



NÓGRÁD MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: NO/EPFO/00033-9/2021.

ELLENŐRZÉSI JELENTÉSEK MEGYEI ÖSSZEFOGLALÓJA

Nógrád Megyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésfelügyeleti Osztályának 2020. évi ellenőrzési tevékenységéről

Összeállította:



Kreicsi Gábor
főosztályvezető

Salgótarján, 2021. február 1.

1.) Tárgyi, személyi feltételek ismertetése:

A Nógrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti Osztálya – a továbbiakban Építésfelügyelet - 2021. március 1. után 1 fő osztályvezetővel, 7 fő építésfelügyelővel és 1 fő titkársági ügyintézővel látta el feladatát az alábbi helyszíneken:

Salgótarjánban: 5 fővel, Balassagyarmaton: 1 fővel, Pásztón: 1 fővel, Szécsényben: 1 fővel, Rétság: 1 fővel.

A 2020-as évet tekintve a létszám optimálisnak bizonyult, azonban az 1-1 fő létszámok tekintetében a jövőben a szabadságok kiadása, illetve a váratlan megbetegedések okozhatnak fennakadást.

Az osztály dolgozóinak elhelyezése a legtöbb kirendeltségen jól megoldott, a tárgyi feltételek az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006-os Korm. rendelet 5. számú mellékletében előírtaknak megfelelően többségében biztosítottak. A hiányosságok pótlását, az elavult eszközök cseréjét, illetve az időközben igényként jelentkező mobil internet hozzáférést a kormányhivatal folyamatosan végzi, intézi.

Elmondható, hogy szükség esetén gépkocsi minden alkalommal rendelkezésre állt. Balassagyarmaton nehezíti az ellenőrzések szervezését, hogy a gépkocsit a Balassagyarmati Járási Hivataltól kell igényelni és az igényeken osztozni szükséges.

2.) Az ellenőrzések tapasztalatai:

Általánosságban elmondható, hogy az országos átlaghoz képest az illetékességi területen kevesebb építési beruházás indult, és van folyamatban. A kevesebb számú építkezés igaz az állami és önkormányzati építkezésekre is. Az építési kedv a családi házak tekintetében megélnékült a Kormány családtámogatási kedvezményeinek köszönhetően mind az új, mind a bővítések viszonylatában. Jellemzően a 300 m² alatti, az építetők saját lakhatásuk biztosítására szolgáló családi lakóházak épültek. Mivel központilag céll ellenőrzés nem került meghatározásra, ezért az **építésfelügyeleti ellenőrzések** során a tárgyi évben az egyszerű bejelentéssel épülő lakóházépítésekre fókuszált az Építésfelügyelet és azokkal kapcsolatosan az alábbiakat állapította meg:

- A kivitelezésben résztvevők fő feladataikat alapvetően ellátják, viszont továbbra is előfordulnak apróbb adminisztrációs hiányosságok.
- Az építetők együttműködők, a közreműködőket értesítik, meghívják a lefolytatandó ellenőrzésekre.
- Jegyzőkönyvi figyelemfelhívásra 90-95%-ban pótolják az előforduló hiányosságokat.

- A kivitelezési szerződések mutattak kisebb hiányosságokat, de az Építésfelügyelet felhívására ezeket is igyekeztek mielőbb pótolni.
- 2019. október 24-óta élnek a lehetőséggel az építetők és – a jogszabályban engedélyezett esetekben - nem nyitnak építési naplót. Ez hátrányosan érinti az ellenőrzési tevékenységet, mert távoli eléréssel nincs lehetőség az ellenőrzésre, az esetleges helyszínelésre pedig nem lehet előzetesen felkészülni, mert az Építésfelügyelet nem rendelkezik semmilyen információval sem az épület készültségi fokáról, sem a közreműködőkről.
- A hitelintézetek többnyire megkövetelik az építési napló vezetését, ami jelentősen megkönnyíti az építésfelügyelők dolgát és átláthatóbbá teszi a kivitelezési tevékenységet.
- A hiányzó bejelentések száma azért ilyen magas, mert a bejelentői nyilatkozatok hiányoztak többségében sorozatosan, vagy éppen nem közhitelesen tették meg a nyilatkozataikat.
- Azonnali intézkedésre okot adó körülmény nem volt az év során.
- Az építési naplókat jellemzően vezetik, esetleg nem teljesen napról-napra (pl. kimaradnak a munkavégzés nélküli napok, vagy a munkaszüneti napok dokumentálása, beírásai, stb.).
- Rendszeres hiba, hogy az építési naplóban a megnevezett munkák jelentős része csak általános, nincs pontosítva, részletezve, hogy mely részen történik az. (Például a koszorú zsaluzása, vasalása a földszinti födémnél, vagy az emeletinél történik, stb.)
- Szintén többször észrevételezett hiányosság a napló vezetése tekintetében, hogy a bejegyzésre jogosultak észrevételeiket, válaszaikat ritkán rögzítik.
- Ritkán fordul elő, hogy a munkaterület átadás-átvételéről készült jegyzőkönyv feltöltésre kerül, ami az építési beruházás építési tevékenységének befejezésekor szintén elmarad.
- A gyártói, vagy szállítói megfelelőségi nyilatkozatok, teljesítmény nyilatkozatok alapvetően rendelkezésre álltak, feltöltésük megtörtént, problémát inkább az jelentett, hogy az esetek többségében feltöltésre kerültek irreleváns dokumentumok is.
- Jellemzően a fővállalkozó kivitelező kamarai nyilvántartási száma nem szerepel az e főnapló nyilvántartási részében. Viszont az észrevételezett hiányok az Építésfelügyelet figyelmeztetése során határidőre pótlásra kerültek.
- Az ellenőrzések során nem megfelelő anyag beépítésével nem találkozott az Építésfelügyelet, így annak cseréjének elrendelését nem kellett kezdeményezni.
- Műszaki ellenőr bevonására ritkán kerül sor. Van, ahol a műszaki ellenőr feladatát végül is a tervező látja el tervezői művezetés formájában.
- Előfordultak kirívó esetek is, például volt olyan, ahol a műszaki ellenőr a félévet meghaladó kivitelezés alatt mindössze két bejegyzést tett a

