

Otthonunk

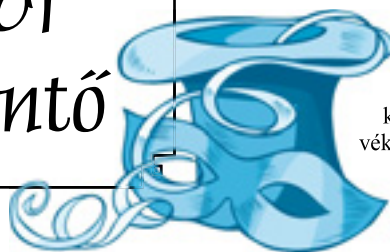
XVIII. ÉVFOLYAM 1. SZÁM – 2007. JANUÁR

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének lapja

Hagyományos új esztendei köszöntőben szokás szerint csak kedvező híreket lenne illendő mondani. E tekintetben formabontók lehetünk, hiszen több mint három éves érdekképviseleti erőfeszítések után a lakásszövetkezetek áfa-beli megítélésének kérdésében megnyugtató hírek vannak és ez egyúttal azt a jogértelmezési vitát is végérvényesen lezárta, melyben a lakásszövetkezetek vezető tisztségviselői kényszerűen ingadoztak. Ugyanakkor továbbra is számos olyan kérdés megoldatlan maradt az elmúlt időszakban, mely az új esztendei jó kívánságokat kissé beárnyékolja. Mindenekelőtt arról kell itt szólni, hogy a több évi kormányzati halogató taktika miatt 2007 teljes biztonsággal a nemzetgazdaság rendbetételének első évével múlik el. A megszorító intézkedések soha sem jelenthetnek jó hírt, még akkor sem, ha tudatában vagyunk annak, hogy számos ilyen intézkedés elkerülhetetlen és, ha ezek nem valósulnak meg, akkor hosszabb távon további, talán a jelenlegieknél is kellemetlenebb intézkedésekkel kell szembenézni. A kellemetlen hírek sorát talán annyiban lehet mérsékelni, hogy reális lehetőség kínálkozik arra, hogy a kommunális szolgáltatás és a közműves vízellátás problémakörében egyre erőteljesebb készség mutatkozik a régóta kívánatos jogszabályi rendezésre.

Új esztendő küszöbén nemcsak az előtünk álló jó és kedvezőtlen körülményeket van lehetőségünk a mérleg serpenyőjébe helyezni, hanem számot is vethetünk az elmúlt év eredményeire, gondjaira. Érdekképviseleti szempontból lényeges kérdés, hogy elfogadottságunk, munkánk eredményével

Újévi köszöntő



kapcsolatban milyen visszhangot kapunk területi szakmai rendezvényeken, különböző tanácskozásokon. Örömmel lehet nyugtázni azt, hogy igény van a LOSZ érdekképviseleti munkájáról szóló tájékoztatókra és számos esetben nemcsak információ-átadási lehetőség, hanem további olyan ösztönző és tagi elvárásokat megfogalmazó találkozókról is szólhatunk, melyek a hagyományos tagi érdekképviseleti kapcsolatrendszer minőségi továbbfejlesztését segíti elő. Az elmúlt évben mind a területi, mind a tapasztalatsere találkozók érdemi munkáról adtak számot, és jól szolgálták az egymás közti gyakorlat átadásának régóta bevált módját. Az érdekképviselet munkájáról azonban az elmúlt időszakban mégis az írott és az új korszaknak megfelelő elektronikus információ-továbbítási lehetőségei voltak a meghatározói. Remélhető, hogy az Otthonunk hasábjainak megjelenő cikkek, tanulmányok, tájékoztatók, jogszabályi kivonatok és nem utolsósorban a szakmai jellegű közlemények és hirdetések mellett a jövőben az internetes elérhetőségek

számának növekedésével a LOSZ korszerű elektronikus Hírlevelének is egyre növekvő olvasótáborra lesz. Rendezvényeink és az azokon történő személyes véleménycserék azt igazolják vissza, hogy az érdekképviselet munkájára, tevékenységére a továbbiakban is maradandó érdeklődés van és a szerény körülmények között is többé, kevésbé sikerült az alapvető elvárásoknak eleget

tenni. A gazdálkodás és a működés feltételei a múltban és a jövőben is meghatározóak lesznek, e tekintetben a LOSZ mérsékelt, de tetten érhető tartalék-felhasználással volt kénytelen szembenézni és óhatatlanul napirendre kellett tűzni a működés közép és hosszú távú feltételeinek vizsgálatát.

Az elmúlt időszakban körvonalazódott és egyre inkább stabilizálódott a lakásszövetkezetek, társasházak jogszabályi környezetének kialakítása, befejeződött a társasház és a lakásszövetkezeti törvény gyakorlati tapasztalatainak összegzése, továbbá ugyanez mondható el a működés és gazdálkodás feltételrendszerére is. Befejeződtek az alapszabály korszerűsítési és alapító okirat felülvizsgálati teendők, és ebből az következik, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak immáron az elmúlt években elfogadott új törvényi keretfeltételek mellett szervezhetik tevékenységüket. Az új törvényekben a gazdálkodás keretei is szabályozásra kerültek és azok a korábban eléggé kigyomlált gazdálkodási és működési feltételeket szabályozó jogszabályok is hatályon kívül lettek helyezve. Ha ebbe a sorba illesztjük a bevezetőben már említett áfa-beli megítélés kérdését, akkor elmondhatjuk, hogy gyakorlatilag rövidtávon egy stabil jogszabályi környezet mellett lehet a házkészítési tevékenységet szervezni és megvalósítani. Ugyanakkor látni kell azt is, hogy a kialakult stabilnak tűnő működési keretfeltételek továbbra is számottevő ellentmondást rejtenek. Elég legyen itt csak arra utalni, hogy a lakásszövetkezeti és társasházi tagi, tulajdonosi fizetési és elszámolási rendszer teljesen meg egyező tevékenység gyakorlatja mellett is lényeges eltérést mutat. Természetesnek vehető egy ilyen meglehetősen súlyos megállapítás mellett, hogy a jogalkotás irányába a szerveztorientált szabályozás helyett, tevékenységorientált szabályozás kialakítása jelenjen meg a jogalkotók felé elvárásaként. Ennek gyakorlati várományosa az a lakáskódex elkészítésének kormányzati terve,

TÁJÉKOZTATÓ

Tájékoztatjuk azokat a LOSZ érdekkörébe tartozó lakásszövetkezeti és társasházi vezető tisztségviselőket, akik a kormány gázár és távhő energia támogatásának rendeletével összefüggésben feladatokkal néznek szembe, hogy a közeljövőben a LOSZ honlapján lévő Hírlevelében kapják meg a szükséges kiegészítő tájékoztatását. A LOSZ a Szociális és Munkaügyi Minisztériummal közösen dolgozik egy olyan átfogó tájékoztató kialakításán, mely segítséget nyújt a 231/2006. (XI.22.) kormányrendeletben foglaltak végrehajtásához. A LOSZ ez úton is tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti és társasházi vezetőket, hogy a kormányrendelet előkészítésében az érdekképviselet semmilyen szerepet, vagy véleményformáló feladatot nem kapott, ebből következőleg a jogszabály megjelenésével egyidejűleg volt kénytelen az országos érdekképviselet is szembe nézni azokkal a feladatokkal, melyeket a kormányrendelet a lakásszövetkezeti, társasházi házkészítő szervezetek vezetőivel szemben támasztott. Ez a megállapítás vezetett ahhoz is, hogy a szövetség a fent már jelzett tájékoztató összeállítását kezdeményezte a rendelet kiadó minisztériumnál. A tájékoztató várhatóan az Otthonunk megjelenése előtt már a Hírlevél útján, illetve a LOSZ honlapján (www.losz.hu) olvasható lesz. (Az a tény, hogy az Otthonunkban a tájékoztatót lehozni nem tudtuk, amiatt következett be, hogy az Otthonunk átfutási ideje lényegesen hosszabb időt vesz igénybe, mind a tájékoztató elektronikus úton történő közzététele.)

(Folytatás a 2. oldalon)

(Folytatás az 1. oldalról)

mely a lakásszövetkezeti, társasházi törvénykezés a lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó törvénnyel egybefűzve új egységes házkezelési törvénykezés irányába mutat. Ismerve a jogalkotás nem kifejezetten gyors rendjét, nem várható, hogy 2007-ben ezzel a kérdéssel mélyrehatóbban kelljen foglalkozni, de fel kell készülnünk a véleményezésre és a jövőbeni új gyakorlat megismerésére.

