



NÓGRÁD MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY**

Iktatószám: NO/EPFO/108-1/2022.

## **ELLENŐRZÉSI JELENTÉSEK MEGYEI ÖSSZEFOGLALÓJA**

Nógrád Megyei Kormányhivatal  
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésfelügyeleti Osztályának 2021. évi ellenőrzési tevékenységéről

Összeállította:

**Kreicsi Gábor**  
főosztályvezető

Salgótarján, 2022. február 2.

## **1.) Tárgyi, személyi feltételek ismertetése:**

A Nógrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti Osztálya 2020. 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, Rétságon: 1 fővel (2020. október 1-től). Salgótarjánban a titkársági ügyintéző személyében történt még 2021. január 1-el változás.

A 2021-es évet tekintve a létszám igen karcsúnak bizonyult, főleg akkor, amikor a napi teendők mellé az osztályhoz új, előre nem várt, nagy mennyiségű feladat érkezett. Ilyenek voltak például a tervzáradékolások (852 db hrsz.), a Nemzeti Adó és Vámhivatal, illetve a Magyar Államkincstár részéről történt megkeresések, stb. Bizonyos munkavégzési helyszíneken az 1-1 fős létszámok miatt a szabadságok kiadása, illetve a váratlan megbetegedések okoztak bonyodalmat, ugyanis ezek napokra, hetekre megakasztották a munkát, mert a maradék létszám tovább már nem volt terhelhető.

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. (XII. 23.) 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. Külön gondot okoz az ÉTDR használatával kapcsolatosan, hogy Balassagyarmaton és Szécsényben a kollégák az iratképet nem sablonból, hanem csak feltöltéssel tudják létrehozni.

Elmondható, hogy szükség esetén gépkocsi szinte minden alkalommal rendelkezésre állt, időnként egy-egy vakcina szállítás okozott fennakadást. Balassagyarmaton nehezíti az ellenőrzések szervezését, hogy a gépkocsit a járási hivataltól kell igényelni és az igényeken osztozni. Rétságon eddig a helyszíni szemlék lebonyolítása saját tulajdonú gépkocsival történt, ami 2022-től már nem lehetséges.

Az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 2021. évi hatósági ügyiratainak száma csak az ÉTDR-ben 8107 db volt, a záradékolt tervek száma pedig 852 db és ehhez jött még hozzá a vis maior eseményekkel (Magyar Államkincstárral), a végrehajtás foganatosításával (Nemzeti Adó és Vámhivatallal) kapcsolatos, valamint egyéb ügyek száma. Éves szinten megállapítható, hogy a teljes építésügyi területen 2019-hez képest 2020-ra 10%-kal, míg 2021-re újabb 13%-kal növekedett az ügyiratforgalom. Ezekből az adatokból megállapítható, hogy az érdemi ügyintézőkre vetített ügyek száma igen magas, a kollégák túlterheltek, amely hosszú távon nem tartható.