kivitelezés végén, vagy a munkaterület átadására utólag, majdnem ötszáz nappal a kivitelezés megkezdését követően került sor.

- A kivitelezési munkákat összességében a benyújtott terveknek megfelelően végezték.
- A tervek az építési naplókba fel voltak töltve, a szerződésekkel együtt.
- A kivitelezési, tervezési, műszaki ellenőri munkákat olyan személyek végezték, akik arra jogosultsággal rendelkeztek és megállapításukat az e-naplóba rögzítették.
- Olykor hiányosságként jelentkezett, hogy kivitelezési munkák során a naplóban jellemzően nincs dokumentálva az eltakarásra kerülő munkák elvégzése.

Az építésfelügyeleti ellenőrzések során tapasztaltak alapján összességében elmondható, hogy az építési engedéllyel rendelkező beruházások, illetve az egyszerű bejelentéssel megvalósuló épületek tekintetében évről-évre javul az építési fegyelem, fehéredik a gazdaság az építésügy tekintetében, a jogosultsággal és szakmai hozzáértéssel nem rendelkező vállalkozók kiszorultak a piacról.

A megvalósított beruházásokról megállapítható, hogy azok anyaghasználatukban, a kivitelezés minőségében megfelelnek a jelen kor követelményeinek. Jellemzően törekedtek az építetők az energiafelhasználás csökkentésére, a minél alacsonyabb fenntartási költségekre.

Ezzel szemben sokkal rosszabb a helyzet az **építésrendészet** területén. Sok a szabálytalanság, az engedély és bejelentés nélkül, vagy engedélytől eltérően épülő építmények vonatkozásában folyamatosan érkeznek megalapozott bejelentések, de hivatalból is folytat ellenőrzéseket az Építésfelügyelet és indít eljárásokat, melyek végkimenetele többnyire bontás, mert minimális mértékben tehető szabályosság, illetve adható fennmaradási engedély az adott objektumokra. Ezekkel kapcsolatosan érkeznek kérelmek a végrehajtás felfüggesztésére, illetve indokolt kérelmek a határidő meghosszabbítására is.

Tapasztalatok szerint félreértésekből adódik a szabálytalanságok jelentős része, ugyanis az építetők tudatában az él – a médiáknak köszönhetően –, hogy családi házak építéséhez már nem is kell építési engedély, csak be kell jelenteni őket.

Az Építésfelügyelet véleménye szerint is igen megtévesztő és főleg nem kifejező az „egyszerű bejelentés” elnevezés, mert ez valójában, ha az „egyszerű bejelentés” tartalmi követelményeit megvizsgáljuk, akkor tulajdonképpen egy egyszerűsített kiviteli tervdokumentációnak felel meg. Ennek elkészítésébe viszont be kell vonni a szakági tervezőket is, statikust, épületgépészt, épületvillamossági tervezőt, geodétát stb., ami tervezési díj tekintetében az építetőnek többszörösébe kerül a korábbi engedélyek beszerzéséhez képest.

A jogszerűtlenül és szabálytalanul építkezők kisebb része ennek – az Építésfelügyelet szerint - tudatában van, csak el akarja kerülni ezeket a megnövekedett költségeket és inkább vállalja a kockázatot.

