

Építésügyi hatósági feladatok eljárási leírások

A településrendezési kötelezési eljárás folyamata

Településrendezési kötelezettség körében beépítési kötelezettség, helyrehozatali kötelezettség és beültetési kötelezettség rendelhető el. A képviselő-testület hatósági határozatban a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátítja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani. A települési önkormányzat képviselő-testülete a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő hatósági határozatában. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A képviselő-testület határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.

A települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belül beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit képviselő-testülete hatósági határozatban meghatározott mértékben kell megtérítenie.

A településrendezési kötelezettségről szóló határozat közlésével egyidejűleg a képviselő-testület megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásban történő feljegyzése érdekében. A kötelezettség megszüntetését követően 15 munkanapon belül a képviselő-testület az erről szóló határozat közlésével egyidejűleg a kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

Az elvi építési engedélyezési eljárás folyamata

Építési tevékenység végzéséhez jogszabály előírhatja az elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatását, kötelező jellegűen a mezőgazdasági birtokközpont vagy kiegészítő központ kialakítására, továbbá az elektronikus hírközlő hálózat felszíni építményei védett természeti vagy épített környezetben kerülnének elhelyezésre. A telek beépítésével, a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos, továbbá a kulturális örökségvédelmi, természet-, táj- és környezetvédelmi, egészségvédelmi, talajvédelmi, életvédelmi, tűzvédelmi, valamint a műszaki követelmények (ideértve a geológiai, szeizmológiai követelményeket is) előzetes tisztázása céljából, valamint az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldásra az építésügyi hatóságtól elvi építési engedélyt kérhető.

Az elvi engedély beérkezését követően a meg kell vizsgálni, hogy hatóságunknak van-e hatásköre és illetékessége. Amennyiben ez fennáll, a kérelem beérkezésétől számítottan a kérelmezőt és az ügyben érintett ügyfeleket 8 napon belül jogszabályban meghatározott tartalommal az eljárás megindításáról értesíteni kell, továbbá meg kell vizsgálni, hogy a kérelem és annak mellékletei a jogszabályában előírt tartalommal kerültek-e benyújtásra, ellenkező esetben 10 napon belül az ügyfelet - a hiánypótlás elmulasztásának következményeire való felhívással egyidejűleg hiánypótlásra kell fel hívni.

Amennyiben a kérelem és mellékletei hiánypótlási felhívásra, vagy anélkül hiánytalanul rendelkezésre állnak, úgy a kérelemhez benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmi követelményeinek megfelelését kell megvizsgálni, hiányosság esetén 10 napon belül ismételt hiánypótlási felhívással kell élni. Az ügyben érintett – jogszabályban meghatározott esetekben - szakhatósági állásfoglalások beszerzése érdekében a szakhatóságot a kérelem beérkezésétől számított 10 napon belül a szakhatóság eljárására vonatkozó külön jogszabályban meghatározott példányszámú és tartalmú - melléklet, illetve dokumentáció egyidejű megküldésével meg kell

keresni. Amennyiben a benyújtott tervdokumentáció a szakhatóság eljárásra vonatkozó külön jogszabályban meghatározott tartalmi követelményeknek nem felel meg, úgy az ügyfelet szintén hiánypótlásra kell felszólítani. Továbbá, amennyiben az ügyben érintett szakhatósági eljárásért az ügyfélnek illetéket vagy díjat kell fizetnie, úgy azt az ügyféllel a szakhatósági megkeresés előtt meg kell fizettetni.

Az engedélykérelem elbírálása során helyszíni szemlét kell tartani.

Amennyiben a kérelem mellékletei megfelelnek a jogszabályban előírtaknak, a tervezett építési tevékenység megfelel az építési jogszabályok vonatkozó előírásainak, az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a jogszabályok szerint megtörtént, a tervezett építmény vagy építészműszaki megoldás megfelel a jogszabályokban foglaltaknak, az építmény megépítése; rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében káros hatást, az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használata a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható, illetve a használatbavételi engedélyezésre áll, megteremthető, a tervezőként megjelölt személy jogosult volt a megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészműszaki tervezésre, az építető az építési tevékenységre jogosult, a tervező jogszabályban foglalt tartalommal nyilatkozott, továbbá ha az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai követelményektől eltérő tervezett műszaki megoldás engedélyezett vagy engedélyezhető és ha a szakhatóságok az engedély megadásához hozzájárultak, az építésügyi hatóság határozatot hoz az elvi építési engedély megadásáról. A határozatot minden érdekelt félnek (szomszéd, építető, szakhatóság) tértivevénnyel kell megküldeni. Amennyiben az érdekelt felek közül a fellebbezési időn belül a határozatot bárki megtámadja, úgy a jogerőre emelkedés nem léphet érvénybe, az első fokú hatóság döntését módosítja, illetve visszavonja, vagy a másodfokú építési hatósághoz kell továbbítani az ügyiratokat.

