



**MÓDOSÍTOTT
ÉPÍTÉSFELÜGYELETI ELLENŐRZÉSI MUNKATERV
2024. január 1. – 2024. december 31. időszakra**

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 61. § (5) bekezdése, az építésfelügyeleti hatóság 2024. évi ellenőrzésének tervezéséről és ellenőrzési tevékenységének végzéséről szóló 2/2024. (II. 22.) ÉKM utasítás (a továbbiakban: ÉKM utasítás), továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése alapján elkészített, az építésfelügyeleti hatósági ellenőrzésekre vonatkozó 2024. évi módosított munkaterv a következő:

1. Az előző ellenőrzési időszak tapasztalatainak rövid összefoglalója, valamint annak hatása az ellenőrzési időszakra vonatkozó munkaterv kialakítására

Az előző ellenőrzési időszak tapasztalata, hogy az építetők és a kivitelezők jellemzően nem tartják be a jogszabályokban foglalt kötelezettségeiket, azokat sok esetben nem is ismerik. Szabálytalan építmények elsősorban lakossági bejelentések útján kerülnek a hatóság látókörébe, az esetek túlnyomó részét a szabálytalan bővítések, szabálytalan nyílások kialakítása teszi ki.

Nagyobb figyelem mutatkozik azoknál a kivitelezéseknél, ahol az e-napló vezetése a jogszabály erejénél fogva kötelező, vagy korábban már sor került hatósági ellenőrzésére, ezekben az esetekben az e-napló távoli eléréssel való ellenőrzésekor feltárt hibák a legtöbb esetben a jegyzőkönyvi figyelemfelhívást követően, még a helyszíni ellenőrzés megtartása előtt javításra, a hiányosságok pótlására kerültek.

Mindezekre figyelemmel a 2024. évi munkatervben továbbra is nagy hangsúlyt kell fektetni a naplóvezetés ellenőrzésére, ennek keretében az építőipari kivitelezési munkálatok szakszerűségének igazolására, a szükséges teljesítmény-nyilatkozatok feltöltésére, az eseti és napi jelentések bejegyzésének meglétére, a kivitelezési tervek (építész, tartószerkezeti, épületvillamossági, épületgépészeti) meglétére, a felelős műszaki vezetők, az építési műszaki ellenőrök jogosultságának meglétére, valamint a kivitelezők iparkamarai nyilvántartásba való regisztrációjára.

2. A tervezett helyszíni ellenőrzés kiválasztásával kapcsolatos információkat, szempontok

Az építésfelügyeleti hatóság illetékességi területéhez tartozó települések közül az építési kivitelezési munkák többségében Debrecen területére és a nagyobb városokra (Hajdúszoboszló, Hajdúböszörmény, Berettyóújfalu stb.) koncentrálnak.

A települések nagyságukban, lakosság számukban, és fejlettségükben is heterogén összetételűek, mely szempontokra az ellenőrzések számának meghatározása során figyelemmel kell lenni.

Az építésfelügyeleti hatóság kiemelt figyelmet fordít a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (IV. 13.) Korm. rendelet szerint bejelentett, 300 m²-t meg nem haladó új lakóépületek építése és bővítése, valamint a természetes személyek saját lakhatási céljára történő, 300 m²-t meghaladó új lakóépületek építése és bővítése kivitelezéseinek ellenőrzésére. Az

építésfelügyeleti hatóság illetékességi területén a tavalyi év során az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentést hozzávetőlegesen 940 db-ot tettek. Hajdú-Bihar vármegye területén 31 db településen (Álmosd, Báránd, Bedő, Berekböszörmény, Bihardancsháza, Biharnagybajom, Bihartorda, Bojt, Csökmő, Darvas, Folyás, Furta, Gáborján, Hajdúszovát, Hencida, Kokad, Konyár, Körösszakál, Magyarhomorog, Mezősas, Pocsaj, Sáp, Szentpéterszeg, Szerep, Tetétlen, Tizacsege, Tizagyulaháza, Újiráz, Újléta, Újszentmargita, Vekerd)) nem tettek egyszerű bejelentést 2023. évben, így azokon a településeken ellenőrzés nem került tervezésre.

Az ÉKM utasításban meghatározott, 5000 m² bruttó alapterületet meghaladó építmény építőipari kivitelezése is elsősorban a vármegyeszékhelyen fordul elő.

Az építési engedéllyel megvalósuló építmények ellenőrzéseit szűrőpróbaszerűen, elektronikus építési napló távoli elérésével és helyszíni felderítéssel szűkített körbe tartozó, folyamatban lévő kivitelezések kiválasztásával kell teljesíteni. A helyszíni felderítés alkalmával kerülhet sor olyan építkezések kiválasztására, ahol többek között a jelentős, még nem eltakart szerkezetépítési munkák szemrevételezése, a vízszintes és a ferde tételhatároló szerkezetek beépítési szakszerűségének ellenőrzése végezhető el.

