



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/47/00058-1/2024.

Ügyintéző: Pólya Gábor

Tárgy: 2024. évi ellenőrzési munkaterv

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának 2024. évi ellenőrzési munkaterve

Székhelye: 7623 Pécs, József Attila utca 10/B.

postázási címe: 7623 Pécs, József Attila utca 10/B., pf.: 188.

KRID: 646750968 (rövidnév: HAFOEO)

telefon: 06-72/795-353

e- mail: epites@baranya.gov.hu

honlap: <https://kormnyhivatalok.hu>

Hatásköre: az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként az építmények, építési tevékenységek tekintetében, illetve a sajátos építményfajták körébe tartozó és az OAH r.-ben foglalt építmények kivételével, az építésfelügyeleti hatósági feladatokra a fővárosi és vármegyei kormányhivatalt jelöli ki.

Illetékességi területe: Baranya vármegye közigazgatási területe (10 járás, 301 település)

ÉPÍTÉSFELÜGYELETI ELLENŐRZÉSEK

A 2023. évi ellenőrzési időszak tapasztalatainak összefoglalója, valamint annak hatása az ellenőrzési időszakra:

Építőipari kivitelezési tevékenységek ellenőrzési tapasztalatai:

- az egyszerű bejelentés alapján végzett kivitelezések esetén sok esetben tapasztalható volt, hogy nem a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Bejelentési rendelet) 1. §-ban foglaltaknak megfelelő bejelentés

7623 Pécs, József Attila u. 10.

☎: +36 72 507 001

✉: hivatal@baranya.gov.hu

Honlap: kormanyhivatalok.hu

alapján kezdik meg és végzik a kivitelezési tevékenységet, illetve az elektronikus építési napló vezetését,

- az egyszerű bejelentés alapján végzett kivitelezés esetén sokszor tapasztalható, hogy a tervnaplóba nem a (többedik körben) elfogadott kiviteli tervdokumentáció kerül feltöltésre, hanem a korábbi (nem elfogadott, hiányos) tervdokumentáció,
- a tervezői művezetői szerepkör nem kerül kiosztásra, és elfogadásra, tehát a tervezői művezető nem tudja ellátni a feladatát,
- a kötelező tervezői, művezetői, kivitelezői felelősségbiztosítások meglétének és folytonosságának igazolása nem kerül minden esetben feltöltésre,
- a munkaterületek átadásának, átvételének eseti bejegyzése több e-napló esetében hiányzik,
- e-főnapló készenlétbe helyezésének hiánya,
- az e-építési napló mellékletét képző tervnaplóba nem töltik fel a végleges építésügyi hatósági engedélyt és a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációt, a kivitelezési dokumentáció részét képező árazatlan költségvetést, valamint a biztonsági és egészségvédelmi tervet,
- a munkaterület átadásának időpontját az eseti bejegyzéseknél nem tüntetik fel,
- elmarad az építmény helye kitűzésének eseti bejegyzésben történő rögzítése,
- a felelős műszaki vezető nem ellenőrzi a kitűzés helyességét, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtét,
- az építési naplót nem vezetik minden nap, amelyik napon volt munkavégzés, akkor bejegyeznek, viszont azokról a napokról nem készül bejegyzés, amikor tényleges munkavégzés nem történik,
- a napi jelentés adataiban előfordul ellentmondás,
- a napi jelentéshez tartozó adatok – napi teljesítmény adatok – hiányos megadása,
- elmarad az e-főnapló és e-alnaplók nyilvántartási részének teljes kitöltése (vállalkozó-kivitelező és a felelős műszaki vezető adatai nem kerültek feltüntetésre), vagy hiányos,
- az építési napló mellékleteit nem tartják naprakész állapotban (hiányoznak a felelős műszaki vezetők szerződésai, jogosultságaikat igazoló dokumentumok és a már beépítésre került anyag teljesítménynyilatkozatai, az építési-bontási hulladék nyilvántartás feltöltése),
- elmarad a naplómellékletek felfektetésének eseti bejegyzésben történő rögzítése,
- a munkaterület átvételét nem rögzítik eseti bejegyzésben,
- a műszaki átadás-átvétel nem minden esetben a jogszabályi előírások alapján történik,
- a keletkezett bontási hulladékot jellemzően nem dokumentálják,
- előfordul, hogy a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének átvétele és az építési munkaterület átadása után az e-főnaplót nem zárják le,
- ütemezéshez kötött beruházások esetén, az adott ütem befejezését és elszámolását eseti bejegyzésben nem rögzítik,
- sok esetben a kivitelezőnek nincs MKIK regisztrációja,
- van általános MKIK regisztráció, de az építőipari kivitelezői tevékenység felvétele a ténylegesen végzett tevékenységi körre nem történik meg,
- MKIK regisztrációs számot nem tüntetik fel az e- naplóban, pedig rendelkeznek vele,
- építési napló tartalomjegyzék részét hiányosan töltik ki, nem olvassák el figyelmesen a kitöltési útmutatót,
- műszaki ellenőr hiánya (több fővállalkozóval kötött kivitelezések esetén),
- felelős műszaki vezető hiánya, illetve a felelős műszaki vezető nem megfelelő jogosultsága,

