

Nyílt levél egy polgármesterhez

Tárgy: az építéshatósági ügyintézés gondjaival kapcsolatos írásbeli tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2004. évi CXL törvény (Ket.) kimondja

1. § (1) *A közigazgatási hatóság az eljárása során köteles megtartani és másokkal is megtartatni a jogszabályok rendelkezéseit. Hatáskörét a jogszabályokban el írt célok megvalósítása érdekében, mérlegelési és méltányossági jogkörét a jogalkotó által meghatározott szempontok figyelembevételével és az adott ügy egyedi sajátosságaira tekintettel gyakorolja.*
- (2) *A közigazgatási hatóság a hatáskörének gyakorlásával nem élhet vissza, hatásköre gyakorlása során a szakszerűség, az egyszerűség és az ügyféllel való együttműködés követelményeinek megfelelően köteles eljárni. A hatóság ügyintézésénél jóhiszeműen, továbbá a jogszabály keretei között az ügyfél jogát és jogos – ideértve gazdasági – érdekét szem előtt tartva jár el.*
- (3) *A közigazgatási hatóság az ügyfél jogát és jogos érdekét csak a közérdek és az ellenérdek ügyfél jogának, jogos érdekének védelméhez szükséges mértékben korlátozza.*

Volt egyszer egy építéshatóság, amely a fentiek alapján járt el, melynek előadói emberként álltak az ügyfelekhez, igyekeztek segíteni, ha kellett ésszerű kompromisszumokkal is, nem a hatvanadik napon adták ki az építési engedélyt, nem kértek be fölösleges iratokat, nem javítottak csak azért is terveket, vagyis úgy jártak el, ahogy el kell járnia egy építéshatósági előadónak.

Köszönhető volt ez talán annak, hogy mindannyian jó pár éve dolgoztak már előadóként, szakmai és emberi hozzáállásuk maximális volt, köszönhetően talán a hasonlóan gondolkodó vezetőiknek is. Vizsgálták őket, (II fok, ügyészi felülvizsgálatok, külön megbízás alapján független szakértői csoport), de hibákat, hiányosságokat, jogszabály-ellenességet csak elvétve találtak.

Tehát ment minden, úgy ahogy a jogszabályok előírták, megfűszerezve egy kis emberséggel, pozitív hozzáállással. Az elmúlt években nem igazán fordult elő, hogy a hiánypótlási felhívás a beadástól számított 10 napon belül nem írták volna ki, és az építési engedély az utolsó hiánypótlástól számított 10-40 napon belül kiadásra került.

Egyszer csak nagy változás állt be az építéshatóság munkájában az új vezető érkezésével. Az első pár hónap átdolgozásait, javításait, jogszabály értelmezési különbségeit, határidőcsúszásait betudtuk, annak, hogy még jobban, pontosabban, gondosabban, nagyobb odafigyeléssel folyik a munka az építéshatóságnál. Új seprű, jól seper, erős bizonyítási vágygal. („Sokan panaszkodnak rám, sokat kell dolgoznom”)

Sajnos az eltelt több mint háromnegyedév után megállapítható, hogy bár az átdolgozások, javítások száma valamelyest csökkent, mert a tervezők kitanulták az (alapvető) sajátos elvárásokat, de az ügyintézés gondjai nem sokat javultak

(Mivel a megbízóink ideje is drága, az engedély általában sürgős, ezért amivel nem értünk egyet, vagy feleslegesnek tudjuk, azt is elkészítjük, betartjuk a vállalhatóság határáig, bár ez egyes esetekben a szakmai hitelünket kérdőjelezi meg a megbízók szemében.):