## 2.) Az ellenőrzések tapasztalatai:

Általánosságban elmondható, hogy az országos átlaghoz képest Nógrád megye illetékességi területén 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 megélné a Kormány családtámogatási kedvezményeinek köszönhetően mind az új, mind a bővítések viszonylatában. Jellemzően a 300,00 m<sup>2</sup> alatti, az építetők saját lakhatásuk biztosítására szolgáló családi lakóházak épültek. Mivel központilag céll ellenőrzés nem került meghatározásra, ezért az **építésfelügyelet** a tárgyi évben ellenőrzései során az egyszerű bejelentéssel épülő lakóházépítésekre fókuszált és 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 pótolják a hiányosságokat.
- A kivitelezési szerződések is mutattak kisebb hiányosságokat, de az Építésfelügyelet felhívására ezeket is igyekeztek mielőbb pótolni.
- 2019. október 24. óta élnek a lehetőséggel az építetők és nem nyitnak építési naplót. Ez hátrányosan érinti az ellenőrzési tevékenységet, mert távoli eléréssel nincs lehetőség az ellenőrzésre, az esetleges helyszínelésre pedig nehézkes előzetesen megfelelően 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 későbbi jogviták elkerülése, és/vagy a körülmények pontosabb tisztázása érdekében fontos lenne valamilyen építési napló kötelezettség visszaállítása. E nélkül várhatóan a szakmai színvonal tovább csökken, egyre több visszaélés fog történni az építetők rovására.
- Szerkezeti kérdésekben nincs mérnöki szintű felügyelet, ennek megfelelően szabadon szárnyalhatnak a költségcsökkentő, vagy kivitelezést egyszerűsítő, gyorsabbá tévő „kreatív” megoldások.
- A meglévő épületek bővítése esetén ritka a naplóvezetés, viszont a szerkezeti hibák inkább itt fordulnak elő. A bővítések jellemzően kisebb értéket képviselnek, ezért a tervezés, kivitelezés is alacsonyabb színvonalon történik. Pedig szerkezeti szempontból a legtöbb esetben nagyobb szakmai hozzáértés szükséges egy meglévő épület átalakításánál, bővítésénél, mint egy teljesen új épület esetében.
- Az ellenőrzésekre a hatósági bizonyítványok kiadása iránti kérelmek benyújtásával, valamint az építésfelügyeleti ellenőrzésekkel kapcsolatban került sor első sorban az ún. távoli eléréssel, vagyis nem csak az építési napló létezésének, megnyitásának, zárásának, valamint a kivitelezői, felelős műszaki vezetői nyilatkozatok vizsgálatára került sor, hanem az építési napló teljes vizsgálatára, mely kiterjedt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Építési

törvény) 46. § (2) bekezdésének b) és d) pontjaiban meghatározottakra is. Azonban ennek érdemi akadályát jelenti ma már az, hogy nincs építési naplővezetési kötelezettség. Ebből az is következik, hogy a tényleges helyszíni szemlék időtartama megnövekedett, így egy-egy alkalommal kevesebb helyszíni járható be.

- Mivel a kérelmek miatt hatósági bizonyítvány kiadására is sor került, így az előzetes távoli elérésen túl helyszíni szemle megtartására is sor került, mely alátámasztotta a távoli eléréssel végzett ellenőrzéseket. Ez mára – fentiek alapján – lényegében megszűnt.

- A megvalósított beruházásokról összességében elmondható, hogy azok anyaghasználatukban, a kivitelezés minőségében megfelelnek a mai kor követelményeinek. Jellemzően törekedtek az építetők az energiateljesítmény csökkentésére, a minél alacsonyabb fenntartási költségekre.

- Nagyon kedvezőtlen irányt mutat, hogy a benyújtott egyszerű bejelentések jelentős része nem felel meg az előírásoknak, így sok esetben második, nem ritkán harmadik bejelentésre van szükség, de előfordult már, hogy négy és öt bejelentésre is szükség volt mire az Építésfelügyelet részéről a jóváhagyás kiadásra kerülhetett.

- Az egyszerű bejelentéseknél a leggyakoribb hiányosságok, amelyeket a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. Korm. rendelet 1. sz. melléklete előír:

a.) az építetői nyilatkozat tartalmilag nem felel meg,

b) a meghatalmazásnál és az építetői nyilatkozatnál a tanukhoz téves adatokat adnak (csak olvasható név, lakcím, aláírás szükséges),

c.) a helyszínrajz tartalmilag léptékben nem felel meg,

d.) homlokzat nem telekhatártól telekhatárig készül,

- Szintén többször észrevételezett hiányosság a napló vezetése tekintetében, hogy a bejegyzésre jogosultak észrevételeiket, válaszaikat ritkán rögzítik.

- Kevés esetben 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 a figyelmeztetés során, határidőre pótlásra kerülnek.

- 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.

- A kivitelezési munkákat többségében a benyújtott terveknek megfelelően végezték.

- A tervek az építési naplókba fel voltak töltve, többnyire a szerződésekkel együtt.

- A kivitelezési, tervezési, műszaki ellenőri munkákat olyan személyek végezték, akik arra jogosultsággal rendelkeztek és megállapításukat az e-naplóba rögzítették.

- Tervtől való eltérések miatt többször került sor tartószerkezeti szakértői vélemény bekérésére.