2007-ben reményeink szerint folytatódik a lakóépületfelújítási kormányzati program és egyre több helyről hallunk visszajelzést még a megszorító intézkedések ellenére is, növekvő felújítási igények érvényesítéséről. Szeretnénk hinni, hogy a felújítások a komplexitás és a telepszerű többszintes épületállomány egészére fog kiterjedni. Minde mellett javulni fognak a pályázati feltételrendszerek és enyhülnek a közbeszerzéssel kapcsolatos eddigi kedvezőtlen tapasztalatok. Erkeképviseleti részről számítunk egy kormányzati hatékonyabb érdekegyeztető gyakorlat érvényre jutásával és a nehéz gazdasági helyzet ellenére is egy egészségesebb kimozdulást a bérlakásépítés kiterjesztése felé.

Az érdekképviselő háza táján 2007 is számos olyan változást sugall, mely az elmúlt időszakban ritkán, de azért a beszélgetések során komoly érdeklődést váltott ki. Szűkebb körben ismert a LOSZ Budapest V. ker. székházának tulajdonviszonya, a székház állagának helyzete és az időnként felröppenő értékesítéshez kapcsolódó hír. E tekintetben várható, hogy az év közepén mind a három székháztulajdonos közös akaratával lényeges változás következzen be. Érdekel a LOSZ a jövőbeni erejét meghaladó költségvállalás helyett a budapesti székház értékesítésében és az ehhez kapcsolódó

Újévi köszöntő

feladatok kimunkálásában. A LOSZ működési, gazdálkodási feltételrendszerében 2007-ben mélyreható és lényeges változás nem következik be, azonban óhatatlanul elkezdődik egy, a későbbi időszakra meghatározó szervezeti és költség szerkezeti átalakulás vitája. Ennek előszele lehet az a gyakorlatilag már csaknem eldöntött tény, hogy az Otthonunk című havilapunk ugyan változatlan formában megmarad, de 2007 második felétől vagy 2008 januárjától előfizetésessé válik. A LOSZ működési költségeinek finanszírozásába az Otthonunk Alapítvány is jelentős forrást előteremtő szervezetként lett figyelembe véve. A Nemzeti Civil Alapprogram törvényi szabályozása a realitását megadta ennek, de a gyakorlati megvalósítása ennek ellentmondó tapasztalatokat hozott. Az alapítvány vezetése is megújult és ez a jövőben két irányú tevékenységben is jelentkezhet. Egyrészt fokozni kell a személyi jövedelemadó 1%-os átengedéséből várható bevételt, ami csak úgy képzelhető el, ha a lakásszövetkezetek, társasházak tisztségviselői, munkavállalói az elkövetkező hetek, hónapok során megjelenő alapítványi felhívásnak mind nagyobb mértékben eleget tesznek és szja bevallásaikban az alapítvány javára történő engedményezésről döntenek. Másrészt számíthat az alapítvány arra is, hogy egy jól kidolgozott és megfele-

lő ösztönző érdekeltségi feltételekkel rendelkező egyszeri támogatási felhívás kibocsátásával az alapítói tőke pozíciói javulni fognak és az alapítvány a vélhető támogatásból képződő összegből mind a LOSZ országos rendezvényeinek költségeihez, mind a területi szakmai szövetségek működésének feltételeihez hozzá tud járulni.

Az ímént felvillantott néhány terv és várható esemény csak kis része annak, ami elé a lakásszövetkezetek, társasházak, a területi és szakmai érdekképviselők az országos szövetséggel közösen nézhetnek. A tervek, és elképzelések megvalósítása azonban csak akkor lehet sikeres, ha azok előzetesen kellően megvitattak lesznek és a viták során kialakult vélemények, javaslatok beépítésével válnak nem csak tervvé, hanem gyakorlattá is. 2007-ben szükség lesz jól előkészített rövid, középtávú elképzeléseink kimunkálására, miután az ezt követő év választási év lesz. Az országos szövetség tisztújító választását természetesen már 2007-ben is megkezdik a lakásszövetkezeti, társasházi tisztségviselői választások, ami tovább gyűrűződhet a területi szakmai érdekképviselői választások felé is. Ha számba vesszük a fentiekben felvázolt, korántsem teljesnek tekinthető feladatsort, akkor teljes bizonyossággal mondhatjuk, hogy ismét egy nehéz és küzdelmes év elé nézünk. Ismerve azonban a lakásszövetkezeti, társasházi tisztségviselők tettekkészségét, a területi és országos szövetségi vezetők tisztségviselők elhivatottságát, akkor kétség sem férhet ahhoz, hogy elképzeléseink megvalósítása bekövetkezik. Ahhoz, hogy ez valóban így történjen a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége Elnöksége, Felügyelőbizottsága és munkatársai nevében az Otthonunk valamennyi olvasójának eredményekben gazdag és sikeres 2007-es esztendőt kívánok.

A Gazdasági és Szociális Tanács felhívása az Országgyűlésben képvisellel rendelkező pártokhoz

A Gazdasági és Szociális Tanács, mint a gazdasági szereplőket, a munkaadókat, gazdasági önkormányzatokat, a munkavállalókat, a civil szervezeteket és a tudományt megjelenítő konzultatív testület – tagjainak többségi határozatával – a következő felhívást intézi a Magyar Köztársaság Országgyűlésében képvisellel rendelkező pártokhoz:

1. Hazánk társadalmi, gazdasági, politikai és morális állapota azonnali változásokért kiált. Az államháztartás egyensúlyi helyzete, a nemzetközi szervezetekkel szemben tagként vállalt kötelezettségeink, a politikába és a politikusokba vetett közbizalom megingása mind-mind azt igénylik, hogy az ország vezetéséért felelős – és az országgyűlési választásokon erre felhatalmazást kérő – politikai pártok haladéktalanul kezdjenek hozzá a helyzet együttes rendezéséhez. Tegyük félre a hazánk fejlődése, a magyar nemzet jövője szempontjából lényegtelen ügyekben folytatott – leginkább csak egymás lejáratására, ellehetlenítésére irányuló, nemegyszer méltatlan – vitákat, és **lássanak hozzá a valóban nagy léptékű feladatok megtárgyalásához, majd közös megoldásához.**

2. Az utóbbi hetekben-hónapokban a társadalmi párbeszéd különböző fórumain folytatott eszmecsere mellett sokféle szakmai, szakértői, civil szervezet és intézmény kezdeményezett párbeszédet az ország jövőjéről, a megkerülhetetlen reformok alapkérdéseiről. Ezeknek a kezdeményezéseknek, műhelymunkáknak csak a parla-

mentben képvisellel rendelkező politikai pártok felelős magartása esetén van értelmük; a felvetett megoldások, javaslatok **csak a politikai pártok** megegyezésével valósulhatnak meg.

3. Mindannyiunk számára nyilvánvaló, hogy hazánkban nagyon sok dolog nem mehet tovább az eddigi módon. **A kormánynak helyre kell állítania az államháztartás egyensúlyát, biztosítva a tartós egyensúlyt és a fenntartható fejlődés feltételeit.** Mélyreható változások szükségesek az államszervezetben, az egészségügyben, az oktatásban, a nyugdíjbiztosításban, a közteherviselésben. Ezek a változások áldozatvállalást igényelnek a társadalom többségétől. A reformok növelik a társadalmi-gazdasági szereplők terheit, sértik a rövid távú érdekeiket. Emiatt – érthetően – fokozódik az ellenállás, az elégedetlenség is. **Az ország jövőjéért felelősséget érző politikai erők nem használhatják ki saját hatalmi céljaik érdekében ezt az elégedetlenséget.** Erről meggyőzően tanúskodik számos, hasonló feladatokat megoldó nyugat-európai ország példája.

4. A felhalmozódott gazdasági bajok, társadalmi méltánytalanságok felszámolásával egyidejűleg nemcsak új fejlődési pályára állhat az ország, hanem **egy újfajta, modern, versenyképes, valódi szolidaritáson nyugvó országot hozhatunk létre** – és kell is létrehozni. Ehhez esélyteremtő, fejlesztő államra van szükség (és ennél többre nincs is lehetőség)! Igaztalan azt állítani, hogy a nehéz helyzetet kizárólag gazdaságpolitikai hibák idézték elő; miként azt is,

hogy ezért elsősorban a közszféra a felelős. A bajok mélyebben gyökereznek: a gondoskodó állam egész modelljét kell átalakítanunk. Az országgyűlésben helyet foglaló politikai pártok feladata, hogy a közterheket, köztük az **átalakítás terheit méltányosan osszák meg a társadalom különböző csoportjai között**, ügyelve arra, hogy ne kopjon tovább, hanem erősödjék a társadalmi összetartozás.

