

Ingatlan-nyilvántartás .....	2
Az ingatlan-nyilvántartás szerepe.....	2
Az ingatlan-nyilvántartás bejegyzése .....	2
Hová kell fordulni ingatlan-nyilvántartási ügyekben? .....	2
Ki tekinthet be az ingatlan-nyilvántartás adataiba?.....	3
Melyek az ingatlan-nyilvántartás részei?.....	3
A tulajdoni lap .....	3
A tulajdoni lap I. része: az ingatlan adatai .....	4
A tulajdoni lap II. része: a tulajdonosok adatai .....	4
A tulajdoni lap III. része: az ingatlan terhei .....	5
Milyen másolatok kérhetők a tulajdoni lapról? .....	5
Milyen jogszabályokat kell alkalmazni az ingatlan-nyilvántartási eljárásban? .....	6
Kinek és hogyan kell a bejegyzési kérelmet benyújtania?.....	6
Vissza lehet-e vonni a kérelmet?.....	6
Van-e határidő a kérelem benyújtására?.....	7
Mi a széljegy?.....	7
Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okirat .....	7
Használatbavételi engedély .....	9
Mikor kell használatbavételi engedélyt kérni? .....	9
A használatbavételi engedély iránti kérelem mellékletei .....	10
Az engedély iránti kérelem benyújtása .....	10
Mennyibe kerül az engedély iránti kérelem? .....	11
Jogorvoslati lehetőségek .....	12
Az engedély nélküli használatba vétel következményei.....	13
Engedély nélküli kivitelezés .....	13
Építési engedély .....	18
Kiviteli terv .....	19
Építési műszaki ellenőrzés .....	21

# Ingatlan-nyilvántartás

## ***Az ingatlan-nyilvántartás szerepe***

Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának törvényben meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. Az ingatlan-nyilvántartás arra szolgál, hogy abból bárki megismerhesse egy adott ingatlan főbb jellemzőit (milyen, kié, kinek milyen joga áll fen rajta). Az ingatlan nyilvántartás közhiteles, a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, illetve, ha valamely tényt oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén - az ellenkező bizonyításáig - azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn.

## ***Az ingatlan-nyilvántartás bejegyzése***

Az ingatlannal összefüggő egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek.

Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti

1. az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá
2. a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot,
3. földhasználati jogot,
4. haszonélvezeti jogot és a használat jogát,
5. a telki szolgálmi jogot,
6. a jelzálogjogot (önálló zálogjogot).

Egyes jogok és jogilag jelentős tények bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba a későbbi jogszerzők szerzését korlátozza, vagy feltételelessé teszi (például egy adás-vételi szerződés megkötését követően azért szükséges az új tulajdonos mielőbbi bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba, mert a bejegyzés megtörténtéig az ingatlan-nyilvántartásba más jogszerző is bejegyezhető).

Míg egyes jogilag jelentős tények, illetőleg hatósági határozat vagy jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti (így például valamely terület tájvédelmi körzette nyilvánítása a jogszabály erejénél fogva megtörténik, annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől függetlenül).

## ***Hová kell fordulni ingatlan-nyilvántartási ügyekben?***

Az ingatlan-nyilvántartás vezetése, az ingatlanokkal kapcsolatos ügyek intézése első fokon az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatalok, másodfokon a megyei földhivatalok hatáskörébe tartozik

Az ingatlan-nyilvántartást a földhivatalok településenként (község, város, fővárosi kerület), azon belül fekvésenként (belterület, külterület, korábban zártkert is) vezetik. A nagyobb városok közül - a főváros mellett - Debrecenben, Győrben, Miskolcon, Pécsen és Szegeden kerületenként vezethetik az ingatlan-nyilvántartást

### ***Ki tekinthet be az ingatlan-nyilvántartás adataiba?***

Az ingatlan-nyilvántartás - a törvényben meghatározott keretek között - nyilvános. Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető: azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles vagy nem hiteles másolatot kérhet

Az ingatlan-nyilvántartás, illetve a széljegyzett okirat szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhető meg:

1. a jogosult személyi azonosítója,
2. minden olyan magán- és közokirat, hatósági határozat tartalma, amely a jogosult, illetőleg a kötelezett bejegyzése vagy törlése alapjául szolgált, vagy szolgálhat,
3. a tulajdonosok jegyzéke (névmutató)

Utóbbi két információ megismerhető akkor is, ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges

Az ingatlan természetben meghatározott részére bejegyzett jogok, tények és átvezetett adatok alapjául szolgáló okiratnak az érintett természetbeni rész meghatározására vonatkozó tartalma korlátozás nélkül megismerhető

### ***Melyek az ingatlan-nyilvántartás részei?***

Az ingatlan-nyilvántartás részei:

1. a tulajdoni lap;
2. a tulajdoni lapról megszünt bejegyzések adatainak jegyzéke: ebben a számítógépes rendszerben őrizik a tulajdoni lapról törölt bejegyzéseket és adatokat, valamint a törlésre vonatkozó határozat számát, amelynek alapján a törlés alapjául szolgáló okirat az okirattárból visszakereshető;
3. az ingatlan-nyilvántartási térkép (az ingatlan-nyilvántartási térképpel egy tekintet alá esik az egyéb önálló ingatlanok alaprajza) és
4. az okirattár: a bejegyzések alapjául szolgáló okiratokat, illetőleg ezek hitelesített másolatait, a bejegyzés iránti kérelmeket, megkereséseket, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyben keletkezett más iratokat tartalmazza

### ***A tulajdoni lap***

Az ingatlan-nyilvántartás legismertebb és leggyakrabban használt része a tulajdoni lap. Tartalmazza az ingatlan adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket, továbbá azok jogosultjait és a jogosultak adatait (a pontosság kedvéért jegyezzük meg, hogy amikor a földhivatalban tulajdoni lapot kérünk, soha nem azt kapunk, hanem a tulajdoni lapnak a hiteles másolatát).

A tulajdoni lapokat településenként egytől kezdődően számozzák, amely szám megegyezik az ingatlan helyrajzi számával. A tulajdoni lap száma mellett minden tulajdoni lapon a település nevét is fel kell tüntetni

Egyes ingatlanok sajátos nyilvántartási szempontjaira figyelemmel (társasházaknál) a tulajdoni lap - egymással összetartozó - tulajdoni törzslapként és tulajdoni különlapként is vezethető, ekkor az egy lakáshoz tartozó adatokat a különlap tartalmazza. Ha például az 1. emelet 4-es számú lakásának tulajdoni lapját kérjük ki, a többi lakás adatait nem fogja tartalmazni a tulajdoni lap másolata

A tulajdoni lapnak az ingatlan adatait rögzítő részének bal felső sarkában található meg a település nevét, a belterület vagy külterület megjelölést, a helyrajzi számot, illetve belterület esetén a pontos címet (utca, házsám, emelet, lakás)

Maga a tulajdoni lap három részből áll, amelyeket római számokkal jelölnek

### ***A tulajdoni lap I. része: az ingatlan adatai***

A tulajdoni lap I. része az ingatlan általános adatait tartalmazza, így

1. a település nevét, ahol az ingatlan fekszik,
2. az ingatlan helyrajzi számát, fekvésének (belterület, külterület) megjelölését és területnagyságát,
3. belterületen - és amennyiben rendelkezésre áll - külterületen lévő ingatlannál az utca (tér, körút stb.) nevét és a házsámot,
4. a művelési ágat és a művelés alól kivett terület elnevezését, alrészlet jelét,
5. a minőségi osztályt, kataszteri tisztajövedelmet,
6. az épület fő rendeltetés szerinti jellegét (lakóház, üdülő, gazdasági épület stb.),
7. utalást az ingatlan mindenkorai tulajdonosát megillető telki szolgalmi, illetőleg földhasználati jogra,
8. az ingatlan jogi jellegét (társasház, szövetkezeti ház, műemlék, bányatelek, helyi vagy országos jelentőségű védett terület, régészeti vagy történelmi jelentőségű védett terület, tanya stb.),
9. földminősítési mintatér megjelölését,
10. ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adatot.

