



NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Ellenőrzési Terve 2026.

A Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya két, önálló szervezeti egységből áll: az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályból valamint az Építésügyi Osztályból.

Az ellenőrzési terv az Építésügyi Osztály vonatkozásában mutat tételes adatokat - mely az ellenőrzési terv mellékleteként történt csatolásra - tekintettel arra, hogy az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály az adott eljárásaival összefüggésben folyamatosan ellátja ellenőrzési tevékenységét. Kivétel a fentiek alól az alapozások ellenőrzése, melyekbe az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály segítséget nyújt az Építésügyi Osztálynak.

Az ellenőrzési terv a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése, valamint az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KR) 54. § (8) bekezdése alapján.

Az Ellenőrzési Terv hatálya

Az Ellenőrzési Terv hatálya Nógrád vármegye területére, valamint a kijelölés eredményeként lefolytatott hatósági ellenőrzésekre terjed ki.

Az építésügyi ellenőrzések célja, és elvi alapjai:

A hatósági ellenőrzések célja, hogy az építési folyamat szereplőinek (építtetők, tervezők, felelős műszaki vezetők és kivitelezők) építési tevékenységét felügyelje, az építési tevékenységet szabályozó jogszabályok betartását, valamint az egész építési folyamat szakszerűségét az ellenőrzés eszközeivel biztosítsa, a szabályok megsértése esetén pedig a megfelelő és arányos szankcionálással a résztvevőket az önkéntes jogkövetés útjára terelje.

Elvi alapja a lehető legnagyobb nyilvánosság, mely lehetővé teszi az építési tevékenység szereplőinek, hogy a rájuk vonatkozó szabályokat és elvárásokat megismerve, az ellenőrzésekre felkészülten, a teljes építési folyamatot a megkívánt szabályos mederben tartsák. A nyilvános Ellenőrzési Terv elősegíti az építőipari vállalkozásoknak az önkéntes jogkövető magatartás tanúsítását.

Ugyanakkor az ellenőrzési tevékenységekkel kapcsolatos információk széleskörű megismertetése nem veszélyeztetheti az ellenőrzések hatékonyságát. Továbbra is szükséges a felderítő jellegű ellenőrzési tevékenység folytatása, a szabálytalanságok csökkentése érdekében.

Nem cél a mindenáron való hibakeresés, öncélú retorzió. Az ellenőrzések során végig érzékelteni kell, hogy az építési folyamatban résztvevők érdekében, és nem ellenében történik.

Az építésügyi hatósági ellenőrzések során ellenőrzött főbb szempontok:

Az építésügyi hatósági eljárás (engedélyezési eljárás) során az eljáró ügyintéző a döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázása érdekében az eljárás folyamatába illesztett helyszíni ellenőrzések során az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit különösen:

- a) A meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel-e?
- b) Az érintett telken az építési, bontási tevékenység megvalósítható-e, a tevékenységet megkezdték-e és a tervnek megfelelően folytatják-e?
- c) A tervezett építési tevékenység összhangban van-e a hatályos településrendezési és építési szabályozással, különös tekintettel a helyi Szabályozási tervre és Építési Szabályzatra (HÉSZ), valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeleten foglalt előírásokra?
- d) A benyújtott dokumentáció megfelel-e a KR. 1. mellékletében foglalt tartalmi követelményeknek?
- e) A tervezett építés a tervezett helyszínen megvalósítható-e a benyújtott dokumentációnak megfelelően?
- f) A dokumentációt a megfelelő jogosultsággal (kamara névjegyzéki regisztrációval) rendelkező tervező/tervezők készítette/készítették el?
- g) A helyszín nem utal-e arra, hogy az engedélyezendő/engedélyezett építési munkát az engedély jogerőre emelkedést megelőzően már megkezdték?
- h) Az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e?
- i) A megvalósult építmény, építményrész – az engedély nélkül megvalósítható eltérések figyelembevételével mellett – az építési engedélynek és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően valósult-e meg?
- j) Az elkészült építmény a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek megfelel-e?
- k) Az építőipari kivitelezési tevékenységekről szóló 191/2009. (XI. 15) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 14. §-a szerinti nyilatkozat az építési naplóban rendelkezésre áll-e?
- l) A fővállalkozó kivitelező az építési munkaterületet – az építési naplóban igazoltan – visszaadta-e az építtetőnek?
- m) A tervezett bontási munka kielégíti-e a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, építészeti, örökségvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket?
- n) Az építmény, építményrész elbontását jogszabály vagy ingatlannyilvántartási bejegyzés nem tiltja-e?
- o) A tervezett bontási tevékenység nem veszélyezteti-e a csatlakozó építmény, építményrész, vagy a szomszédos telken lévő építmények állapotát?