Lehetővé kell tenni, hogy a társadalom különféle okokból sértett csoportjai társadalmi párbeszéd formájában kifejezhessék a fájdalomukat, veszteségérzetüket, haragjukat, és ezután békét köthessenek egymással, lezárva a múltat és a sérelmeket. Csak ezt követően lesznek képesek a bizalom alapján együttműködni egymással.

5. A Gazdasági és Szociális Tanács felajánlja, hogy pártpolitikai szempontból semleges szereplőként hozzájárul a reformok társadalmi párbeszéd keretében történő megalapozásához és – az Európai Unió több tagállamához hasonlóan – **egy társadalmi szerződés**

megkötéséhez. Ebben a szerződésben a kormány, a parlamenti pártok, valamint a társadalom sokféle érdekcsoportját képviselő Gazdasági és Szociális Tanács hosszabb távra megállapodhat hazánk társadalmi és gazdasági fejlődésének fő irányairól.

Budapest, 2006. november 30.

Dr. Szabó Endre
országelnök

Derrigán Sándor
országelnök

Prof. Dr. Vizi E. Szilveszter
országelnök

Dr. Tóth János
országelnök

Változnak a földhivatali illetékek

A kormány döntése értelmében változnak a földhivatalok eljárási szolgáltatási díjai. Emelkedik az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási eljárásért fizetendő díj, azonban továbbra sem kell fizetni többek között a fiatalok otthonteremtési támogatását igénybevevőknek az első lakás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséért, illetve törléséért.

A földhivatalok működési bevételi hiányának csökkentése és a kötelező állami feladatként előírt ingatlan-nyilvántartási tevékenység ellátása érdekében döntött a kormány a földhivatali díjak emeléséről. Ezzel párhuzamosan 2007-től megszűnik a földhivatalok állami támogatása, így kiadásait tisztán saját forrásból kell fedezniük.

A díjak a következőképpen módosulnak: az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási eljárásért 6 000 forint összegű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A jelzalog bejegyzése, valamint a bejegyzés módosítása ingatlanonként 12 000 forint lesz. A vagyoni értékű jog – tehát nem jelzalog – törlésének díja, változással érintett ingatlá-

nonként 2 000 forint marad. A társasház-alapítás bejegyzése társasházi tulajdoni külön laponként 6 000 forintba kerül, de összesen legfeljebb 100 000 forint lehet.

Továbbra is díjmentes lesz a lakáscélú közvetlen állami támogatás igénybevétele esetén a lakásépítési (-vásárlási) kedvezményt, a fiatalok otthonteremtési támogatását és a lakásépítési (-vásárlási) kedvezményt megelőlegező kölcsönt biztosító jelzalog. Ezzel összefüggően díjmentes marad továbbá a Magyar Állam – mint a jelzalog jogosultja – javára a jelzalog megszűnéséig fennálló elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és törlése.

A díjtörvény tervezett módosítása éves szinten várhatóan 3,33 milliárd forint bevételt eredményez a földügyi szakigazgatás számára.

Az új szabályok a parlamenti elfogadás után, a kihirdetést követő 45. napon lépnek hatályba.

2006. évi L. törvény

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosításáról szóló 2006. évi L. törvény vázlatos ismertetése

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (Étv.) 2006. májusától jelentős mértékű módosuláson ment át, már a fogalmi kérdések is jelentékeny mértékben módosultak, megváltozott például az Épület és az Építmény fogalma is.

Az eddigi egyszerű fogalomhoz képest (*Építmény (az épület, műtárgy gyűjtőfogalma)*): a rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültégi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy az azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre, *Épület*: olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés – jellemzően tartózkodás – céljából.) lényegesen bonyolultabb, részletesebb új fogalmak kerültek meghatározásra:

„8. *Építmény*: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínrre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültégi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével

jön létre. Az építményhez tartoznak annak rendeltetészerű és biztonságos használatához, működéséhez, működtetéséhez szükséges alapvető műszaki és technológiai berendezések is (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).”

„10. *Épület*: jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.”

Lényegében ugyanez a helyzet a 2. § 18. pontjában meghatározott sajátos építményfajták vonatkozásában is, egy lényegesen átfogóbb új fogalom került az Étv.-be beépítésre:

„18. *Sajátos építményfajták*: többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányaműveléssel, környezetvédelemmel kapcsolatos és atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények (mérnöki létesítmények), amelyek létesítésekor – az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építé-

si követelményrendszeren túlmenően – eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség.”

Megváltozott nem a lényegét érintően a Településfejlesztési koncepció fogalma is, de a fogalmi rendelkezések ki is egészültek további öt új fogalommal. Ezek az alábbiak:

„31. *Biológiai aktivitásérték*: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.

32. *Építészeti érték*: az épített környezet minden olyan tárgyi és szellemi (építészettörténeti, építőművészeti, műszaki-tudományos) építészeti minőséggel rendelkező alkotásokban megjelenő értéke, amelyben a mindenkori társadalom – ezen belül a helyi közösségek – identitása és alkotóképessége fejlődik ki.

33. *Építészeti örökség*: az épített környezet maradó építészeti értéket is képviselő elemeinek (építmény, épületegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás) összessége – annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt.

(Folytatás a 4. oldalon)

(Folytatás az 3. oldalról)

34. **Fővárosi keretszabályzat:** a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építészeti követelmények tekintetében nem teljeskörűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.

35. **Övezeti terv:** a helyi építési szabályzatban megállapított építési övezetek, illetőleg övezetek területi lehatárolását – a település ingatlan-nyilvántartási térképének másolatán – tartalmazó terv, amely a szabályzat mellékletét képezi.”

Lényegesen megváltozott, kibővült az állam építési feladatainak szabályozása körében a miniszteri építési feladatkörének szabályozása. Az új kibővült és részletesebben meghatározott szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörök az alábbiak:

a) gondoskodik az építésügyre vonatkozó törvények és kormányrendeletek szakmai előkészítéséről, ellátja a hatáskörébe tartozó jogi szabályozási feladatokat,

b) külön jogszabályok szerint

ba) összehangolja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok tevékenységét,

bb) ellátja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok, valamint az egyéb építésügyi igaz-

gatási feladatot ellátó szervezet építésügyi igazgatási feladatainak szakmai irányítását, ennek keretében rendszeresen gondoskodik a szervezetek szakmai munkájának és a vonatkozó jogszabályok érvényesülésének helyszíni ellenőrzéséről,

c) ellátja az építésüggyel kapcsolatos európai integrációval összefüggő feladatokat és az építésüggyel kapcsolatos kormányzati teendőket,

d) elősegíti – a nemzeti kulturális örökség minisztere, valamint a természetvédelemért felelős miniszter bevonásával – az építészeti kultúra megőrzését, fejlesztését és védelmét, ennek keretében országos kutatási, műszaki fejlesztési, valamint oktatási-nevelési programokat dolgoztat ki és működtet,

e) részt vesz az építésügyet érintő képzési, szakképzési célok meghatározásában és kezdeményezési, véleményezési és egyetértési jogot gyakorol az erre vonatkozó miniszteri rendeletek előkészítésében,

f) a műemlékek és a sajátos építményfajtákért felelős miniszterek, valamint az építésügyi területén érintett szakmai kamarák és az érintett felsőfokú oktatási és szakképzéssel foglalkozó intézmények javaslata alapján koordinálja, összefogja és irányítja az építésüggyel kapcsolatos szakmák gyakorlására vonatkozó szabályozás kialakítását.

A miniszter egyes területfejlesztéssel, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos, valamint törvényben, illetőleg kormányrendeletben meghatározott építésügyi feladatait a területi főépítész hivatalok útján látja el.

A sajátos építményfajtákra, valamint a műemlékvédelem alatt álló építményekre vonatkozó szabályozási kérdésekben a hatáskörrel rendelkező miniszter az építési szempontból hatáskörrel rendelkező miniszterrel egyetértésben jár el.

A törvény módosítása bővíti a tervtanácsi rendszert is, az eddigi központi és területi tervtanács helyett, központi és regionális szinten létrejönnek a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsok, valamint a területi építész kamarák elnökei létrehozhatják illetékességi területükhöz kapcsolatosan a helyi építészeti-műszaki tervtanácsot, ha a települési (a fővárosban a fővárosi és a fővárosi kerületi) önkormányzat az önkormányzati főépítész vezetésével tervtanácsot önállóan vagy társulásonként nem működtet.