Fellebbezés hiányában ez engedély jogerős és végrehajthatóvá válik, mely engedély érvényességi ideje 1 év. Az érvényességi idő egy ízben legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg. Az engedély építési tevékenység végzésére nem jogosít. Az elvi építési engedély hatályossága alatt kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során szakhatóság közreműködése esetén a szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi engedély azokban a kérdésekben amelyekről kifejezetten rendelkezett, akkor is köti, ha időközben a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások megváltoztak.

Az építési- és az egyszerűsített építési engedélyezési eljárás folyamata

Építmény, építményrész, épületegyüttes megépítéséhez, átalakításához, bővítéséhez, felújításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához tartozó építési munkák a vonatkozó jogszabályok által meghatározott esetekben építési engedély alapján végezhetők, mely engedély kérelmet a kérelmező a jogszabályban előírt tartalommal és mellékletekkel nyújt be postai úton, vagy személyesen a Városfejlesztési és Gazdálkodási Irodához.

Az irodába benyújtott tervdokumentáció érkeztetésre, iktatásra és ügyintézőre szignálásra kerül. Ezzel az első eljárási cselekménnyel indul az eljárás megindítása, az ügyintézési idő.

Az építési engedély kérelem tartalmának megvizsgálása során elsőként megállapításra kerül, hogy a tárgyi építési munka engedélyezése kapcsán illetékességgel illetve hatáskörrel rendelkezik e a hatóság.

A benyújtott építésügyi kérelem tartalma alapján továbbá még megvizsgálásra kerül, hogy az adott kérelemmel kapcsolatos építési munka engedély vagy pedig bejelentés köteles.

Engedély köteles munka esetén az eljárás megindításáról értesítést kell kiküldeni az építetőnek és az ismert ügyfeleknek 8 napon belül.

Az építésügyi hatósági eljárásban külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül a kérelem tárgya szerinti ingatlanal rendelkezni jogosult, illetve az eljárásban minden esetben vizsgálni kell a következők ügyféli jogállását: a közterület kivételével a közvetlenül szomszédos – az eljárással érintett ingatlanal, ingatlanokkal közös határvonalú – telkekkel rendelkezni jogosult, továbbá a

tervező, a felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr az építésügyi igazgatási szakértő, építésügyi műszaki szakértő és a vállalkozó kivitelező de ezen személyek csak abban az esetben lesznek ügyfelek, ha személy feladat- és felelősségi körébe tartozó tevékenységre vonatkozóan megállapítást tesz.

A közvetlenül szomszédos, a határozattal érintett ingatlannal közös határvonalú (telekhatáru) telkekkel rendelkező jogosultak adatait, elektronikus úton az illetékes földhivataltól szerzi be az ügyintéző.

Ha az építési engedélykérelem hiányos a kérelem beérkezésétől számított 10 napon belül illetve ha ezeket a hiányosságokat pótolta, de a kérelme a mellékletek építészeti-műszaki tartalma tekintetében továbbra is hiányos a pótlást követő 10 napon belül újabb hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.

A Kormány az első- és másodfokú építésügyi hatósági eljárás során meghatározott feltételek esetén és szakkérdésben hatóságokat szakhatóságként jelöl ki. A szakhatóságokat az eljárás megindítását követő 10 napon belül meg kell keresni a meghatározott példányszámú és tartalmú-melléklet, illetve dokumentáció egyidejű megküldésével együtt. A szakhatósági megkeresés akkor mellőzhető ha az a kérelem mellékleteként benyújtott hat hónappal nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás áll rendelkezésre illetve ha szakhatóság által záradékkal ellátott és a kérelemhez csatolt építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma azonos, vagy ha a hatóság megállapítja, hogy a kérelmet a szakhatósági állásfoglalástól függetlenül el kell utasítani.

Az építési engedély kérelem áttanulmányozásával az ügyintéző megállapítja, hogy az adott építési tevékenység építési engedélyezési eljárás vagy egyszerűsített építési engedélyezési eljárás alapján végezhető. Ezzel egyidejűleg meghatározza az ügyintézési időt is amely két hónap, 30 nap, 15 nap lehet az eljárás lefolytatásától függően.