Az Építésfelügyelet véleménye az, hogy az építésügyi jogszabályok egyre inkább megengedőbbek, amelyek már jelenleg is veszélyeztethetik az épületek állékonyságát, az ott tartózkodók testi épségét. Ilyen például az az eset, ami a leggyakrabban elő fog fordulni a jövőben, hogy tényleg növekedéssel nem járó tetőtér beépítéshez nem szükséges semmilyen engedély és bejelentési kötelezettség.

Egy laikusnak is belátható, hogy ez olyan építési tevékenység, amely a meglévő szerkezetekre nézve tehernövekedéssel jár. Plusz terheket kap a födém, az áthidaló gerendák, a falak, az alaptestek, a teherhordó talaj. Tovább súlyosbítja majd a helyzetet az a tény, hogy útban lesz egy-két székoszlop, amit természetesen el fognak távolítani és nem lesz minek tartani a tetőszerkezetet, vagy éppen egy sokemeletes lakóépületben elbontanak egy merevítő falat, hogy „amerikai konyhát” alakítsanak ki, veszélyeztetve az épület stabilitását.

Nem beszélve arról, hogy a tetőtér beépítés nem csak állékonysági, hanem energetikai problémát is felvet, mert nem tudják az építetők, hogy milyen vastag hőszigetelést kell beépíteni és milyen rétegrenddel, amit a XXI. században nem szabad figyelmen kívül hagyni. Nem utolsó szempont az élıhetőség, a fenntarthatóság és az üzemeltetési költségek sem.

Mivel ezek az építési tevékenységek teljes egészében ellenőrizetlenül fognak történni, az Építésfelügyelet véleménye szerint meg fog növekedni az építésfelügyelet munkája. Természetesen nem a munkától fél az Építésfelügyelet, csak emberéletet ne követeljen a felelıtlenség. „Olykor szomorú tapasztalat, és olyan érzés, hogy az építészethez mindenki ért.”

Gyakori problémát jelent az építési engedély és bejelentés nélkül építhető építmények megépítése. Tudatosítani szükséges az építetők és az építésben közreműködő körében azt, hogy ha egy építmény sem építési engedélyköteles, sem pedig bejelentés köteles, attól az egyéb jogszabályokat be kell tartani és meg kell felelni többek között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet valamint a Helyi Építési Szabályzat előírásainak. Ebből következik, hogy az építetőknek az építkezés megkezdése előtt tájékozódniuk kell az illetékes építésügyi hatóságnál, hogy milyen feltételekkel építhetnek.

A **jókarbantartási kötelezéseket** a tulajdonosok kis hányada teljesíti önként, így jelentős hányaduk a NAV-hoz kerül a végrehajtás foganatosítására.

3.) Alkalmazott szankciók és azok végrehajtása:

Az ellenőrzések során súlyos szabálytalanságot nem tapasztalt az Építésfelügyelet, ezért bírság kiszabására nem került sor tárgyi évben. Az építés kivitelezések ellenőrzése során főképpen a figyelmeztetés eszközeivel élt. Tapasztalatok alapján a jegyzőkönyvekben feltárt kisebb hiányosságokat (nyilatkozatok, nyilvántartási számok, stb. pótlása) a megjelölt határidőre pótolták, bemutatták. Az Építésfelügyelet igyekezett a fokozatosság elvét alkalmazni, első alkalommal szóban felhívni a kivitelezésben résztvevők figyelmét az alapvető és elengedhetetlen szabályokra.

4.) Közös ellenőrzések tapasztalatai:

A járványhelyzet miatt a társhatóságok is igyekeztek kerülni a közös ellenőrzéseket és a Nógrád Megyei Kormányhivatal életében is voltak olyan időszakok, amikor csak igen indokolt esetekre korlátozódtak a helyszíni szemlék. Így tárgyi évben a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnök Kamara és a Magyar Kereskedelmi és Ipar Kamara területileg illetékes szervével, illetékes tűzvédelmi hatósággal közös ellenőrzést nem tartott az Építésfelügyelet.

5.) Egyéb ellátott, elvégzett feladatok ismertetése:

a) A vis maior feladatok ellátása elvileg elkerült a Magyar Államkincstárhoz, de ők nem rendelkeznek műszaki szakemberekkel, így továbbra is az Építésfelügyelet feladata a helyszíni szemlék során eldönteni, hogy a keletkezett károk összefüggnek-e a jelzett rendkívüli időjárással, vis maiornak minősülnek-e, a szakértői véleményeket és az általuk becsült költségvetéseket is az Építésfelügyelet bírálja el.

b) A végrehajtások foganatosítását jogszabály szerint elvileg a Nemzeti Adó és Vámhivatal végzi. Mivel ők sem rendelkeznek műszaki végzettségű szakemberekkel, így gyakorlatilag az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály két osztálya jár velük helyszíni szemlékre, a Főosztály határozza meg a kivitelezők számára az elvégzendő feladatok műszaki tartalmát és az egyéb elvárásokat, illetve igazolja le az elvégzett munkát és veszi át az ingatlant.

c) A Központi Statisztikai Hivatal részére havi rendszerességgel minden hónap 7.-éig statisztikai adatot szolgáltat az Építésfelügyelet az alábbiak szerint:

-1078-as adatlap: Részletező adatok az új lakások, üdülők építéséről,

-1076-os adatlap: Megszűnési jelentés a lakóépületekről és lakásokról.