Az építésfelügyeleti hatóság az előző évek tapasztalatait, továbbá a humán-erőforrását figyelembe véve

- építésrendészeti ügyben közel 100 db,
- kizárólag egyszerű bejelentés alapján épülő lakóépületek esetében 100 db építőipari kivitelezéssel kapcsolatos helyszíni és 100 db e-napló távoli eléréssel megvalósuló,
- valamint az általános építmények körében 5000 m² bruttó alapterületet meghaladó építőipari kivitelezési tevékenységek tekintetében 20 db ellenőrzés lefolytatását tervezi.

A tervezett helyszíni ellenőrzések kiválasztásakor irányadó szempont, hogy az ellenőrzések és az összevont ellenőrzések valamennyi építőipari kivitelezést érintsék (egyszerű bejelentéssel épülő lakóépületek, szálláshelyek, raktáracsarnokok, ipari és mezőgazdasági üzemek, oktatási rendeltetésű építmények).

3. Az ellenőrzési időszakban – havi és területi bontásban – meghatározott ellenőrzések száma, tervezett közös ellenőrzések más ellenőrzésre jogosult hatósággal, szervezettel, szakmai kamarával

3.1. Az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentések kivitelezését érintő ellenőrzések tervezése

Ellenőrzést végző szervezeti egység	Havi bontás								
	április	május	június	július	augusztus	szeptember	október	november	
Építésügyi Osztály 1.	8	8	8	8	8	10	10	8	
Építésügyi Osztály 2.	4	4	4	4	4	4	4	4	
	Összesen:								100

3.2.5000 m² bruttó alapterületet meghaladó építőipari kivitelezési tevékenységek ellenőrzésének tervezése

Ellenőrzést végző szervezeti egység	Havi bontás								
	április	május	június	július	augusztus	szeptember	október	november	
Építésügyi Osztály 1.	1	2	2	1	2	2	2	1	
ebből									
más ellenőrzésre jogosult hatósággal, szervezettel közös		1	1		1	1	1		
szakmai kamarával közös			1			1			
Építésügyi Osztály 2.	1	1	1	1	1	1	1	0	
	Összesen:								20

4. Az egyes ellenőrzések vonatkozásában

4.1. Az ellenőrzéssel érintett kötelezettségeket előíró jogszabályhelyek pontos megjelölése

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (1) bekezdése, 46. § (2) bekezdése,
- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény,
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 58. § - 68. §-a,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet,
- az építésfelügyeleti bírságról szóló 238/2005.(X. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épfelbír.) 1/A. §-a,
- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 5. § (2) bekezdése,
- 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,
- az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet (a továbbiakban: CPR),
- a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény,
- a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet,
- az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet,
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 98-102. §-a
- az építésfelügyeleti hatóság 2024. évi ellenőrzésének tervezéséről és ellenőrzési tevékenységének végzéséről szóló 2/2024. (II. 22.) ÉKM utasítás

4.2. A vizsgálat tárgya

Ellenőrzései során az építésfelügyeleti hatóság a helyszínen, illetve a Nyilvántartás igénybevételével

- a) 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 munkavégzéshez előírt e-napló vezetésének módját és tartalmát (főnapló, alnapló),
 - a vízszintes és ferde térelhatároló 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,
 - a kivitelezés résztvevőinek (építtető, tervező, tervezői művezető, kivitelező, felelős műszaki vezető, építési műszaki ellenőr, építtetői fedezetkezelő) tevékenységét, jogosultságát,
 - a kivitelezési és megbízási szerződéseket, a jogosult meglétét, a jogosultságok meglétét (kamarai nyilvántartások alapján), továbbá
- b) felkutatja a szabálytalan építési tevékenységeket az Eljr. 58. § (4) bekezdése alapján,
- c) műemlékek esetében a veszélyhelyzet körébe még nem tartozó, ugyanakkor a műemlék állagromlását előidéző hibák, hiányosságok megszüntetését írja elő.