A kérelem elbírását megelőzően az ügyintéző köteles helyszíni szemlét tartani, a döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázása miatt.

Amennyiben a hatóság a tárgyi ügygel kapcsolatban illetékességgel rendelkezett, a kérelmező az építési jogosultságát igazolta a kérelem és mellékletei megfelelő tartalommal illetve megfelelő példányszámban lett becsatolva, a tervezett építési munka és tervdokumentáció megfelel az előírt szakmai és tartalmi követelményeknek, az érintett telek kialakítása megtörtént a kérelmet a jogszabályban meghatározott illetékkel nyújtották be, az építészeti-műszaki tervező illetve ha szükséges az egyéb szakági tervezők jogosultságukat igazolták és nyilatkoztak, az ügyben érintett közműszolgáltatók hozzájárulásáról, illetve ha az ügygel kapcsolatban szakhatóságok kerültek bevonásra és azok hozzájárulásukat adták, úgy az építési hatóság határozatot hoz.

A határozatot tértivevénnyel kell megküldeni az építetőnek, a tárgyi ingatlannal rendelkezni jogosultnak, közterület kivételével a közvetlenül szomszédos telkekkel rendelkezni jogosultaknak, ezen értesülteknek fellebbezési jogot is kell biztosítani, továbbá értesül a tervező, a felelős műszaki vezető építésfelügyeleti hatóság, az érintett közmű szolgáltató, az érintett szakhatóság.

Amennyiben az érdekelt ügyfelek közül a fellebbezési időn belül a határozatot bárki megtámadja, úgy a jogerőre emelkedés nem léphet érvénybe, az első fokú hatóság döntését módosítja, illetve visszavonja, vagy a másodfokú építési hatósághoz kell továbbítani az ügyiratokat.

A határozat jogerőre emelkedéséről az ügyintéző az engedélyest - a záradékolt tervek megküldésével - értesíti. Ezt követően az ügyintéző figyelemmel kíséri, hogy az engedélyezett építési munkát az érvényességi időtartamon belül megkezdték-e, az ezzel kapcsolatos bejelentési kötelezettségeknek eleget tettek-e.

Az építkezés időtartama alatt az ügyintéző az építési munka jellegétől függően ellenőrzi az engedélyezett tervek szerinti és szakszerű megvalósulást, szükség esetén közbenső intézkedést tesz.

Az építési engedély hatályának lejártá előtt legalább két hónappal az építési hatóságnak helyszíni szemlét kell tartani, ha az építető előzetesen nem jelentette be az építési munka elkezdését.

Összevont építésügyi hatósági eljárás

Az építető az építési engedélyezésre vonatkozóan választhatja az összevont építésügyi hatósági engedélyezési eljárást (a továbbiakban: összevont eljárás), amely

- a) a megvalósítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési keretengedélyezési és
- b) építési engedélyezési szakaszból áll.

Az összevont eljárás iránti kérelem beérkezésétől számított tíz munkanapon belül az építésügyi hatóság az érintett szakhatóságok és közműszolgáltatók bevonásával egyeztető tárgyalást és helyszíni szemlét tart.

A kérelem az összevont eljárás mindkét szakaszára vonatkozik.

Az összevont eljárás elvi építési keretengedélyezési szakaszának (a továbbiakban: elvi keretengedélyezés) megindításához az építési engedélyezési eljárásban említett építészeti-műszaki tervdokumentációt kell mellékelni.

Az építésügyi hatóság az egyeztető tárgyalásról és helyszíni szemléről a kérelmező, az építésügyi hatóság, valamint a közműszolgáltatók megállapításait és a beruházás megvalósíthatóságával kapcsolatos nyilatkozatait, a szakhatóságok állásfoglalását is magában foglaló jegyzőkönyvet készít. A szakhatóság, valamint a közműszolgáltató az egyeztető tárgyalás és helyszíni szemle során az állásfoglalás, illetve nyilatkozat megtételére további 8 napot kérhet.

Az elvi keretengedélyben az építésügyi hatóság az egyeztető tárgyalás és helyszíni szemle során feltárt tények és nyilatkozatok alapján megállapítja az építési engedély megadásának feltételeit és kereteit.

Az építésügyi hatóság az elvi keretengedély kérelemről 25 napon belül végzés formájában dönt.

A jogerős elvi keretengedély egy évig hatályos. Hatályossága a hatályossága alatt kérelemre egy alkalommal legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha az elvi keretengedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg. Az elvi keretengedély építési tevékenység végzésére nem jogosít.

