



KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 201600074090
Iratazonosító: IR-000584136/2016
Iktatószám: 10098-12/2016
Ügyintéző: Thoma Judit
Elérhetősége: +3634541312, thoma.judit@komarom.hu

Tárgy: Kocsis Péter építtető, családi ház átalakítása, 2900 Komárom, Térfly Gy. u. 29. szám és 1064 hrsz. - Építési engedélyezési eljárás

HATÁROZAT

Kocsis Péter (2900 Komárom, Babits M. u. 68.) építtető kérelmére a **Komárom, Térfly Gy. u. 29. szám és 1064 hrsz.** alatti ingatlanon **családi lakóház átalakítására**

az építési engedélyt megadom,

A meglévő családi lakóház helyiségei:

2 db szoba (18,45 m², 15,80 m²); konyha (12,50 m²), fürdőszoba (3,74 m²), előszoba (7,20 m²), kamra (2,96 m²), közlekedő (10,40 m²), 6 db tároló (5,44 m², 5,48 m², 6,09 m², 7,83 m², 11,00 m², 11,52 m²) **hasznos alapterület összesen: 118,43 m² + tornác (6,20 m²)**

A tervezett átalakítás és bővítés utáni helyiségek:

2 db szoba (12,30 m², 15,80 m²), konyha+étkező (22,29 m²), fürdőszoba (5,00 m²), nappali (20,71 m²), gardrób (3,33 m²), 2 db közlekedő (2,27 m², 1,62 m²), kamra (1,68 m²), háztartási helyiség (2,00 m²) WC (1,80 m²), előszoba (7,20 m²) **hasznos alapterület összesen: 118,44 m² + tornác (4,89 m²) + terasz (8,34 m²)**

A **10098-4/2016. számú** (iratazonosító: IR-000519918/2016.) **függő hatályú határozathoz joghatások nem kapcsolódnak.**

Egyúttal megkeresem a **Nemzeti Adó- és Vámhivatal Komárom-Esztergom Megyei Adóigazgatóságának Illeték Osztályát**, hogy **Kocsis Péter** (2900 Komárom, Babits M. u. 68.) kérelmező részére a **tévesen lerótt 15.000,- Ft, azaz tizenötezer forint többlet illetéket térítse vissza.**

Komárom Város Polgármesterének 10227-2/2016.(10.06.) sz. településképi véleménye:

„**Kocsis Péter (2900 Komárom, Babits Mihály utca 68.)** építtető 2016. október 5-én kérelmet nyújtott be Komárom Város Polgármesterének, melyben a **2900 Komárom, Térfly Gyula utca 29. számú és 1064 hrsz-ú** ingatlanon **családi lakóház bővítése** ügyében **településképi véleményezési eljárást** kezdeményezett.

Kiss László tervező által készített tervdokumentációt Siklósi József, Komárom Város **Főépítésze** (továbbiakban: Főépítész) áttanulmányozta és az alábbi **szakmai állásfoglalást** adta:

„- A bővítés építési helyen történik.

- A bővítéssel a meglévő épület beépítettsége, mérete, tömege nem változik.
- A jellemző utcai homlokzat nem változik.
- Az bővítés homlokzata, színei, anyagai igazodnak a meglévőhöz, településképi szempontból megfelelőek.

A terv településképi szempontból elfogadható, engedélyezésre javaslom.“”

Az építési munkára vonatkozó előírásaim a következők:

1. Építési tevékenységet végezni az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglaltak, valamint az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. számú (XII.29.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és az *építőipari kivitelezési tevékenységről* szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Epkiv.) megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.
2. Az építmény elhelyezése során biztosítani kell az építmény, továbbá a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, az építmény közszolgálati (tűzoltó, mentő stb.) járművel történő megközelíthetőségét, a környezetvédelem és a természetvédelem sajátos követelményeit és érdekeit, a közhasználatú építmények esetében a mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséget; a rendeltetésszerű telekhasználatot.
3. Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a táj- és településképi, a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az épített örökség védett értékeinek érvényesülésére.
4. Ha az építési munka végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.
5. Az építmények és a használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban vagy a hatóságok eseti előírásaiban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű hatást a környezetükre.
6. Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendevezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Helyi szabályozás hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.
7. Építési célra szolgáló anyagot, szerkezetet, berendezést építménybe beépíteni csak a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint szabad.
8. Minden építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy tudomásulvételi eljáráshoz kötött építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről építési naplót kell vezetni.
9. Az építés alkalmával az építőanyagok tárolására, segédépítmények építésére közterületet igénybe venni csak külön engedély alapján szabad.
10. Az építési munka befejezését követően, az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor — a tényleges használatbavétel előtt — *használatbavételi tudomásulvételi/használatbavételi engedély* iránti kérelmet kell benyújtani.

