



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: KE/027/90-5/2024.

Ügyintéző: Benis Erika/Szalai Szilveszter

Elérhetősége: 34/795-682

KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLYÁNAK

2024. ÉVI

ÉPÍTÉSFELÜGYELETI HATÓSÁGI ELLENŐRZÉSI MUNKATERVE

2024. március 6.

Jóváhagyta:



Dr. Kancz Csaba  
főispán



A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának éves ellenőrzési munkatervének jogszabályi alapját *az általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 100. § -a, *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 46. §-a, *az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. Korm. rendelet (továbbiakban Eng.R.) 61-62. §-ai, valamint *az építésfelügyeleti hatóság 2024. évi ellenőrzésének tervezéséről és ellenőrzési tevékenységének végzéséről* szóló 2/2024. (II. 22.) ÉKM utasítása (továbbiakban: Utasítás) képezi.

### **1. 2023. évi ellenőrzési időszak tapasztalatainak összefoglalása**

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának KE/027/23-3/2023. ügyiratszámú ellenőrzési munkatervében meghatározott számú ellenőrzés - 32 db - megtartásra került.

A helyszíni ellenőrzések tapasztalatai:

A szakmagyakorlók (tervezők, kivitelezők, felelős műszaki vezetők, műszaki ellenőrök) gyakran keverik az egyszerű bejelentéshez és az építési engedélyhez fűződő jogszabályi előírásokat, továbbá a jogszabályokban előírt műszaki dokumentációk tartalmát. Az egyszerű bejelentés kapcsán hozott saját lakhatásának biztosítása céljából végzett kivitelezési tevékenység eltérő szabályainak alkalmazása bizonytalanságot okozott, ott is alkalmazták, ahol ezt a jogszabály nem teszi lehetővé, valamint az építtetők értelmezése szerint eltérő szabályokon túl egyéb fennálló kötelezettségekre is vonatkozik (kivitelező nem szükséges, felelős műszaki vezető nem szükséges). Ezért az egyszerű bejelentés alapján folytatott kivitelezési tevékenységnél nagyságrendileg több hiányosság tapasztalható, mint az építési engedély alapján folytatott kivitelezéseknél.

Összességében elmondható, hogy az egyszerű bejelentés alapján folytatott kivitelezéseknél, különösen amennyiben nem került megnyitásra elektronikus napló, több hiányosságot kell pótoltatni, a kivitelezések figyelemmel kísérése nehezebb volt, mivel a hatóság semmilyen formában nem értesül a kivitelezés megkezdéséről.

Fentiek alapján, 2024. évben az egyszerű bejelentéssel megvalósuló lakóépületek ellenőrzéseinek tervezett számát szükséges növelni az önkéntes jogkövetés érdekében.

## **2. 2024. évre tervezett ellenőrzésekkel kapcsolatos információk, a vizsgálat tárgya**

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2024. évre 103 db helyszíni építésfelügyeleti ellenőrzést tervez a mellékelt táblázatok szerinti havi és területi bontásban, a 2023. évi kivitelezések számának területi eloszlásának figyelembevételével.

Az építésfelügyeleti hatóság az Utasításban foglaltak alapján különös figyelmet fordít az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett lakóépület, valamint az 5000 m<sup>2</sup> bruttó alapterületet meghaladó építmény építőipari kivitelezési tevékenységének ellenőrzésére.

Közös ellenőrzést más ellenőrzésre jogosult hatósággal, szervezettel, szakmai kamarával az építésfelügyeleti hatóság nem tervez, az előző évekhez hasonlóan a szakmai kamara megkeresésére vesz részt ilyen ellenőrzésen.

## **3. Ellenőrzéssel érintett kötelezettségeket előíró jogszabályhelyek pontos megjelölése:**

Az Étv. 46. § (2) bekezdés b) pontja:

Az építésfelügyeleti hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket. Ennek keretében a helyszínen, illetve a Nyilvántartás igénybevételével távoli eléréssel ellenőrzi az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének szakszerűségét, jogszerűségét, résztvevőinek jogosultságát, végzéséhez előírt építési napló meglétének, vezetésének módját és tartalmát, folytatásához előírt kivitelezési dokumentáció(rész) meglétét.

Az EngR. 58. § (2) bekezdése alapján:

Az építésfelügyeleti hatóság a 62. §-ban foglaltak szerint ellenőrzi vagy ellenőrizheti hogy a tervező és a fővállalkozó kivitelező rendelkezik-e a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott kötelező felelősségbiztosítással, az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, azt, hogy az építési folyamat résztvevői rendelkeznek-e a tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal, az építőipari kivitelezési dokumentáció meglétét, az építési napló meglétét, vezetését és annak tartalmát, az építettői fedezetkezelőre vonatkozó előírások betartását.