Az összevont eljárás építési engedélyezési szakasza az építési engedély elvi keretengedélynek megfelelő tartalmú mellékletek - az elvi keretengedély hatályán belül történő - benyújtásával kezdődik. Az építési engedélyezési szakaszban az elvi keretengedélyben foglaltak az építésügyi hatóságot és a szakhatóságot - azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, illetve amelyekről az elvi keretengedélyezési szakaszban nyilatkozott - akkor is kötik, ha az elvi keretengedély megadását követően az elvi keretengedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások megváltoztak.

Az eljárás építési engedélyezési szakaszában a külön erre a szakaszra vonatkozó szabályozásokon kívül az építési engedélyezési eljárásban foglaltak az irányadók.

A bontási engedélyezési eljárás folyamata

Az építésügyi hatósági eljárásokról szóló rendelet alapján meghatározott bontási tevékenységek bontási engedély alapján végezhetők, mely engedély kérelmet a kérelmező a jogszabályban előírt tartalommal és mellékletekkel nyújt be postai úton, vagy személyesen a Városfejlesztési és Gazdálkodási Irodához.

Az irodába benyújtott tervdokumentáció érkeztetésre, iktatásra és ügyintézőre, szignálásra kerül. Az első eljárási cselekménnyel indul az eljárás megindítása, az ügyintézési idő.

Az építési engedély kérelem tartalmának megvizsgálása során elsőként megállapításra kerül, hogy a tárgyi bontási munka engedélyezése kapcsán illetékességgel illetve hatáskörrel rendelkezik e a hatóság.

A benyújtott építésügyi kérelem tartalma alapján továbbá még megvizsgálásra kerül, hogy az adott kérelemmel kapcsolatos bontási munka engedély vagy pedig bejelentés köteles.

Engedély köteles munka esetén az eljárás megindításáról értesítést küld ki az ügyintéző az építetőnek és az ismert ügyfeleknek 8 napon belül.

Az építésügyi hatósági eljárásban külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül a kérelem tárgya szerinti ingatlannal rendelkezni jogosult, illetve az eljárásban minden esetben vizsgálni kell a következők ügyféli jogállását: a közterület kivételével a közvetlenül szomszédos – az eljárással érintett ingatlannal, ingatlanokkal közös határvonalú – telkekkel rendelkezni jogosult, továbbá a tervező, a felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr az építésügyi igazgatási szakértő, építésügyi műszaki szakértő és a vállalkozó kivitelező de ezen személyek csak abban az esetben lesznek ügyfelek, ha személy feladat- és felelősségi körébe tartozó tevékenységre vonatkozóan megállapítást tesz.

A közvetlenül szomszédos, a határozattal érintett ingatlannal közös határvonalú (telekhatáru) telkekkel rendelkezni jogosultak adatait, elektronikus úton az illetékes földhivaltól szerzi be az ügyintéző.

Ha a bontási engedélykérelem hiányos a kérelem beérkezésétől számított 10 napon belül illetve ha ezeket a hiányosságokat pótolta, de a kérelme a mellékletek építészeti-műszaki tartalma tekintetében továbbra is hiányos a pótlást követő 10 napon belül újabb hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.

A Kormány az első- és másodfokú építésügyi hatósági eljárás során meghatározott feltételek esetén és szakkérdésben hatóságokat szakhatóságként jelöl ki. A szakhatóságokat az eljárás megindítását követő 10 napon belül meg kell keresni a meghatározott példányszámú és tartalmú-melléklet, illetve dokumentáció egyidejű megküldésével együtt. A szakhatósági megkeresés akkor mellőzhető ha az a kérelem mellékleteként benyújtott hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás áll rendelkezésre illetve ha szakhatóság által záradékkal ellátott és a kérelemhez csatolt építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma azonos, vagy ha a hatóság megállapítja, hogy a kérelmet a szakhatósági állásfoglalástól függetlenül el kell utasítani.

A bontási engedély kérelem áttanulmányozásával az ügyintéző meghatározza az ügyintézési időt amely 30 nap.