Az építési engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított **három évig hatályos**, kivéve, ha a hatályossága alatt az építető kezdeményezte a hosszabbítást és az építési engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbította, vagy az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési napló megnyitásával igazoltan) megkezdték és az építési tevékenység megkezdésétől számított **öt éven** belül az építmény **használatbavételi engedély** megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá válik.

E határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztályához címzett (2800 Tatabánya, Bárdos L. u. 2.) - de hatóságunknál, az integrált ügyfélszolgálaton vagy az Építésügyi Szolgáltatási Pontnál benyújtott, 30.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

Ha a fellebbező fellebbezése benyújtásakor már rendelkezik az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszerben (a továbbiakban: ETD R) elektronikus tárhellyel, akkor fellebbezésében meg kell jelölnie, hogy az elektronikus tárhelyén tárolt dokumentumok közül melyeket mellékeli fellebbezéséhez, illetve hozzáférést kell biztosítania az első- és másodfokon eljáró hatóságnak az elektronikus tárhelyén tárolt dokumentumokhoz.

Felhívom a fellebbező ügyfél figyelmét, hogy fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag közvetlenül össze függőnek kell lennie, és fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

INDOKOLÁS

Kocsis Péter (2900 Komárom, Babits M. u. 68.) építető a **Komárom, Térfly Gy. u. 29. szám és 1064 hrsz.** alatti ingatlanon **lakóépület átalakítására** vonatkozó építési engedély iránti kérelmet nyújtott be hatóságunkhoz.

A kérelem elbírálásakor az alábbiakat állapítottam meg:

A kérelmet a benyújtáskor – 2016. szeptember 29-én – hatályos jogszabályok és előírások alapján bíráltam el.

Az építési engedély kérelem hiányosan érkezett, ezért 10098-2/2016. (10.04.) és 10098-9/2016. (11.09) sz. végzéseiben hiánypótlásra szólítottam fel építetőt. A hiányzó dokumentumokat építető határidőn belül pótolta.

Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2010. (II.19.) sz. rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) és a hozzá tartozó Szabályozási Terv szerint az építési munkával érintett ingatlan az Lf0,4/O/30/50-/4,8/2-18/39/ jelű falusias lakóövezet megnevezésű övezetbe sorolt. A tervezett kialakítás a HÉSZ és a hozzá tartozó Szabályozási Terv előírásainak, illetve *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTEK) előírásainak megfelelő, az engedély kiadásának településrendezési akadálya nincs.

	<i>Megengedett</i>	<i>Tervezett</i>
Előkert	nem változik	
Oldalkert	nem változik	
Beépítési százalék:	max. 30%	21,51%
Építménymagasság:	max. 4,8 m	3,52 m
Zöldfelület:	min. 50%	71,99%

A tervezőként megjelölt személy (Kiss László E3-11-0136) jogosult az építészeti műszaki tervezésre.

Dr. Géczy Pál statikus tervező a tartószerkezeti műszaki leírásban nyilatkozott, hogy a meglévő szerkezetek a tehernövekedést biztonsággal képesek elviselni.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 6. § (3) bekezdés előírásai alapján a helyszíni szemle során vizsgáltam a döntés meghozatalának körülményeit. Megállapítottam, hogy a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel, a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképpel azonban nem egyezik, ezért vizsgáltam, a fel nem tüntetett épületrész körülményeit. Építető nyilatkozott, hogy az épületrész 10 évnél korábban épült, ezért további intézkedést hatóságunk az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: ÉTV) szerint nem tesz. Az ÉTV 48/A § (5) bekezdés kimondja:

„Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon az ellenőrzés során feltárt szabálytalan tevékenységről való tudomásszerzéstől számított 90 napon belül indítja meg az (1)-(4) bekezdés szerinti intézkedések megtételére irányuló eljárást. Az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől - ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől - számított tíz éven belül van helye.”

Az építési munkákat nem kezdték meg. A helyszíni szemlén jegyzőkönyv és fényképfelvétel készült.

Az ingatlant országos vagy helyi védelem nem érinti.

A kérelmet tartalmilag a Rendelet 7. §, 18. §-ai, illetve 8. számú mellékletek előírásai alapján vizsgáltam meg.