- műszaki ellenőrrel vagy tervezővel kötött szerződés hiánya,
- a vállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetőjének tagsági, munkavállalói vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyt igazoló dokumentuma hiányzik a gyűjtőnaplóból,
- nem megfelelő jogosultsággal rendelkező kivitelező megbízása,
- az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése és bejegyzése az építési naplóba (sem a műellenőr, sem az építető, sem a felelős műszaki vezető),
- beépített anyagok teljesítménynyilatkozatok feltöltésének hiánya,
- az e-naplót nem a jogszabálynak megfelelően zárták le,
- a feltöltött szerződések tartalmilag nem elégítik ki a jogszabályi előírást,
- nem megfelelő tartalmú kiviteli tervdokumentáció,
- elektronikus alvállalkozó nyilvántartás vezetésével kapcsolatos mulasztás,
- nem bejelentett vállalkozóval történő szerződéskötés.

Egyszerű bejelentések ellenőrzése:

A bürokráciacsökkentés érdekében az egyszerű bejelentésnél elmarad az előzetes hatósági kontroll, nincs előzetes jóváhagyás, engedély, ezért a jogszabályokban foglalt előírások betartása az építető és a tervező (építész és szakági tervezők) együttes feladata és felelőssége. Egyszerű bejelentés az építész-műszaki tervdokumentáció Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat támogató elektronikus dokumentációs rendszerbe (a továbbiakban: *ÉTDR rendszer*) történő feltöltéssel tehető meg, mely az építető felelőssége. A tervező és kivitelező elvárható feladata és kötelessége is, hogy az építető teljes körű tájékoztatása. A saját célra épülő családi házak esetében az elektronikus építési napló vezetése nem kötelező, ezért az egyszerű bejelentés megtétele után a kivitelezés megkezdése, valamint folyamatának ellenőrzése a nyilvántartási rendszerben nem ellenőrizhető.

Az építésfelügyeleti hatóság tapasztalata, hogy a tervezők nem olvassák el elég figyelmesen, vagy nem tudják értelmezni a helyi építési szabályzatok, a településképi rendeletek és az OTÉK előírásait. Előfordult, hogy a tervdokumentáció nem felelt meg az építési törvényben meghatározottaknak, valamint az országos és a helyi építési előírásoknak. Így annak ellenére, hogy a kivitelezés során az építető és kivitelező nem tért el a bejelentési tervdokumentációtól, mégis építésrendészeti eljárást vont maga után a szabálytalan állapot, súlyos esetekben az épület szabálytalan helyen épült fel.