A törvény ezúttal meghatározza a tervtanácsok különös feladatait, ezek az alábbiak:

„a) településrendezési eszköz hiánya vagy hiányos szabályozása esetén az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése, továbbá

b) a települési környezet, a táj- és településkép,

c) a beépítési-, vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg, illetve

d) az építészeti örökség és az építészeti értékek (építészeti minőség)

külön jogszabály szerinti védelme, valamint

PICOFLUX S100

A lakások hideg- és melegvízfogyasztásának megbízható méréséhez, elérhető áron – akár rádiós leolvasó rendszerrel együtt is



- ✓ Ergonómikus, stabil konstrukció német minőséggel.
- ✓ Illetéktelen behatolás, manipuláció elleni védelem.
- ✓ Szárazon futó kivitel, kristálytisztá leolvashatóság.
- ✓ B-osztályú hitelesítés, tartós mérési pontosság.
- ✓ Nagyobb lakóközösségek számára nagykereskedelmi áron, mérőcserével is forgalmazzuk.
- ✓ Épületfelügyeleti rendszerekhez megfelelő kivitelben, illetve rádiós leolvasó rendszerrel együtt is rendelhető.

Almérők szerinti egyéni számlázás esetén az előírt OMH hitelesítési ciklusidő 6 év!

ELSTER Méréstechnika

2119 Pécel, Határ út 3.
Tel: (28) 548-000
Fax: (28) 548-548
www.elstermetering.hu



Magyar Közlönyben

megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok 2006. november 2-től – 2006. december 5-ig)

227/2006. (XI.20.) Korm. r. MK 141. szám

A pénzforgalmi szolgáltatásokról és az elektronikus fizetési eszközökről

MK 141. szám

Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal közleménye a 2006. december 1-je és december 31-e között alkalmazható üzemanyagárakról

ESZ-95 ólmozatlan motorbenzin	262 Ft/l
ESZ-98 ólmozatlan motorbenzin	272 Ft/l
Gázolaj	271 Ft/l
Keverék	280 Ft/l

2006: CXIV. tv. MK 142. szám

A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény módosításáról

231/2006. (XI.22.) Korm. r. MK 142. szám

A lakosság energiafelhasználásának szociális támogatásáról

2006: CXIX. tv. MK 147. szám

A Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetésének végrehajtásáról

244/2006. (XII.5.) Korm. r. MK 148. szám

Az építési műszaki ellenőri, valamint a felelős műszaki vezetői szakmagyakorlási jogosultság részletes szabályairól

245/2006. (XII.5.) Korm. r. MK 148. szám

Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól

246/2006. (XII.5.) Korm. r. MK 148. szám

Az egyes építésügyi tárgyú rendeletek módosításáról

e) a településrendezési és az építészeti-műszaki tervek szakszerűségének, magas színvonalának

külön jogszabály szerinti biztosítása, egyéb fontos építészeti (településrendezési, építészeti-műszaki, településképi, környezetlakítási, az akadálymentes épített környezetlakítási stb.) célok érvényre juttatása.”

A településrendezés célja, feladatai és eszközei körében teljes egészében kicserélődött az Étv. 8. §-a. Az új szabályozás szerint a településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel ne járjanak. Ennek érdekében biztosítani kell a területek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét.

Ennek során figyelembe kell venni:

a) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,

b) a népesség demográfiai fejlődését, a népesség lakásszükségletét,

c) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek lehetőségeire,

d) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltároló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,

e) a környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

f) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és az erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és a vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,

g) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,

h) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

i) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,

j) a közlekedési kényszer (lakóhely-munkahely, nyersanyag kitermelés-feldolgozás stb. viszonylatában) csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását.

A fentiekben meghatározottak érvényesülése érdekében, különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a természetes (felszíni és felszín alatti) vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – az

alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a) a települések rendezése során a település közigazgatási területére hulló felszíni csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását vagy szakszerű és ártalommentes elvezetését, kezelését az adottságok, és a lehetőségek figyelembevételével biztosítani kell,

b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet,

c) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület,

d) a tervezés időszakában a 20 000 fő lakosságszámot meghaladó, valamint a tervezett létszámmal azt elérő települések, a kiemelt üdülőterületek, a gyógyhelyek meglévő, illetőleg bővített belterületét a közigazgatási területükön belül – eltérő területrendezési tervi előírás hiányában, és ahol ez fizikailag lehetséges – legalább 200 m szélességű, beépítésre nem szánt (mező-, erdőgazdasági, közlekedési, vízgazdálkodási) területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, amely területen csak közlekedési, közmű, hírközlési és vízvédelmi építmények helyezhetők el. Új belterületet, beépítésre szánt területet úgy kell kijelölni, hogy legfeljebb tízezer tervezett lakost befogadó településrészt (illetőleg az üdülőterület valamint a gyógyhely jellegéhez igazodó területegységeket) ugyanilyen, beépítésre nem szánt területekből álló gyűrű vegye körül. Két terület közötti gyűrű – a természeti adottságok és a környezetvédelmi előírások figyelembevételével – egymásba metszhet.”

A településrendezés helyi szabályai közül megváltozik az Étv. 9. §-ának (2) és (3) és (7) bekezdése, illetve a törvény 9. §-a egy új (11)

bekezdéssel egészül ki. A változtatások a megfogalmazás tartalmát tekintve nem tekinthetők jelentéktelennek. Igyekeznek a jogalkotó a településrendezéssel összefüggésben az előkészítésre, a helyi véleménynyilvánításra nagyobb hangsúlyt helyezni. Az új szabályok:

„A településrendezési eszköz kidolgozása előtt meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés általános célját és várható hatását, hogy az érintettek azzal kapcsolatban javaslatokat, észrevételeket tehesse. Ennek során:

a) az érintett népesség, szervezetek, érdekképviseleti szervek véleménynyilvánítási lehetőségét biztosítani kell, ezért a helyben szokásos módon az érintettek tudomására kell hozni a településrendezési eszköz kidolgozásának elhatározását,

b) az államigazgatási szerveket, valamint az érintett települési önkormányzati szerveket az előkészítésbe be kell vonni úgy, hogy azok a megkeresés kézhezvételétől számított 30 napon belül írásos tájékoztatásukban ismertessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli lefolyását, valamint a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelményeket.

A készítés alatt lévő településrendezési eszközt a polgármesternek (főpolgármesternek) – külön jogszabályban meghatározottak szerint – véleményeztetnie kell a tervtanáccsal. Az elkészített helyi építési szabályzatot és településrendezési terveket a megállapítás, illetve a jóváhagyás előtt a polgármesternek (főpolgármesternek) véleményeztetnie kell a külön jogszabályban meghatározott államigazgatási, az érintett települési önkormányzati és az érdekképviseleti szervekkel, valamint a társadalmi szervezetekkel, – amelyek 45 napon belül adhatnak írásos véleményt.”

Mindezekben túl pedig a módosításnak megfelelően semmilyen településrendezési eszköz sem fogadható el az előzőekben ismertetett és előírt véleményeztetési eljárások lefolytatása nélkül.

A törvény 9. §-ának új (11) bekezdése szerint a helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket azok összes munkarészével, valamint a megállapításukról szóló – külön jogszabály szerinti – jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá a területi főépítési, illetve miniszteri véleménnyel együtt, a képviselő-testületi megállapításuk után 15 napon belül a jegyző köteles megküldeni az illetékes megyei közigazgatási hivatal vezetőjének.”

Az Étv. 10-11. §-ai, melyek a településszerkezeti tervre vonatkoznak, is lényegesen átalakulnak. Az új rendelkezések az alábbiak:

A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térségi kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdekek, a szomszédos településekkel való együttműködést, a

(Folytatás a 6. oldalon)

KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ RODA

Lakásszövetkezetek,
Társasházak
könyvelését vállalja
teljes körű elektronikus
ADÓ és TB ügyintézésrel
Elmaradást
kedvezményrel
dolgozunk fel.

T.:06-30-456-6958

Kis Divatház Kkt.

