

**Krizsics Zorán**

*joghallgató (PTE ÁJK), az ÓNSz közjogi tagozatának tagja*

## **Újratervezés a hazai építésügy igazgatásában: középpontban a CSOK**

### **I. Bevezetés**

Az építésügy szerteágazó, összetett területe a közigazgatásnak, amelyet az épített környezet kialakítása és védelme fog össze. Az építési környezetre vonatkozó jogi szabályozásban születtek (és születnek) napjainkban olyan változások, reformszerű módosítások, amelyek alapjaiban változtatják meg a hazai építésügyi igazgatást, annak évtizedekkel korábban felállított rendszerét. Az egyszerű bejelentés intézményének (ismételt) bevezetése olyan, eddig ismeretlen jogi helyzetet teremtett, amely előtt – kezdetben - az építetők mellett az építésügyi hatóságok is tanácstalanul álltak. A téma aktualitását igazolja, hogy napjaink építési (településrendezési) jogának a lakosság széles körét érintő témája az új lakások építése, vásárlása, valamint az azzal – bizonyos feltételek mellett - járó Családi Otthonteremtési Kedvezmény.

Jelen tanulmány keretén belül keresem a választ arra a kérdésre, hogy az új szabályozás következtében kialakult építési környezet hozzájárulhat-e (s ha igen milyen mértékben) a családok lakásépítési kedvének, és ezzel egyidejűleg a hazai építőipar fellendüléséhez.

Kutatásom célja továbbá annak feltárása, hogy megvalósult-e a Kormány - egyik – központi célja az újításokkal, jelesül, hogy csökkent-e a bürokrácia az építésügyi igazgatásban.

A tanulmány szerkezeti felépítését illetően valamennyi egymásra épülő logikai egységből áll, amely az elméleti megalapozáson keresztül vezet a kutatási eredményekig és végül a levont konklúzióig. A kutatás felépítésének fő ívét maguknak a történéseknek az időrendje határozza meg. Az első részben tisztázom az építésügyi igazgatás alapfogalmait, területeit, kialakulásának és fejlődésének magyarországi főbb állomásait. Ezt követően elemzem a korábbi építési tevékenység engedélyezési rendszerének szabályait, végül a jelenleg hatályos szabályozás részletes ismertetésével zárom a régi és az új szabályozás összevetését.

Annak érdekében, hogy kutatásomat statisztikai adatokkal is alátámaszthassam, online kérdőíves felmérést végeztem, és ennek eredményeiből valós képet kaphattam a kérdőívet

kitöltők álláspontjáról a kutatási témám kapcsán, amely eredményeket a tanulmány végén összegeztem.

A kérdőív készítése mellett hivatali vélemények után is kutattam, amelynek keretén belül feltehettem kérdéseimet a lakóhelyemen hivatalban lévő polgármestereknek, jegyzőnek, a város főépítészének, valamint a pécsi Építésügyi Hatóságot is felkerestem.

## **II. Az építésügy alapjai**

### **II.1. Az építésügy fogalma**

A tanulmány bevezető részében már utaltam az építésügy fogalmi meghatározására, azonban korántsem kielégítő mértékben, így a részletesebb ismertetést ezen fejezet keretén belül teszem meg. Az építésügy – a fentebb található megfogalmazáson túl - meghatározható tágabb illetve szűkebb értelemben is. Tágabb értelemben magába foglalja az állam területének tervszerű, hatékony felhasználását a szabályozástól egészen a konkrét építési munkálatokig. Ebben a vonatkozásban az építésügyi igazgatás része a területfejlesztés, a területrendezés, településtervezés és-fejlesztés, a műemlékvédelem, a közterület-fenntartás, valamint az építésrendészeti igazgatás. A szűkebb értelemben vett építésügyi igazgatás összetevői a településfejlesztés és az építésrendészeti tevékenység.<sup>1</sup> Az építésügy fogalmát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 1. §-a oly módon határozza meg, hogy az építésügy az épített környezet alakítása és védelme körébe tartozóan kiterjed:

- a településrendezésre,
- a településtervezésre,
- az épületek, műtárgyak (a továbbiakban együtt: építmények), valamint az építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak kialakítására,
- az építmények építészeti-műszaki tervezésére,
- az építmények kivitelezésére,
- az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakítására,
- az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítására,
- az építészeti örökség védelmére

---

<sup>1</sup>Bencsik András (szerk.): A közigazgatási jog. Különös rész I. Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2014. 91.o

- a települések zöldfelületeivel kapcsolatos munkákra, és mindezekkel kapcsolatosan:

- a szabályok megállapítására, alkalmazásuk ellenőrzésére és érvényre juttatására
- a kutatásra, műszaki fejlesztésre és ezek eredményének alkalmazására,
- a hatáskörökre és hatósági jogkörökre.

## II.2. Az építésügy területei

Az építési közigazgatási jog szabály - és eszközrendszerében, a közigazgatási hatáskörök telepítésében két elkülönült területe alakult ki. Az *első* területhez azok a normák és jogintézmények sorolhatók, amelyek az épületek biztonságos és rendeltetésszerű használhatóságát hivatottak biztosítani. Ezt a jogterületet szokták építésrendészeti jognak is nevezni, amelynek feladata a jogi előírások betartatása a közigazgatás egyes ágazataiban hatósági, rendészeti eszköztárral. Az építésrendészeti jog körébe tartozik:

- az építmények megépítésére, használatára, helyreállítására, átalakítására, bővítésére és lebontására vonatkozó műszaki, közegészségügyi, tűzrendészeti, élet-és vagyonbiztonsági, környezetvédelmi stb. követelmények, az építési munkálatokkal kapcsolatos hatósági jogosítványokat, az építtetői jogok és kötelezettségek,
- az építmények műszaki tervezésével kapcsolatos tevékenység szabályozása,
- az építési munkák kivitelezésére vonatkozó technikai, technológiai, biztonsági előírások, a kivitelezésre jogosultak körének szabályozása,
- építési anyagok, szerkezetek, építési módok minőségvédelmével összefüggő társadalmi viszonyok szabályozása.