Építésrendészeti eljárások ellenőrzési tapasztalatai:

Az építésrendészeti eljárást az építésfelügyeleti hatóság jogszabály alapján az építésügyi hatóság megkeresésére és hivatalból folytatta le, emellett nagyszámú lakossági bejelentés is érkezett az építésfelügyeleti hatósághoz.

Az ellenőrzések döntő többségében szabálytalan állapot került feltárássra.

A hatósági ellenőrzést követően az építésrendészeti eljárás megindításra került, az ügyek egy részében fennmaradási engedély benyújtására hívtuk fel az építetőt vagy az ingatlan tulajdonosát, ahol a fennmaradási engedély megadásának feltételei nem álltak fenn, ott elrendeltük a szabályossá téltelt, illetve az építmény bontását.

2024. évi tervezett helyszíni ellenőrzés kiválasztásával kapcsolatos információk, szempontok:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 46. § (2) bekezdés b) pontjában, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljárási Rendelet) 62. §-ában meghatározottakon túl az ellenőrző hatóság különös figyelmet fordít:

- a) az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentés alapján
 - aa) megkezdett építőipari kivitelezési tevékenység legalább egy alkalommal történő helyszíni, valamint az elektronikus építési napló vezetése és tartalma tekintetében folyamatos, távoli eléréssel történő,
 - ab) 2017. január 1-jét követően megkezdett építőipari kivitelezési tevékenység esetén a tervezői művezetést végző személy jogosultságának,
 - ac) kormányrendeletben meghatározott esetben a biztosító - a kötelező tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás meglétére vonatkozó - igazolásának a tervező és a vállalkozó kivitelező általi, az elektronikus építési naplóba történő feltöltésének,
- b) építési engedélyköteles építőipari kivitelezési tevékenység esetén az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet 7. § (3) bekezdése szerinti, az egyedi, a helyszínen gyártott vagy a bontott építési termékre vonatkozó dokumentumok meglétének, hitelességének, tartalmának, valamint
- c) minden megnyitott elektronikus építési napló napi és eseti - azon belül különösen az építési munkaterület átadás-átvételére, az eltakarásra kerülő szerkezetekre, elsősorban geotechnikai jellemzőkre vonatkozó – bejegyzéseinek ellenőrzésére.

Közös ellenőrzések:

A 2024. évben negyedévente egy (összesen 4 db) közös ellenőrzést tervezünk az illetékes területi ellenőrzésre jogosult hatóságok, szervezetek, szakmai kamarák bevonásával.

Az ellenőrző hatóság az ellenőrzésbe bevonhatja a területileg illetékes szakmai kamarákat.

Az ellenőrző hatóság a területileg illetékes tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezettel közös ellenőrzést folytat le az olyan építőipari kivitelezések vizsgálata esetében, amelyeknél a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezet szakhatósági hatáskörben eljár az építésügyi engedélyezési eljárás során és érdemi, a tűzvédelem körébe tartozó műszaki megoldások szakszerűségére irányuló ellenőrzésre van szükség a szakhatósági állásfoglalásban közöltek alapján. A tűzvédelmi hatóság mellett az ellenőrzés tárgyára tekintettel más társhatóságok (pl.: foglalkoztatás-felügyeleti és munkavédelmi hatóság, műszaki biztonsági hatóság, bányafelügyeleti hatóság, talajvédelmi hatóság) is részt vesznek a közös ellenőrzéseken.

A 2024. évi ellenőrzési időszakban – havi bontásban – a lefolytatni kívánt <u>építőipari kivitelezési ellenőrzések</u> száma											
<i>Hónap:</i>	febr.	márc.	ápr.	máj.	jún.	júl.	aug.	szept.	okt.	nov.	összesen:
<i>Ellenőrzési szám:</i>	2	3	3	3	3	2	2	3	3	3	27

A tervezett ellenőrzések száma lehetővé teszi az egyszerű bejelentés, valamint az építési engedély alapján végzett építési tevékenységek megfelelő számban történő ellenőrzését, illetve lehetőség nyílik az építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött kivitelezési dokumentáció alapján végzett építési tevékenységek ellenőrzésére is.