### ***A tulajdoni lap II. része: a tulajdonosok adatai***

A tulajdoni lap II. része a tulajdonosok adatait rögzíti az alábbi sorrendben:

1. tulajdoni hányad (egyedüli tulajdonos esetén 1/1 szerepel),
2. jogállás (tulajdonos, hasznélvező stb.),
3. jogcím (milyen jogügylet alapján jutott az ingatlanhoz, pl. vétel, ajándékozás) és a bejegyzés iktatószáma,
4. a jogosult neve (születési dátum, anyja neve, lakcíme, illetve szervezeteknél a székhely).

A II. részben található meg - ritkább esetekben:

1. a tulajdonos kiskorúságát vagy gondnokság alá helyezés tényét,

2. állami tulajdonban álló ingatlan esetén az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet megnevezését,
3. a vagyonkezelői jogot

### ***A tulajdoni lap III. része: az ingatlan terhei***

A tulajdoni lap III. részéből tudhatjuk meg, hogy az ingatlanoknak milyen terhei vannak, és ezeknek kik a jogosultjai, ennek megfelelően ez a rész rögzíti például:

1. megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jogot, hasznélvezeti jogot és használat jogát,
2. lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jogot,
3. telki szolgalmi jogot,
4. állandó jellegű földmérési jelek, valamint villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jogot, továbbá vezetékjogot, vízvezetési és bányaszolgalmi jogot, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmi és használati jogot,
5. elő- és visszavásárlási, valamint vételi jogot,
6. tartási és életjáradéki jogot,
7. jelzálogjogot (önálló zálogjogot) és végrehajtási jogot

A tulajdoni lap III. részéből ismerhetjük meg az ún. feljegyezhető tények többségét - az ingatlanhoz vagy a bejegyzett jogokhoz, illetve annak jogosultjaihoz kapcsolódó következő tényeket -, mint például:

1. bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom elrendelésének tényét, valamint egyéb építésügyi korlátozást,
2. kisajátítási és telekalakítási eljárás megindításának tényét,
3. a körzeti földhivatali határozat elleni fellebbezés és a megyei földhivatali határozat elleni bírósági jogorvoslati kérelem benyújtásának tényét,
4. a bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló, vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem benyújtásának tényét,
5. a bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése iránti kérelem vagy megkeresés elutasítását,
6. a szerződésen vagy végintézkedésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalmat,
7. az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésének tényét,
8. jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás tényét, mértékét és jellegét,
9. az épület létesítésének vagy lebontásának a tényét,
10. olyan egyéb jogot vagy tény, amelynek bejegyzését törvény elrendeli

### ***Milyen másolatokat kérhetők a tulajdoni lapról?***

A tulajdoni lapról az alábbi hiteles és nem hiteles másolatok adhatók ki:

1. teljes másolat: amely valamennyi (fennálló és törölt) bejegyzést tartalmazza szó szerint,
2. szemle: amely a fennálló bejegyzéseket tartalmazza szó szerint,
3. részleges másolat: amely csak a kívánt bejegyzéseket tartalmazza szó szerint

A hiteles másolatért 4000 forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni (készpénzben, a földhivatal pénztárába, vagy átutalási megbízással befizetve). A hiteles másolat kiadását elutasító határozat elleni fellebbezés díja 8000 forint

## ***Milyen jogszabályokat kell alkalmazni az ingatlan-nyilvántartási eljárásban?***

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás

1. az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére, illetve
2. az ingatlan adataiban bekövetkezett változások átvezetésére

irányuló közigazgatási hatósági eljárás.

Fontos tudni, hogy az eljárásban a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvényt (Ket.) kell alkalmazni, az ingatlan-nyilvántartási törvényben (1997. évi CXLI. tv.) foglalt eltérésekkel

Az eljárás kérelemre vagy megkeresésre indul

## ***Kinek és hogyan kell a bejegyzési kérelmet benyújtania?***

A bejegyzést általában annak kell kérnie, aki ezáltal jogosulttá válik (adásvételi szerződés esetében a vevőnek), de kérheti a bejegyzést az is, akinek ez bejegyezett jogát érinti (vagyis az eladó is)

A kérelemre induló olyan eljárásban, amelyben a jogi képviselő kötelező (pl. ingatlan adásvétele esetén), a szerződés mellett magát a bejegyzés iránti kérelmet is az ügyvédnek, jogtanácsosnak vagy közjegyzőnek kell ellenjegyeznie (az esetek döntő többségében a földhivatali ügyintézés során is a szerződést megszerkesztő ügyvéd jár el).

A kérelemhez csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot (pl. az adásvételi szerződést) két eredeti példányban, valamint annak egy másolatát, amelyeknek tartalmazniuk kell az okiraatra vezetett záradékot (jóváhagyást, igazolást stb.) is, továbbá a bejegyzéshez és az illeték megállapításához szükséges egyéb iratokat

A kérelmet a körzeti földhivatalnál e célra rendszeresített nyomtatványon kell benyújtani

## ***Vissza lehet-e vonni a kérelmet?***

A kérelem a szerződő felek ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba foglalt közös nyilatkozatával mindaddig visszavonható, amíg a földhivatal nem hozott határozatot. Ha a bejegyzés folytán harmadik személy vált volna jogosulttá, a kérelem visszavonásához az ő ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba foglalt hozzájárulása is szükséges.

## ***Van-e határidő a kérelem benyújtására?***

A kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül kell az ingatlan fekvése szerint illetékes körzeti földhivatalhoz benyújtani. Ha a szerződés (jognyilatkozat) létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy - ide nem értve a földhivatali engedélyt - hatósági jóváhagyás szükséges, a 30 napot a beleegyezéstől, illetve a jóváhagyástól kell számolni

Amikor a szerződés alapján az ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzésére került sor, a jogügylet általában illetékfizetési kötelezettséggel is jár, ezért a 30 napos határidő elmulasztása esetén az APEH mulasztási bírságot szabhat ki. A mulasztási bírság összege magánszemélyeknél 200 ezer forintig, más esetben 500 ezer forintig terjedhet. A vagyonszerzési illeték tárgyát képező, de ingatlan-nyilvántartási eljárást nem igénylő jogügyletet (pl. az ingatlanon fennálló hasznélvezet gyakorlásának átengedését) a szerződő felek közvetlenül az állami adóhatóságnak kötelesek bejelenteni. A bejelentést az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül, a vagyonszerzést rögzítő irat eredeti és másolati példányának benyújtásával kell teljesíteni

## ***Mi a széljegy?***

A tulajdoni lap tartalmát érintő kérelem esetén a beadvány iktató számát a benyújtás napján a tulajdoni lapra rávezetik, ezzel széljegy kerül a tulajdoni lapra (amelyet a tulajdoni lap másolat tetején jelölnek). A széljegy tájékoztat arról, hogy az eljárás megindult, és jelzi az ügyintézés sorrendjét, azaz az ügy rangsorát is. A széljegyzésben a széljegyzett beadvány tartalmára röviden utalni kell. Egyszerre több széljegy, vagyis elintézetlen beadvány is lehet a tulajdoni lapon. Érdemes erre külön odafigyelni, hiszen ha például széljegyként szerepel az általunk megvásárolni kívánt ingatlanon egy tulajdonjog bejegyzési kérelem, akkor valószínű, hogy már másnak eladták az ingatlant (vagy nem rendezett az ingatlan jogi helyzete). A széljegy tájékoztató jellege azt is jelenti, hogy a földhivatal ekkor még nem döntött arról, hogy a kérelemnek helyt ad, vagy elutasítja, ez csak azt jelzi, hogy a kérelem elbírálása folyamatban van. A tulajdoni lap tartalmát érintő változás, illetve a változás átvezetésére irányuló kérelem elutasításának bejegyzése után a széljegyet törlik a tulajdoni lapról.