A *másik* jogterülethez azok a normák és jogintézmények tartoznak, amelyek a településen belüli terület felhasználási viszonyok alakítását, az épületeknek a település szerkezetébe való beillesztését szolgálják. Az építési jognak ezeket a szabályait városépítési, vagy településrendezési jognak nevezzük.

A településrendezési jog normái szabályozzák:

- a településrendezési tervek fajtáit, jogi hatásukat, a településrendezési tervezés rendjét, a tervezési jogosultság körét,
- a terület-felhasználást, és a beépítést,
- a közterületek használatának rendjét,

- a terület-felhasználási és beépítési szabályok, valamint a rendezési tervek érvényesítését szolgáló eszközöket.<sup>2</sup>

### III. Az építésügyi igazgatás magyarországi állomásai

Tanulmányom fókuszpontjára tekintettel a hazai építésügy fejlődésének áttekintését a XX. századtól kezdem. Az említett században - különösen annak második felében - végbement jogfejlődés eredményeként mind a településfejlődési folyamatok irányítását szolgáló eszközrendszer, mind az épületek biztonságának, rendeltetésszerű használatra való alkalmasságának biztosítását szolgáló eszközrendszer jelentősen kiszélesedett.

Megfigyelhető volt mind a jogi szabályozásban, mind a jogintézmények rendszerében, mind pedig a hatáskörök telepítésében a településfejlesztés és –rendezési jognak a klasszikus építésrendészeti jogtól való fokozatos elhatárolódása. Magyarország első, a kor színvonalán álló, az európai jogrendszerek jogalkotási gyakorlatát követő kódex jellegű építési törvénye az 1937. évi VI. törvénycikk, amely egészen 1964-ig adta az építésügyre vonatkozó szabályozás gerincét. Ezzel a nemzetközi mércével is színvonalas jogszabállyal emelkedett az építésügyre vonatkozó szabályozás törvényi szintre. A törvénycikk bevezette a városfejlesztési és –rendezési tervezést, az építésrendészeti bírságot, rendezte az építési hatósági tevékenységet, korszerűsítette az ingatlan-nyilvántartást. A II. világháború – mint a legtöbb ágazat területén – az építésügyben is katasztrofális állapotokat idézett elő. Az egyes épületek 30-40%-a sérült, vagy semmisült meg. Ebben a kialakult (vész)helyzetben a közigazgatás többnyire centralizált – nem ritkán diktatórikus – eszközöket alkalmazott, az átgondolt fejlesztések helyett ezek az évek a kampányok, a mennyiségi szemlélet, a sablonos szükségmegoldások időszaka volt.

1949-ben létrehozták az Építésügyi Minisztériumot, amely azonban, lényegében csak „építőanyag termeltető hatóság”-ként működött egészen 1957-ig, amikor a tényleges építésügyi irányító jogkör a Minisztériumhoz került.<sup>3</sup> A 60-as évek elején meginduló államigazgatási jogi kodifikációs folyamat részeként megszületett az 1964. évi III. törvény, amely elődjéhez hasonlóan magas színvonalú, stabil jogi produktumnak bizonyult. Ez a törvény – hatályának közel negyedszázada alatt - magán viselte annak a kornak a jellemzőit, amelyben keletkezett. Főként az építésügyi ágazatban működő szervezetek, az államigazgatási szervek feladatait,

---

<sup>2</sup> *Lapsánszky András (szerk.): Közigazgatási jog, Fejezetek a szakigazgatásaink köréből II. kötet. CompLex Kiadó, Budapest 2013. 274. o.*

<sup>3</sup> *Bencsik (szerk.): i. m. 94. o.*

hatáskörét szabályozta, és nem tekintette feladatának az építési tevékenység során követendő magatartási szabályok, az építetők, ingatlantulajdonosok jogait védő garanciális rendelkezések regulálását. A kódex némi módosítással 1998. január 1-jéig hatályban volt. A 90-es években fokozatosan átalakuló társadalmi viszonyok közepette jelentősen megváltozott a közigazgatás és a jog szerepe a terület-és településfejlesztésben, az építési viszonyok alakításában. Új eszközrendszer kialakítása vált szükségessé a területi és települési folyamatok befolyásolására. Ezeknek az igényeknek a kielégítését szolgálja az Étv., amelyet megalkotását követően több alkalommal is módosítottak, ám napjainkban is e törvény rendelkezései szerint kell az építkezéseket elkezdeni, illetve lefolytatni. A törvény tartalmazza a településrendezés, az építési folyamat alapvető szabályait, így a hatálya kiterjed az építésügy körébe tartozó valamennyi tevékenységre.

Jellemzője a törvénynek, hogy nemcsak az építési tevékenységekre vonatkozó közigazgatási jogi szabályokat tartalmaz, hanem megtalálhatóak benne magánjogi rendelkezések, egyes szerződések (tervezési szerződés, építési szerződés), valamint a felelősség (pl.: a tervező, kivitelező felelőssége) körébe tartozó szabályok is. <sup>4</sup>

#### **IV. Engedélyezési rendszer az építésügyben**

Az építkezések feletti állami ellenőrzés egyik meghatározó eszköze az építési engedélyek kibocsátása. Az építési jog engedélyezési rendszere egyrészt az építmények létesítésével összefüggő általános, másrészt – a közigazgatási jog más területein nem jellemző - sajátos engedélytípusokkal kapcsolatos eljárásokat foglal magába.