A 2024. évi ellenőrzési időszakban előirányzott, várható (nem tervezhető) építésrendészeti ellenőrzések száma: 150 db/év.

Az ellenőrzéssel érintett kötelezettségeket előíró jogszabályok pontos megjelölése:

- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.),
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.),
- az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet,
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet
- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet,
- az építésfelügyeleti bírságról szóló 238/2005. (X.25.) Korm. rendelet,
- az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII.5.) Korm. rendelet,
- az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII.16.) Korm. rendelet,
- az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet,
- a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet,
- a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V.5.) Korm. rendelet

Az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzése során vizsgálja:

- tervező és a fővállalkozó kivitelező rendelkezik-e a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott kötelező felelősségbiztosítással,
- az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását,
- azt, hogy az építési folyamat résztvevői rendelkeznek-e a tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal,
- az építőipari kivitelezési dokumentáció meglétét,
- az építési napló meglétét, vezetését és annak tartalmát,
- az építetők fedezetkezelőre vonatkozó előírások betartását.

- az Étv. 48. §-a szerinti szabálytalan tevékenységeket, valamint
- azon építési engedélyhez vagy az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységet, amelyet a helyi építési szabályzat és az országos építési követelmények megsértésével végeztek,
- vizsgálja az építőipari kivitelezési tevékenység szakszerűségét, jogszerűségét,
- a helyi építési szabályzat és alapvető jogszabályi követelmények, valamint a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások betartását,
- a teherhordó szerkezetek állékonyságát, szakszerű kivitelezését,
- a vízszintes és ferde tételhatároló szerkezetek beépítésének szakszerűségét,
- az épületek energetikai osztályba sorolását megalapozó egyes épületszerkezetek (nyílászárók, hőszigetelések) szakszerű beépítését,
- a nedvesség elleni szigetelések szakszerű kivitelezését,
- a végleges építésügyi hatósági engedély és a hozzá tartozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció meglétét,
- az engedélyezési tervvel összhangban lévő kiviteli terv, szakági kiviteli tervrész meglétét,
- a beépített anyagok teljesítmény-nyilatkozatainak meglétét, tartalmát,
- az építetők fedezetkezelés hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység végzése esetén a fedezetkezelőt igénybe vették-e.

Az ellenőrzés során alkalmazható szankciók:

Az Étv. 46. § (2) bekezdés e) pontja szerint az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzései alapján szankciót állapít meg, ennek keretében:

- építésfelügyeleti intézkedést tesz,
- építésfelügyeleti bírságot szab ki,
- megkeresi az intézkedésre jogosult hatóságot.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság az építési folyamat résztvevőivel szemben – az Étv. végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben – a következő jogkövetkezményeket alkalmazza:

- figyelmeztetés,
- hatósági kötelezés a szabálytalanság megszüntetésére,
- tevékenység megkezdésének, folytatásának megtiltása vagy leállítása,
- bírság megállapítása,
- a névjegyzéket vezető kamaránál eljárás kezdeményezése.

Az építőipari kivitelezési tevékenység szabályszerűségének megítélése során alkalmazott szempontrendszer:

Az építésfelügyeleti hatóság a kivitelezési tevékenység szabályszerűnek tekinti, ha:

- a kivitelezést jogerős építési engedély birtokában, az engedélyezett megoldásnak megfelelően, legfeljebb nem engedélyköteles eltérésekkel – melyeket az építési naplóban rögzítettek – végzik,
- az Étv. 33/A. szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet az Étv. 13. § (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, bejelentés alapján végzik,

