

### 30. Ismertesse

#### **a) a használatbavételi engedélyezési és bejelentési eljárást! Ismertesse a fennmaradási engedélyre és az építésügyi bírságra vonatkozó rendelkezéseket! Melyek a birtokba adás szabályai? Mit tartalmaz a szervizkönyv?**

##### Használatbavételi engedélyezési és bejelentési eljárás

Építési engedély, egyszerűsített építési engedély illetve építési bejelentés alapján végezhető építési tevékenységek esetében az építményekre használatbavételi engedélyt kell kérni, illetve az építmény elkészültét be kell jelenteni. A használatbavételi engedélyt, bejelentést az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor – a használatbavétel előtt – kell kérni, illetve kell bejelenteni. A használatbavételi engedély (bejelentés tudomásulvétele) birtokában a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény ténylegesen használatba vehető.

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 kérelmezni, illetve bejelentést tenni.

Ha az építési engedélyben az építkezés szakaszolására nem került sor, a megépített, de még befejezetlen építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagában, önállóan is alkalmas építményrészére (önálló rendeltetési egysége) az építkezés építési engedélynek megfelelő teljes befejezéséig csak ideiglenes használatbavételi engedély adható. Ebben az esetben az építési engedély szerinti teljes építményre a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel csak a kivitelezés teljes befejezése után lehet megadni.

A használatbavételi engedélyt meg kell adni, ha az építményt vagy egy részét - építési engedélyhez kötött építési munka esetén - az engedélynek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg.

Ha az építmény vagy egy része rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, vagy az építési munka elvégzése következtében idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett, az építésügyi hatóság az építmény használatbavételét megtiltja, vagy építésügyi hatósági kötelezés keretében a hibák, hiányosságok megszüntetésétől teszi függővé. A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötések tehetők.

Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.

A használatbavételi engedélykérelemhez vagy bejelentéshez - a tartalmától függően - mellékelni kell

- a **felelős műszaki vezető nyilatkozatát**,
- az érintett **közműszolgáltató nyilatkozatát** arról, hogy az eljárással érintett építmény közműszolgáltatása biztosított,
- az építési tevékenységgel érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető esetén a **kéményseprő-ipari közszolgáltató nyilatkozatát** arra vonatkozóan, hogy az érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető műszaki megoldása megfelel-e a szakszerűség követelményeinek,
- ha a kivitelezés során a jogerős építési engedélytől és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációtól, valamint az ezek alapján készült kivitelezési tervektől építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel eltértek, **megvalósulási tervdokumentációt**
- a kitöltött **statisztikai lapot**.

A használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni arról, hogy

a) az építési tevékenységet az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti-műszaki dokumentációnak, 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.

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

A határozat rendelkező részének tartalmaznia kell:

a) tájékoztatást arról, hogy az építési vagy a bontási munkák befejezése és a jogerős használatbavételi (bontási, fennmaradási) engedély kézhezvétele után az építetőnek 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 hatályát,

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

e) figyelmeztetést arra, hogy az építető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania,

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

A bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetében az építmény használatbavételét az építtető a rendeletben előírtak szerint az építésügyi hatóságnak bejelenti, ezzel egyidejűleg az építmény használatba vehető. Az építésügyi hatóság a bejelentésben foglaltakat nyilvántartásba veszi.

#### Fennmaradási engedély

A fennmaradási (és továbbépítési) engedély megadásának feltételeire, valamint az engedély nélküli bontás jogkövetkezményére az építési törvény előírásai irányadók.

Ha az építményt, építményrész szabálytalanul építették meg, az építésügyi hatóság arra - az építtető vagy az ingatlanal rendelkező jogosult kérelme alapján - fennmaradási engedélyt ad, ha a 36. §-ban meghatározott feltételek fennállnak vagy megteremthetők és az építtető az építési jogosultságát igazolta. Ha az építményt, építményrész építésügyi hatósági engedély nélkül bontották le az építésügyi hatóság azt tudomásul veszi.

Fennmaradási engedély adható akkor is, ha

- a) az építmény, építményrész átalakítással szabályossá tehető, vagy
- b) a szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sért, vagy a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

Ha a szabálytalanul megépített építményre, építményrészre fennmaradási engedély nem adható, az építésügyi hatóság elrendeli:

- a) a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését vagy
- b) - ha az építmény fennmaradása átalakítással sem engedélyezhető -, a lebontását.

Az építésügyi hatóság a szabálytalanság tudomásra jutásától számított egy éven belül, legkésőbb azonban az építés befejezésétől - ha nem állapítható meg - az építmény használatbavételétől számított tíz éven belül intézkedhet.