A hatósági engedélyek fajtái:

- telekalakítási engedély,
- összevont építési engedély,
- építési engedély,
- használatbavételi engedély,
- fennmaradási engedély,
- OTÉK<sup>5</sup> szabályaitól való eltérés engedélyezése,

---

<sup>4</sup> Lapsánszky: i. m. 271. o.

<sup>5</sup> Országos településrendezési és építési követelmények: az OTÉK szabályozza a településrendezési tervek műszaki tartalmát, azt, hogy a tervezés során a település területén milyen rendeltetésű terület felhasználási egységek és övezetek alakíthatók ki. Az OTÉK előírásai kógens szabályok.

- meghatározott szakmai tevékenység gyakorlására jogosító engedély.<sup>6</sup>

Tanulmányom vezérfonalára tekintettel a jelzett engedélyek közül az építési engedély a legjelentősebb, ezért a továbbiakban ennek az engedélynek a részletesebb elemzésére kerül sor.

## **V. Az építési tevékenység engedélyezése**

### **V.1. Az építési engedélyezés tendenciái napjainkig**

Az építési engedély a településrendezési, valamint az épület rendeltetésszerű, biztonságos használatára vonatkozó előírások érvényesülését egyaránt szolgálja. Az építési engedély komplex engedély: az építési engedélyezés során az építési hatóság által érvényesített településrendezési, építészeti, műszaki szempontok mellett más jog által védett közérdek (közegészségügyi, tűzvédelmi, katasztrófavédelmi, környezetvédelmi stb. érdekek) érvényesülését is biztosítja.<sup>7</sup> Építmény, építményrész, épületegyüttes megépítéséhez, átalakításához, bővítéséhez, felújításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, előmozdításához – általános érvénnyel - építési engedélyre van szükség. Az építési engedélyt az egy telekre - egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület - egy időben megvalósuló építési tevékenység egészére kell kérni. Az engedély akkor adható ki, ha a tervet megfelelő jogosítványokkal rendelkező tervező készítette, megfelelt a központi és helyi jogszabályoknak, az építésjogi követelményeknek, az építményekkel szemben támasztott általános követelményeknek, valamint a telekalakítás szabályainak.<sup>8</sup>

Mіндеzek alapján tehát építési munka (az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról 312/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet 1. sz. mellékletében rögzített kivételekkel) csak jogerős építési engedély alapján végezhető arra feljogosított kivitelező által, felelős műszaki vezető irányításával és a tevékenység megkezdésének – az építési és az építésfelügyeleti hatósághoz történő - bejelentésével.

Abban az esetben, ha a tervezett építési munka nem felelt meg a jogszabályokban foglalt követelményeknek, az építésügyi hatóság az engedélyt megtagadta, illetőleg feltételekhez köthette.

Ezeket a viszonyokat kívánták megváltoztatni a 2015-2016-os kormányelképzelések.

---

<sup>6</sup> Lapsánszky: i. m. 290-291. o.

<sup>7</sup> Lapsánszky: i. m. 292-293. o.

<sup>8</sup> Bencsik (szerk.): i. m. 101. o.

## V.2. A Kormány által tervezett változtatások

A Kormány 2015 szeptemberében az 1567/2015 (IX. 4.) Korm. határozattal az építésügy átalakítását célzó intézkedési tervet adott ki a lakossági építkezésekhez kapcsolódó bürokráciacsökkentés céljából, amely - többek között - az alábbiakat tartalmazta:

- Az ügyintézés hatékonyabbá tétele érdekében az általános építésügyi hatósági hatáskört a jegyzőtől a járási hivatalba kell integrálni, hogy az engedélyezési eljárásokban a szakhatósági közreműködés az integráció következtében nagymértékben lecsökkenjen, aminek a szervezeti, személyi és forrásigényét, valamint hatásait vizsgálni kell.
- Valamennyi járásban legalább egy építésügyi hatóságot létre kell hozni.
- A készülő általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény vegye figyelembe az építésügyi- és építésfelügyeleti hatósági eljárások különleges szabályait, tekintettel az építésügy társadalomban betöltött kiemelt szerepére.
- A lakossági építkezések támogatása érdekében átlagosnak tekinthető minimum méret meghatározásával egy gyorsabb eljárásmenet kialakítása indokolt.
- Legfeljebb 160 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakóépület (legfeljebb 3 szint: pince + földszint + tetőtér) építése vagy meglévő lakóépület legfeljebb 160 m<sup>2</sup> hasznos alapterületűvé történő bővítése vagy átalakítása esetén, amennyiben szakhatósági közreműködés, és építésügyi követelmények vizsgálatán túlmenő szakkérdés vizsgálat nem szükséges, az építésügyi hatóságnak tudomásulvételi eljárást kell lefolytatnia.