A kérelmet az Étv. 18-19. §, 31. §, 36. §-ai, valamint a Rendelet 18. §-a alapján bíráltam el.

A tervezett építési munka és az építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai és tartalmi követelményeknek.

A kérelmező az előírt mellékleteket csatolta.

Komárom Város Polgármesterének településképi véleményét a 312/2012. (XI.8.) sz. Korm. rend. 14.§ (1) bek. b) pontja alapján vettem figyelembe.

Komárom Város Polgármestere a 10227-2/2014. (10.06.) sz. településképi véleményét az alábbiakkal indokolta:

*„A Főépítész szakmai állásfoglalása alapján, az abban foglaltak miatt a **2900 Komárom, Térfly Gyula utca 29. számú és 1064 hrsz-ú** ingatlanon **családi lakóépület bővítését** a településképi véleményezési eljárás keretein belül, a benyújtott tervdokumentációban szereplő műszaki tartalommal, településképi szempontból*

engedélyezésre javaslom.

Jelen településképi véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet, Komárom Város Önkormányzat Képviselőtestületének a településképi véleményezési eljárásról és a településképi bejelentési eljárásról szóló 9/2013. (IV.24.) önkormányzati rendelete, továbbá Komárom Város főépítésének szakmai véleménye alapján adom ki.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

Jelen településképi vélemény Komárom Város Polgármesteri bélyegzőjével ellátott tervekkel együtt kezelendő.”

Az ügyféli kört a Rendelet 4. §, valamint a *közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól* szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 15. § előírásai alapján állapítottam meg, mely rendelkezések alapján az eljárásba a szomszédos ingatlan tulajdonosait ügyfélként vontam be, mivel a hatásterületen lévő ingatlan tulajdonosainak jogát, jogos érdekét jelen építési engedély, valamint annak megvalósulása érinti.

Az engedélyezési eljárás során az ügyben érdekelt és érintett ügyfelek észrevételt nem tettek.

Az eljárásban az értesítettek köre az alábbiak szerint került meghatározásra:

Ügyfélként kapja:

- építtető-tulajdonos:
Kocsis Péter (2900 Komárom, Babits M. u. 68.)
- szomszédos ingatlanokkal rendelkezni jogosult:
Kissné Fekete Katalin (hirdetményi úton)

Tájékoztatásul kapja:

- szomszédos ingatlanokkal rendelkezni jogosultak:
Asztalos Álmos (2900 Komárom, Térffy Gy. u. 27.)
Asztalos József (2900 Komárom, Térffy Gy. u. 27.)
Asztalos Imola Csenge (2900 Komárom, Térffy Gy. u. 27.)
Kovács Kitti (2900 Komárom, Honfoglalás u. 12.)
Vörös József (2900 Komárom, Térffy Gy. u. 31.)
Vörös Józsefné (2900 Komárom, Térffy Gy. u. 31.)
Vörös Zsolt (2900 Komárom, Térffy Gy. u. 31.)
Vörös Rita (2941 Ács, Arany J. u. 20.)
Habenicht Gábor Tibor (2900 Komárom, Térffy Gy. u. 31.)
Németh Józsefné (2945 Tárkány, Kossuth L. u. 4.)
Magocsa Gyuláné (2900 Komárom, Térffy Gy. u. 31.)
Habenichtné Birinyi Ildikó (2900 Komárom, Térffy Gy. u. 31.)
Birinyi Katalin (2931 Almásfüzitő, Táncsics M. u. 1.)
Birinyi Andrea (2900 Komárom, Térffy Gy. u. 31.)
Pentz János (2900 Komárom, Térffy Gy. u. 31.)
Pentzné Nagy Zsuzsanna (2931 Almásfüzitő, Rákóczi F. u. 3.)
Virág Attila (2900 Komárom, Csillag ltp. 8.)
Kiss József (2900 Komárom, Mártírok útja 57/a.)
Komárom Város Önkormányzata (2900 Komárom, Szabadság tér 1.)
- tervezők:
Kiss László (ÉTDR felületen)
- Komárom Város Polgármestere (ÉTDR felületen)

Jogerő után kapja:

- építető: Kocsis Péter (2900 Komárom, Babits M. u. 68.)
- építésfelügyelet: KEM Kormányhivatal Komáromi Járási Hivatal Építésügyi Osztály (ÉTDR felületen)
- Nemzeti Adó- és Vámhivatal Komárom-Esztergom Megyei Adóigazgatósága Illeték Osztály (2800 Tatabánya, Komáromi út 42.)