## ***Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okirat***

A belföldön kiállított okiratnak - ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia kell (vagyis ezeket mindenképpen rögzíteni kell a szerződésben):

1. az érdekelt magánszemély családi és utónevét, születési családi és utónevét (a nőknél korábban leánykori név), születési helyét és idejét, anyja nevét, lakcímét, továbbá a személyi azonosítóját (a régi személyi szám),
2. a statisztikai számjellel rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát,
3. az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot,
4. a jog vagy tény pontos megjelölését,
5. a jogváltozás jogcímét,
6. az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát,
7. a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát

A belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat:


1. ha kitűnik belőle a keltezés helye és ideje, továbbá, ha
2. a nyilatkozattevő az okiratot saját kezűleg írta és aláírta, vagy
3. két, az okiraton névvel és lakcímmel megnevezett tanú aláírásával igazolja, hogy a nyilatkozattevő a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el, vagy
4. az okiratot a közjegyző készítette, vagy
5. az okiratot ügyvéd (jogtanácsos) ellenjegyzéssel látta el, továbbá, ha
6. az okiratot a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező, de az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra vagy feljegyezhető tényre ügyleti képességgel rendelkező szervezet nevének feltüntetésével szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosíthatóan aláírták,
7. több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, a készítő és ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapon tartalmazza. A szerződő felek kézjegyét az okirat lapjainak nem kell tartalmaznia, ha az okirat lapjait a szerződő felek által az erre meghatalmazott kézjegyével látta el,
8. a meghatalmazottnak és a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását tartalmazza

A fentiekben túlmenően a tulajdonjog, hasznélvezeti jog, a használat joga, telki szolgalmi jog, vételi jog, jelzálogjog (önálló jelzálogjog) keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet. Ebből következik, hogy nem elég például az ingatlan adásvételi szerződést leírni, és beadni a földhivatalhoz, a tulajdonos változásának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez mindenképpen kell az ügyvédi, közjegyzői vagy jogtanácsosi közreműködés. Nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, illetőleg a közokiratba foglaló közjegyző szerződő félként van feltüntetve

Az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az "ellenjegyzem" megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata



# Használatbavételi engedély

Az építési engedéllyel felépített építmény akkor vehető használatba, ha az az építkezés következtében rendeltetésszerű és biztonságos használatra már alkalmassá vált. Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni .

## ***Mikor kell használatbavételi engedélyt kérni?***

Az 1. melléklet

- a) VIII. fejezetében meghatározott építmények használatbavétele használatbavételi engedély,
- b) IX. fejezetében meghatározott építmények használatbavétele bejelentés alapján végezhető.


A használatbavételi engedélyt, bejelentést az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor - a használatbavétel előtt - kell kérni, illetve kell bejelenteni.

Ha az építető a bontási munkálatokat befejezte, azt haladéktalanul köteles bejelenteni az építésügyi hatóságnak. A bontási munkák befejezése után az építetőnek - ingatlan-nyilvántartási átvezetés céljából - kérelmet, továbbá külön jogszabályban előírt záradékolt változási vázrajzot kell az illetékes földhivatalhoz benyújtania, és ezzel egyidejűleg köteles az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló külön jogszabály szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot a környezetvédelmi hatósághoz benyújtani.

Egy telken, egy építésügyi hatósági engedély alapján egyidejűleg megépült több építményre, illetőleg elvégzett többfajta építési tevékenységre a használatbavételi engedélyt külön-külön is meg lehet kérni, az erre vonatkozó bejelentést meg lehet tenni.

Az építési engedélyben eredetileg már több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az egyes megvalósulási szakaszokban megépített építményekre, illetőleg rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagukban alkalmas építményrészekre (önálló rendeltetési egységekre) szakaszonként külön-külön is lehet használatbavételi engedélyt kérni.


Ha az építési engedélyben az építkezés szakaszolására - az (5) bekezdésben foglaltak szerint - nem került sor, a megépített, de még befejezetlen építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagában, önállóan is alkalmas építményrészére (önálló rendeltetési egységére) az építkezés építési engedélynek megfelelő teljes befejezéséig csak ideiglenes használatbavételi engedély adható, amennyiben az egyes építményrészek használata a kivitelezési munkálatokat nem zavarja. Ilyen esetben az építési engedély szerinti teljes építményre a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel csak a kivitelezés teljes befejezése után lehet megadni. Ilyen esetben a végleges használatbavételi engedély-kérelemhez az e rendelet szerint mellékelte dokumentumoknak értelemszerűen a használatba nem vett építményrészekre vonatkozó tartalommal kell bírniuk.

Meghatározott időre szóló fennmaradási engedély megadása esetén - a kiszabott építésügyi bírság befizetéséig - csak ideiglenes használatbavételi engedély adható. .

## **A használatbavételi engedély iránti kérelem mellékletei**

A kérelemhez mellékelni kell:

- ha a kérelem benyújtásakor már rendelkezésre áll, az ügyben érdekelt szakhatóság állásfoglalását a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációval együtt.
- a felelős műszaki vezető nyilatkozatát,
- az érintett közműszolgáltató nyilatkozatát arról, hogy az eljárással érintett építmény közműszolgáltatása biztosított,
- építési tevékenységgel érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető esetén a kéményseprő-ipari közszolgáltató - külön jogszabály szerinti - nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető műszaki megoldása megfelel-e a szakszerűség követelményeinek,
- az *5. mellékletben* meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt legalább három példányban és - ha a kérelem benyújtásakor még nem áll rendelkezésre a szükséges és előírt szakhatósági állásfoglalás - az érdekelt szakhatóságok számától függően további 1 példányban,

kitöltött statisztikai lapot. .

## **Az engedély iránti kérelem benyújtása**

A használatbavételi engedélyezési eljárásban a döntést a kérelem előterjesztésétől, a bejelentéstől számított

a) 60 napon belül kell meghozni az 1. melléklet I. fejezete szerinti építési tevékenységek VIII. fejezet szerinti használatbavételi engedélyezése esetén,

b) 15 napon belül kell meghozni az 1. melléklet IX. fejezete szerinti használatbavétel bejelentése esetén.

A használatbavételi engedély iránti kérelem (bejelentés) elbírálása során az építésügyi hatóság - szükség szerint helyszíni szemle alapján is - köteles meggyőződni arról, hogy

a) az építési tevékenységet az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációnak, továbbá az engedélyezett eltérésnek megfelelően végezték-e el,

b) az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e, valamint

c) az építmény zavartalan használatához szükséges járulékos építmények (pl. parkolók, hulladék-, göngyöleg tárolók) megvalósultak-e, a felvonulási épület elbontásra került-e, a környezetrendezést elvégezték-e.

A használatbavételi engedély csak akkor adható meg (bejelentés akkor vehető tudomásul), ha

a) az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek megfelel.

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását (bejelentés tudomásulvételét) az észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséig - az egész építményre vagy annak egy részére - a hiányosságok jellegétől függően megtagadhatja, és az építmény használatbavételét megtilthatja.

A használatbavételi engedély megadása (tudomásulvétele) vagy megtagadása (tudomásulvétel megtagadása) esetében - a 10. § (2) bekezdésében és a 21. § (1) bekezdésében foglaltakon túlmenően és az eljárás jellegétől, a döntés tartalmától függően - a határozat rendelkező részének tartalmaznia kell értelemszerűen:

a) tájékoztatását arról, hogy az építési vagy a bontási munkák befejezése, illetve a jogerős és végrehajtható használatbavételi (bontási, fennmaradási) engedély kézhezvétele, bejelentés tudomásulvétele után az építtetőnek az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá a megvalósult állapotról záradékolt változási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania,


b) az építési engedély számát, keltét,

c) a használatbavételi engedély jellegét,

d) a rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető kisebb hibák és hiányosságok esetén - határidő kitűzése és eljárási bírság kiszabásának kilátásba helyezése mellett - a megállapított hibák és hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére vonatkozó kötelezést, valamint

e) figyelmeztetést arra, hogy az építtető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő 30 napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) - a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania,

f) tájékoztatást arról, hogy az elkészült épületről a külön jogszabályban foglaltak szerint energia-tanúsítványt kell kiállítani.

A használatbavételi engedély (bejelentés tudomásulvétele) birtokában a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény ténylegesen használatba vehető. Az építmény ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetéséhez az erre irányuló kérelmet, valamint az ahhoz mellékelt jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély, bejelentés tudomásulvétele másolatát és az épület-feltüntetés vázrajzot a területileg illetékes földhivatalhoz be kell nyújtani. 