## V.3. Az újítások első hulláma

A fentebb említett intézkedési terv eredményeként 2016. január 1. napjával jelentős jogszabályváltozások léptek hatályba az építésügyben. A lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és az egyes építésügyi tárgyú rendeletek módosításáról szóló 456/2015 (XII. 29.) Korm. rendelet nemcsak a bejelentés intézményét emelte be az építésügyi engedélyezés szabályai közé, hanem egyéb építésügyi jogszabályok módosításával más szemléletmódot, illetve megközelítést hozott magával az építési folyamatok kontrollálásába. Fontos azonban leszögezni, hogy néhány éve létezett már hazánkban a bejelentés intézménye az építésügyi szabályrendszerben, azonban azt a 2013-ban hatályba lépett építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet megszüntette. Most ismét ilyen eljárás szerint kell(ett az újabb módosításokig) eljárni az érintett új lakóépületek építése előtt: a 456/2015 (XII.29.) Korm.

rendelet értelmében a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén egyszerű bejelentéssel kellett élni. Az egyszerű bejelentést az építtető az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY)<sup>9</sup> segítségével, kormányablakon, az Építésügyi Szolgáltatási Ponton keresztül, vagy közvetlenül az általános építésügyi hatósági jogkört ellátó jegyzőhöz, főjegyzőhöz nyújthatta be. Nem tekinthetünk el azonban attól, hogy az egyszerű bejelentés megtétele az építtetőt nem mentesítette a más jogszabályokban meghatározott egyéb hatósági engedélyek, hozzájárulások megszerzése alól.

### V.3.1. A bejelentés

Ahogy korábban, úgy most sem pusztán bejelentésről, tényközlésről beszélhettünk a hatóság felé, mivel a szabályszerű bejelentésnek szigorú tartalmi követelményei voltak. A 456/2015 (XII.29) Korm.rendelet alapján az egyszerű bejelentésnek tartalmaznia kellett:

- az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát,
- az építészeti-műszaki tervező (beleértve a szakági tervezőt is) nevét, elérhetőségét, kamarai névjegyzéki bejegyzésének számát,
- számított építményértéket az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint meghatározva,
- az építtető aláírását,

valamint a jogszabály szerint előírt mellékletet, az egyszerű bejelentési dokumentációt is. Az egyszerű bejelentéshez hasonlóan az egyszerű bejelentési dokumentációnak szintén voltak kötelezően előírt tartalmi elemei:

- Helyszínrajz
- Utcakép
- Nézetrajzok
- Műszaki leírás

Azonnal kitűnik, hogy a dokumentáció nem kellett, hogy tartalmazza az alaprajzot és a metszet rajzokat. Ez a változtatás mondhatni forradalmi, mivel az alaprajzok azok, amelyek a leglátványosabb és legalapvetőbb kellékei – voltak - egy műszaki tervdokumentációnak.

---

<sup>9</sup> Az OÉNY az építésügy körébe tartozó hatósági és szakmai tevékenységeket kiszolgáló elektronikus alkalmazások, dokumentációk és adatállományok egységes, elektronikus formában működtetett központi rendszere.



A magam részéről úgy vélem, hogy bár a szabályozás szerint nem kellett benyújtani a hatóságok részére a felsorolt dokumentációkat, mégis nehéz elképzelni ezek nélkül egy lakóépület kivitelezését, mert feltehetőleg az építtető is szeretné előre látni, hogy hol és milyen helyiségei lesznek, ha pedig úgymint készítene ilyen dokumentációkat, akkor véleményem szerint nem lehet akadálya a hatóság részére történő benyújtásnak sem. A fentebb említett Korm. rendelet rögzíti a továbbiakban, hogy a bejelentés nem minősül közigazgatási hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemnek, sem hivatalbóli eljárás megindítására okot adó körülménynek. Talán jogosan merülhet fel a kérdés, hogy akkor voltaképpen milyen hatósági eljárás alá tartozik maga a bejelentés, ugyanis a rendeletből ez semmilyen formában nem derül ki. Az imént rögzített kérdést egy hivatali látogatásom során a lakóhelyem szerint illetékes jegyzőnek, illetve főépítésznek is feltettem, akik szintén nem tudtak egyértelmű válasszal szolgálni. Ezek alapján számomra megerősítést nyert a gondolat, amely szerint az egyszerű bejelentés valójában nem feltétlenül egyszerűsítette a kivitelezés megkezdését. Mivel az egyszerű bejelentésnél nincs engedélyezési dokumentáció és az egyszerű bejelentési dokumentáció nem alkalmas a kivitelezésre, az építési tevékenységhez szükséges lett volna kivitelezési dokumentáció is, mivel az esetek többségében az építtető szeretne a kivitelezőtől pontos, nyomon követhető és főként számon kérhető kivitelezést kapni.

### **V.3.2. A Helyi Építési Szabályzat**

Az új egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység „eljárási” kategória bevezetésével egy időben az Étv-nek a Helyi Építési Szabályzatról szóló 13.§ (2) bekezdése is módosult. A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) a településszerkezeti terv lefordítása a jog nyelvére. Funkciója, hogy jogi előírásokká transzformálja a településrendezési tervekben megfogalmazott célkitűzéseket, követelményeket, előírásokat, meghatározza a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, vagyis megadja az építés helyi szabályait, feltételeit.<sup>10</sup>

Az elfogadott törvénymódosítás értelmében az egyszerű bejelentési eljárás hatálya alá tartozó épület építésével összefüggésben a HÉSZ rendelkezései közül kizárólag:

- az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét,
- a megengedett legnagyobb építménymagasságát vagy beépítési magasságát,

---

<sup>10</sup> *Lapsánszky: i. m. 277. o.*

- szabályozási vonalát és
- beépítési módját vagy építési helyét kellett figyelembe venni.