Az építésügyi hatóság a helyszíni szemlén tapasztaltokról feljegyzést vagy jegyzőkönyvet és a helyszínről, annak környezetéről dátummal ellátott fényképfelvételt készít.

Az építésügyi hatóság jókarbantartási kötelezési eljárás alkalmával ellenőrzi a meglévő építmények körében:

- a) a jogszabályban előírt jókarbantartási kötelezettség teljesítését, az Épkiv. 34. § (5) bekezdése szerinti kötelezettség teljesítését,
- b) tömegtartózkodásra szolgáló építmény, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény hatálya alá tartozó építmény, valamint a honvédelmi és katonai célú építmény esetén
 - ba) a szervizkönyv meglétét,
 - bb) a 20 évenkénti felülvizsgálatának teljesítését, a megállapítások szerinti munkálatok elvégzését és szervizkönyvben való dokumentálását

Az építésügyi hatóság a jókarbantartási kötelezési eljárás szerinti ellenőrzésen tapasztaltak

alapján elrendeli:

- a) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítást, felújítást, helyreállítást vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti,
- b) az (1) bekezdés (b) pontjában meghatározott építmények esetén az a) pontban foglaltakon túl
 - ba) a szervizkönyv hiánya esetén annak pótlást,
 - bb) a kötelező felülvizsgálat elmaradása miatt építmény-felülvizsgálat elvégzést, és a megállapításoktól függően a szükséges munkálatok elvégzését.

Az építésügyi hatósági ellenőrzés:

A KR. 53. § (1) alapján az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység felügyelete érdekében hatósági ellenőrzést végez. A hatósági ellenőrzést hivatalból, vagy az építőipari kivitelezési tevékenységet végző kérelmére folytatja le.

(2) Az építésügyi hatóság a hatósági ellenőrzés során vizsgálja,

- a) hogy a jogszabállyal kötelezően előírt építetési fedezetkezelőt igénybe vették-e,
- b) hogy az építési folyamat résztvevői közül a kivitelezési dokumentáció tervezője – ideértve a szakági tervezőt és a geodéziai tervezőt is –, a vállalkozó kivitelező, felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr rendelkezik-e a tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal,
- c) a kivitelezési dokumentáció meglétét és tartalmát,
- d) az elektronikus építési napló meglétét, elérhetőségét, vezetését és annak tartalmát,
- e) hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet
 - ea) a végleges építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez tartozó építészeti-műszaki dokumentáció és az alapján készített kivitelezési dokumentáció szerint végzik-e,
 - eb) az építési termékek beépítésére vonatkozó jogszabályok, szabványok szerint végzik-e, és
 - ec) az építésügyi hatóság tiltása ellenére végzik-e,
- f) a jogszerűtlenül megkezdett és végzett építési tevékenységeket, valamint
- g) a rendeltetési egységek számának és rendeltetésének megváltoztatása kivételével a szakszerűtlenül megkezdett és végzett építési tevékenységeket. Az építésügyi hatósági eljárás (kivitelezési szakasz) során az eljáró ügyintéző az eljárás folyamatába illesztett helyszíni ellenőrzések során ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket az alábbi szempont figyelembevételével:

54. § (1) Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének hatósági ellenőrzését

- a) szűrőpróbaszerűen,
- b) a (7) bekezdés szerinti ellenőrzési utasítás szerint,
- c) távoli eléréssel az elektronikus építési napló alkalmazásban végzi.

(3) Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzésébe ellenőrzésre jogosult hatóságot, szervet vagy szervezetet von be, valamint szükség esetén bevonhatja az illetékes területi építész kamarát, területi mérnöki kamarát, vagy a területi kereskedelmi és iparkamarát.