1181 Budapest,
Üllői út 421.

kisdivat@t-online.hu

(Folytatás az 5. oldalról)

szédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett. A településszerkezeti tervet a települési önkormányzatnak legalább tízévenként felül vizsgálnia, és szükség esetén a terv módosításáról vagy az új terv elkészítéséről kell gondoskodnia. A tízévenkénti szükséges felülvizsgálat során gondoskodni kell az időközben történt módosítások egységes tervbe foglalásáról.

A településszerkezeti tervet a településrendezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseken túlmenően a megyei, a szomszédos települési (a fővárossal szomszédos települések esetében a fővárosi és az érintett – határos – fővárosi kerületi) önkormányzatokkal is véleményeztetni kell. A főváros településszerkezeti tervét a kerületi önkormányzatokkal is véleményeztetni kell. A településszerkezeti terv esetében az előzetes véleményt kérő dokumentációnak a fentiekben előírtakon túlmenően tartalmaznia kell a szerkezeti terv módosítása esetén az azt szükségessé tévő településfejlesztési döntést, valamint tájékoztatásul az elfogadott településfejlesztési koncepciót is.

A településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzi, valamint szöveges munkarészből áll. A településszerkezeti terv – rajzi és szöveges – munkarészei a megállapításukról szóló határozat mellékletei. A településszerkezeti terv részterületre vonatkozó módosítása során annak hatásait az

egész településre (szükség esetén annak határain túl is) vizsgálni kell. A tízévenkénti szükséges felülvizsgálat során az időközben történt módosításokat a felülvizsgált egységes tervben át kell vezetni. A településszerkezeti tervet a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását, a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalakat, gyűjtőutakat, közüzemi közmű-gerincvezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit), a települési szintű és a városrész szintű közparkokat, a terv léptékében ábrázolható védett, az e tervvel védelemre tervezett és védőterületeket. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a rehabilitációra kijelölt, valamint a funkciójában megváltoztatásra szánt (fejlesztési) területeket. A fentiekben meghatározottakon belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot (bányatelket), a nyilvántartott ásványi nyersanyag-vagyont, a szennyezettséget, az árvíz-, a belvíz-, az erózió- és csúszásveszélyt, a földrengés-veszélyeztetettséget, a természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.”

A helyi építési szabályzatra vonatkozó rendelkezéseket az Étv. 13. §-a tartalmazza. Új

rendelkezés, hogy a szabályozási terv – amennyiben az elkészítése kötelező – a helyi építési szabályzat rajzi mellékletét képezi, de helyi építési szabályzat készülhet a település közigazgatási területének egészére vagy annak egyes részeire is. Területrészenként készülő helyi építési szabályzat esetében a későbbi szabályozások az első szabályzat módosítását (kiegészítését) jelentik.” Új szabály, hogy szabályozás módosítását legalább a településszerkezeti tervben lehatárolt terület egységeire kell elkészíteni, illetve, hogy a tervezés időszakában 20 000 fő lakosság számot meghaladó települések esetében, amennyiben a helyi építési szabályzat mellékleteként nem készül szabályozási terv is, az egyes építési övezetek, övezetek területi lehatárolását övezeti tervlapon ábrázolni kell.”

Pontosabbá vált az Étv. 18. §-ának (2) bekezdésének, az építésjogi követelményekre vonatkozó szabálya. E szerint helyébe a következő rendelkezés lép:

„Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, vagy azok nem szabályoznak – előírt, illetőleg azok végrehajtására vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített követelményeknek megfelelően – teljeskörűen, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke – beépítettség és építménymagasság – valamint mód-

- Díjtalan felmérés
- Gyors és szakzerű kivitelezés
- Korrekt árak, részletfizetési lehetőség

K-VONAL ALPINTÉCHNIKAI ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT.

Kérje ajánlatunkat!

Korsós András, építőmérnök, K-vonal Kft. ügyv. ig.

Telefon: **30 / 943 - 05 - 43**

E-mail: kvonal@enternet.hu

Web: www.kvonal.hu

5000. Szolnok, Hold utca 19/a

Ahol más szédül, ott mi dolgozunk!

Vállaljuk **panellakások külső hézagtömítését** zártcellás polifoam szalaggal, melyet a rágcsálók nem támadnak meg, gomba, penész nem telepszik meg rajta. Lezárás UV álló, hidrofób hézag-tömítővel, panelhézagok találkozásánál szellőzőcső berakásával.


Állványozás nélkül, alpinechnikával az ország egész területén vállaljuk **társasházak homlokzat-felújítását, vakolatjavítását, homlokzatfestését** kültéri homlokzatfestékekkel, a Trilak teljes színskálájáról választható színekkel.

Vállaljuk továbbá erkélyek, liftnaknák mázolását, **tetők** (hő- és víz)szigetelését, valamint teljes **hőszigetelő (Dryvit) rendszerek** kivitelezését (**PanelPlusz Program**).


Referenciák 1984. óta az ország egész területéről.

(Budapest, Szolnok, Sopron, Kecskemét, Debrecen, Pécs, Zalaegerszeg, Nagykanizsa, Kaposvár, Győr, stb.)


Tetőszigetelés



Dryvit hőszigetelő rendszerek



Panelhézag szigetelés



ja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezetbe.”

Minimális mértékben módosul az Étv. 21. §-ának (1) bekezdése, a 22. § (1) és a 27. § (3) bekezdése. Az új rendelkezések az alábbiak:

„A helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.”

A változtatási tilalom alá eső területen – az építési tilalom alóli kivételek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.”

A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegéről a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság külön határozatban dönt. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték-növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő 1 éven belül nem kezdődik meg, vagy 5 éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének megállapításánál figyelembe vett telekérték-növekedést a tulajdonos részére az 5 év elteltével, ezt követően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 30 napon belül kell megfizetni. Telekérték-növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.”

Lényeges változás érinti az Étv. 28. §-ának (2) bekezdését, ugyanis az útépitési és közművesítési hozzájárulás körében, ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben, de legfeljebb a költségek 90%-áig az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja az új rendelkezés szerint. A korábbi szabály konkrét és maximális mértéket nem határozott meg. A hozzájárulás mértékét és a megfizetés módját a települési önkormányzat értelemszerűen rendelettel szabályozza. Szintén új rendelkezés, hogy az útépitési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.”

Az Étv. 30. §-ának (1)-(3) és (6) bekezdései – a kártalanítási szabályok körében – is megváltoznak. Az új rendelkezések:

„Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a

szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg. A kártalanítás összege az ingatlanok a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet. Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak – kérelmére – kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó. A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekelttségük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.”

Az Étv. Új alcímmel (Településrendezési szerződés) és 30/A. §-sal egészül ki az alábbiaknak megfelelően:

A települési önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződés (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A szerződés tárgya lehet különösen:

a) településrendezési tevékenység előkészítése a cél megvalósítója által, saját költségére, a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat – egyeztetett program alapján történő – kidolgozásának finanszírozása;

b) a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célok – a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatása és biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is;

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik.

A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi. Az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a cél megvalósítójának kezdeményezésére az általa készített tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást

a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja. A szerződésben kikötött, illetőleg vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.”

Az építményekkel szemben támasztott általános követelmények szabályozása körében a 31. § (4) bekezdése új ponttal egészül ki. Az építmények és részeinek (önálló rendeltetési egység) építése, felújítása, átalakítása, bővítése, helyreállítása, korszerűsítése során biztosítani kell a terület geológiai, hidrológiai és szeizmológiai sajátosságainak való megfelelést is.” Ehhez kapcsolódik egy új (5) bekezdés, mely szerint mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a táj- és településkép, a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az épített örökség védett értékeinek érvényesülésére.”

A Törvény 32. §-ának (3), (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„Építészeti-műszaki tervezési, valamint építésügyi műszaki szakértői tevékenység az alábbiakban, valamint a külön jogszabályban foglaltak szerinti szakmai névjegyzékbe vétellel elnyert tervezői, illetve szakértői jogosultság (a továbbiakban: tervezői, illetve szakértői jogosultság) birtokában folytatható. A névjegyzékbe vételhez

- szakirányú felsőfokú végzettség,
- meghatározott idejű szakirányú gyakorlat, valamint
- jogszabályban meghatározott egyéb feltételek teljesítése szükséges.”