### ***Mennyibe kerül az engedély iránti kérelem?***

Az illeték, használatbavételi engedélyezés esetében a Melléklet c) , f) pontokban megállapított illetékkel megegyező mértékű,

Vagyis:

- új egylakásos lakóépület építése és bővítése esetén 20 000 forint, egyéb új épület építése és bővítése esetén lakásonként 10 000 forint, egyéb önálló rendeltetési egység építése és bővítése esetén
- meglévő épület átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése esetén az építési tevékenységgel érintett hasznos alapterület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ként 10 000 forint, vagy az érintett felület minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-ként 10 000 forint,
- műtárgy építése esetén, ha mérete jellemzően alapterületben kifejezhető, akkor minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ként 10 000 forint, ha jellemzően hosszban kifejezhető, akkor folyóméterenként 1000 forint,
- meglévő műtárgy bővítése, átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése esetén az építési tevékenységgel érintett alapterület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ként 10 000 forint, vagy ennek hiányában az érintett felület minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-ként 10 000 forint,
- egyéb építési tevékenység esetén 50 m<sup>2</sup>-ként 10 000 forint,
- antennák, antennatartó szerkezetek, csatlakozó műtárgyak esetén, az eljárás tárgyát képező távközlési építmény legnagyobb lineáris méretét figyelembe véve, megkezdett méterenként 50 000 forint,
- felvonó, mozgólépcső és mozgójárda építésére vonatkozó engedélyezés esetén 15 000 forint.

Használatbavétel bejelentése esetén a Melléklet g) pontban megállapított illetékekkel megegyező mértékű, azaz (építési tevékenység bejelentési eljárása esetén) 20 000 forint. **E**

## **Jogorvoslati lehetőségek**

Amennyiben az arra jogosult személy fellebbezéssel élt, a határozatot annak elbírálásáig nem lehet végrehajtani, kivéve, ha a határozatot hozó szerv azonnali végrehajtást rendelt el. A határozat jogereje és végrehajthatósága tehát bizonyos esetekben különválhat. A határozat akkor nyilvánítható fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak, ha életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzet megelőzése, elhárítása vagy káros következményeinek enyhítése miatt, a közbiztonság fenntartása érdekében vagy fontos közrendvédelmi okból szükséges, a végrehajtás késedelme jelentős vagy helyrehozhatatlan kárral járna, a határozat valakinek a tartásáról vagy gondozásáról rendelkezik, illetve azt törvény honvédelmi, nemzetbiztonsági, közegészségügyi, járványügyi, munkaügyi, munkabiztonsági, kulturális örökségvédelmi, környezet- vagy természetvédelmi okból, továbbá a közérdekű közlekedési infrastruktúra kialakítása, illetve az energiaellátás folyamatos biztosítása érdekében lehetővé teszi **E**.

Az ügyfél, illetve a kifejezetten rá vonatkozó rendelkezés tekintetében az eljárás egyéb résztvevője a hatóság jogerős határozatának felülvizsgálatát a határozat közlésétől számított harminc napon belül jogszabálysértésre hivatkozással kérheti a közigazgatási ügyekben eljáró illetékes bíróságtól a határozatot hozó hatóság elleni kereset indításával. A keresetindítás határidejét törvény eltérően is meghatározhatja. Ha törvény alapján a végzés ellen önálló fellebbezésnek van helye, az ügyfél, továbbá a kifejezetten rá vonatkozó végzés esetében az eljárás egyéb résztvevője jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezheti a jogerős végzés bírósági felülvizsgálatát. Az elsőfokú végzés közvetlenül a bíróság előtt támadható meg, ha a végzést olyan hatóság hozta, amelynek - a kormányt ide nem értve - nincs felügyeleti szerve, továbbá akkor, ha törvény az ügyben az elsőfokú határozattal szemben is kizárja a

fellebbezést, és a határozat bírósági felülvizsgálatát teszi lehetővé. A bíróság a végzést nem peres eljárásban vizsgálja felül **§**.

## ***Az engedély nélküli használatba vétel következményei***

Ha valaki elmulasztotta a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtását, az építésügyi hatóság a kérelem és mellékleteinek benyújtására kötelezheti, és köteles megtiltani az építmény engedély nélküli használatát köteles **§**.

Aki használatbavételi engedélyhez kötött építményt ilyen engedély nélkül ad vagy vesz használatba, illetőleg az építményt nem a rendeltetésének megfelelően használja, illetve az építési tevékenység elkészültét a hatóságnak nem jelenti be, az az építmény engedély nélküli használatba vételének szabálysértését követi el, és 50 000 forintig terjedő pénzbírsággal sújtható **§**.

# **Engedély nélküli kivitelezés**

Mielőtt valaki építési tevékenységbe (meglévő épület átalakítása, bővítése, stb.) kezdene, célszerű szakembertől (tervező, építésügyi hatóság) megérdeklődni, hogy a tervezett kivitelezési munka építési engedély köteles-e, vagy a nélkül elvégezhető. Természetesen egy teljesen új épület építését csak jogerős és végrehajtható építési engedély alapján szabad végezni.

A 46/1997.(XII.29.)KTM rendelet szerint építési engedélyezési körbe tartozó munkák a következők:

a) építmény építése, bővítése, elmozdítása, kivéve:

aa) a háztartási szilárd hulladékgyűjtőt, -tárolót,

ab) a kerti építményt (pl. hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, kerti napkollektor, épített tűzrakóhely, lugas stb.),

ac) a 10,0 m<sup>3</sup>-nél kisebb víz- és fürdőmedencét,

ad) a legfeljebb 6,0 m magas (építményen elhelyezve 3,0 m magas) szélkereket,

ae) a legfeljebb 4,0 m magas antennát, zászlórudat,

af) a kerti szabadlépcsőt (tereplépcsőt),

ag) a háztartási célú kemencét, hűsfüstölőt, zöldségvermet,

ah) az állatkifutót, komposztálót, 3,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületnél nem nagyobb állattartási épületet és árnyékszékot,

ai) .....

aj) az 1,0 m-nél alacsonyabb támfalat,

ak) a telek oldal és hátsó telekhatárain a kerítést,

al) .....

b) az a) pont szerint építési engedélyhez kötött építmény olyan felújítása helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, amely a teherhordó szerkezetét érinti, a homlokzat jellegét (megjelenését) - annak szerkezetével együtt - megváltoztatja, illetőleg az építményben lévő önálló rendeltetési egységek számának, rendeltetésének megváltoztatásával jár;

c) építményen:

ca) portál (üzlethomlokzat),

ab) 1,0 m<sup>2</sup> felületet meghaladó kirakatszekrény,

cc) 1,0 m-t meghaladó kiugrású védőtető, előtető és kinyitott állapotban e méretet elérő üzleti

ernyőszerkezet, továbbá

építményen, illetve attól különállóan mind építési telken, mind közterületen:

- cd) 1,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet és reklám-, cég- vagy címtábla,
- ce) fényreklám,

építése, elhelyezése, átalakítása és bővítése;

d) .....

e) .....

f) a telek természetes terepszintjének tartós, végleges jellegű megváltoztatása a telekhatárok melletti 3,0 m széles sávon belül, valamint a telek egyéb részein 1,0 m-t meghaladóan;

g) felvonó, mozgólépcső és mozgójárda építése, áthelyezése vagy a rendelet 3. számú mellékletében meghatározott főbb műszaki adatok megváltoztatásával járó átalakítása;

h) építmény homlokzatán a mesterséges szellőztetés és az égéstermék kivezetés berendezéseinek, szerelvényeinek elhelyezése;

i) jogszabállyal védett nyilvánított építmény felületképzésének átalakítása, felújítása, színezése, a homlokzatra szerelt vezetékek, illetve a homlokzatán, földmén, tetőzetén antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy létesítése;

j).....

k) az olyan egyéb építési munkák, amelyeket önkormányzati rendelet építési engedélyhez kötött.

(2) Csak bontási engedély alapján végezhető

a) védett területen minden építmény,

b) egyéb területen a 200 légm<sup>3</sup>-nél nagyobb térfogatú, vagy a terepcsatlakozástól 10 m-nél magasabb építmény,

c) a lakás céljára szolgáló építmény,

d) az épület alatti vagy attól különálló polgári védelmi építmény (óvóhely), illetőleg

e) az 1,0 m-nél magasabb támfal lebontása, továbbá

f) közterületről nyíló vagy az alatt lévő minden pince,

g) egyéb telek területe alatt a 10 m<sup>2</sup>-t meghaladó pince megszüntetése (elbontása vagy tömedékelése).