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 egyre jobban kiszorulnak 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, ugyanis az elmúlt évhez képest semmi változás nem történt. Sok a szabálytalanság, az engedély és bejelentés nélkül, vagy engedélytől eltérően épülő építmények vonatkozásában folyamatosan érkeznek megalapozott bejelentések, de hivatalból is le kellett folytatni ellenőrzéseket és indítani kellett eljárásokat, melyek végkimenetele többnyire bontás, mert minimális mértékben tehetők szabályossá, illetve adható fennmaradási engedély. Ezekkel kapcsolatosan érkeznek kérelmek a végrehajtás felfüggesztésére, illetve indokolt kérelmek a határidő meghosszabbítására.

A tapasztalatok alapján 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.

Valóban megtévesztő és főleg nem kifejező az „egyszerű bejelentés” elnevezés, mert ez valójában, az „egyszerű bejelentés” tartalmi követelményeit megvizsgálva, ez 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 építetőknek többszörösébe kerül a korábbi engedélyek beszerzéséhez képest.

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

Az Építésfelügyelet véleménye az, hogy az építésügyi jogszabályok egyre inkább megengedőbbek, amelyek már jelenleg is veszélyeztethetik az épületek állékonyágát, az ott tartózkodók testi épségét.

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 Építési törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és az adott település Helyi Építési Szabályzat előírásainak. Ebből következik, hogy az építtetőnek az építkezés megkezdése előtt tájékozódnia kell az illetékes építésügyi hatóságnál, hogy milyen feltételekkel építkezhet, ugyanis sorra létesülnek építési helyen kívül, elő- és oldalkertben megépült tetők, gépkocsi beállók, melyek megfékezéséhez nem rendelkezi elegendő létszámmal a Hatóság.

A **jókarbantartási kötelezéseket** a tulajdonosok kis hányada teljesíti önként, így jelentős hányaduk a Nemzeti Adó és Vámhivatalhoz kerül a végrehajtás foganatosítására.

### **3.) Alkalmazott szankciók és azok végrehajtása:**

Tárgyi évben kivitelezés leállításokra, kötelezésekre és figyelmeztetésekre került sor. Bírság kiszabása csupán egy esetben történt, melynek befizetését a kötelezett igazolta. 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 szabályok betartására.

### **4.) Közös ellenőrzések tapasztalatai:**

A 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 sikerült tartani, tekintettel arra, hogy az elmúlt években a kezdeményezéseink sorra megghiúsultak. A tűzvédelmi hatóság részéről a fogadókészség sokkal jobban megvolt, viszont az előző évek tapasztalatai alapján a közös ellenőrzés legnagyobb nehézségét a járványhelyzet mellett az okozta, hogy a kivitelező egyszerre nem tudott a két hatóságnak rendelkezésére állnia, így az ellenőrzések nagyon elhúzódtak.

### **5.) Egyéb ellátott, elvégzett feladatok ismertetése:**

**a.)** A kis létszám miatt bizonyos munkavégzési helyszíneken az építésfelügyelők jókarbantartási kötelezési eljárásokat is lefolytattak, illetve adtak le végrehajtásra a NAV-nak és egyéb építésügyi feladatokat is elláttak, valamint az építésügyi kollégákkal együtt folytatták le a helyszíni szemléket.

**b.)** Mivel a Hatóság rendelkezik TAKARNET programmal, gyakran más osztályoknak is szükséges a tulajdoni lapok lekérése.

c.) A vis maior feladatok ellátása elvileg elkerült a Magyar Államkincstárhoz, de ők nem rendelkeznek műszaki szakemberekkel, így továbbra is az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 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 a Főosztály bírálja el.

d.) 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 jár velük helyszíni szemlékre és 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.

e.) A Központi Statisztikai Hivatal részére havi rendszerességgel minden hónap 7-ig statisztikai adatot szolgáltat a Hatóság az alábbiak szerint:

- KSH 1081-es építési engedélyek egyszerű és ellenőrzött bejelentéshez kötött építési tevékenységekről,

Folyamatosan pedig a:

- KSH 1078-as adatlap: Részletező adatok az új lakások, üdülők építéséről,
- KSH 1076-os adatlap: Megszűnési jelentés a lakóépületekről és lakásokról.