A rendelkező részben szereplő előírásokat az alábbi jogszabályok alapján határoztam meg:

- *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 31. § (1), (5); 42. § (1); 48. § (1), (2) bek. a) b) c); 48/A. § (1) bek. a) b) c) d), (2) bek. a) b); 49. § (1), (2), (3)
- *Az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. Korm. rendelet (OTÉK) 38. § (3); 45. § (1); 50. § (4)
- *Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 21. § (1); 70. § (2), (3)
- *Az építőipari kivitelezési tevékenységről* szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 24. § (1)

Az illeték visszatérítéséről *az illetékről* szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv) XV. melléklete I. 1. da) pontja illetve a 80. § (1) bek. f) pontja illetve a 94. § (1)-(2) bek. alapján rendelkeztem.

Az Itv. 80. § (1) bek. f) pontja, illetve 94. § (1)-(2) bekezdése kimondja:

„80. § (1) Azoktól az esetektől eltekintve, amelyekben az illetéket e törvény egyéb rendelkezése alapján kell törölni vagy visszatéríteni, a kiszabott, de még meg nem fizetett illeték törlésének, illetőleg a megfizetett illeték visszatérítésének - hivatalból, vagy a fizetésre kötelezett, illetve jogutódja kérelmére - a következő esetekben van helye:

.....

f) ha az illetékfizetésre kötelezett számítási hiba vagy jogszabály téves értelmezése folytán a szabályszerű illetéknél többet fizetett

94. § (1) A megrongálódott, a tévesen felragasztott, továbbá a feleslegessé vált illetékbélyeg értékét az ügyfél részére vissza kell téríteni.

(2) A visszatérítés az illetékbélyeg, illetőleg az illetékbélyeggel ellátott irat benyújtása mellett az eljáró hatóság székhelye vagy az ügyfél lakóhelye (székhelye) szerint illetékes állami adóhatóságnál írásban kérhető.”

Határozatom a Ket. 71. §-án alapul, amely kimondja:

„71. § (1) A hatóság - a (5) és (6) bekezdésben meghatározott kivétellel - az ügy érdemében határozatot hoz, az eljárás során eldöntendő egyéb kérdésekben pedig végzést bocsát ki.”

A határozat tartalmilag a Ket. 72. §-a és a Rendelet 19. § (4)-(6) bekezdések alapján készült.

A fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1), (1a) és (4) bekezdése, valamint a 99. § (1) bekezdés biztosítja:

„98. § (1) Az ügyfél az elsőfokú határozat ellen fellebbezhet.

(1a) A fellebbezésben nem lehet olyan új tényre hivatkozni, amelyről az ügyfélnek a döntés meghozatala előtt tudomása volt. A fellebbezést indokolni kell.

(4) Az eljárás egyéb résztvevője saját jogán önálló fellebbezéssel élhet az elsőfokú határozat rá vonatkozó rendelkezése, illetve a rá vonatkozó elsőfokú végzés ellen.

99. § (1) A fellebbezést - ha törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - a döntés közlésétől számított tizenöt napon belül lehet előterjeszteni.”

A fellebbezés indokolási kötelezettségéről Étv. 53/C. § (12) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Hatáskörömet az *építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről* szóló 343/2006. (XII. 23.) számú Kormányrendelet 1. § (1) bekezdése állapítja meg, illetékességem a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontján alapul.

Kérelmező az *illetékekről* szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) mellékletének XV. pont IV. b) alpontjában foglaltak alapján az eljárás illetékmentes és igazgatási szolgáltatási díj mentes, az engedélyezés során külön költség nem merült fel./

Az illetékfizetési kötelezettséget az Itv. 29. § (2), 31. § (1) valamint a 73. § (1) bekezdése írja elő.

A fellebbezési illeték mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése és XV. melléklete alapján állapítottam meg, miszerint az építésügyi hatósági eljárásban igénybe vehető valamennyi fellebbezésért 30 000 forint illetéket kell fizetni.

Az építési engedélyezési eljárásban a döntést – a Ket. 33. § (1) bekezdése alapján határidőn belül meghoztam.

A kérelem beérkezését követő 2 hónapon belül érdemi döntés született, így a Ket. 71/A. § (4) bekezdése értelmében tájékoztatom építtetőt arról, hogy a 10098-4/2016. számú (iratazonosító: IR-000519918/2016.) függő hatályú határozathoz joghatások nem kapcsolódnak.