(3) Az (1) bekezdésben kivételként felsoroltak, valamint a (2) bekezdésben nem említett építési, illetőleg bontási munkák építésügyi hatósági engedély nélkül végezhetők.

(4) Az építési engedély nélkül végezhető építési, illetőleg a bontási engedély nélkül végezhető bontási munkát is csak a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat, továbbá az általános érvényű kötelező építésügyi és más hatósági (védőterületi, biztonsági, közegészségügyi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemléki és természetvédelmi, az egészséges és biztonságos munkavégzésre történő stb.) előírások megtartásával szabad végezni. E rendelkezések megsértése esetén a szabálytalanul végzett építési munkák jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

Aki a fentiek szerint engedélyhez kötött építési vagy bontási munkát az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható engedélye nélkül végez, vagy végeztet, azzal szemben építésügyi bírságot kell kiszabni. A bírság csak abban az esetben engedhető el, ha az építető a szabálytalanságot a bírság megfizetésére előírt határidő előtt megszünteti, azaz az engedély nélkül épített épületrészt lebontja és az eredeti állapotot visszaállítja.

Az építésügyi bírság összegét a 43/1997.(XII.29.)KTM rendelet szabályozza. A bírság összege közel olyan magas, hogy gyakran megéri inkább lebontani és a szabályos engedély

megszerzése után újra felépíteni az épületet, mintsem kifizetni a bírságot.

A fentiek szerint szabálytalanul felépített épület, épületrész fennmaradása az építési törvény 48.§-a szerint csak akkor engedélyezhető, ha az épületre szabályos építési engedély is kiadható lett volna, azaz megfelel a hatályos építési előírásoknak, vagy a szabálytalansággal okozott érdeksérelem csekély, közérdeket nem sért, illetve meghatározott határidőn belül elhárítható, megszüntethető. Ez utóbbi esetekben a hatóságnak szakértői véleményekkel alátámasztott, részletesen indokolt határozatot kell hoznia.

## Engedélyezés

A tervezésnek – az engedélyezési tervek elkészítésének – fő célja egy olyan, tervekől és szöveges leírásból álló dokumentáció összeállítása, amely alapján az arra illetékes építésügyi hatóság az építési engedély megadásáról dönthet. A dokumentáció tartalmát a 45/1997.(XII.29.)KTM rendelet határozza meg, amely részletesen előírja, hogy milyen rajzok és műszaki leírás, műszaki számítások szükségesek a döntés meghozatalához. Ezek általában az alaprajzok, épületről készített homlokzati és metszet rajzok, valamint szöveges műszaki leírás, mely ismerteti az építményre vonatkozó, a tervlapokat kiegészítő információkat, a tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, zaj és rezgés elleni védelmi, hőszigetelési, munkavédelmi, stb. megoldásokat, az építmény és környezete kölcsönhatását, továbbá szükséges esetekben a szakhatóságok által – szakmai jogszabályok alapján – kért további információkat, műszaki számításokat. Itt kell felhívni a leendő építtető figyelmét, hogy a hatályos jogszabályok szerint az egyes műszaki számításokat csak a megfelelő szakirányú végzettséggel és jogosultsággal rendelkező tervező készítheti el, aki adott esetben nem azonos az építész tervezővel. Ilyen például a tartószerkezeti számítás, amelyet szerkezetépítő mérnök készíthet, vagy az épületgépész mérnök által készíthető kémény-megfelelőségi számítás. Az építtetőnek igazolnia kell azt a jogát, hogy az adott ingatlanra építhet, ezt nevezi a jog építtetői jogosultságnak. Ezt a jogát az építtető a következő módon igazolhatja [46/1997.(XII.29.)KTM 5.§(1)]: a) saját tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetében aa) a rendelet hatálya alá tartozó építési tevékenységek esetén az érintett telekre vonatkozó tulajdonjogát feltüntető ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap három hónapnál nem régebbi hiteles másolatával, ab) jogerős hagyatékátadó végzéssel, ac) jogerős és végrehajtható bírósági vagy államigazgatási határozattal, illetőleg ad) a tulajdonjogának megszerzéséről szóló (ügyvéd által ellenjegyzett) szerződéssel, ae) haszonélvezettel terhelt ingatlan esetében a haszonélvező hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági ítélettel; b) idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetében az a) pontban meghatározottakon túlmenően ba) az ingatlannal rendelkezni jogosult(ak) hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági ítélettel, illetőleg bb) a kisajátítási eljárás útján megszerzett ingatlan birtokba adását vagy a kisajátítási határozat azonnali végrehajtását elrendelő határozattal; c) közös tulajdonban álló ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetében - az a) pontban meghatározottakon túlmenően - a tulajdonostárs(ak) hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági ítélettel; d) társasházi tulajdon esetében az erről szóló külön jogszabályban meghatározottak szerint. Az engedélyezési dokumentációnak része a területileg illetékes földhivataltól beszerzett hivatalos helyszínrajz, amelyen rajta van a tervezett épület telke és a közvetlen környezete, valamint az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap három hónapnál nem régebbi hiteles másolata egy-egy példányban. Amennyiben a lakóépületben nem csak lakás készül, hanem az esetlegesen – néhány helyiséggel – a családi vállalkozás számára is biztosít teret, úgy az abban folytatni kívánt tevékenység jellegétől függően az engedélyezési eljárásban különböző szakhatóságok

is közreműködnek [46/1997.(XII.29.)KTM 7.§(1)]. Ezeket a szakhatóságokat az eljáró építésügyi hatóság keresi meg állásfoglalásért, azonban a tervezőnek még a tervezés idején kötelező egyeztetni velük, hogy a sajátos szakmai szempontok kellő képpen figyelembe vehetők legyenek. Az építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet a 46/1997.(XII.29.)KTM rendelet 1. számú melléklete szerinti formanyomtatványon kell benyújtani, legalább 4 példány tervdokumentációval. A kérelemnek a következőket kell tartalmaznia: a) az építető nevét, címét és aláírását, b) a kérelemmel érintett ingatlan címét és helyrajzi számát, c) a kérelem tárgyát, annak rövid leírásával, d) a mellékletek felsorolását, e) az adott kérelemmel összefüggő megelőző építésügyi hatósági eljárásokra való hivatkozást, f) építészeti-műszaki tervdokumentáció benyújtásának kötelezettsége esetén a készítésében közreműködő tervező(k) nevét, címét, tervezői jogosultságuk megjelölését, g) a külön jogszabályban meghatározott értékű illetékbélyeget Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény XV. számú melléklete szerint lakóépületre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési ügyben az illeték mértéke 10.000,- Ft lakásonként. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (az építési törvény) 52.§-a értelmében az adott ingatlan vonatkozásában illetékes I. fokú építésügyi hatóság általános esetben annak a városi önkormányzatnak a jegyzője, amely város a település körzetközpontja. Egyes települések esetében – jogszabályban meghatározott szakmai feltételek teljesítése esetén, külön kijelölési eljárás alapján – a települési önkormányzat jegyzője látja el az első fokú építésügyi hatósági hatáskört. Ezeket a körzeti besorolásokat tartalmazza a 220/1997.(XII.5.) számú kormányrendelet 1.számú melléklete és 2.számú melléklete, de a települési polgármesteri hivatalban is lehet tájékozódni. Az építésügyi hatóság köteles a beadott engedély kérelmet és mellékleteit megvizsgálni abból a szempontból, hogy minden, a döntéshez szükséges dokumentum benyújtásra került-e. Amennyiben hiányosságot talált, úgy az építetőt 8 napon belül – határidő kitűzésével – hiánypótlásra hívja fel. Hangsúlyozni kell, hogy ez az ellenőrzés nem tartalmi vizsgálat, csak a dokumentáció teljes körűségére terjed ki, tehát abból, hogy nem adott ki a hatóság hiánypótlási felszólítást, még nem lehet az engedély megadására következtetni. Az engedélyezési dokumentáció tartalmi vizsgálata keretében a hatóságnak vizsgálnia kell, hogy a tervezett építési, bontási munka megfelel-e az országos és a helyi építési szabályoknak valamint a szakmai követelményeknek. Ezeket a 253/1997.(XII.20.) számú kormányrendelettel kihirdetett Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) valamint a helyi rendezési terv, építési szabályzat tartalmazza. Tekintettel ezek bősséges terjedelmére illetve – a helyi szabályozás tekintetében – változatosságára ezen a helyen ezek részletes ismertetésére nincs mód, ezek ismeretét, megismerését a tervezőre kell bízni. Az építésügyi hatósági döntés meghozatalára az építési törvény 34.§ (5) bekezdése szerint 60 nap áll a hatóság rendelkezésére. Ebbe a határidőbe nem számít bele a határozatról értesítendő adatoknak a főhivataltól való beszerzésének, valamint az esetleges szakhatósági közreműködésnek az ideje, így a tényleges időtartam lényegesen hosszabb is lehet. További határidő módosítást eredményezhet a Ket. 33.§ (7) bekezdésében biztosított lehetőség, mely szerint az eljáró közigazgatási szerv vezetője – jelen esetben az első fokú építésügyi hatáskört gyakorló települési önkormányzati jegyző – a határidőt indokolt esetben, egy ízben, legfeljebb harminc nappal meghosszabbíthatja. Erről – kérelemre indult eljárás esetén – az ügyfelet értesíteni kell. Az eljáró hatóság a döntését, az engedély megadásáról vagy megtagadásáról szóló rendelkezést határozatba foglalja. A határozat egy-egy példányát minden érdekelt ügyfél részére kiküldi. Az építési törvény 53/A.§ (2) bekezdése szerint ügyfélnek kell tekinteni és így a határozattal értesíteni: a) az építetőt, valamint b) ha nem azonos az építetővel, az ingatlannal rendelkezni jogosultakat (pl.: hasznélvező, stb.), c) a közvetlenül szomszédos - a határozattal érintett ingatlannal közös határvonalú (telekhatárú) - telkekkel rendelkező jogosultakat, d) a tervezőt, használatbavételi engedély esetén a felelős műszaki vezetőt, az építési műszaki ellenőrt és a kivitelezőt jogszabályban meghatározott esetekben, Az ügyfelek