A kérelem elbírását megelőzően az ügyintéző köteles helyszíni szemlét tartani, a döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázása miatt. Amennyiben a hatóság a tárgyi üggyel kapcsolatban illetékességgel rendelkezett a kérelmező az építési jogosultságát igazolta a kérelem és mellékletei megfelelő tartalommal illetve megfelelő példányszámban lett becsatolva, a tervezett bontási munka és tervdokumentáció megfelel az előírt szakmai és tartalmi követelményeknek, a kérelmet a jogszabályban meghatározott illetékekkel nyújtották be, az építészeti-műszaki tervező illetve ha szükséges az egyéb szakági tervezők jogosultságukat igazolták és nyilatkoztak, az ügyben érintett közműszolgáltatók hozzájárulásáról, illetve ha az üggyel kapcsolatban szakhatóságok kerültek bevonásra és azok hozzájárulásukat adták, úgy az építési hatóság határozatot hoz.

A határozatot tértivevénnyel kell megküldeni az építetőnek, a tárgyi ingatlannal rendelkezni jogosultnak, közterület kivételével a közvetlenül szomszédos telkekkel rendelkezni jogosultaknak, ezzel az értesülteknek fellebbezési jogot is kell biztosítani, továbbá értesül a tervező, a felelős műszaki vezető építésfelügyeleti hatóság, az érintett közmű szolgáltató, az érintett szakhatóság.

Amennyiben az érdekelt ügyfelek közül a fellebbezési időn belül a határozatot bárki megtámadja, úgy a jogerőre emelkedés nem léphet érvénybe, az első fokú hatóság döntését módosítja, illetve visszavonja, vagy a másodfokú építési hatósághoz kell továbbítani az ügyiratokat.

A határozat jogerőre emelkedéséről az ügyintéző az engedélyest - a záradékolt tervek megküldésével - értesíti.

A bontás elvégzését az ügyintéző ellenőrzi, lakóépület bontása esetén a Statisztikai Hivatal felé jelentést tesz.

Bontás bejelentés

A kérelmező meghatározott bontási tevékenységeket annak tervezett megkezdését megelőzően bejelenti az építésügyi hatóságnak.

Az építésügyi hatóság a bejelentés megkezdését követően haladéktalanul ellenőrzi, hogy a bejelentés megfelel-e a meghatározott követelményeknek.

Ha bejelentés megfelel a vonatkozó előírásoknak és az eljárási illetéket vagy igazgatási szolgáltatási díjat (jelen esetben nincs) megfizették az építésügyi hatóság a bejelentésben foglaltakat nyilvántartásba veszi (a nyilvántartás a bejelentésben foglalt adatokat tartalmazza) és egyszerűsített határozatot küld az ügyfélnek a nyilvántartásba vételről.

Az építésügyi hatóság a bejelentés alapján megkezdett bontási tevékenységet az éves építésügyi hatósági ellenőrzés keretében legkésőbb a bejelentés hatályának lejártát követő százhusz napon belül a helyszínen ellenőrzi.

A bejelentéshez kötött bontási munkát csak a bejelentésnek megfelelően lehet végezni.

Ha a bejelentés nem felel meg a vonatkozó jogszabályoknak vagy a bejelentésre előírt eljárási illetéket vagy igazgatási szolgáltatási díjat nem fizették meg és az kérelmező nem részesült költségmentességben az építésügyi hatóság a bejelentés hiányának, tartalmi nem megfelelőségének megjelölése mellett figyelmezteti a kérelmezőt a tevékenység bejelentés nélküli folytatásának jogkövetelményeire.

Ha a bejelentő továbbra sem egészíti ki bejelentését szabályszerűvé és megkezd a bontási tevékenységet az építésügyi hatóság ellenőrzése során megállapítja, hogy a kérelmező a bejelentés köteles építési tevékenységet szabályos bejelentés nélkül végzi és hivatalból építésrendészeti eljárást indít meg.

A használatbavételi engedélyezési eljárás

Az építetőnek minden olyan építményre, építményrészre, amelyre építési engedélyt kellett kérnie vagy bejelentést kellett tennie, annak használatbavétele előtt - eltérő rendelkezése hiányában - használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie.

A használatbavételi engedély beérkezését követően a meg kell vizsgálni, hogy hatóságunknak van-e hatásköre és illetékessége. Amennyiben ez fennáll, a kérelem beérkezésétől számítottan a kérelmezőt és az ügyben érintett ügyfeleket 8 napon belül jogszabályban meghatározott tartalommal az eljárás megindításáról értesíteni kell, továbbá meg kell vizsgálni, hogy a kérelem és annak mellékletei a jogszabályban előírt tartalommal kerültek-e benyújtásra, ellenkező esetben 10 napon belül az ügyfelet - a hiánypótlás elmulasztásának következményeire való felhívással egyidejűleg - , hiánypótlásra kell fel hívni.