„Az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői tevékenységet folytató személy csak olyan szakterületen végezhet tervezési vagy szakértői munkát, amelyhez e törvény szerint megfelelő tervezői vagy szakértői jogosultsággal rendelkezik. Igazságügyi szakértői jogosultsággal rendelkező személy építésügyi műszaki szakértői tevékenységet csak akkor folytathat, ha teljesíti az előzőekben meghatározott követelményeket is. A szakmai névjegyzék vezetése keretében a területi építész, valamint a területi mérnöki kamarák első fokon, az országos kamarák másodfokon a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályai szerint határozattal döntenek a tervezői, illetve a szakértői jogosultság megállapításáról.”

Megújul és lényegesen kibővül az Étv. 33. §-ának a tervezői felelősségre vonatkozó szabályozása:

(Folytatás a 8. oldalon)

„A tervező felelős:

a) az általa készített építészeti-műszaki tervek (ideértve a kivitelezési terveket is)

aa) műszaki tartalmának szakszerűségéért,

ab) valós állapotnak megfelelő tartalmáért,

ac) építészeti minőségéért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért,

b) a jogszabályok, szabályzatok, építési előírások, szabványok és egyéb szakmai szabályok betartásáért,

c) a tervdokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők (altervezők) kiválasztásáért,

d) a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért.

Az építés minősége, a szakszerű kivitelezés biztosítása, valamint a Törvényben szerinti és az egyéb jogszabályokban meghatározott követelmények érvényre juttatása céljából a ellenőrző feladata és felelőssége – jogszabályban előírt esetekben és módon – a műszaki megvalósítási, kiviteli tervdokumentáció (tervdokumentáció-rész) tartalmának szakszerű ellenőrzése. A névjegyzéket vezető szerv a tervezőt és a szakértőt a szakmagyakorlással kapcsolatos jogszabályok megsértése esetén jogszabályban meghatározott esetekben és módon szankciókkal sújtja.

A tervező – ha erre az építetötől megbízást kapott – tervezői művezetést végezhet. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében, valamint elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását.”

Az Étv. 34-36. §-aiban szabályozott, az építési munkák építésügyi hatósági engedélyezésére vonatkozó rész is megváltozik, bár a változás a 34. §-t nem érinti, viszont az elvi építési engedélyre vonatkozó (szélesebb körben válik az elvi engedély alkalmazhatóvá) és az építési engedély kiadásának feltételeit megszabó szakaszok megváltoztak (az a rendelkezés sokkal részletesebb és konkrétabb, már-már túlszabályozott lett) az alábbiak szerint

„Az építési engedélyek megkérése előtt az ügyfél (építetöt) a telekalakítási, a beépítési, az építészeti kialakítással, a bontással kapcsolatos, továbbá a műemléki, régészeti, településképi, természet- és környezetvédelmi, közegészségügyi, életvédelmi, valamint a műszaki követelmények (ideértve a geológiai,

sz seizmológiai követelményeket is) előzetes tisztázása céljából az illetékes és hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóságtól elvi

a) telekalakítási,

b) építési,

c) rendeltetés megváltoztatási

engedélyt (a továbbiakban együtt: elvi engedély) kérhet. Jogszabály a elvi engedély kérését kötelezővé teheti.

A jogerős és végrehajtható elvi engedély egy évig érvényes. Érvényessége egy ízben legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg.

Az elvi engedély érvényességi idején belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során a közreműködő szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi engedély azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, akkor is köti, ha időközben a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások megváltoztak. Az elvi engedély alapján építési munka nem végezhető.”

„Építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben vagy miniszteri rendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha

a) a tervezett építési tevékenység megfelel a 18-22. §-ban, és a 31. § (1) bekezdésében előírtaknak,

b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a 23. és 24. §-ban, a településrendezési tervekben, illetőleg a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént,

c) a tervezett építmény vagy építészeti-műszaki megoldás megfelel

ca) a 31. § (2)-(5) bekezdésében előírt követelményeknek,

cb) az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,

cc) az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulásában foglalt eseti előírásoknak és az előzetes hatósági eljárásokban előírt követelményeknek,

cd) az építészeti minőség és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak, valamint

d) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetben olyan káros hatást, amely

da) a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,

db) az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,

e) az építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságához szükséges

ea) járulékos építmények (közművek, utak, burkolatok, parkolók stb.), illetőleg

eb) közlekedési hálózathoz való csatlakozás, valamint

ec) a közmű- és energiaellátás

a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható, illetve a használatbavételi engedélyezéskor rendelkezésre áll,

f) a tervezőként megjelölt személy – a névjegyzéket vezető szerv által igazoltan – jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,

g) az építetöt – az elvi és a használatbavételi engedélyezés kivételével – építési jogosultságát hitel érdemlően igazolta,

h) a tervező nyilatkozott arról, hogy az általa elkészített építészeti-műszaki tervdokumentáció jogszabályokban meghatározott alapvető követelmények teljesítését biztosító nemzeti szabványokkal azonos vagy azokkal egyenértékű műszaki megoldást tartalmaz,

i) az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak, és tartalmuk megfelel az a)-h) pontok előírásainak.

A védett településképet és építményeket, egyedi tájértékeket érintő építésügyi hatósági engedélyezés során az építésügyi hatóság – a védettséget megállapító rendelet, illetve a védelem jellege szerint illetékes szakhatóság 53/B. § (2) bekezdése szerinti állásfoglalása alapján – előírhatja különösen:

a) a jellemző helyi építőanyag használatát, jellegzetes építészeti forma vagy tömeg helyreállítását, illetve visszaállítását, továbbá

b) az építménynek az értékvédelem és a környezethez való illeszkedés követelményeinek megfelelő kialakítását, valamint

c) az építmény külső helyreállítását (pl. homlokzat- és nyílászárók színezését, egységes kialakítását, cseréjét) és az építmény előnyösebb építészeti megjelenését szolgáló egyéb munkákat.

A Jogorvoslati eljárás során elrendelt új eljárás keretében az alapeljárás megindításakor érvényes építésügyi szabályok szerint kell eljárni az alábbiakban meghatározott kivétellel.

A fenti jogorvoslati eljárás során, ha az új eljárás megindításakor hatályban lévő építésügyi előírások az építetöt számára kedvezőbbek, akkor azokat kell az eljárás során alkalmazni.”

(Folytatása következik)

LOSZ Budapest V., Szabadság tér 14. II. 13. 1054 Telefon: 331-1313 Fax: 331-1396
E-mail: losz@losz.hu; honlap: www.losz.hu

Otthonunk a Lakásszövetkezetek és Társasházak
 Országos Szövetségének és az Otthonunk
 Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványnak lapja
 Szerkeszti a szerkesztőbizottság
 Felelős kiadó: Farkas Tamás
 1054 Budapest, Szabadság tér 14.
 Készül: SILVER Bt. Felelős vezető: Halász né Táska Rózsa
 HU ISSN 0865-9850

Otthonunk

Módosul az Étv. 38. §-ának (1) bekezdése, mely szintén részletesebben megszabja az építési tevékenység végzésének alapfeltételeit az alábbiaknak megfelelően.

„Építményt, építményrész, építményegyüttest építeni, építési munkát, egyéb építési tevékenységet (a továbbiakban együtt: építési tevékenység) végezni – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – csak a jogerős és végrehajtható építési engedélynek, továbbá a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott terveknek és egyéb okiratoknak, valamint az ezek alapján készített – jogszabályban előírt esetekben és módon – tervellenőrrel ellenőriztetett –, olyan műszaki megvalósítási, kiviteli tervdokumentációnak megfelelően szabad végezni, amely alátámasztja, hogy az építmény megfelel az általános, valamint egyéb jogszabályokban meghatározott követelményeknek.”

Lényegében ugyanez a helyzet az Étv. 39. §-ának (1) és (3) bekezdésének módosulásával is, hiszen sokkal részletesebbé vált az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének feltételrendszere is az alábbiak szerint:

„Az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyhez kötött építmények építőipari kivitelezési tevékenysége akkor folytatható, ha

a) az építőipari kivitelezés az építési tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság (a továbbiakban: kivitelező) tevékenységi körében szerepel,

b) a kivitelezési tevékenységet névjegyzékbe vett olyan felelős műszaki vezető irányítja, aki a kivitelezővel tagsági, alkalmazotti vagy megbizotti jogviszonyban áll, és aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, továbbá a kivitelezési tevékenységet végzők felett közvetlen irányítási joggal rendelkezik,

c) a kivitelező és a felelős műszaki vezető rendelkezik kötelező szakmai felelősségbiztosítással,

d) az építőipari kivitelezési munkák tervezett megkezdését – jogszabályban meghatározott esetekben és módon – az illetékes építésfelügyeleti hatóságnak a kivitelezés tervezett megkezdése előtt 15 nappal az építető bejelentette, és az építésfelügyeleti hatóság a kivitelezési tevékenység megkezdését, végzését a bejelentéstől számított 15 napon belül nem tiltotta meg.”