Éves jelentést az alábbiak szerint kell szolgáltatni:

-1077-es adatlap: Községi, városi (kerületi) lakás-, üdülőépítési és lakásmegszűnési összesítő.

d) Komoly megterhelést jelent az Építésfelügyeleti Osztálynak a kisajátítási eljárások lefolytatásához szükséges tervzáradékolások, az építésjogi szempontból történő megfelelőségük vizsgálata. A közeljövőben ez hatványozottan fog jelentkezni,

ugyanis igen előrehaladott állapotban van az M2-es gyorsforgalmi út új nyomvonalának megépítése Parassapusztáig, illetve az országhatárig.

Előzetes egyeztetések alapján már 2020 évben indulni kellett volna a Bátorterenyé-Ózd közötti a 23-25-ös főközlekedési út rekonstrukciója és az új elkerülő szakaszainak építésének.

Ezeket a beruházásokat a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásoknak nyilvánította. Ezek mellett számos pályázat által elnyert beruházások – kerékpárutak, határ menti településeket Ipoly hidakkal összekötő közlekedési utak építése stb. – folynak, ahol szintén tervzáradékolások szükségesek. Ha mindezek a beruházások beindulnak, akkor a kötelezően ellátandó feladatok és a napi teendők mellett ezeket a plusz feladatokat a jelenlegi létszámmal nem lehet határidőben teljesíteni.

6.) Felügyeleti szervként lefolytatott ellenőrzések:

A Kormányhivatal éves ellenőrzési tervének megfelelően 2020. február 28-ig nem folytatott le felügyeleti szervként elsőfokú építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok tevékenységével kapcsolatos törvényességi, szakszerűségi ellenőrzést.

Egyéb, számszerű statisztikai adatokról a mellékelt 1. sz. megyei összegzett építésfelügyeleti táblázat, illetve a 2. sz. érintett ingatlanonkénti építésfelügyeleti táblázat nyújt tájékoztatást.

A fentiekből megállapítható, hogy az Építésfelügyeleti Osztály által elvégzett feladatokat, és a szükséges létszámot nem kizárólag a Nógrád megyében folyó építkezések száma határozza meg.

Egyéb, számszerű statisztikai adatokról a mellékelt 1. sz. megyei összegzett építésfelügyeleti táblázat, illetve a 2. sz. érintett ingatlanonkénti építésfelügyeleti táblázat nyújt tájékoztatást.

Salgótarján, 2021. február 1.

Kreicsi Gábor
főosztályvezető

Kormányhivatal	Ellenőrzések száma								Közös ellenőrzések száma más hatóságokkal, szervekkel										
	az Étv. 46. § (2) bekezdésében meghatározott pontok alapján				az építőipari kivitelezési tevékenység szűrőpróbaszerűen tartott hivatalbóli ellenőrzések alapján		egyszerű bejelentés esetén annak módja szerint		MMK		MÉK		MKIK		ÉMI		építésügyi hatóság		más hatóság (megnevezés Pl. népegéhatóság)
	b) pont		d) pont		egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	helyszínen	távoli eléréssel	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén
	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben															
Nógrád Megye	211	12	3	6		110	147										11		

2020. év

		Ellenőrzésekből keletkező ügyek száma (főszám)						Megkeresések száma													
hatóság szakszerűvel együtt, építésügyi hatóság 2)	egyéb (megnevezéssel együtt)	az Étv. 46. § (2) bekezdésében meghatározott pontok alapján				az építőipari kivitelezési tevékenység szűrőpróbaszerűen tartott hivatalbóli ellenőrzések alapján		építésrendészet				építésfelügyeleti ellenőrzés kezdeményezése (Étv. 46. § (2) bekezdés b)pontja)						hatósági bizonyítvány kiadására		szakszerű adóc	
		b) pont		d) pont		egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	hivatalból		építésügyi hatóságtól		hivatalból		más hatóságtól		kérelemre		egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	
egyéb esetben		egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben			egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben				
		231	10		3	1			15			2			4	1	5	75	4		

Kiadott hatósági bizonyítványok száma				Szankciók száma az Étv. 46. § (2) bekezdés e) pontja alapján						Elektronikus építési napló vezetéséből származó figyelmeztetések száma			
megadott hatósági bizonyítványok száma		megtagadott hatósági bizonyítványok száma		ea)		eb)		ec)		darabszám		fő	
egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben
98	4	2		2	1		4			4		4	