A fennmaradási engedély - építésügyi bírság kiszabása, illetőleg a szükségszerű átalakítás kötelezettségének és határidejének egyidejű megállapítása mellett - meghatározott időre szóló, visszavonásig hatályos (határozatlan időre szóló) vagy végleges jellegű lehet. A fennmaradási engedély meghatározott idejű hatállyal bír, ha az építtető a kiszabott építésügyi bírságot határidőre nem fizette meg.

A fennmaradási engedély egyben az építményre vonatkozó használatbavételi engedély is, amennyiben ennek feltételei fennállnak. Az építményrészre vonatkozó fennmaradási engedély megadásával egy időben az építésügyi hatóságnak rendelkeznie kell az építmény befejezésére vonatkozó továbbépítésről is. Az építmény építési munkáinak teljes befejezése után a használatbavételi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

Fennmaradási engedély megadása esetén, ha - az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatára vonatkozó nyilatkozatok alapján - ennek feltételei fennállnak, az építésügyi hatóság az építésügyi bírság befizetéséig a fennmaradási engedélyben egyben ideiglenes használatbavételi engedélyt is ad.

Ha ideiglenes engedély megadását követően építtető a szabálytalan építési tevékenység miatt kiszabott építésügyi bírságot befizeti, a bírság befizetésének építtető általi igazolását követően a fennmaradásra és használatbavételre vonatkozó engedélyt a hatóság - külön kérelem nélkül - egyszerűsített határozattal véglegesíti.

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

#### Építésügyi bírság

Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályait a 245/2006. (XII.5.) Korm. rendelet tartalmazza.

Az építésügyi hatóság építésrendészeti eljárás keretében szabálytalan építési tevékenység esetében építésügyi bírsággal sújtja az építtetőt. A bírság alapja az építmény számított értéke.

Az építmény számított értéke:

- az elkészült, kivitelezés alatt álló, megsemmisült építmény, építményrész rendeltetéséhez, a megmozgatott földmennyiséghez hozzárendelt, jogszabályban meghatározott egységár, és

- az építmény, építményrész, a megmozgatott földmennyiség – építésügyi hatósági engedély, építészeti-műszaki tervdokumentáció, felmérés alapján számított – bruttó (határoló szerkezetekkel együtt mért) térfogatának, felületének (alapterületének), magasságának, darabszámnak szorzata.

A bírság összegét az alábbi %-os értékek alapján kell meghatározni:

- engedély nélküli építés esetén 50%, • engedélytől eltérő építés esetén 40%,
- engedély nélkül végzett bontás esetén 30%,
- engedélyhez nem kötött, de szabálytalanul végzett építés esetén 20%,
- bejelentés nélkül végzett építés és bontás esetén 20%,
- helyi védelem alatt álló épületen végzett építés és bontás esetén 70%, ha a szabálytalanság a védettség elrendelésének alapjául szolgáló építmény(rész)t érinti,
- világörökség területén és műemléki védelem alatt álló ingatlanon meglévő, nem védett épületen történő építés és bontás esetén 80%.

A kiszabható bírság összege a meghatározott érték 30%-a a meghatározott időre szóló, visszavonásig érvényes fennmaradási engedély megadásakor. Ha a meghatározott idő lejártá, illetőleg az engedély visszavonása előtt megváltozott tényállás alapján az építésügyi hatóság – az építtető kérelmére – utóbb végleges fennmaradási engedélyt ad, a fennmaradó 70% bírságot is ki kell szabni.

Ha az építmény, építményrész kivitelezését az építési engedélyt, illetőleg a bontási engedélyt megadó határozat kézhezvételét követően, de annak jogerőre emelkedése előtt kezdték meg, és a szabálytalanul elkészült vagy megsemmisült építményrészre az építésügyi hatóság változatlan műszaki tartalommal a fennmaradási és továbbépítési engedélyt megadta, illetőleg a bontást tudomásul vette, a bírság mértékét 50%-kal mérsékelni kell.

A kiszabható bírság összege nem lehet kevesebb, mint 10 000 Ft azzal, hogy a bírság összegét – a kerekítés szabályai szerint – 100 Ft-ra való kerekítéssel kell megállapítani.

A bírság megfizetésének határideje a bírságot megállapító határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított max. 60 nap, mely legfeljebb 1 alkalommal – a befizetési határidő lejárta előtt benyújtott kérelemre - 60 nappal meghosszabbítható

#### Birtokba adás:

Az építmény műszaki átadás-átvételét, a hibák, hiányok és hiányosságok kijavítását, pótlását és a szerződésben megállapított ellenérték kézhezbételét követően a vállalkozó kivitelező az épített birtokába adja az építményt, továbbá átadja a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges igazoló felelős műszaki vezető nyilatkozatot és az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó kitöltött hulladék-nyilvántartó lapot.