Az EngR. 62. § (1) bekezdése alapján:

Az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzése alkalmával ellenőrzi, hogy

- a vállalkozó kivitelező, a kivitelezési dokumentáció tervezője, az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, a beruházáslebonyolító rendelkezik-e a kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal, regisztrációval,
- az Étv. 39/A. § (1) bekezdésében foglaltakat teljesítették-e,
- 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,
- az építési napló a jogszabályban meghatározottak szerint és módon rendelkezésre áll-e, az építmény szerkezetére, a kivitelezés módszerére és technológiájára vonatkozó követelményeket betartották-e,
- az építetők fedezetkezelés hatálya alá tartozó építőipari kivitelezési tevékenység végzése esetén a fedezetkezelőt igénybe vették-e,
- 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 ellenőrzése,

#### **4. Az alkalmazható szankciók megjelölése:**

EngR. 64. § (1a) bekezdése alapján:

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységről elektronikus építési naplót kell vezetni, az építésfelügyeleti hatóság az 58. § (2) bekezdés b) pontja szerinti ellenőrzését megelőzően távoli eléréssel ellenőrzi az elektronikus építési napló vezetését és tartalmát.

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

Étv. 52. § (1) és (5) bekezdése:

52. § (1) 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.

(5) Az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság a tényállás tisztázása és a további szükséges intézkedések megállapítása érdekében ellenőrzése során az építési tevékenység folytatását a helyszínen – alkalmanként legfeljebb egyszer – 30 napra

a) megtilthatja, ha azt állapítja meg, hogy az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott követelményeket súlyosan megsértették, vagy

b) megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését elrendeli, ha az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti,

amely idő alatt az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóságnak döntenie kell az eljárás megszüntetéséről vagy folytatásáról.

EngR. 65. § (1)-(3) bekezdése

Az építésfelügyeleti hatóság az elektronikus építési naplóba történő egyidejű bejegyzéssel megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, ha súlyos szabálytalanságot észlel.

Az (1) bekezdés szerinti szabálytalanság esetén az építésfelügyeleti hatóság az építésfelügyeleti bírságról szóló kormányrendelet szerinti építésfelügyeleti bírságot is kiszabhat.

(3) Az építésfelügyeleti hatóság ideiglenes intézkedésként az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását az ellenőrzésről készített jegyzőkönyv alapján a helyszínen végzéssel megtiltja, ha

a) az építőipari kivitelezési tevékenység az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyeztető módon folyik, vagy

b) az Épkiv. 24. §-ában meghatározott építési tevékenységet elektronikus építési napló hiányában végzik.

Fentiekén túl az építésfelügyeleti hatóság a szabálytalan építési tevékenységek feltárása érdekében a Nyilvántartás igénybevételevel építésrendészeti ellenőrzést is végez.

**Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal**  
**Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály**

**2024. évre tervezett építésfelügyeleti ellenőrzéseinek száma**

**Kiemelt Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály**

| Időpont          | Terület      | Tervezett ellenőrzések száma | Ellenőrzések száma összesen |
|------------------|--------------|------------------------------|-----------------------------|
| 2024. április    | Tatabánya    | 1                            | 3                           |
|                  | Környe       | 2                            |                             |
| 2024. május      | Tatabánya    | 2                            | 4                           |
|                  | Vértesszőlős | 2                            |                             |
| 2024. június     | Tatabánya    | 2                            | 4                           |
|                  | Vértessomló  | 1                            |                             |
|                  | Várgesztes   | 1                            |                             |
| 2024. július     | Környe       | 1                            | 3                           |
|                  | Tatabánya    | 2                            |                             |
| 2024. augusztus  | Tarján       | 1                            | 4                           |
|                  | Vértesszőlős | 1                            |                             |
|                  | Tatabánya    | 2                            |                             |
| 2024. szeptember | Környe       | 1                            | 3                           |
|                  | Oroszlány    | 2                            |                             |
| 2024. október    | Gyermely     | 2                            | 4                           |
|                  | Szomor       | 2                            |                             |
| 2024. november   | Tatabánya    | 2                            | 3                           |
|                  | Oroszlány    | 1                            |                             |
| 2024. december   | Szárliget    | 1                            | 3                           |
|                  | Tatabánya    | 2                            |                             |
| Mindösszesen: 31 |              |                              |                             |

**Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal**  
**Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály**  
**2024. évre tervezett építésfelügyeleti ellenőrzéseinek száma**

**Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 1.**  
**Esztergom**

| időpont          | Terület       | Tervezett ellenőrzések száma | Ellenőrzések száma összesen |
|------------------|---------------|------------------------------|-----------------------------|
| 2024. május      | Esztergom     | 1                            | 3                           |
|                  | Dorog         | 1                            |                             |
|                  | Leányvár      | 1                            |                             |
| 2024. június     | Nyergesújfalu | 1                            | 3                           |
|                  | Esztergom     | 1                            |                             |
|                  | Piliscsév     | 1                            |                             |
| 2024. július     | Esztergom     | 2                            | 3                           |
|                  | Tát           | 1                            |                             |
| 2024. augusztus  | Nyergesújfalu | 1                            | 3                           |
|                  | Esztergom     | 2                            |                             |
| 2024. szeptember | Piliscsév     | 1                            | 4                           |
|                  | Esztergom     | 2                            |                             |
|                  | Dorog         | 1                            |                             |
| 2024. október    | Esztergom     | 1                            | 3                           |
|                  | Tokod         | 1                            |                             |
|                  | Leányvár      | 1                            |                             |
| 2024. november   | Nyergesújfalu | 1                            | 3                           |
|                  | Esztergom     | 1                            |                             |
|                  | Kesztölc      | 1                            |                             |
| 2024. december   | Esztergom     | 1                            | 2                           |
|                  | Tát           | 1                            |                             |
| Mindösszesen: 24 |               |                              |                             |

**Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal**  
**Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály**  
**2024. évre tervezett építésfelügyeleti ellenőrzéseinek száma**

**Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 2.**  
**Komárom**

| <b>időpont</b>          | <b>Terület</b>    | <b>Tervezett ellenőrzések száma</b> | <b>Ellenőrzések száma összesen</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>2024. május</b>      | Kisbér            | 2                                   | <b>3</b>                           |
|                         | Ászár             | 1                                   |                                    |
| <b>2024. június</b>     | Ácsteszer         | 1                                   | <b>3</b>                           |
|                         | Csatka            | 1                                   |                                    |
|                         | Bakonyszombathely | 1                                   |                                    |
| <b>2024. július</b>     | Csém              | 1                                   | <b>3</b>                           |
|                         | Csép              | 2                                   |                                    |
| <b>2024. augusztus</b>  | Ete               | 1                                   | <b>3</b>                           |
|                         | Bakonysárkány     | 2                                   |                                    |
| <b>2024. szeptember</b> | Tárkány           | 1                                   | <b>3</b>                           |
|                         | Kisbér            | 2                                   |                                    |
| <b>2024. október</b>    | Komárom           | 2                                   | <b>4</b>                           |
|                         | Bábolna           | 2                                   |                                    |
| <b>2024. november</b>   | Ács               | 2                                   | <b>3</b>                           |
|                         | Kisigmánd         | 1                                   |                                    |
| <b>2024. december</b>   | Komárom           | 2                                   | <b>2</b>                           |
| <b>Mindösszesen: 24</b> |                   |                                     |                                    |

**Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal**  
**Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály**  
**2024. évre tervezett építésfelügyeleti ellenőrzéseinek száma**

**Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 3.**

**Tata**

| időpont          | Terület         | Tervezett ellenőrzések száma | Ellenőrzések száma összesen |
|------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------|
| 2024. május      | Szomód          | 2                            | 3                           |
|                  | Dunaszentmiklós | 1                            |                             |
| 2024. június     | Neszmély        | 1                            | 3                           |
|                  | Dunaalmás       | 1                            |                             |
|                  | Tata            | 1                            |                             |
| 2024. július     | Naszály         | 1                            | 3                           |
|                  | Kocs            | 2                            |                             |
| 2024. augusztus  | Tardos          | 1                            | 3                           |
|                  | Vértestolna     | 1                            |                             |
|                  | Tata            | 1                            |                             |
| 2024. szeptember | Baj             | 2                            | 3                           |
|                  | Tata            | 1                            |                             |
| 2024. október    | Szomód          | 1                            | 4                           |
|                  | Dunaszentmiklós | 1                            |                             |
|                  | Neszmély        | 1                            |                             |
|                  | Dunaalmás       | 1                            |                             |
| 2024. november   | Tardos          | 1                            | 3                           |
|                  | Vértestolna     | 1                            |                             |
|                  | Baj             | 1                            |                             |
| 2024. december   | Kocs            | 1                            | 2                           |
|                  | Tata            | 1                            |                             |
| Mindösszesen: 24 |                 |                              |                             |