Amennyiben a kérelem és mellékletei hiánypótlási felhívásra, vagy anélkül hiánytalanul rendelkezésre állnak, az ügyben érintett – jogszabályban meghatározott esetekben - szakhatósági állásfoglalások beszerzése érdekében a szakhatóságot a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül meg kell keresni. Amennyiben az ügyben érintett szakhatósági eljárásért az ügyfélnek illetéket vagy díjat kell fizetnie, úgy azt az ügyféllel a szakhatósági megkeresés előtt meg kell fizettetni.

Az engedélykérelem elbírálása során helyszíni szemlét kell tartani és az engedély akkor adható meg, illetve a használatbavétel akkor vehető tudomásul, ha az a jogszabályban foglalt előírásoknak az építmény megfelel.

Amennyiben e kötelezettséget az építető elmulasztja, úgy az építési hatóság a kérelem és mellékleteinek benyújtására kötelezetheti, illetve az építmény engedély nélküli használatát köteles megtiltani.

A határozatot az érdekelt feleknek tértivevénnyel küldi meg az eljáró ügyintéző. Az érdekelt felek közül a határozatot - fellebbezési határidőn belül - bárki megtámadhatja, úgy a jogerőre emelkedés nem léphet érvénybe. Ebben az esetben az első fokú hatóság döntését módosítja, illetve visszavonja, vagy a másodfokú építési hatósághoz kell továbbítani az iratokat.

Amennyiben a határozat hiányosságok megszüntetését vagy pótmunkák elvégzését rendelte el, úgy az ügyintéző a határidő betartását helyszíni szemlén ellenőrzi, szükség esetén végrehajtást rendel el. A végrehajtást határozattal rendeli el a munka jellegétől függő határidő megjelölésével. Amennyiben a határidőig a kötelezett nem tesz eleget köteletségének, úgy végzéssel végrehajtási bírság kiszabását rendeli el.

Használatbavétel bejelentés

A kérelmező a használatbavételt annak tervezett megkezdését megelőzően bejelenti az építésügyi hatóságnak.

Az építésügyi hatóság a bejelentés megkezdését követően haladéktalanul ellenőrzi, hogy a bejelentés megfelel-e a meghatározott követelményeknek.

Ha a bejelentés megfelel a vonatkozó előírásoknak és az eljárási illetéket vagy igazgatási szolgáltatási díjat (jelenleg nincs), megfizették az építésügyi hatóság a bejelentésben foglaltakat nyilvántartásba veszi (a nyilvántartás a bejelentésben foglalt adatokat tartalmazza) és egyszerűsített határozatot küld az ügyfélnek a nyilvántartásba vételről.

Az építésügyi hatóság a bejelentés alapján megkezdett használatbavételt az éves építésügyi hatósági ellenőrzés keretében legkésőbb a bejelentés hatályának lejártát követő százharminc napon belül a helyszínen ellenőrzi.

A bejelentéshez kötött használatbavételt csak a bejelentésnek megfelelően lehet végezni.

Ha a bejelentés nem felel meg a vonatkozó jogszabályoknak vagy a bejelentésre előírt eljárási illetéket vagy igazgatási szolgáltatási díjat nem fizették meg és az kérelmező nem részesült költségmentességben az építésügyi hatóság a bejelentés hiányának, tartalmi nem megfelelőségének megjelölése mellett figyelmezteti a kérelmezőt a tevékenység bejelentés nélküli folytatásának jogkövetelményeire.

Ha a bejelentő továbbra sem egészíti ki bejelentését szabályszerűvé és megkezd a használatbavételt az építésügyi hatóság ellenőrzése során megállapítja, hogy a kérelmező a bejelentés köteles tevékenységet szabályos bejelentés nélkül végzi és hivatalból építésrendészeti eljárást indít meg.

A fennmaradási engedélyezési eljárás folyamata

Az irodába benyújtott tervdokumentáció érkeztetésre, ügyintézőre szignálásra és iktatásra kerül. Az első eljárási cselekménnyel indul az eljárás megindítása, az ügyintézési idő.

Amennyiben a csak építési engedély alapján végezhető építési tevékenységet építési engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően, illetőleg az építési engedélyhez nem kötött építési munkát a vonatkozó előírásoktól eltérően végezték el, az így megépített befejezett, vagy befejezetlen építményre az építetőnek fennmaradási engedélyt kell kérnie. A fennmaradási engedély iránti kérelmet a kérelmező a jogszabályban előírt tartalommal és mellékletekkel nyújtja be postai úton vagy személyesen a Városfejlesztési és Gazdálkodási Iroda részére.