Az Eljr. 62. § (1) bekezdése szerint az építésfelügyeleti hatóság az 58. § (2) bekezdés b) pontja és az 58. § (4) bekezdése szerinti ellenőrzése alkalmával ellenőrzi, hogy:

- a) a vállalkozó kivitelező, a kivitelezési dokumentáció tervezője, az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, a beruházás-lebonyolító rendelkezik-e a kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal, regisztrációval,
- b) az Étv. 39/A. § (1) bekezdésében foglaltakat teljesítették-e,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenység a végleges építésügyi hatósági engedély, a hozzátartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció és az az alapján készített kivitelezési dokumentáció, egyszerű bejelentéshez kötött épület esetén az egyszerű bejelentési dokumentáció alapján, illetve a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történt-e,
- d) az építési napló a jogszabályban meghatározottak szerint és módon rendelkezésre áll-e, az építmény szerkezetére, a kivitelezés módszerére és technológiájára vonatkozó követelményeket betartották-e,
- e) az építtetői fedezetkezelés hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység végzése esetén a fedezetkezelőt igénybe vették-e.

Az Eljr. 62. § (2) bekezdése szerint az építésfelügyeleti hatóság az 58. § (2) bekezdés b) pontja és az 58. § (4) bekezdése szerinti ellenőrzése alkalmával ellenőrizheti, hogy:

- a) az építési termékek beépítésére vonatkozó jogszabályokat, szabványokat és szakmai szabályokat az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során megtartották-e,
- b) az építőipari kivitelezési tevékenység végzését nem tiltotta-e meg,
- c) a kivitelezési szerződésre vonatkozó előírások teljesültek-e.

Az ÉKM utasítás 2. §-a alapján az építésfelügyeleti hatóság az Étv. 46. § (2) bekezdés b) pontjában, valamint az Eljr. 62. §-ában meghatározottakon túl különös figyelmet fordít az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett lakóépület, valamint az 5000 m² bruttó alapterületet meghaladó építmény építőipari kivitelezési tevékenységének ellenőrzése során

a) az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői közül

aa) a vállalkozó kivitelező jogosultságának, így a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara által vezetett vállalkozó kivitelezői tevékenységre vonatkozó nyilvántartás szerinti nyilvántartási számának, valamint

ab) a felelős műszaki vezető és az építési műszaki ellenőr jogosultságának,

b) az egyedi, a helyszínen gyártott, a bontott, hagyományos vagy természetes építési termékek beépíthetőségére vonatkozó, az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet 7. §-a szerinti dokumentumok meglétének, hitelességének és tartalmának,

c) valamennyi megnyitott elektronikus építési napló napi és eseti – különösen az építési munkaterület átadás-átvételére, az eltakarásra kerülő szerkezetekre vonatkozó – bejegyzéseinek távoli eléréssel történő

ellenőrzésére.

Az Eljr. 61. §-a alapján az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység folytatásának ellenőrzését

a) szűrőpróbaszerűen a helyszínen,

b) a (4) bekezdés szerinti ellenőrzési utasításban foglaltak szerint,

c) távoli eléréssel az elektronikus építési napló alkalmazásban végzi.

4.3 Az alkalmazható szankciók megjelölése

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

- építésfelügyeleti intézkedést tesz;
- építésfelügyeleti bírságot szab ki.

Az Étv. 52. § (1) bekezdése szerint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság az építési folyamat résztvevőivel szemben - az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben, a 48. § szerinti szabálytalanságok esetén - a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény rendelkezései figyelembevételével a következő jogkövetkezményeket alkalmazza:

- a) figyelmeztetés,
- b) hatósági kötelezés a szabálytalanság megszüntetésére,
- c) a tevékenység megkezdésének, folytatásának megtiltása vagy leállítása,
- d) bírság megállapítása,
- e) intézkedésként a névjegyzéket vezető kamaránál eljárás kezdeményezése.

Az Épfelbír. 1/A. §-ában foglaltak alapján az építésfelügyeleti hatóság jogosulatlan, szakszerűtlen tevékenység folytatása esetén az építési folyamat résztvevőjével szemben - a (2) bekezdés kivételével - a 1/A-2/A. § szerint megállapított építésfelügyeleti bírságot alkalmazza. Az építésfelügyeleti hatóság - az 1. mellékletben foglalt táblázat 13. pontjában meghatározott jogsértések kivételével - az építésfelügyeleti bírság megállapítását mellőzi, ha a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény szerinti figyelmeztetés feltételei fennállnak.

Az Ákr. 77. § (1) bekezdése szerint meghatározott esetekben az eljárás akadályozása, a kötelezettség felróható módon történő megszegése esetén eljárási bírság kiszabásának van helye.