A módosított jogszabályhellyel kapcsolatosan azonban több kérdés is felmerült. Az új eljárási kategória törvényen belüli elhelyezéséből, illetve a hozzá tartozó új, a HÉSZ-re vonatkozó rendelkezés megfogalmazásából nem derült ki, hogy az Étv. 13.§ (2) bekezdésében felsorolt követelmények figyelembe vétele valójában kire vonatkozik: a hatóságra, az építtetőre vagy a tervezőre. Jogalkotói értelmezés hiányában a jogszabály szövegének *egyik* értelmezési lehetősége, hogy a terveknek meg kellett felelniük a HÉSZ rendelkezéseinek, de a hatóság csak az Étv. 13.§ (2) bekezdésben felsorolt feltételeknek való megfelelést vizsgálhatta. Egy *másik* értelmezési lehetőség szerint a tervnek ugyan meg kellett felelniük a HÉSZ előírásainak, de az építtető az építés során az Étv. 13. § (2) bekezdésén kívül eltérhetett a tervektől. A *legszélsőségesebb* értelmezés szerint a tervezőnek és az építtetőnek kizárólag az Étv. 13. § (2) bekezdésében felsorolt HÉSZ-elemeket kellene figyelembe venniük. Tulajdonképpen tehát mit is vizsgált a hatóság? Erre a kérdésre valójában egyértelmű válasz nem volt adható, mivel a 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet a bejelentés tartalmi elemein túl mást nem „ellenőriztetett” a hatósággal.

Úgy vélem, hogy amennyiben a HÉSZ egyes elemeit a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén nem kell figyelembe venni, akkor éppen azok a szempontok kerül(het)nek figyelmen kívül, amelyek a leginkább befolyásolják a lakóövezetek településképét, mivel a HÉSZ betartásával válik lehetővé, hogy a településkép valamilyen szinten rendezetten formálódjon, alakuljon. Abban az esetben ugyanis, ha az építtető az adott település képviselő-testülete, polgármestere, főépítésze, és közvetlenül a település többi lakójának a véleményét nem veszi figyelembe, akár az adott környezetet elcsúfító, a szomszédos épületeket hátrányosan befolyásoló – és akár veszélyeztető - épület is létesíthető.

### V.3.3. Az építési tevékenység

Az építtető az építési tevékenységet az egyszerű bejelentés benyújtását követő naptól számított tizenöt napos határidő elteltét követően, vagyis a 16. napon kezdhette meg az építési naplóval kapcsolatos szabályok betartása mellett.<sup>11</sup> Az egyszerű bejelentéstől számított tíz éven belül kellett a lakóépületet felépíteni és megkérni a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági

<sup>11</sup> Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009 (IX.15.) Korm. rendelet szerint az építési naplót **általános építmények esetében a 2013. október 1-je** után induló építőipari kivitelezéseknél elektronikusan kell vezetni.

bizonyítvány kiállítását. A hatósági bizonyítványt kérelemre az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője, Budapesten a kerületi önkormányzat jegyzője, a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi főjegyző állította ki. A hatósági bizonyítvány kiállításának igazgatási szolgáltatási díja a kérelem benyújtása időpontjának függvényében növekvő mértékű.

## **VI. Az újításokra adott válasz**

Az egyszerű bejelentés jogintézményének berobbanása az építésügyben nem aratott osztatlan sikert. A jogszabályi újítások alaposan megrázták a társadalomnak az építésüggyel foglalkozó hányadát: nem csak az építetők, de az építőipar különböző területén dolgozók is döbbenet álltak a mind jogtechnikai, mind építési jog szerint is példátlanul megszerkesztett rendelet előtt. A valóban egyszerű és lényegre törő jogszabály némi túlzással soha nem látott mennyiségű kérdést generált az építésügy szereplői részéről, még ha bevezetésének jó szándéka és időszerűsége valójában nem kérdőjelezhető meg.

Az elmúlt hónapok gyakorlati tapasztalataiból kirajzolódott, hogy a bejelentési dokumentáció nem hogy egyszerűsítette volna a folyamatot, hanem egyenesen megbonyolította azt, amely számos bizonytalanságot, egyedi elbírálás szült. A tervezők nem voltak tisztában azzal, hogy mi az a minimális tartalom, amit az építési hatóságnak el kell fogadnia, így kis túlzással megvalósult, hogy „ahány építési hatóság, annyiféle hozzáállás”. Az építésügyi szakma álláspontja szerint az új szabályozás – egyik – méregfoga volt, hogy az egész tervezési folyamat kizárólag az építető és a tervező magánügyére redukálódott. Ez valójában azt jelenti, hogy minden felelősséget a tervező viselt és mivel a hatóság semmilyen érdemi vizsgálatot nem végzett, illetve mindent a kivitelezési szakaszra hárított, így amennyiben bármilyen probléma merülne fel, akkor azt a kiviteli tervekben kellett orvosolni. Ezek alapján elmondható, hogy a 456/2015. Korm. rendelet – alapvetően a szellemisége miatt – azért alkalmatlan a tervezett bürokráciacsökkentési célra, mert bár valóban drasztikusan csökkentette a hatósági munkát, de az építési jogban szükséges jogorvoslati lehetőségek teljes kiiktatásával jogbizonytalanságot eredményezett.

Ezeket az állapotokat kívánta orvosolni a jogalkotó a soron következő módosításokkal.

