. Az építésügyi hatósági szolgáltatásról

A január 1-jével hatályba lépő új eljárási kódex egy igen fontos új intézményt is bevezet: az ún. építésügyi hatósági szolgáltatást.

Ennek lényege, hogy az ügyfél – az ÉTDR-rendszeren keresztül a hatósági eljárással kapcsolatos kérdéseket tehet fel a hatóságnak. Az építési engedélyezés során az ügyfelek két témakörben tesznek fel kérdéseket: egyrészt arra vonatkozóan, hogy milyen módon, milyen paraméterekkel építhető be egy adott telek, másrészt azt kérdezik a hivataltól, hogy mik szükségesegek egy-egy engedélykérelem benyújtásához?

A jogszabály 3. §-ában részletezett szolgáltatás ez utóbbira vonatkozik: azaz magának az eljárásnak a tudnivalóiról ad tájékoztatást a hivatal. Az ügyfél kérdései így például arra irányulhatnak, hogy:

- az általa az ÉTDR tárhelyen gyűjtött dokumentumok megfelelnek-e az előírásoknak, magyarán jók-e az építési engedélyezési eljárás lefolytatására;
- szükségesek-e további mellékletek, esetleges előzetes hozzájárulások, szakhatósági hozzájárulások;
- az eljárás illetékére vonatkozóan tehet fel kérdést,
- egy már meglévő engedély érvényességének, meghosszabbításának van-e jogi akadálya (azaz változtak-e olyan mértékben a jogszabályok, hogy kérdéses a meghosszabbítás);
- kik lehetnek az esetleges ügyfelek.

A fentiekből látható, hogy tehát az előzetes hatósági szolgáltatás a beépítési módokra, paraméterekre nem vonatkozik – ennek tisztázása speciális hatósági eljárást igényel.

A hatóság a válaszokat szakmai nyilatkozat formájában 15 napon belül adja meg. A kérdések feltevése nem kötelezi az építetót a kérelem benyújtására – a hatóságot viszont a megadott válaszok körében köti, azaz hacsak nem változtak a jogszabályok vagy előírások, a későbbi eljárás során a nyilatkozatban foglaltakhoz tartania kell magát.

Fontos tudnivaló, hogy az információkérés többször és bármikor megismételhető!

További építési eljárások

Az építési jogról szóló új szabályozás bevezet két egészen új eljárást az engedélyezések terén ügyében: az ún. integrált és az összevont eljárást.

Ezekben többnyire nemcsak a szigorúan volt engedélyezési eljárás kerül lefolytatásra, hanem egy előzetes (elhelyezési, szépészeti) eljárás is, ezekről – tekintettel arra, hogy a magánépítkezők nem az ilyen típusú eljárásokat igénylik – egy másik útmutató szól.

312/2012
3. §

312/2012
3. § (2) bek.

Függelék: A könyvben szereplő jogszabályok felsorolása az alkalmazott rövidítések szerint

Törvények

1. **Ket:** 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól.

2. **Étv.:** 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről.

Kormányrendeletek

1. **OTÉK:** 253/1997. (XII. 20.) Korm.rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről.

2. **343/2006:** 343/2006. (XII. 23.) Korm.rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről.

3. **193/2009:** 193/2009. (IX. 15.) Korm.rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről (**hatályon kívül helyezve: 2013. január 1-től**).

4. **218/2012:** 218/2012. (VIII. 13.) Korm.rendelet a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról.

5. **312/2012:** 312/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról.

6. **313/2012:** 313/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról.

FOGALOMMAGYARÁZAT

(a közigazgatásban használatos szakkifejezések rövid magyarázata, értelmezése)

áttétel egy ügy átküldése másik eljáró hatóságnak
döntés közlése amikor a döntést az ügyfelek tudomására hozza a hatóság
felügyeleti jogkör a hatóság felettesének jogköre
felügyeleti szerv általában az eljáró hatóság felettes szerve
építésügyi hatósági engedély építési engedély
hatályos érvényben van
hatálya alá tartozó akire a rendelet, jogszabály vonatkozik
hatáskör a hatósági jogkör szakmai lehatárolása
hatáskörrel rendelkező hatóság az a hatóság, amelyet jogszabály az adott ügy elvégzésére (többnyire) szakmai szempontból kijelöl
határozat a hatóságnak az ügyben hozott érdemi döntésének formája
hatóság az ügy lefolytatására, és az ügyben döntéshozatalra feljogosított közigazgatási szerv
hiánypótlás a benyújtott kérelem hiányzó mellékleteinek pótlása
hiánypótlási felhívás a hatóság által kibocsátott felhívás a hiány pótlására
illeték az eljárás lebonyolításáért fizetendő egyik díjfajta
illetékesség a hatósági ügy területi lehatárolása
illetékes hatóság az a hatóság, akinek a területén az ingatlan fekszik
irat azok a dokumentumok, amelyek az ügy lefolytatása közben, alatt az ügyhöz kapcsolódóan keletkeznek. A polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti irat, okirat, közokirat és magánokirat
iratbetekintés az ügyfél azon joga, hogy az őt érintő ügy iratait megtekinthesse
jogerős határozat fellebbezéssel meg nem támadott döntés
jogorvoslat egy döntéssel szemben való fellépés
jogsegély amikor a hatóság egy másik hatóságot megkeres információ kérésé érdekében
jogszabály rendelet, törvény (vagy korábbi időkben törvényerejű rendelet)
jogszabályhely az adott jogszabály adott pontja (paragrafusa, bekezdése)
kijelölés az ügyben érintett hatóság helyett másik eljáró hatóság kijelölése
kizárás az ügyben érintett hatóság mellőzése
szakhatóság valamilyen szakkérdés eldöntésére jogosult közigazgatási szerv
szakhatósági állásfoglalás a szakhatóság szakmai előírásait tartalmazó állásfoglalás egy adott ügyről. Az ebben foglaltakat az eljáró hatóság köteles belefoglalni a döntésébe, és az az ügyfélre kötelező
végrehajtás valamilyen cselekmény hatósági kikényszerítése
végzés a hatóságnak az ügyben hozott, nem érdemi intézkedései