a műszaki terveket és dokumentációt az első fokú építésügyi hatóságnál – felfogadási időben – a fellebbezésre nyitva álló határidőben megtekinthetik, arról jegyzeteket készíthetnek. Erre a Ket. 68.§-a biztosít jogot, miszerint: (1) Az ügyfél személyesen, illetve a törvényes vagy írásban meghatalmazott képviselője útján betekinthez az eljárás során keletkezett iratba, arról másolatot, kivonatot készíthet vagy másolatot kérhet. Az ügyfél a döntés közzétételétől számított 15 napon belül fellebbezést nyújthat be az építkezés helye szerinti megyei közigazgatási hivatalhoz, mint II. fokú építésügyi hatósághoz. A közigazgatási hivatal a Ket. 104.§ (3) bekezdése értelmében a fellebbezéssel megtámadott határozatot és az azt megelőző eljárást megvizsgálja, tekintet nélkül arra, hogy ki és milyen okból fellebbezett. A vizsgálat eredményeként a határozatot helyben hagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti, ez utóbbi esetben az eljárást megszüntetheti, vagy az első fokú hatóságot új eljárás lefolytatására utasíthatja. Amennyiben a II. fokú építésügyi hatóság által hozott határozatot valamely ügyfél sérelmesnek tartja, úgy azt a közigazgatási bíróság előtt keresettel támadhatja meg. Erre a II. fokú határozat átvételétől számított 30 nap áll rendelkezésére. A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására halasztó hatálya van, ami azt jelenti, hogy nem kezdhető meg a határozatban engedélyezett munka. A bíróság az államigazgatási határozatot jogszabálysértés megállapítása esetén hatályon kívül helyezheti és - szükség esetén - a közigazgatási szervet új eljárásra kötelezheti. A közigazgatási szervet a bírósági ítélet rendelkezései és indokolása köti, annak tartalmát a megismételt eljárás és a határozathozatal során köteles figyelembe venni. A közigazgatási bírósági eljárás egy fokú, azaz a bíróság döntése jogerős és végrehajtható, további fellebbezésre nincs lehetőség. Az eljárás valamely szintjén jogerőssé vált engedélyről a kérelmezőt a hatóság írásban értesíti és részére a határozatot, valamint a dokumentáció egy példányát a jogerőre emelkedést tanúsító rájegyzéssel – záradékkal – ellátva megküldi. Ennek birtokában lehet a határozatban foglalt joggal élni, például az építkezést megkezdeni, a lakást használatba venni, stb.

## Elvi építési engedély

A tényleges építési engedély megkérése előtt ún. elvi építési engedélyt lehet kérni az illetékes I. fokú építésügyi hatóságtól. Az elvi építési engedélyt azt a célt szolgálja, hogy a tervezetés, sőt esetlegesen az ingatlan megvásárlása előtt bizonyos építészeti-műszaki körülmények, előírások tisztázhatók legyenek a hatósággal. Nagy előnye a leendő építetők számára az elvi építési engedélynek, hogy a határozatban foglaltak a közreműködő szakhatóság(ka)t és az építésügyi hatóságot az elvi engedély jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított egy éven belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során köti azokban a kérdésekben, amelyekről rendelkezett. Tehát az elvi engedély határozatban elfogadott építészeti-műszaki megoldást a későbbi „tényleges” építési engedélyezési eljárás során már nem kifogásolhatja a hatóság. Ilyen elvi építési engedély kérhető a beépítési, építészeti, műemléki, régészeti, településképi, természet- és környezetvédelmi, életvédelmi, valamint a műszaki követelmények különösen a) a településrendezési előírások (pl. a telek rendeltetése, beépíthetősége, az építmény elhelyezhetősége), b) az építmény kialakításának, illetőleg új rendeltetése megvalósíthatóságának, továbbá c) az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldás alkalmazhatóságának előzetes tisztázása céljából. Az elvi építési engedély iránti kérelemhez a korábbiakban kifejtett építetők jogosultság igazolása nem szükséges, így még a telek megvásárlása előtt tisztázhatók például a beépíthetőséggel kapcsolatos kérdések, amely válasz döntően befolyásolhatja esetleg az ingatlan megvételét. Az engedélyhez a tisztázni szándékolt kérdésekhez mérten kell szöveges, illetve tervdokumentációt készíttetni a 45/1997.(XII.29.)KTM rendelet (3)-(4) bekezdésében foglaltak szerinti tartalommal. Ez

lényegesen egyszerűbb tartalmat jelent, mint a „tényleges” építési engedélyezéshez szükséges dokumentáció, ezért ennek elkészítése időben rövidebb és költségeiben is kevesebb.

Természetesen a dokumentáció összeállítását csak arra jogosult tervező végezheti. Nagyon lényeges hangsúlyozni azonban, hogy az elvi építési engedély alapján semmilyen építési kivitelezési munka nem végezhető! Aki ezt a szabályt megsérti, azzal szemben az engedély nélkül végzett építési kivitelezési munkákra vonatkozó szabályok [többek között a 43/1997.(XII.29.)KTM rendelet] szerinti építésrendészeti eljárást indít az építésügyi hatóság.