### **V.1. A módosítás**

A Kormány miután több oldalról is érzékelte az építésügy szereplőinek tiltakozását, hozzálátott az Étv. módosításához. A Miniszterelnökséget vezető miniszter 2016. február 26-án benyújtotta

az Országgyűléshez a T/9369. számú törvényjavaslatát, amelyet a nevezett szerv 2016. április 26. napján elfogadott. Az Étv. e módosítása nem változtatott a 2016. január 1. napjától bevezetett egyszerű bejelentés jogintézményén, de sor került az előírások egyértelműsítésére, pontosítására, javítására. A törvényjavaslat áttanulmányozása során kirajzolódott számomra, hogy a módosítási javaslat vezérfonala az egyszerű bejelentés tovább szabályozása, ugyanakkor a bürokráciacsökkentés, mint alapelv továbbra is kiemelt szempont volt az építésügyi jogszabályok megreformálásakor. Mindezek eredményeképpen már az első bekezdés új szövegezésében fontos módosítások figyelhetők meg. Egyrészt kibővültek azok a helyi szabályozási előírások, amelyeket az egyszerű bejelentésnél figyelembe kell venni, másrészt a szabályozásban maradt, hogy a kibővített szempontokon kívül a többi rendelkezést továbbra is figyelmen kívül lehet hagyni az épület létesítésekor, tervezésekor. A korábbi „*épület építésével összefüggésében*” meghatározás helyett a „*lakóépület létesítésekor*” mondatrész olvasható, amely tovább egyértelműsíti, hogy nemcsak az épület építésével, hanem lakóépület vonatkozásában is lehet a jogszabályhelyet alkalmazni.

Véleményem szerint a létesítés egy tágabb fogalom, amely itt a tervezéstől a kivitelezésen át a használatbavételig történő folyamat egészére, annak értelmezésére erősíti rá. Legfontosabb változásként, illetve módosítási javaslati pontként – talán - a bekezdésből eltűnő „kizárólag építési telek” mondatrészt érdemes kiemelni, amely a korábbi § egyik méregfogának volt tekinthető, mivel alapot adott arra, hogy a jogalkalmazás eltérjen egyes terület-felhasználási egységek között. A törvényjavaslat egyértelműsíti továbbá, hogy az egyszerű bejelentést szabályzó, annak végrehajtására kiadott 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendeletben is *komolyabb módosítások várhatóak*, sőt véleményem szerint több, az építésügyben releváns egyéb kormányrendelet is - rövid időn belül - változni fog, amelyek tartalmazzák majd az Étv. módosítás által kijelölt főbb irányvonalak részletes szabályait. Említésre méltó, hogy a módosításról a Magyar Építész Kamara is elismerően nyilatkozott: „jelen módosítás összességében helyreállítja a jogbiztonságot, szakmai téren a rendet, a tervezés – kivitelezés-ellenőrzés szakszerűségének kereteit.”

A felvetett jogszabályi változtatásokra nem kellett sokat várni, hiszen 2016. július 1. napjától hatályba léptek a legfrissebb jogszabályi módosítások.

## **VII. A hatályos szabályozás**

Ahogy fentebb olvasható, 2016. július 1. napjától (ismételten) új szabályrendszer lépett életbe az építésügyi igazgatásban. A lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló

155/2016 (VI.13.) Korm. rendelet értelmében az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentése a fent rögzített naptól kezdődően az elektronikus építési napló készírltbe helyezésével valósul meg. Mindez azt jelenti, hogy a 2016. január 1-jétől ismert *egyszerű bejelentés megszűnt*, az építésügyi hatósághoz már nem kell beadni az egyszerű bejelentési dokumentációt. Az új szabályozásról elmondható, hogy illeszkedik ahhoz a kormányzati célkitűzéshez, hogy a közigazgatási ügyek nagy része elektronikusan intézhető legyen, így a fentebb jelzett időponttól kezdődően az egyszerű bejelentést *kizárólag elektronikus úton* lehet megtenni.

### **VII.1. A szabályozás részletei**

Az elektronikus egyszerű bejelentésről (az építési napló készírltbe helyezéséről) az építéssel érintett telek fekvése szerinti általános építésügyi hatóság elektronikusan értesül. Ezt követően tizenöt napon belül tájékoztatnia kell a bejelentésről:

- a telek fekvése szerinti területi *szakmai kamarát*,
- a telek fekvése szerinti települési önkormányzat *jegyzőjét*,
- a telek tulajdonosát, amennyiben nem az építtető a tulajdonosa vagy az építtetőn kívül más személy is tulajdonjoggal rendelkezik.

*Előbbi* azért szükséges értesíteni, mivel a bejelentéshez feltöltött kivitelezési dokumentáció elkészítésénél a Magyar Építész Kamara, valamint a Magyar Mérnök Kamara szakmai követelményeket tartalmazó együttes szabályzatát kötelező figyelembe venni, így az ellenőrzés e tekintetben is biztosítható. *Utóbbi* pedig a település érintettsége miatt, illetve amennyiben a jövőbeni jogszabályok azt lehetővé teszik, a településképi szempontok érvényesítése céljából. A korábbi előírásokhoz képest további fontos változásokat láthatunk az új kormányrendeletben: az építésügyi hatóság a bejelentés hiányairól nem küld tájékoztatást a bejelentőnek, vagyis nem vizsgálja a bejelentés adattartalmát sem. Bár értesítési kötelezettsége továbbra is van, de ez már tizenöt napon belül történő értesítés, és nem az építésfelügyeleti hatóság felé teszi meg mindezt, mert a felügyeleti hatóság az építésügyi naplóba történő bejelentésről szintén értesül. Ahogy a tanulmány korábbi fejezetében már részleteztem, az egyszerű bejelentéssel felépült lakóépületre (a felépítés tényét igazolandó) hatósági bizonyítvány az érintett telek fekvése szerinti települési jegyzőtől kellett kérni. A rendelet hatályba lépése óta azonban érezhető volt, hogy ez vélhetően nem szerencsés megfogalmazás, mivel az építésügyi rendszert tekintve már régóta csak az építésügyi hatáskörrel rendelkező jegyzők azok, akik az építésügy

államigazgatási rendszerében hatáskörrel és feladatokkal rendelkeznek.