4.4 Az építőipari kivitelezési tevékenység szabályszerűségének megítélése során alkalmazott szempontrendszer

Az építésfelügyeleti hatóság a kivitelezési tevékenység szabályszerűsége tekintetében vizsgálja, hogy:

- a kivitelezést végleges építési engedély birtokában, az engedélyezett megoldásnak megfelelően, legfeljebb nem engedélyköteles eltérésekkel – melyeket az építési naplóban rögzítettek – végzik-e,
- az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet az Étv. 13. § (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, bejelentés alapján végzik-e,
- a külön jogszabály szerint (Épkiv.) előírt kiviteli tervek rendelkezésre állnak-e, jogszabályban meghatározott esetben szakáganként,
- a kivitelezési munkákat arra jogosult vállalkozó, vagy szakmai végzettséggel rendelkező személy végzi, vagy az építőipari kivitelezési tevékenység építési szakmunkáit vagy annak egyes munkafázisait a vállalkozói kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult személy saját részre vagy a Ptk. szerinti hozzátartozó részére - a külön jogszabályban meghatározottak szerint - végzi,
- a kivitelezőnek megfelelő jogosultsággal rendelkező, kamarai nyilvántartásban szereplő felelős műszaki vezetője van-e,
- az építési munkálatok során jogszabály szerint tervezői művezetőt foglalkoztatnak-e,
- a jogszabályban előírt feltételek fennállása esetén megfelelő jogosultsággal rendelkező, kamarai nyilvántartásban szereplő műszaki ellenőrt foglalkoztatnak-e, szükség esetén szakáganként,
- a naplóvezetési kötelezettségének a kivitelező eleget tesz-e az Épkiv. rendelkezéseinek megfelelő módon, adattartalommal és gyakorisággal,
- az építés résztvevői szerződéssel rendelkeznek-e és a szerződéseket az e-naplóba rögzítik-e,
- az építetetői fedezetkezelő bevonása megtörtént-e, amennyiben szükséges,
- a beépített anyagok rendelkeznek-e a külön jogszabályban meghatározott tartalmú és alakissággal rendelkező teljesítmény-nyilatkozattal,
- a felhasznált építőanyagok, építési rendszerek tekintetében betartják-e a gyártói útmutatásokat, alkalmazástechnológiát.

Az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység helyszíni ellenőrzésén készült, a résztvevők által oldalanként aláírt jegyzőkönyvet, valamint a jegyzőkönyv kötelező mellékletét képező fényképfelvételeket feltölti legkésőbb az ellenőrzés napját követő

a) munkanapon az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről vezetett elektronikus építési naplóba, valamint

b) három munkanapon belül az Országos Építésügyi Nyilvántartás Jegyzőkönyv alkalmazásába.

Az építésfelügyeleti hatóság a távoli eléréssel történő ellenőrzésről a feljegyzést – az elektronikus építési naplóban történő eseti bejegyzés rögzítése mellett – legkésőbb az ellenőrzés napját követő munkanapon elektronikus úton feltölti az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről vezetett elektronikus építési naplóba.

5. Az építésfelügyeleti hatóság által vizsgálandó dokumentumok felsorolása

Az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzések során vizsgálja az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) elektronikus hatósági nyilvántartásaiban és alkalmazásaiban, különösen:

- az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (ÉTDR),

- az E-bírságban,
- az E-szankcióban,
- E-építési naplóban, valamint
- az Építésügyi Monitoring Rendszerben (ÉMO)

fellelhető adatokat.

5.1. A helyszíni ellenőrzésen:

- tervek: engedélyezési, kiviteli tervek, egyszerű bejelentéses tervdokumentáció,
- jogosultságok: MÉK, MMK, MKIK nyilvántartások,
- szakmai végzettséget igazoló dokumentum (opcionális),
- szerződések (vállalkozói és megbízási),
- meghatalmazások,
- építési bontási hulladék lapok,
- teljesítménynyilatkozatok.

5.2. Távoli eléréssel:

- elektronikusan vezetett építési napló.

6. A munkaterv közzététele, jelentés annak végrehajtásáról

Az építésfelügyeleti hatóság jelen, módosított munkatervét az ÉKM utasítás 3. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, az ÉKM utasítás 2. §-ában meghatározott ellenőrzési szempontokra tekintettel készítette el, ennek keretében az ÉKM utasítás 3. § (4) bekezdésének megfelelően a korábban ezen ellenőrzési időszakra elkészült munkatervét módosította, és az utasítás hatálybalépésétől számított tizenöt napon belül gondoskodik a munkatervnek a kormányhivatal honlapján és az ügyfélfogadásra nyitva álló helyiségében történő közzétételéről.

Az építésfelügyeleti hatóság a munkatervben foglaltak, valamint a munkatervben nem szereplő, de az ellenőrzési időszakban lefolytatott hatósági ellenőrzések végrehajtásáról, a levont következtetésekről összefoglaló jelentést készít, amelyet legkésőbb az Eljr. 61. § (6) bekezdésében meghatározott határidőn belül elektronikusan úton megküld az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszternek.

Kelt: Debrecen, időbélyegző szerint

Dr. Fejes Rita
főosztályvezető