A fennmaradási engedély beérkezését követően a meg kell vizsgálni, hogy hatóságunknak van-e hatásköre és illetékessége. Amennyiben ez fennáll, a kérelem beérkezésétől számítottan a kérelmezőt és az ügyben érintett ügyfeleket 8 napon belül jogszabályban meghatározott tartalommal az eljárás megindításáról értesíteni kell, továbbá meg kell vizsgálni, hogy a kérelem és annak mellékletei a jogszabályában előírt tartalommal kerültek-e benyújtásra, ellenkező esetben 10 napon belül az ügyfelet - a hiánypótlás elmulasztásának következményeire való felhívással egyidejűleg -, hiánypótlásra kell fel hívni.

Amennyiben a kérelem és mellékletei hiánypótlási felhívásra, vagy anélkül hiánytalanul rendelkezésre állnak, úgy a kérelemhez benyújtott építésügyi-műszaki tervdokumentáció tartalmi követelményeinek megfelelőségét kell megvizsgálni. Hiányosság esetén, 10 napon belül ismételt hiánypótlási felhívással kell élni. Az ügyben érintett – jogszabályban meghatározott esetekben - szakhatósági állásfoglalások beszerzése érdekében a szakhatóságot a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül a szakhatóság eljárására vonatkozó külön jogszabályban meghatározott példányszámú és tartalmú - melléklet, illetve dokumentáció egyidejű megküldésével meg kell keresni. Amennyiben a benyújtott tervdokumentáció a szakhatóság eljárásra vonatkozó külön jogszabályban meghatározott tartalmi követelményeknek nem felel meg, úgy az ügyfelet szintén hiánypótlásra kell felszólítani.

Továbbá, amennyiben az ügyben érintett szakhatósági eljárásért az ügyfélnek illetéket vagy díjat kell fizetnie, úgy azt az ügyféllel a szakhatósági megkeresése előtt meg kell fizettetni. Az engedélykérelem elbírálása során helyszíni szemlét kell tartani.

Fennmaradási engedély akkor adható, ha az építmény, építményrész megfelel a jogszabályi előírásoknak, vagy átalakítással szabályossá tehető, továbbá ha a szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sért, vagy a hatóság által meghatározott határidőn belül eltávolítható. A fennmaradási engedélyezéséről az építési hatóság ügyintézője határozatban rendelkezik. Ha az építető a fennmaradási engedély iránti kérelmet önként nem nyújtja be, úgy a hatóság a kérelem benyújtására felhívja, vagy az eljárást hivatalból lefolytatja. A fennmaradás engedélyezése során az építési hatóság rendelkezik az építmény befejezésére vonatkozó továbbépítésről, vagy a használatbavételi engedélyről is.

A határozattal egyidejűleg a hatóság építésügyi bírságot szab ki, illetve szabálysértési eljárást kezdeményez. Ha a fennmaradási engedélyezés során a hatóság átalakítási kötelezettséget ír elő, úgy az ügyintéző helyszíni szemle tartásával és annak jegyzőkönyvbe vételével ellenőrzi a végrehajtását, és a kötelezettség elmulasztása esetén határozatban elrendeli az építmény bontását. A döntést írásban kell közölni. Fellebbezés hiányában a fennmaradási engedély meghatározott időre szól, vagy visszavonásig hatályos, vagy végleges jellegű lehet. A végleges fennmaradási engedély határozatlan ideig hatályos.

Az építésügyi bírság kiszabásának folyamata

a használatbavételi engedélyezési eljárásban a rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető kisebb hibák és hiányosságok esetén - a használatbavételi engedély rendelkező részében szereplő kötelezés határidejének lejárta után - ha az építető elmulasztotta a kötelezésben szereplő építési munkák elvégzését, valamint a 2.1.7. pontban szereplő fennmaradási engedély megadásával egyidejűleg építésügyi bírságot kell kiszabni az építésügyi bírság megállapításának szabályairól szóló kormányrendelet rendelkezéseit alkalmazva.

Amennyiben az építető az előírt határidő lejárta előtt az építményt lebontja, vagy a szabálytalanságot megszünteti, az építésügyi hatóság a bírságot elengedi. A bírság kifizetésére az építési hatóság ügyintézője az építető kérelmére határozatban rendelkezhet a fizetés határidejének meghosszabbításáról.

Építéshatósági bizonyítvány

Az irodába benyújtott kérelem érkeztetésre, ügyintézőre szignálásra és iktatásra kerül. Az első eljárási cselekménnyel indul az eljárás megindítása, az ügyintézési idő.