„Az építmények – építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött – olyan jellegű felújítási, helyreállítási, átalakítási vagy korszerűsítési tevékenységét, melynek során

a) az építmény tartószerkezeti rendszere nem változik meg, vagy

b) az építmény tartószerkezetének teherbíró képességét befolyásoló olyan mértékű teherváltozás – írásos szakértői véleménnyel igazoltan – nem következik be, mely a tartószerkezet megerősítését, elbontását, megváltoztatását tenné szükségessé, továbbá

c) ha égéstermék elvezetésére szolgáló bármilyen szerkezetű égéstermék-elvezető berendezés építésére nem kerül sor, illetve

d) az építmény homlokzatának megváltoztatása (kivéve a védett építményeket) nem jár együtt annak teherhordó szerkezeti változtatásával,

a munka jellegének megfelelő szakmunkás-képesítéssel rendelkező személy felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezheti.”

Ráadásul a 39. § még egy új (5) bekezdéssel is kiegészül az alábbiak szerint:

„A kivitelezés megkezdésének bejelentéséhez az építetőnek mellékelnie kell:

a) a kivitelező megnevezését, jogszabályban meghatározott adatait,

b) a felelős műszaki vezető megnevezését, jogszabályban meghatározott adatait,

c) az építési műszaki ellenőr megnevezését, jogosultságának igazolását,

d) a jogszabályban előírt esetekben a kiviteli tervekről szóló tervezői nyilatkozatot, amelyben

da) a tervező nyilatkozik a kiviteli tervek meglétéről, valamint arról, hogy az általa elkészített tervdokumentáció megfelel a jóváhagyott építési engedélyezési terveknek, valamint a jogszabályban meghatározott és egyéb szakmai követelményeknek, és igazolja tervezői jogosultságát,

db) a tervellenőr nyilatkozik az általános követelmények betartásának ellenőrzéséről,

e) az egyéb, jogszabályban meghatározott dokumentumokat.”

Megújul a törvény kivitelezői felelősséget és kötelezettségeket taglaló 40. §-a is az alábbiaknak megfelelően:

„A kivitelező felelős:

a) az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, az építési napló vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,

b) az építető által rendelkezésére bocsátott jogerős és végrehajtható építési engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben, az ezek alapján készült, erre jogosult tervellenőrrel ellenőriztetett kiviteli tervekben előírtak betartásáért és betartatásáért, valamint

c) az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használatosságáért.

A felelős műszaki vezető felel:

a) az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,

b) a szakmunka irányításáért,

c) az építmény, építményrész jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési terveknek megfelelő megvalósításáért, továbbá

d) az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért és

e) a munkálatok végzésének szakszerűségéért.

A kivitelező – jogszabályban meghatározott esetekben és módon – építési naplót vezet, abban a napi munkát rögzíti, a naplót állandóan a munka helyszínén tartja, és azt az ellenőrző hatóság, illetve az építési műszaki ellenőr kérésére rendelkezésre bocsátja. Az építési napló részét képezik az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységekre vonatkozó felelős műszaki vezetői nyilatkozatok is.

A kivitelezéssel összefüggő járulékos feladatok végrehajtása érdekében az építető helyszíni képviselőjeként az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő – kormányrendeletben meghatározott jogosultsággal rendelkező – építési műszaki ellenőrt, illetve külön jogszabályban meghatározott esetekben és módon megberuházót, a beruházó lebonnyolítót bízhat meg. Jogszabály az építési műszaki ellenőr alkalmazását kötelezővé teheti.

A felelős műszaki vezetői, illetve műszaki ellenőri tevékenységet folytató személyeket törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott szerv névjegyzékbe veszi. Az építőipari kivitelezési tevékenység folytatására vonatkozó jogszabályi előírások megsértése esetén a felelős műszaki vezetővel, az építési műszaki ellenőrrel, a kivitelezővel szemben kormányrendeletben meghatározott jogkövetkezményeket kell alkalmazni.”

Sokkal részletesebbé válnak az Étv. 43. §-ában meghatározott járulékos parkrendezési, fásítási és síttszállításra vonatkozó kötelezettségek az alábbiaknak megfelelően:

„Az építető felel:

a) az építésügyi hatósági engedély megszerzéséért, illetve

- b) a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben és a hozzátartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentációban foglaltak betartásáért,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének figyelemmel kíséréseért,
- d) azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- e) az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének az építésfelügyeleti szervhez történő jogszabályban előírt bejelentéséért és az ehhez szükséges mellékletek meglétéért,
- g) azért, hogy az építési napló – jogszabályban meghatározott esetekben – a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása során az építésügyi hatóság rendelkezésére álljon,
- h) e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért, illetve külön jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

Az építető és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot – a külön jogszabályban meghatározott módon – elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.”

Az Étv. 46. §-a korábban az építésfelügyeleti ellenőrzés alcím alatt szerepelt, mostantól az új alcím az építésfelügyeleti hatóság megnevezést kapta. Az új szabályozás az alábbi:

„ Az építésfelügyeleti tevékenység ellátása állami feladat.

Az építésfelügyeleti ügyekben kormányrendeletben meghatározott illetékességi területtel:

- a) első fokon a megyei (fővárosi) közigazgatási hivatal építésfelügyeleti igazgatási szerve,
- b) másodfokon az Országos Lakás és Építésügyi Hivatal (a továbbiakban: OLÉH) elnöke (a továbbiakban együtt: építésfelügyeleti hatóság) jár el. Az elsőfokú építésfelügyeleti hatóság vezetőjét az OLÉH elnökének javaslatára, a miniszter egyetértésével a közigazgatási hivatal vezetője nevezi ki és menti fel.

A sajátos építménnyel szemben – az antennák, antennatartó szerkezetek és csatlakozó műtárgyak kivételével – az építésfelügyeleti feladatokat az arra vonatkozó külön jogszabályokban meghatározott államigazgatási szervek látják el.

Az építésfelügyeleti hatóság hatósági jogkörében a külön jogszabályban meghatározottak szerint

- a) építésfelügyeleti ellenőrzéseket végez,
- b) építésfelügyeleti hatósági intézkedést tesz,
- c) vezeti a jogszabállyal hatáskörébe utalt nyilvántartásokat, valamint névjegyzéket.
- Az építésfelügyeleti ellenőrzés célja különösen annak a megállapítása, hogy
- a) az építményekre, építési termékek (anyagok, szerkezetek, berendezések) módszerek és eljárások műszaki követelményeire és alkalmazására vonatkozó jogszabályokat, szabványokat, előírásokat és engedélyekben foglalt követelményeket az építési munka végzése során megtartották-e,
- b) a felhasznált építési termékek rendelkeznek-e érvényes megfelelőség igazolással, a megfelelőség igazolást az arra jogosult szervezet állította-e ki, és teljesíti-e a külön jogszabály előírásait,
- c) a kiviteli tervek tervezője, az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, illetve a kivitelező és a szakmunkát végző rendelkezik-e a kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő képesítéssel jogosultsággal, illetve a műszaki ellenőrrre vonatkozó előírásokat teljesítették-e,
- d) az építőipari kivitelezési tevékenység kiviteli terv alapján, illetve a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történik-e, továbbá az építmény szerkezetei az engedélyezési és kivitelezési tervnek megfelelőek-e,
- e) az építés helyszínén az építési napló a jogszabályban meghatározottak szerint rendelkezésre áll-e, azt a jogszabályoknak megfelelő módon és tartalommal vezetik-e,
- f) az építető – a jogszabályban meghatározott esetekben és módon – bejelentette-e az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését, illetve az építőipari kivitelezési tevékenység végzését az erre hatáskörrel rendelkező hatóság nem tiltotta-e meg.

Ha az építésfelügyeleti hatóság, illetve az előző f) pont tekintetében az építésügyi hatóság is, ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy

- a) a kivitelezés során az előzőekben foglaltakat megsértették, vagy
- b) a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot közvetlenül veszélyeztetni, az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését határozattal elrendeli. A határozat azonnal végrehajtható, és az abban foglalt kötelezésnek azonnal érvényt kell szerezni. Az építésfelügyeleti hatóság mindkét esetben az illetékes elsőfokú építésügyi hatóságot, védett régészeti lelőhelyen és műemléki területen az örökségvédelmi szakhatóságot a további intézkedések megtétele érdekében haladéktalanul értesíti.