A birtokbaadás során a vállalkozó kivitelező az építtetőnek átadja az őt megillető építési naplópéldányt, az építési napló összes mellékletét, a megvalósítási dokumentációt és a jótállási dokumentumokat, így különösen:

- a főbb mozgatható építményszerkezetek kezelési útmutatóját, használati utasítását,
- üzemeltetési, használati és karbantartási utasítást,
- a nyomáspróba jegyzőkönyveit,
- a mérési jegyzőkönyveket és az elvégzett működési próbák jegyzőkönyveit,
- a villamos berendezés első felülvizsgálatának eredményéről készített minősítő iratot,
- a beépített szerelvények, berendezések, burkolatok, egyéb tartozékok jótállási jegyét,
- a közüzemi mérőórák jótállási jegyét, hitelesítési jegyzőkönyveit,
- az építmény használatával összefüggő későbbi munkákhoz kapcsolódó, külön jogszabály szerinti biztonsági és egészségvédelmi tervet.

Az építtető az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válását követően – a külön jogszabályban foglaltak szerint – az építésügyi hatóságtól használatbavételi engedélyt kér, illetőleg használatbavételi bejelentést tesz.

Az épület szervizkönyve igazolja:

- az épület rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságára vonatkozó,
- a tűzbiztonság, a higiénia, egészség- és környezetvédelem, a használati biztonság, a zaj és rezgés elleni védelem, az energiatakarékosság és hővédelem, az életvédelem és katasztrófavédelem követelmények teljesülése érdekében végzett építési-szerelési munkákra vonatkozó,
- az épület állapotára vonatkozó, tényeket, megállapításokat és szakértői véleményeket.

Szervizkönyvet kell vezetni a tömegtartózkodásra szolgáló építményre, a tömegtartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó építményre, a megbecsülhetően legalább 300 főt meghaladó személy életét, egészségét veszélyeztető, súlyos káreseményt, katasztrófát váratlan tönkremeneteléből fakadóan előidéző építményre, vagy a honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozóan.

### **b) a rezsiorabérés és a bruttó fedezettel történő kalkulációt, mutassa be az előnyöket és a hátrányokat!**

Az előzőekben ismertetett számítási modell általában olyan nagyobb építőipari szervezet esetében alkalmazható megfelelően, ahol mód van a munkahelyi és központi fel nem osztható, rezszi jellegű költségek elkülönítésére. A kis- és közepes vállalkozások esetében erre (gazdaságosan) nincs mód, mert:

- nem érdemes fenntartani jelentős költségeket igénylő ügyviteli-kontírozási rendszer, és
- a munkavégzés során nem, vagy nehezen különíthetők el a munkahelyi és a központi rezszi elemek.

A nem jelentős nagygépi munkával járó feladatok esetében -mint a magasépítési feladatok döntő többsége - jól használható költségkalkulációs módszer a rezsiorabérrel történő díjszámítás.

Az díj számítása:

$$D = n \cdot br,$$

ahol D az építési díj, n az élőmunka norma, br a rezsiorabér.

A rezsiorabér tartalmazza a termék létrehozására fordított 1 műszakórára vonatkozó összes közvetlen és közvetett költséget. A rezsiorabérés kalkuláció alkalmazása csak olyan munkák esetében ajánlható, ahol az élőmunka a jellemző, az alkalmazott gépi berendezések kis, szerszám jellegű gépek, amelyeknek értékcsökkenését a rezsiorabérbe beépítik. Ha szükség van nagy gépek használatára, akkor a felmerülő költségeket minden esetben külön meg kell határozni, és az árképzés során ezeket az árba be kell építeni!

#### A bruttó fedezet (központi, fel nem osztható költségek)

Az építésvezetői általános költséghez hasonló rezszi jellegű költség. A bruttó fedet szolgál a vállalati szervezet építményre fel nem osztható költségeinek fedezetéül.

Ezért nevezhetjük központi rezsinek is. A bruttó fedezet tartalmazza:

- a központi irányítás bérköltségeit és járulékait,
- a központi épületek, irodák fenntartási (bérleti), és üzemeltetési költségeit,
- a műszaki fejlesztésre fordítandó költségeket,
- a szavatosságra fordítandó költségeket,
- a munkásellátást költségeit,
- a felvonulási költségeket,
- a vállalati nyereséget,
- továbbá minden, a központ szintjén felmerülő egyéb, fel nem osztható költséget.

A bruttó fedezet elszámolása százalékos: a pótlékokkal növelt díjösszegre szokásos vetíteni. Értékét a vállalkozások előző években a központi rezsire, a műszaki fejlesztésre, a szociális juttatásokra fordított költségeik alapján prognosztizálva határozzák meg. A kivitelező vállalatoknak érdekük valamennyi bruttó fedezetet terhelő költség megtérítése a megrendelővel, a gyakorlatban azonban ennek mértéke a piac helyzetétől és a vállalkozáspolitikától függ, így a ténylegesen alkalmazott százalékot a vállalkozó akár egyes munkáknak is külön-külön mérleghelheti.