A kiadmányozási jog a Komáromi Polgármesteri Hivatal Kiadmányozási Szabályzatáról szóló 1/2016. számú jegyzői utasítás 2.3. pont f) 1. alpontjában foglaltakon alapul.

TÁJÉKOZTATÁS

A Rendelet 19. § (6) bekezdésében foglaltak alapján az alábbiakról tájékoztatom:

Építtető építési tevékenységet csak a jogerős és végrehajtható építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezhet.

Az építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el.

A létrehozott építmény csak használatbavételi engedély kiadását vagy tudomásulvételt követően, és – a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló törvényben meghatározott esetben – szén-monoxid érzékelő berendezés elhelyezése után használható.

Nyilvántartott műemléki értéken, műemléken az egyes, építési engedély nélkül végezhető tevékenységekhez – külön jogszabályban meghatározott esetekben – az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentése vagy az örökségvédelmi hatóság engedélye is szükséges.

Az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az építtetői fedezetkezelés hatálya alá nem tartozik.

Az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.

Az Épkiv. 22. § (4) értelmében tartószerkezeti kiviteli dokumentáció készítése szükséges.

A Rendelet 52. § (4)-(8) bekezdései tartalmazzák az engedély meghosszabbításának módját, feltételeit:

Az építtetőnek az engedély érvényességi idejének lejártá előtt előterjesztett kérelmére az építési engedély **legfeljebb két alkalommal, egy-egy évvel meghosszabbítható**, amennyiben:

- az **építési tevékenységet még nem kezdték meg** és az engedélyezett építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok nem változtak meg, vagy megváltoztak, de a jogszabályváltozás az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy ha érinti, akkor a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények – kivéve, ha azok tartalma építési engedélyhez kötött építési tevékenységet érint – az engedély feltételeként előírva teljesíthetők; illetve
- **megkezdett építési tevékenység esetén** akkor is meghosszabbítja, ha az építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok időközben megváltoztak, feltéve, ha az engedélyezett építési tevékenység – a bontás kivételével – legalább tartószerkezet kész, vagy azt meghaladó állapotban van, az elkészült építmény, építményrész, az elvégzett építési tevékenység szabályos, és az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció legfeljebb tíz éven belül készült, és a 2016. január 1-jét megelőzően benyújtott kérelem alapján engedélyezett, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet hatálya alá eső új, nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület esetén a meghosszabbított hatály határnapja nem haladja meg a 19. § (4) bekezdés *i*) pontjában meghatározott határnapot, vagy az engedélyezett bontási tevékenység végzésének készülségi foka meghaladja az 50%-ot.

Az építésügyi hatóság az építési engedély hatályát meghosszabbítja akkor is, ha az építési tevékenységet az engedély hatályán belül megkezdtek, az építményre, építményrészre, építési tevékenységre használatbavételi engedély még nem adható meg vagy a használatbavétel még nem vehető tudomásul, de

- a fennmaradó építési tevékenység építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött – függetlenül attól, hogy az engedély megadásakor hatályos építésügyi jogszabályok vagy kötelező hatósági előírások megváltoztak-e –, kivéve a 2016. január 1-jét megelőzően engedélyezett, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet hatálya alá eső nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű új épület építési engedélyét, ha hatályának meghosszabbítása meghaladná a 19. § (4) bekezdés *i*) pontjában meghatározott határnapot,
- a fennmaradó építési tevékenység építésügyi hatósági engedélyhez kötött, és az engedély megadásakor hatályos szabályok vagy kötelező hatósági előírások változása az építésügyi hatósági engedély tartalmát nem érinti.

Ha az építető az építési engedély hatályának meghosszabbítását nem kérelmezte, vagy az engedély hatálya jogszerűen nem hosszabbítható meg, és az építmény használatbavétel megadására, illetve használatbavétel tudomásulvételére nem alkalmas, a fennmaradó – engedélyhez kötött – építési tevékenységre ismételt építési engedélyt kell kérni. A fennmaradó munkálatokra vonatkozó ismételt engedélykérelmet a benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján kell elbírálni.

A jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező tervdokumentációba betekinthet. Betekintés helye és ideje: a hivatal ügyfélfogadási rendjének megfelelően az I. emelet 32. számú irodájában.

A döntés közlésével kapcsolatban Hatóságunk a Rendelet 20. § (5), (6) és (7) bekezdései szerint jár el:

Az építési engedély jogerőre emelkedése esetén az építésügyi hatóság a jogerőre emelkedés napját az ÉTDR-ben rögzíti és az engedélyezésre benyújtott építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus engedélyezési záradékkal látja el.