Az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzési feladatokban a szakmai kamarák, illetve a szükséges vizsgálatok elvégzésére külön jogszabályban meghatározottak szerint szakértő vagy jogosult szakintézmény közreműködését veheti igénybe.”

Mindehhez kapcsoltna a törvény egy új, 46/A. §-sal egészül ki az alábbiaknak megfelelően:

„ Az építésfelügyeleti hatóság az előzőekben meghatározott határozattal egyidejűleg építésfelügyeleti bírságot szab ki a mulasztóval, illetőleg a veszélyhelyzet okozójával szemben. Az építésfelügyeleti bírságot az építésfelügyeleti hatóság a fenti cselekményről (mulasztásról) való tudomásszerzésétől számított egy éven, de legkésőbb a cselekmény elkövetésétől számított öt éven belül szabhatja ki.

Az építésfelügyeleti bírság nem mentesíti a büntetőjogi, a szabálysértési, 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. Az építésfelügyeleti bírság mértékét és megállapításának módját külön jogszabály állapítja meg.

A bírság kiszabása során a külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni az építmény jellegét és rendeltetését, a szabálytalanság mértékét, a veszélyeztetés módját, nagyságát és a természetes és épített környezetre gyakorolt hatását is.”

Az építésügyi bírság körében az alapvető rendelkezések nem változnak, de az. 50. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ Az épített környezet alakításának és védelmének pénzügyi eszközökkel történő támogatására a költségvetés „Területfejlesztés” fejezetében építésügyi célú előirányzat (a továbbiakban: célú előirányzat) bevételei állnak rendelkezésre, melyek nyilvántartásáról és felhasználásáról külön jogszabály rendelkezik.

Ezek a pénzügyi eszközök – jogszabályban meghatározott módon és mértékben – az alábbi építésügyi feladatok támogatására használhatók fel:

- a) az építésfelügyeleti és építésügyi hatósági tevékenységgel kapcsolatos feladatok (ideértve a szükség szerinti szakértői igénybevétel támogatását is) támogatására és az ellenőrzések hatékonyságának és színvonalának emelésére,
- b) a hatósági végrehajtási eljárás költségeinek finanszírozására,
- c) a településrendezési feladatok támogatására,
- d) minőségügyi, szabványosítási feladatok támogatására,
- e) a helyi építészeti örökség védetté nyilvánításával és védelmével kapcsolatos önkormányzati kiadások támogatására, az építészeti örökség védelmével kapcsolatos nemzetközi egyezmények végrehajtására, támogatására, az építészeti értékek bemutatásának elősegítésére,
- f) a tervtanácsok működésének támogatására,
- g) a szakmai kamarák, társadalmi szervezetek építészeti és településrendezési szakmai feladatainak támogatására,
- h) az építészeti kultúra kialakítására, fejlesztésére, védelmére, elterjesztésére, oktatására, a védelemmel kapcsolatos elismerések finanszírozására,
- i) az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos oktatási, nevelési, továbbképzési programok kidolgozására, működtetésére,
- j) az építésügyet érintő képzési, szakoktatási célok kidolgozására, érvényesítésére,
- k) az építmények, valamint az építési munkák és építési tevékenységek építési előírásainak, valamint az építési termékek, anyagok, szerkezetek, berendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakításával kapcsolatos kutatásra, fejlesztésre, ezek eredményének alkalmazására, érvényre juttatására,
- l) a szabályozott építésügyi szakmák szakképesítésének és szakképzettségének elismerésével kapcsolatos feladatok támogatására, különös tekintettel a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséről szóló törvény vonatkozó rendelkezéseire,
- m) az a)-l) pontban foglaltak adminisztrációs feladatainak ellátására, a feladatok ellátásához szükséges eszközök beszerzésére, beruházások támogatására.”

Az Építésügyi hatóságra vonatkozó törvényi rendelkezések, jelentősen módosulnak, pontosabbá, egyértelműbbé, de néhány esetben bonyolultabbakká válnak az Étv. 52. és 53. §-ait érintő módon az alábbiaknak megfelelően:

„Az építésügyi hatósági tevékenységet az alábbiakban meghatározott jegyző és államigazgatási szerv látja el állami feladatként.

Az építésügyi hatósági ügyekben:

a) első fokon, kormányrendeletben meghatározott feltételekkel és illetékességi területtel rendelkező, a 2004. január 1-jét megelőzően városá nyilvánított települési önkormányzat, továbbá fővárosi kerületi önkormányzat, valamint annak a települési önkormányzatnak a jegyzője, amelyet kormányrendelet 2004. január 1-jéig kijelölt (a továbbiakban: elsőfokú építésügyi hatóság),

b) másodfokon a megyei (fővárosi) közigazgatási hivatal vezetője jár el.

Az elsőfokú építésügyi hatóság feladatai különösen:

- a) gyakorolja az elsőfokú hatósági jogkört (építésügyi hatósági engedélyezés, kötelezés, végrehajtás, bírságolás stb.),
- b) hatósági ellenőrzést végez,
- c) szakhatóságként jár el a hatáskörébe utalt ügyekben,
- d) vezeti a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági nyilvántartásokat,
- e) ellátja az egyéb jogszabályban hatáskörébe utalt más építésügyi hatósági feladatokat,
- f) megállapítás, illetve a jóváhagyás előtt véleményezi az illetékességi területén a helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket.

A másodfokú építésügyi hatóság

- a) másodfokú hatósági jogkört gyakorol az elsőfokú építésügyi hatósági ügyekben,
- b) felügyeleti szervként jár el a törvényben vagy kormányrendeletben megállapított építésügyi hatósági ügyekben,
- c) ellátja a jogszabályban hatáskörébe utalt egyéb építésügyi igazgatási feladatokat,
- d) ellátja a hatáskörébe utalt elsőfokú építésügyi hatósági feladatokat,
- e) szakhatóságként jár el a hatáskörébe utalt ügyekben;
- f) kijelöli a külön jogszabályban meghatározott összeférhetlenségi és kizárási esetekben az eljáró építésügyi hatóságot,
- g) a miniszter által meghatározottak szerint közreműködik a szakmai képzések, továbbképzések szervezésében,
- h) az államigazgatási feladat- és hatáskörök gyakorlásának ellenőrzése körében ellenőrzi az illetékességi területéhez tartozó elsőfokú építésügyi hatóság építésügyi hatósági tevékenységének jogszerűségét, a jogszabályok előírásainak betartását.

Törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű építésügyi hatósági ügyekben első fokon illetékességi területén az előzőek szerinti feladatokat ellátó építésügyi hatóság jár el, másodfokon pedig az OLÉH elnöke. Ezen ügyfajták esetében elsőfokú szakhatóságként a külön jogszabály szerint egyébként eljáró szakhatóság felettes szerve jár el.

A sajátos építményfajták – kivéve az antennák, antenntartó szerkezetek, valamint az azokhoz tartozó műtárgyak – és a műemléki védelem alatt álló építmények tekintetében az építésügyi hatósági jogkört a rájuk vonatkozó külön jogszabályokban meghatározott közigazgatási szervek gyakorolják. Ezen építmények tekintetében lefolytatott hatósági engedélyezési (létesítési) eljárásokban az első fokú feladatokat ellátó építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben szakhatóságként működik közre. A külön jogszabályban meghatározott honvédelmi és katonai célú építmények hatósági engedélyezési eljárásaiban kormányrendeletben meghatározott szerv működik közre szakhatóságként.

Az antennák, antenntartó szerkezetek, valamint az azokhoz tartozó műtárgyak tekintetében az építésügyi hatósági jogkört szintén az előzőek szerinti feladatokat ellátó építésügyi hatóság gyakorolja. Az építésügyi hatósági engedélykérelmet az első fokú feladatokat ellátó építésügyi hatóságnál kell benyújtani.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági ügyek döntésre való szakmai előkészítése, a döntés meghozatala, végrehajtása, a területi főépítési, valamint az önkormányzati főépítési feladatok ellátása jogszabályban meghatározott szakirányú felsőfokú végzettséghez, valamint egyéb – jogszabályban meghatározott – feltételekhez kötött tevékenység.”