Alapjában véve az elképzelés, hogy a települési jegyzők és így az önkormányzatok részt vegyenek az egyszerű bejelentés folyamatában nem ördögtől való, sőt talán igény is volna rá a települések részéről: elég, ha azt nézzük, hogy az építésügyi eljárásokhoz több esetben szorosan kapcsolódó telekalakítási eljárásokban a mai napig a települések jegyzői látnak el szakhatósági feladatokat. A hatályba lépő kormányrendelet azonban „helyre teszi” a feladatot és július 1-jétől az egyszerű bejelentéssel felépült lakóépületekről már az építésügyi hatóság adja ki a hatósági bizonyítványokat.

## **VIII. Az építésügy és a CSOK viszonya**

A tanulmány további részében az eddig részletezett építésügyi szabályváltozások és a CSOK összefüggései kerülnek terítékre, amelyekhez az online kérdőíves kutatás eredményei szolgálnak alapot.

### **VIII.1. Családi Otthonteremtési Kedvezmény**

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (a továbbiakban: CSOK) egy vissza nem térítendő állami támogatás, amely 2015. július 1-jétől igényelhető az erre szerződött hitelintézeteknél. A kedvezmény összege 550 ezer forinttól 10 millió forintig terjedhet attól függően,

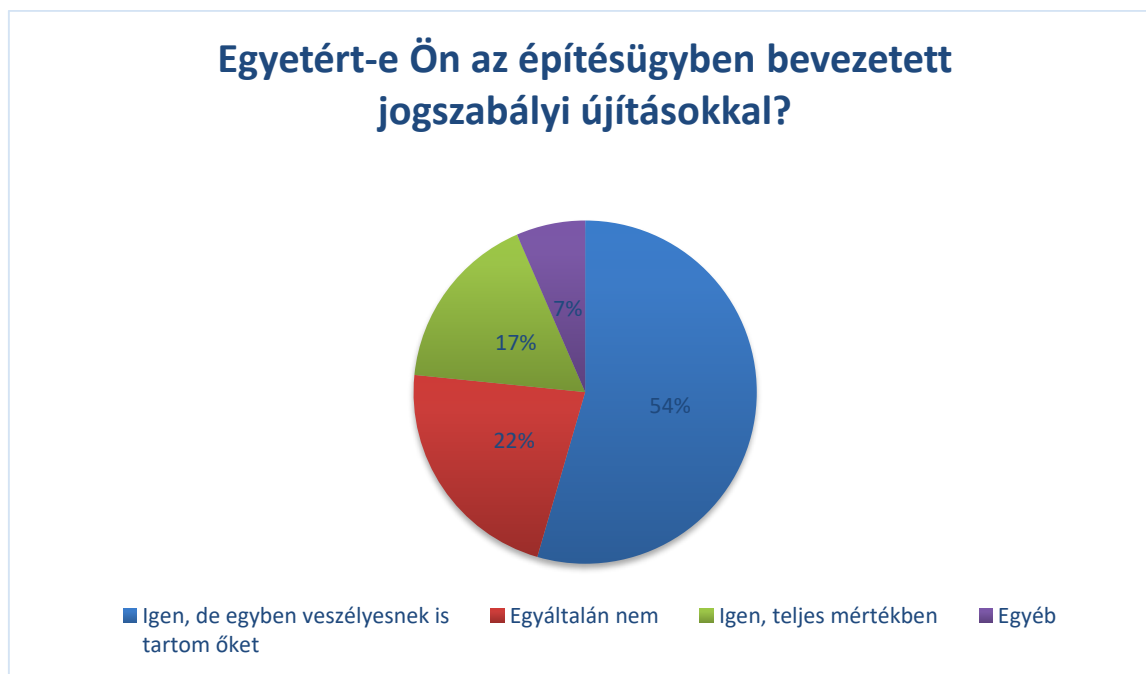
- hány gyermek után,
- hány négyzetméteres hasznos alapterületű otthonra,
- használt vagy új lakásra veszik-e igénybe.

A kedvezményt az igényelheti, akinek vele együtt élő gyermeke van, függetlenül, hogy házaspárok, élettársak vagy egyedülállók. Jövőbeni gyermek vállalása esetén azonban csak a fiatal házaspárok kaphatnak támogatást, illetve növelhetik támogatási összegüket. (Fiatal házaspárnak azok a házastársak számítanak, akik közül a CSOK iránti kérelem benyújtásának időpontjában legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét). További feltétele a támogatásnak, hogy az igénylőknek 180 napos folyamatos társadalombiztosítással kell rendelkezniük akár belföldön, akár külföldön. Az otthonteremtési kedvezmény több célra is igényelhető, így lakásbővítésre, új, vagy használt lakás vásárlására, valamint építkezésre is.

### **VIII.2. Kérdőíves felmérés**

Amint a tanulmány bevezető részében is jeleztem, online környezetben lefolytatott közvélemény-kutatási projektet folytattam le, amelyben azt kívántam elemezni, hogy a kitöltők miképpen vélekednek az építésügyben zajló változásokról s miként ítélik meg mindezeknek, illetve – ehhez kapcsolódóan - a CSOK-nak hatásait. A kérdőíves válaszfelvételben 127 fő vett részt, közöttük megtalálhatók mindkét nemhez, valamennyi korosztályhoz, illetve végzettségi szinthez tartozó személyek.