Az építési engedélyezési eljárás során hozott jogerős döntés a hozzátartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészet-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

Az építésügyi hatóság – az építési engedély kérelemben erre irányuló külön kérelem esetén – a jogerős építési engedélyt és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészet-műszaki dokumentációt a jogerőre emelkedés időpontjának tudomásra jutásától számított három napon belül az építető vagy meghatalmazottjának a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésének megfelelően megküldi.

A Rendelet 22. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az alábbiakról tájékoztatom:

A jogerős és végrehajtható építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészet-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

- az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályi előírásoknak megfelel, és nem változtatja meg az építmény tömegét, befoglaló méreteit, magasságát, alaprajzi kontúrját; helyét, telepítési paramétereit, és a telek beépítési paramétereit; tartószerkezetének rendszerét; – helyi építészet örökségvédelem alatt álló épület esetén – településképet meghatározó homlokzati elemeit,
- az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályoknak megfelel és az építmény teherviselési tulajdonságait, képességét érinti, de az építési naplóval igazoltan az építmény teherviselési tulajdonságai továbbra is megfelelőek, vagy
- az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

A hiteles másolat kiadásáról az *illetékekről* szóló 1990. évi XCIII. törvény mellékletének IV. rész 1. pontja alapján az alábbiak szerint tájékoztatom:

A jogerős engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott (elektronikusan hiteles) építészet-műszaki dokumentáció - a jogerőre emelkedést követően - az ÉTDR rendszerből lesz letölthető. A tervdokumentációról papír alapú hiteles másolatot hatóságunk az építető vagy meghatalmazottjának kifejezett rendelkezése alapján ad ki (maximum A3-as méretben). A másolat illetteke oldalaként 100 Ft.

Az Étv. 44. § (1) bekezdése értelmében az építetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie annak használatbavétele előtt – az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie. Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

A Rendelet 39. §. (4) és 54. § (1a) bekezdések értelmében az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, az építési munkaterület építető részére történő, építési naplóban igazolt átadását követően, az építési engedély hatályossága alatt – a használatbavétel előtt – az építésügyi hatósághoz használatbavételi engedély iránti, illetve használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelmet kell benyújtani.

A Rendelet 39. § (8a) és az 54. § (1c) bekezdések alapján építetőnek a használatbavételi engedély iránti, illetve a használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelem benyújtásáig az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó épületek esetében az energetikai tanúsítványt az OÉNY-ben ki kell állíttatnia.

A Rendelet 40. § (8) bekezdése alapján a használatbavételt követő 30 napon belül külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

A Ket. 16.§ (2)-(3) bekezdése értelmében kérelemre indult eljárásban a kérelmező ügyfél jogutódja kérheti a jogutódlás megállapítását, így a jogerős határozat alapján jogosított ügyfél helyébe jogutódja lép. A Rendelet 53. § (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság a jogutódlásról végzéssel dönt.

Szabálytalan és jogszerűtlen az építési tevékenység, ha építési engedély nélkül, az építési engedélytől eltérően vagy az engedély jogerőssé válása nélkül végzik.

Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha egyébként az építési engedélyezéshez előírt, az Étv. 36. §-ában és az egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, az építmény, építményrész átalakítással, visszabontással vagy egyéb módon szabályossá tehető, azt a műemléki védett érték megőrzése megkívánja, vagy a szabálytalanság közérdeket nem sért, vagy az érdeksérelem a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg az építésügyi hatóság vagy jogszabályban meghatározott esetekben az építésfelügyeleti hatóság elrendeli a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését, vagy ha az építmény fennmaradása nem engedélyezhető a lebontását.

Ha az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyt megadja, illetőleg a lebontást tudomásul veszi, ezzel egyidejűleg – a Kormány rendeletében meghatározott mértékben és módon – építésügyi bírságot szab ki.

Ha az építető a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejárta előtt lebontja, vagy a szabálytalanságot megszünteti, az építésügyi hatóság a bírságot elengedi. Egyéb esetekben a kiszabott építésügyi bírság nem engedhető el.

Az építésügyi bírság nem mentesít a büntetőjogi, továbbá a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, illetőleg a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól.

Komárom, 2016. november 16.

dr. Baksa-Ströcker Renáta
jegyző nevében és megbízásából:

Nagy Éva
építésügyi csoportvezető