Adat, tény, állapot igazolása céljából az építésügyi hatóság hatósági bizonyítványt az ügyfél kérelmére vagy – ha az ügyfél az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetése iránti kérelmét a földhivatalhoz, mint közreműködő hatósághoz nyújtotta be – az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéshez a földhivatal megkeresésére állít ki.

Az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítvány kiadásához szükséges dokumentumokat és a személyes adatok kivételével hatósági nyilvántartás által nem tartalmazott adatokat bekérheti az ügyféltől.

A hatóság a hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja, ha kiadása jogszabályba ütközik, vagy az ügyfél valótlan vagy olyan adat tény, állapot igazolását kéri, amelyre vonatkozóan a hatóság adattal nem rendelkezik.

A hatósági bizonyítványt a kérelem előterjesztésétől számított tíz napon belül kell kiadni, illetve az ügyfél által beadott iratot záradékkal ellátni.

A tilalom elrendelésének folyamata

Az érintett területre

a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat, a szabályozási terv készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése,

bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervek felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről - a változtatási tilalom kivételével - a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a telekalakítási vagy építési tilalmat elrendelő határozatot tájékoztatásul az érintett építésügyi hatósággal, és - amennyiben a veszélyeztetettség közigazgatási határon átnyúló - az érintett települési önkormányzattal is közölni kell.

A tilalom nem terjed ki:

a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá

d) az *a)* pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra,

e) a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre.

A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Az építésügyi hatósági ellenőrzés folyamata

Az építési hatóság az építésfelügyeleti hatóság javaslata és az építésügyért felelős miniszter - február 15-ig kiadott a tárgyévvel vonatkozó - közleménye alapján március 1-ig készített éves munkaterv szerint végzi.

Az építésügyi hatóság az ellenőrzése során

a) vizsgálja

aa) a jogerős építési engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentáció meglétét, a kulturális örökségvédelmi hatósági engedély meglétét, bejelentés megtörténtét,

ab) hogy az építési engedélyhez vagy bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek esetében a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat és az általános érvényű kötelező építésügyi, és más hatósági előírásokat megtartották-e,

b) felkutatja

ba) az engedély vagy bejelentés köteles építési tevékenységek esetében az építésügyi hatósági engedély vagy bejelentés nélkül, vagy attól eltérően végzett,

bb) az általános érvényű kötelező építésügyi előírások megsértésével végzett építési tevékenységet, illetve

c) ellenőrzi a jókarbantartási kötelezettség teljesítését, a településképet rontó állapotú építmények helyreállítását, valamint azt, hogy a műemlékek műszaki állapota nem veszélyezteti-e a

műemléki értékeket, illetőleg a fenntartási kötelezettséget teljesítették-e az ingatlan védettség alá tartozó valamennyi alkotóelemére.

Az helyszíni ellenőrzést két építésügyi hatósági ügyintéző egyidejűleg végzi. Ha a helyszíni ellenőrzésen más ellenőrzésre jogosult szerv képviselője is részt vesz, a helyszíni ellenőrzést egy építésügyi hatósági ügyintéző is végezheti. Az építésügyi hatósági köztisztviselő az ellenőrzési jogosultságát a helyszíni ellenőrzés megkezdésekor igazolja.

Az építésügyi hatóság szükség esetén az építésfelügyeleti hatósággal, más illetékességi területen működő építésügyi és építésfelügyeleti hatósággal és más - ellenőrzésre jogosult - hatósággal közös ellenőrzés végzését kezdeményezi.

Az előző évi építésügyi hatósági ellenőrzések megállapításait összefoglaló jelentést az építésügyi hatóság január 31-ig megküldi a miniszternek, műemléket érintően a kultúráért felelős miniszternek.

Egyéb építésügyi feladatok

- Szakhatóságként közreműködik más hatóságok engedélyezési eljárásaiban.
- Közreműködés rendezési tervekészítés folyamatában.
- Megállapítja az ingatlanok házszámát, azokat nyilvántartja és intézkedik azok bejegyzetéséről.
- Közreműködik a belterület határváltoztatási ügyekben.
- Közreműködik a közterületek elnevezésével kapcsolatos ügyekben, azok előterjesztésének elkészítésében a képviselő-testület részére.
- Hatósági nyilvántartások vezetése.
- Parkolóhely nyilvántartás.
- Hatósági statisztikák és jelentések készítése, adatszolgáltatás.
- Építésügyi igazolások kiadása
- A Szabályozási tervvel és Helyi Építési Szabályzattal kapcsolatos adatszolgáltatások