## Bontási engedély

Gyakran előfordul, hogy a leendő lakóépület helyén még valamilyen más épület, építmény áll, amely esetleg már nem felel meg a mai kor igényeinek műszaki állapotában, vagy más, belső kialakításában. A 46/1997.(XII.29.)KTM rendelet 9.§ (2) bekezdése szerint: Csak bontási engedély alapján végezhető a) védett területen minden építmény, b) egyéb területen a 200 légm<sup>3</sup>-nél nagyobb térfogatú, vagy a terepcsatlakozástól 10 m-nél magasabb építmény, c) a lakás céljára szolgáló építmény, d) az épület alatti vagy attól különálló polgári védelmi építmény (óvóhely), illetve e) az 1,0 m-nél magasabb támfal lebontása, továbbá f) közterületről nyíló vagy az alatt lévő minden pince, g) egyéb telek területe alatt a 10 m<sup>2</sup>-t meghaladó pince megszüntetése (elbontása vagy tömedékelése). Ennek megfelelően a bontásra is építésügyi hatósági engedélyt kell kérni. A bontási tervdokumentáció tartalmára vonatkozóan a 45/1997.(XII.29.)KTM rendelet 9.§-a ad előírásokat. Ezek elsősorban a bontandó építmény beazonosíthatóságát szolgálják, illetve annak eldöntéséhez adnak adatokat, hogy az építmény elbontása a környező épületekre, építményekre milyen hatással lehet. Például egy ún. zárt sorú beépítés esetén – amikor az épületek szorosan egymás mellett állnak – az épület (esetleg annak pincéje) elbontása a szomszédos épületek mellől a megtámasztást is megszüntetheti, amelyről az építés ideje alatt ideiglenes jelleggel gondoskodnia kell az építetőnek (illetve annak, aki a bontást végzi). Építészetileg helyi vagy országos védelem alatt álló építmény bontása iránti kérelem esetén a tervdokumentációnak az építményről készített fényképeket és az alaprajzokat is tartalmaznia kell. Az engedélyezési eljárás egyebekben lényegében megegyezik a 6. pontban bemutatottakkal.

## Építési engedély

Az engedélyezésre vonatkozó általános szabályokon kívül itt az építési engedéllyel kapcsolatos lényeges eltérésekre térünk ki. A lakóépületre vonatkozó építésügyi hatósági engedély iránti kérelem melléklete a lakás működéséhez szükséges közművek nyilatkozata, arról, hogy a szükséges kapacitással rendelkeznek, biztosítani tudják az épület közműellátását. Ezek a közművek a területileg illetékes víz, csatorna, villany, gáz közmű üzemeltetők. Mellékelni kell a kérelemhez a területi kéményseprő szolgáltatónak, vagy arra jogosult építési műszaki szakértőnek a tervezett kémény(ek)re vonatkozó szakvéleményét is, hogy az építmény égéstermék kivezetőinek műszaki megoldása megfelel-e a követelményeknek. Az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni arról, hogy: a) a döntéshez szükséges, a jogszabályban előírt mellékletek rendelkezésre állnak-e, b) az építési törvényben előírt (a telek kialakítására, az épület elhelyezésére, használati biztonságára vonatkozó) feltételek teljesülnek-e, c) a tervezett építési munka és az építészetileg-műszaki tervdokumentáció megfelel-e az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai

és tartalmi követelményeknek, illetőleg az azoktól eltérő tervezett műszaki megoldás külön jogszabályban meghatározottak szerint engedélyezett vagy engedélyezhető-e, d) az építési munkával érintett telek kialakítása a településrendezési tervekben, illetőleg a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, e) a tervezett építmény elhelyezése, rendeltetése és kialakítása megfelel-e a szakhatósági előírásoknak, továbbá az általános érvényű táj- és természetvédelmi előírásoknak, f) az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési, kertészeti munkálatok megvalósíthatóak-e. Ezek egy részéről a hatóság helyszíni szemlén köteles meggyőződni. A szemlét az építető távollétében is meg lehet tartani a legtöbb esetben, különösen akkor, ha csak a telek meglévő beépítettségét, beépíttelenségét, valamint a környezetét kell ellenőrizni, illetve a benyújtott tervdokumentációval összehasonlítani. Amennyiben az eljáró építésügyi hatóság megállapítja, hogy a tervezett épület engedélyezésének nincs jogszabályi akadálya, kiadja az építési engedély határozatot. Ennek jogerőre emelkedése után – az előírt bejelentési kötelezettség teljesítése esetén – lehet a kivitelezési munkákat megkezdeni. A kivitelezés megkezdése előtt legalább 8 nappal írásban be kell jelenteni az építésügyi hatóság részére a felelős műszaki vezető nevét, névjegyzéki számát, valamint az épület kitűzésének időpontját. A hatóság ezen adatokat, illetve a kitűzést ellenőrizheti. Az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított két éven belül meg kell kezdeni a kivitelezést, ellenkező esetben az engedély érvényét veszíti, az alapján már nem lehet építkezni. Ha az engedély érvényessége még nem járt le, a meghosszabbítása kérhető az eljáró építésügyi hatóságtól. A meghosszabbításra akkor van lehetőség, ha az engedély kiadása óta eltelt idő alatt az építésügyi jogszabályok és a kötelező szakhatósági előírások nem változtak meg. A meghosszabbítás mindig egy-egy évre adható meg, de többször is kérhető. Amennyiben az építési engedély érvényessége nem került meghosszabbításra és ezért lejárt, úgy az engedélyt újra meg kell kérni. Ekkor azonban teljesen új kérelemként kell kezelni, tehát az esetleg megváltozott szabályok alapján kell a hatóságnak elbírálnia és nem a korábbi határozat meghozatalakor érvényes előírások szerint. Ha az építkezést a fent említett két éven belül szabályosan megkezdtek, úgy az építési engedély a kezdéstől számított öt évig érvényes. Ez idő alatt a kivitelezést be kell fejezni, az épületet a használatbavételi engedély megadására alkalmas állapotba kell hozni. Amennyiben ez nem sikerül, az öt év lejáta előtt az engedély érvényességének meghosszabbítását kell kérnie az építetőnek a hatóságtól.

## Kiviteli terv

Az építési törvény 38.§ (1) bekezdése értelmében külön jogszabályban meghatározott esetekben az engedélyezett tervek alapján műszaki megvalósítási, kiviteli terveket kell készíteni a kivitelezés szakszerűsége érdekében. Ezek az esetek a 45/1997.(XII.29.)KTM rendelet 13.§-ában megfogalmazott szabályokban találhatóak: (2) A legfeljebb - két beépített szintű, vagy - 5,40 m szerkezeti fesztávú, vagy - 500 m<sup>2</sup> szintterületű építmény építése ... esetében a kivitelezési tervdokumentáció azonos az építési engedélyezési tervdokumentációval. (3) A (2) bekezdésben ismertetett jellemzőket meghaladó, de legfeljebb - négy beépített szintű, vagy - 6,00 m szerkezeti fesztávú, vagy - 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű építmény építése esetében a kiviteli tervdokumentációnak az építési engedélyezési tervdokumentáción túlmenően tartalmaznia kell tartószerkezeti tervet (méretarány 1:50), mely a teherhordó falak kivételével kiterjed az épület összes függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetére és alapozására oly módon, hogy azok meghatározzák: a) a szerkezetek alakját, méretét és térbeli elhelyezkedését, b) előregyártott elemek esetén az elemek tengelyét és megnevezését, c) monolit szerkezet esetén a szerkezet vasalási módját és minőségét, d) tartószerkezeti részletét, csomópontját (méretarány legalább 1:20). Az azonos alaprajzi és szerkezeti kialakítású tartószerkezetek tervei az épületen belüli elhelyezkedésük egyértelmű

jelölésével összevonhatók. Nagyobb épület esetén a kiviteli tervdokumentációnak részletes szakági terveket (elektromos, víz, csatorna, gáz, tartószerkezeti, stb.) kell tartalmaznia. A kiviteli tervek meglétét és a tervek készítőjének tervezési jogosultságát helyszíni vizsgálata során az építésfelügyelet ellenőrzi.