- a külön jogszabály szerinti (Épkiv.) előírt kiviteli tervek rendelkezésre állnak, jogszabályban meghatározott esetben szakáganként,
- a kivitelezési munkákat arra jogosult vállalkozó, vagy szakmai végzettséggel rendelkező a Polgári Törvénykönyvben meghatározott „hozzátartozó” végzi,
- a kivitelezőnek megfelelő jogosultsággal rendelkező, kamarai nyilvántartásban szereplő felelős műszaki vezetője van,
- az építési munkálatok során jogszabály szerint tervezői művezetőt foglalkoztatnak,
- a jogszabályban előírt feltételek fennállása esetén megfelelő jogosultsággal rendelkező, kamarai nyilvántartásban szereplő műszaki ellenőrt foglalkoztatnak, szükség esetén szakáganként,
- a naplóvezetési kötelezettségének a kivitelező eleget tesz az Épkiv. rendelkezéseinek megfelelő módon, adattartalommal és gyakorisággal,
- az építés résztvevői szerződéssel rendelkeznek és a szerződéseket az e-naplóba rögzítik, a szerződéses összeg nyilvánosságra hozása nem kötelező,
- az építetők fedezetkezelő bevonása megtörtént, amennyiben szükséges,
- a beépített anyagok rendelkeznek a külön jogszabályban meghatározott tartalmú és alakiséggel rendelkező teljesítmény-nyilatkozattal,
- a felhasznált építőanyagok, építési rendszerek tekintetében betartják a gyártói útmutatásokat, alkalmazástechnológiát.

Az ellenőrző hatóság által vizsgált dokumentumok

- **a helyszíni ellenőrzésen:**
 - elektronikusan vezetett építési napló,
 - szerződések –vállalkozói és megbízási szerződések,
 - meghatalmazások,
 - teljesítmény nyilatkozatok,
 - biztonsági és egészségvédelmi terv,
 - építési engedély és hozzá tartozó záradékolt tervdokumentáció,
 - egyszerű bejelentési dokumentáció,
 - kivitelezési dokumentáció,
 - jogosultság igazolása szolgáló dokumentáció,
 - építési bontási hulladék lapok.
- **távoli eléréssel:**
 - az e-napló nyilvántartási rész kitöltése,
 - az építési folyamatban részt vevők jogosultsága,
 - a tervnapló tartalma,
 - a mellékletek,
 - az építési termék teljesítménynyilatkozatok,
 - napi jelentés és eseti bejegyzés,
 - az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentés esetén az Étv. 13. § (2) bekezdésében foglaltak megtartása.

Az építésfelügyeleti hatóság a távoli elérésről készített hitelesített hivatalos feljegyzést - az elektronikus építési naplóban történő eseti bejegyzés rögzítése mellett - legkésőbb az ellenőrzés napját követő első munkanapon feltölti az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről vezetett elektronikus építési naplóba.

Az ellenőrző hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység helyszíni ellenőrzéseken készült, a résztvevők által oldalanként aláírt jegyzőkönyvet és a jegyzőkönyv mellékletét képező - az építőipari kivitelezési tevékenységgel érintett, valamint a közvetlenül szomszédos telekről, építményről készített - fényképfelvételeket legkésőbb az ellenőrzés napját követő első munkanapon feltölti az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről vezetett elektronikus építési naplóba.

Az építésfelügyeleti ellenőrzések lezárása ellenőrzést lezáró jegyzőkönyvvel történik, melyben megállapításra kerülnek a jogszabálysértések ténye, azok jogszabályi indoklása, illetve a teljességgel szabályos kivitelezések. Ezen ellenőrzést lezáró jegyzőkönyv az elektronikus építési napló hatósági naplójába feltöltésre, rögzítésre kerül.

Az ellenőrző hatóság az összefoglaló jelentést a honlapján és az ügyfélfogadásra nyitva álló helyiségében közzéteszi, továbbá a felettes szervének, valamint a felettes szerv útján az építésügyért felelős miniszternek digitalizált hiteles és azzal megegyező tartalmú szerkeszthető formátumban, elektronikus úton megküldi.

Pécs, elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán
főispán