55. § (1) Az építésügyi hatóság a helyszíni szemléről készített jegyzőkönyvében a szemle tárgyától függően rögzíti

- a) az építésügyi hatóság megnevezését, elérhetőségét,
- b) az ellenőrzésben közreműködő megnevezését,

- c) az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi számát,
 - d) az építészeti-műszaki dokumentáció tervezőjének nevét, elérhetőségét,
 - e) a kivitelezési dokumentáció tervezőjének – ideértve a szakági tervezőt is – nevét, elérhetőségét,
 - f) a vállalkozó kivitelező nevét, telephelyét, székhelyét,
 - g) a felelős műszaki vezető nevét, elérhetőségét,
 - h) az építési műszaki ellenőr nevét, elérhetőségét,
 - i) a tervezői művezető nevét, elérhetőségét,
 - j) az építmény rendeltetését,
 - k) az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés tudomásulvételéről, hiánytalan bejelentésről szóló értesítés iktatószámát, valamint az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszerben (a továbbiakban:ÉTDR) eljárás-azonosítóját,
 - l) az elektronikus építési napló iktatószámát,
 - m) szükség szerint az állapotrögzítő ábrát, rajzot, valamint
 - n) a lefolytatott vizsgálat megállapításait, esetleges intézkedéseit és az ellenőrzésen részt vevők nyilatkozatait, ide nem értve a közreműködők megállapításait.
- (2) Az építésügyi hatóság a helyszíni szemlén dátummal ellátott fényképfelvételt készít, amely a jegyzőkönyv részét képezi.
- (3) Ha az építőipari kivitelezési tevékenységről elektronikus építési naplót kell vezetni, az építésügyi hatóság távoli eléréssel ellenőrzi az elektronikus építési naplót, amelyről hivatalos feljegyzésében rögzíti
- a) az (1) bekezdés a) és c)–l) pontja szerinti adatokat, valamint
 - b) megállapításait az elektronikus építési napló vezetésével, tartalmával kapcsolatban
- ba) a nyilvántartási rész kitöltéséről,
 - bb) az építési folyamatban részt vevők jogosultságairól,
 - bc) a tervnapló tartalmáról,
 - bd) a mellékletekről,
 - be) az építési termék teljesítménynyilatkozatáról és
 - bf) a napi jelentésről és az eseti bejegyzésről.
- (4) Az (1) bekezdés szerinti jegyzőkönyvet a fényképfelvétellel együtt, valamint a (3) bekezdés szerinti feljegyzést rögzíteni kell
- a) elektronikus építési napló vezetése esetén az elektronikus építési naplóban az ellenőrzés napján, de legkésőbb az ellenőrzés napját követő napon eseti bejegyzéssel vagy
 - b) az ÉTDR-ben lévő elektronikus ügyiratban legkésőbb az ellenőrzés napját követő napon.

2024.10.01-től új elem a kivitelezés ellenőrzések területén, hogy a KR. 52.§ alapján:

- (1) A fővállalkozó kivitelező az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az alapozás elkészültét bejelenti az építésügyi hatóságnak.
- (2) A bejelentést az alapozás elkészültét követő három napon belül az elektronikus építési naplóban kell megtenni.
- (3) Az építésügyi hatóság az alapozás építészeti-műszaki dokumentációnak való megfelelését a bejelentés időpontját követő nyolc napon belül helyszíni szemle keretében ellenőrzi.
- (4) Az építésügyi hatóság a helyszíni szemle időpontjáról az elektronikus építési naplóban értesíti a fővállalkozó kivitelezőt.

Ez az ellenőrzés típus beépül a 2026-os ellenőrzési tervbe.

Salgótarján, 2025. december 9.

Kreicsi Gábor
főosztályvezető

TERVEZETT KIVITELEZÉS ELLENŐRZÉSEK A 2026-OS ÉVBEN

NÓGRÁD VÁRMEGYE

Időszak	Ellenőrzések száma	Felelősök
január	0	Ampli Ágnes Gyürky-Szabó Erika Horváth Róbert Huszanyikné Vincze Katalin Molnár Róbert Nagy Attila Tóth Gergely
február	20	
március	20	
április	20	
május	25	
június	25	
július	25	
augusztus	25	
szeptember	20	
október	20	
november	10	
december	0	
Összesen:	200	

Salgótarján, 2025. december 9.

Kreicsi Gábor
főosztályvezető