Éves jelentést az alábbiak szerint szolgáltat:

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

f.) Igen komoly megterhelést jelentett a napi teendők ellátása mellett az Építésfelügyeleti Osztály részére a kisajátítási eljárások lefolytatásához szükséges tervzáradékolások, az építésjogi szempontból történő megfelelőségük vizsgálata. Számszerűsítve Nógrád megyét érintően a munka 825 db kisajátítást, 14 db pótkisajátítást, 13 db földrészletet érintő szolgalmi jogi terv készítését jelentette,- és a hozzájuk kapcsolódó számos termőföld más célú hasznosítása – ami éves szinten jelentős többlet munkamennyiséget okozott.

Ennek jelentős részét a Kormány által nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásnak nyilvánított Bátorlyterenye-Ózd közötti 23 és 25-ös fő közlekedési út rekonstrukciója és az új elkerülő szakaszainak építése tették ki, összesen 456 db-ot.

Jelentős mennyiséget képviselt még a pásztói Kövicses-patak patak-meder rendezése (262 db) és a Karancs völgyében épülő kerékpár utak (100 db) elbírálása is. A bátorlyterenyei ipari parkra 6 db, egyéb helyszínre 17 db záradékolás jutott. A korábbi évekből még 11 db hrsz. maradt a tavalyi évre a szintén nemzetgazdasági szempontból kiemelt Hatvant Salgótarjánnal összekötő 21-es számú fő közlekedési út négy forgalmi sávjával kapcsolatosan.

A közeljövőben várható, ugyanis az igen előrehaladott állapotban lévő M2-es gyorsforgalmi út új nyomvonalának megépítése Parassapusztáig, illetve az országhatárig, ami újabb plusz feladatot ad a Hatóság számára.

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

Egyéb, számszerű statisztikai adatokról a mellékelt „1\_melleklet\_megyei\_osszegzett\_epitesfelugyeleti\_tablázat\_2021\_nograd” nyújt tájékoztatást.

Salgótarján, 2022. február 2.

**Kreicsi Gábor**  
főosztályvezető





2021. év

		Ellenőrzésekből keletkező ügyek száma (főszám)						Megkeresések száma												
hatóság szakszerűvel együtt, szakszerű (ig 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 adód
		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				
		449	8		11	57	8		5		2	4	4				2	25		

Leállítások száma														Kiadott h		
ségeből ló	kivitelezési dokumentáció hiányából adódó		építési engedély hiányából adódó	elektronikus építési napló hiányából adódó		az építési munkaterület átadására vagy építőipari kivitelezési tevékenység folytatására a telek, építmény vagy építményrész tulajdonosának az Épkiv.-ben meghatározott nyilatkozata hiányában kerül sor		építési naplóban az eltakarásra kerülő épületszerkezetek ellenőrzésének dokumentálása elmaradásából adódó		egyszerű bejelentés hiányából adódó	egyszerű bejelentés esetén a 155/2016. (XII.8.) Korm. rendelet 6/A. §-ban meghatározott esetben kötelező felelősségbiztosítás hiányából adódó	egyszerű bejelentés kivitelezési dokumentációja alapján, de az Étv. 13. § (2) bekezdés a) és b) pontjának megsértésével végzik	egyszerű bejelentés esetén, 300 négyzetméter összes hasznos alapterület meghaladó, 2019. október 24. előtt bejelentett új lakóépület építése esetén az építtető arra vonatkozó nyilatkozatának hiányában végzik, hogy természetes személy és az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi	egyéb (megnevezéssel együtt)	megadott h bizonyítvány	
	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén		egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén	egyéb esetben	egyszerű bejelentés esetén							
			4	2						3						61

Hatósági bizonyítványok száma			Szankciók száma						Elektronikus építési napló vezetéséből származó figyelmeztetések száma			
Hatósági bizonyítványok száma	megtagadott hatósági bizonyítványok száma		az Étv. 46. § (2) bekezdés e) pontja alapján			a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény 6. § szerinti figyelmeztetés			darabszám		fő	
			ea)		eb)							
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
	4		9	7			2	1	1		2	