A kérdőív érdemi részének első fele a CSOK, illetve az építésügyben bevezetett jogszabályi változások ismeretének felmérésével foglalkozik. Ennek során derült fény arra, hogy a válaszadók több mint 91 %-a már találkozott a CSOK kifejezéssel, azonban az építésügyben hozott reformszerű újításokról ez már nem állítható: a kitöltőknek kevesebb, mint a fele hallott mindezekről. Azon személyekről, akik a változások ismeretében vannak megállapítható, hogy bár többségük egyetért az újításokkal, mindezzel együtt azonban veszélyesnek is tartja azokat, míg a kitöltők csak alig több mint negyede ért teljes mértékben egyet a bevezetett változásokkal. E kérdés kapcsán végezetül kiemelendő, hogy a kérdőívet kitöltők 22 %-a egyáltalán nem ért egyet az építésügy új irányvonalával.



A kérdőív következő üteme már azt veszi górcső alá, hogy a kitöltő személyek meglátása szerint a CSOK, illetve a jogszabályi újítások hozzájárulhatnak-e a lakásépítési kedv növekedéséhez, valamint, ezt a növekedést tapasztalták-e a közvetlen környezetükben mindezzel

párhuzamosan. Érdekes és számomra izgalmas eredmény született. A kitöltések alapján ugyanis kijelenthető, hogy a válaszadók többsége egyetért abban, hogy a CSOK és a bevezetett reformok hozzájárulhatnak a lakásépítési kedv növekedéséhez, azonban a kitöltők közel 72 %-a mindezt egyáltalán nem érzékeli a környezetében. Ezt az „ellentétet” a lakóhelyem szerint illetékes főépítésszel kívántam egyeztetni, továbbá kíváncsi voltam arra is, hogyan alakul a lakásépítési/vásárlási kedv a kisvárosban.

Találkozásunk alkalmával kifejtette, hogy a lakásépítési/vásárlási kedv a városban ugrásszerűen megnőtt (mindezt statisztikai adatok igazolják) ám ez a tény nem az építésügyi igazgatásban bevezetett új szabályoknak köszönhető – elsődlegesen - hanem valójában a CSOK intézményének. Kimutatható ugyanis, hogy a CSOK bevezetése előtt a település 1-1 telket adott el, míg a kedvezmény bevezetése után ugyanazon időintervallum alatt 24 telek került eladásra, és azóta is folyamatos az érdeklődés a telkek, illetve a lakások iránt.

A kérdőív következő és egyben záró része a lakásépítéssel/vásárlással kapcsolatos szándéokra irányult. Arra a kérdésre, miszerint fontolgatta-e a kitöltő a lakásépítést/vásárlást a CSOK előtt, a szavazók 54%-a nemmel válaszolt. A jogszabályváltozásokat követően is hasonló, ám mégsem azonos eredmény született.



A diagram áttanulmányozását követően tisztán látszik, hogy az újítások ellenére is a „nem” válaszok vannak fölényben. Ezt az eredményt azért tartom érdekesnek, mert a lakóhelyemen egyértelműen megfigyelhető a reformok kedvező hatása, és kimutatható, hogy a lakosság él a



jogszabályok és a CSOK adta lehetőségekkel, ám ez a hatás a kérdőív eredményében egyáltalán nem tükröződik. Ezeknek az adatoknak az ismeretében úgy vélem, hogy jelenleg az egyes települések esetében olykor-olykor láthatóak az újítások eredményei, ha azonban a társadalom „egészét” nézzük, már árnyaltabb a kép. Ezek alapján nem válaszolható meg az általam még a bevezető részben feltett kérdés ilyen egyszerű módon, mindez további kutatási munkát tesz szükségessé.

## **IX. Összegzés**

A tanulmány alapján elmondható, hogy az eddigiekben kifejtett jogszabályi újításokkal a politikai cél egyértelműnek tűnik: az új CSOK-kal pénzügyi háttérrel adni a lakosságnak, az építésügyben bevezetett újításokkal pedig egyszerűbbé tenni az új építésű házak és lakások kivitelezését. Mindennek egyértelmű pozitív hozadéka lehet a hazai építőipar és gazdaság – ugrásszerű – fellendülése. Azt azonban leszögezhetjük, hogy valójában az újítások csak az építetőknek kedveznek, mivel számottevő költségektől szabadulnak fel annak köszönhetően, hogy a korábbi engedélyezési eljárással szemben a bejelentés is elegendő az építkezési munkálatokhoz, amely a jelenleg hatályban lévő szabályozás szerint az építési napló készenléthez helyezésével valósul meg. Ennek köszönhetően a bürokrácia valóban csökkenhet – ami az újítások egyik célja is volt – de kérdésként merülhet fel, hogy nem várható-e növekedés a visszaélések számában? A gondolatmenetet folytatva úgy vélem a kialakult építésügyi helyzetből a szomszédoknak (és biztonsági szempontból az építetőknek) akár közvetlen károkat is okozhatnak a kontroll nélkül megépített házak, aminek köszönhetően számos kisebb-nagyobb (felesleges) konfliktus, perek sokasága alakulhat ki a közeljövőben, ugyanis a szomszéd hozzájárulása egyáltalán nem szükséges a bejelentéshez.

Ki kell emelni azt is, hogy valójában nem látni, milyen jogorvoslati lehetőségekkel élhet az egyén, amennyiben a bejelentés valamilyen oknál fogva elutasításra kerül.

Végül azonban le kell szögezni, hogy mindezek az újítások rendkívül frissek, jelenleg is formálódás alatt állnak (ha csak a gyakori megváltoztatásukra gondolunk), bizonyos kérdések olykor megválaszolatlanul maradnak, azonban remélem, hogy mindezekre a jogalkotó megtalálja és megalkotja a válaszokat.