## Kivitelezési jogosultság

Az építési törvény 38.§-a szerint kivitelezési tevékenység cégszerűen csak akkor végezhető, ha a kivitelező cég cégbírósági bejegyzésében az építőipari kivitelezés (TEÁOR 45. főcsoport) szerepel és a kivitelezési munkálatokat a munka jellegének megfelelő, jogszabályban meghatározott jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezető irányítja. Ugyancsak az építési törvény ezen §-a írja elő, hogy építés-kivitelezési szakmunkát csak az végezhet, aki a megfelelő szakmai végzettséggel rendelkezik. Ebből következően a korábban igen elterjedt ún. kalákában történő építkezés, amikor a család, rokonság ismerősök összeálltak és minden építőipari szakképzettség nélkül építették a házat, ma már szabálytalan és tilos. Természetesen, ha a családtag építőipari szakképzettséggel rendelkezik, akkor azt a szakmunkát végezheti, de pl.: egy kőműves képzettséggel tetőszerkezetet már nem készíthet, ahhoz ács kell. Az építkezés irányítója a felelős műszaki vezető, akinek az 51/2000.(VIII.9.)FVM-GM-KöViM rendelet szerinti jogosultsággal és névjegyzéki bejegyzéssel kell rendelkeznie. A névjegyzékbe vétel feltételeit a rendelet részletesen meghatározza, a névjegyzékek a Megyei Közigazgatási Hivatalok építésfelügyeleténél megtekinthetők. Hangsúlyozni kell, hogy a kivitelezési jogosultság nem jelent egyidejűleg felelős műszaki vezetői jogosultságot is, ez a kétféle jog elválik egymástól. A műszaki vezetői jogosultság személyhez kötött, úgy, mint a tervezési jog, tehát egy cég, gazdasági társaság is csak akkor végezhet műszaki vezetői tevékenységet, ha ilyen jogosultsággal rendelkező tagja vagy alkalmazottja van. A felelős műszaki vezető feladatkörében felel az építőipari kivitelezési tevékenységgel kapcsolatos jogszabályok, továbbá a hatósági engedélyekben és a terv-dokumentációkban foglaltak megtartásáért, így különösen feladata: a) az építési-szerelési munkák irányítása; b) az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezéseken való ellenőrzése; c) az építési napló megnyitása, vezetése, ellenőrzése és lezárása, az építési munkahely átvétele, őrzésének biztosítása; d) az építőipari munkafolyamat szakszerű megszervezése, az egész kivitelezés során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása; e) a kitzés helyességének, valamint a talajmechanikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése; f) a szükséges minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégeztetése; g) az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása; h) az építetővel, illetve annak helyszíni képviselőjével (építési műszaki ellenőr), továbbá az esetleges alvállalkozók felelős műszaki vezetőivel való együttműködés; i) az építési-kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetés; j) az átadás-átvételi eljárásban, illetőleg a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele az építési naplóban; k) az építményen végzett építési-szerelési munkák, továbbá az alvállalkozók munkájának összehangolása; l) az építési munkák befejeztével az építési területről való levonulás végrehajtása és a munkaterület átadása az építetőnek. A felelős műszaki vezető nem végezhet ugyanazon építkezéssel összefüggésben műszaki szakértői vagy építési műszaki ellenőri tevékenységet. Az építési napló – melynek vezetését jogszabály kötelezően előírja – az

építkezés egyik legfontosabb okmánya. A naplóba minden munkanapon be kell írni az aznap végzett munkát, a létszám adatokat és az időjárás főbb jellemzőit, valamint az anyagszállítások tényét. További részletes szabályokat az 51/2000.(VIII.9.)FVM-GM-KöViM rendelet 2. számú melléklete és a 135/2005.(VII.15.)Korm.rendelet §-a tartalmaz. A napló jelentősége az esetleges későbbi minőségi, mennyiségi kifogások felmerülése esetén jelentős, hiszen ezen dokumentáció alapján lehet megállapítani, hogy milyen körülmények között készült az adott szerkezet. (pl.: hideg időben történő betonozás esetén a beton megfagyhat, ezt elkerülendő vegyszerrel, vagy más módon kell a szükséges hőmérsékletet biztosítani, és erről a naplóba bejegyzést kell tenni). Ha netalán bírósági ügy lesz az építkezés vége, úgy a bíróság is figyelembe veszi a napló bejegyzéseit, azt okiratként kezeli. A napló egy példányát az építkezés végén az építető részére át kell adni, illetve a kivitelező egy példányt 10 évig köteles megőrizni. A kivitelezési munkák végeztével a felelős műszaki vezetőnek írásos nyilatkozatot kell az építető, vagy képviselője részére átadnia arról, hogy az általa irányított kivitelezési munkák az engedélyezett terveknek, az azok alapján készített megvalósítási terveknek, illetve a hatósági, szakhatósági előírásoknak, a szakmai szabályoknak megfelelően készültek el, az adott (rész)munka tekintetében az épület rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas. A kivitelező részéről ezen nyilatkozat kiadásával ér véget a munka. Ezt a nyilatkozatot a használatbavételi engedély kérelemhez kell majd csatolni.

## Építési műszaki ellenőrzés

Az építető általában nem építőipari szakember, így saját maga nem tudja a kivitelezés szakszerűségét megfelelően ellenőrizni. Ugyakkor természetesen érdekében áll, hogy az építési-kivitelezési munkára kötött szerződés szerinti mennyiségben és minőségben készüljön el a munka. Ennek ellenőrzésére az építési törvény 40.§ (4) bekezdése alapján – a kivitelezőtől független – helyszíni képviselőt bízhat meg, ő az építési műszaki ellenőr. A műszaki ellenőri tevékenységet, amennyiben erre vonatkozó jogosultsággal rendelkezik, a tervező elvállalhatja. Nem lehet azonban ugyan az a személy a felelős műszaki vezető és az építési műszaki ellenőr. Az építési műszaki ellenőri tevékenységet a 158/1997.(IX.26.)Korm számú kormányrendelet szabályozza. A jogszabály szerint építési műszaki ellenőri tevékenységet – az építményfajta egyes műszaki szakterületei (építészet, mélyépítés, épületgépészet, épületvillamosság) felett – csak az gyakorolhat, aki az építési műszaki ellenőri névjegyzékben az építményfajta, valamint a szakterület megjelölésével szerepel. A névjegyzéket az építésfelügyeleti szerv – a megyei Közigazgatási Hivatal építésfelügyelete – vezeti. A műszaki ellenőr legfontosabb feladata, hogy műszaki ismereteivel megbízza, az építető érdekeit képviselje a kivitelezővel tartandó egyeztetések, tárgyalások során, a kivitelezés teljes tartama alatt. Ennek érdekében a műszaki ellenőr az építkezést bármikor ellenőrizheti, az építési naplóba bejegyzést tehet, a kivitelező műszaki jellegű észrevételeire, kérdéseire válaszolhat. Az építési műszaki ellenőrnek az építmény megvalósítására irányuló építési-szerelési munka teljes folyamatában elő kell segítenie és ellenőriznie a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések, valamint az építésügyi hatóság, illetve az építmény létesítését engedélyező hatóság által jóváhagyott építészeti műszaki terv betartását. A jogszabály szerint az építési műszaki ellenőr feladata különösen: a) a jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentáció, valamint a kivitelezési tervek alapján az építéskivitelezési tevékenység ellenőrzése, az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése, b) a hatósági engedélyek, hatósági előírások, határidők és a minőségi előírások, valamint a szerződések megtartásának folyamatos ellenőrzése, c) az építési napló külön jogszabályban

meghatározottak szerinti ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, illetőleg észrevételezése, d) a hibáknak, a hiányosságoknak, eltéréseknek az építési naplóban való feltüntetése, e) a műszaki, illetve gazdasági szükségességéből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére, f) a munkák eltakarása előtt azok mennyiségi és minőségi ellenőrzése, g) az átadás-átvételi eljárásában való részvétel, h) egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, i) a beépített anyagok, szerkezetek és berendezések megfelelőség igazolása meglétének ellenőrzése, j) a műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban. Az építési műszaki ellenőr - amennyiben a kivitelezést nem fővállalkozó végzi és ezért több felelős műszaki vezető irányítja - az építető külön megbízása alapján gondoskodik arról, hogy az elvégzett részmunkák vonatkozásában az egyes kivitelezők felelős műszaki vezetői által tett nyilatkozatok az építési naplóban összegyűjtésre kerüljenek, és azok a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor az építető rendelkezésére álljanak. Az építési műszaki ellenőr hiba, hiányosság megállapítása esetén köteles azt haladéktalanul az építető vagy annak megbízottja tudomására hozni, súlyos, avagy jelentős kárt okozó kivitelezési hiba esetén az építési tevékenység leállítására intézkedést tenni. Műszaki ellenőr megbízásával az építető sok esetben pénzt takaríthat meg, hiszen az ilyen módon biztosított szakmai ellenőrzés mellett a kivitelezés minősége, illetve minőségi hiányai miatt nem kell később javítgatással, átalakítással foglalkozni, amely lényegesen drágább, mint egyszer jól megépíteni a házat.