- Az építési engedély beadása után a csoportvezető nagyjából átnézi az ügyiratot, majd az előadók tüzetesen átnézik az ügyiratot és kiadják az általuk talált hiányosságokra a hiánypótlást. A hiánypótlás benyújtása után, általában eltelik 3-6 hét, az előadók előkészítik az építési engedélyt megadó határozatot, és benyújtják aláírásra. Ekkor a terveket a csoportvezető tüzetesen átnézi, sokszor hazaviszi áttanulmányozni (iratkezelési szabályzattal ellentétesen), kitalálja, mibe lehet belekötni, mit kellene javíttatni, kiegészíteni, átdolgoztatni. Ekkor kiírja az előadó az új hiánypótlást, vagy elmondja szóban, hogy mielőbb el lehessen készíteni. Az új tervek, tervlapok beadása után ezt még egyszer-kétszer el lehet játszani, majd végre kiadható az építési engedély.
- az ügyintézőkkel teljesen fölösleges egyeztetni a kérdéses problémákat, mert nem mernek válaszolni - a csoportvezető ügyis más elvek alapján dönt, mást talál ki.
- Tapasztalataink szerint, nem az ügyfél érdekeit nézi, sokszor megígéri az ügyfélnek, hogy persze adja csak be a megbeszélteket, és 1-2 héten belül meglesz az engedély, majd pár hét múlva újabb papírokat kér.
- Az engedély kiadásának feltételéül, többnyire olyan iratokat is bekér, melyeket az adott ügyben a jogszabályok nem írnak elő (kéményseprő szakvélemény, elvi közműegyeztetések, használatbavételi engedélyhez földmérő általi épületfeltüntetési vázrajz).
- a kiadott hiánypótlások sokszor nem ügyintézési határidőn belül kerülnek kiadásra és sokszor pontatlanok (a hiánypótlásban kiírtakat esetenként tartalmazza a terv, vagy nem is szükséges hozzá).
- Jegyzőkönyvet több alkalommal az ügyfél, vagy a tervező kérésére sem vett fel a csoportvezető.
- Használatbavételi engedélyeknél a szakági műszaki vezetők nyilatkozatát is kéri. Ez a még most építendő épületeknél nem okoz gondot, csak felesleges költséget (jogszabály nem teljesen egyértelmű itt).
Azonban, a régebben épült épületeknél, ez nem volt az építési engedély kikötése, így ennek beszerzése, költséges és valótlan (mert csak utólagos) nyilatkozatot tartalmaz.
- Rapszodikus, személyre szabott döntések: ugyanolyan típusú ügyeknél esetenként teljesen másképp dönt (pl. a vállalkozó építetőnek fennmaradási engedélyt kellett benyújtania és pl. befalaztatta az oldalkert felé néző ablakot, a másik építetőtől csak egy megvalósulási rajzot kér és maradhat az oldalkert felé néző ablak).

A pontatlan, ad hoc tájékoztatások, a nem egyértelmű egyeztetések, a sokszor megváltoztatott vélemények, a kialakult bizonytalanság, az össze-vissza jogszabály értelmezések rombolják a hivatal, az építéshatósági csoport tekintélyét, megrendíthetik az ügyfeleink bizalmát, anyagi kárt is okozva nekik is, a tervezőknek is. A csoportvezető, esetenként jogforrásnak tekinti magát, leginkább csak szóban közölve a védhetlent, miközben hangsúlyozza, hogy nem értelmezheti (helyesen) bár teszi, csak alkalmazhatja a jogszabályokat.

Az okozott erkölcsi és anyagi káron felül, a beosztott előadók körében első naptól kialakított, rendkívül rossz légkör erős gátja a hatékony munkának. Az építéshatósági előadók mindent megtesznek annak érdekében, hogy minél gördülékenyen menjen az ügyintézés, határidő csúszások a csoportvezető egyedi hozzáállásából adódnak.

Érdemes volna megfelelő diszkréció mellett az előadókat is megkérdezni a kialakult helyzetről, a hatósági ügyintézésről. Bár mivel mindannyian féltik az állásukat, csak árnyalt megállapításokhoz juthatnak.

Az esetek többségében az engedély végül is kiadásra kerül, de ennek ára van. Az építetőnek esetenként olyan iratokat is be kell nyújtania, melyeket nem ír elő jogszabály, de elsősorban a tervező többletmunkára kényszerítése, olyan változtatások elfogadása, melyek ellentétesek a szakmai konszenzussal, amit jogszabály nem tesz kötelezővé.

Az elmúlt időszakban kapott II. fokú döntések sajnos nem tekinthetők mérvadónak, mivel a II. fok előadója saját bevallása szerint 'kebelbarátnője' a csoportvezetőnek és barátnője ellen természetesen nem ítélt (II fok előadója mondta ezt az egyik építetőnek).

Javasoljuk egy külső független szakmai testület / szakmafelügyelet /építészkamara vizsgálja át a kerületben folyó építéshatósági szakmai munkát.

A meghallgatáson elhangzott kérésére mellékelem az általunk, és több jelen nem lévő kollégánk által problémásnak ítélt építéshatósági ügyek eseteirását (teljesség igénye nélkül).

1. eset

Tároló épület fennmaradási engedélyezési terve

beadás időpontja: 2012.02.20.

Határozat meghozatala: 2012.06.27.

probléma: 60 napos ügyintézési határidő túllépése (127 nap)

2. eset

Meglévő lakóépület bővítése az udvar felé építési engedélyezési terv

Előzmény: 2-kétszeri egyeztetés az előadóval, a bővítés elhelyezhető

beadás időpontja: 2012.02.20.

első hiánypótlás:2012.04.23.

Hiánypótlás beadása:2012.04.24.

szóbeli egyeztetés:

- előadó szóban tolmácsolja a csoportvezető álláspontját, hogy ebben az övezetben ez a bővítés nem engedélyezhető
- csoportvezetői egyeztetésen kiderül, hogy eljáró hatóság kijelölése szükséges a szomszédos ingatlanon lévő önkormányzati tulajdon miatt.

eljáró hatóság kijelölése

engedélyeztetés folyamatban van

probléma:

első hiánypótlás a beadástól számított 10 nap helyett 62. napon érkezik meg, melynek egy része nem indokolt, és a kérelemre szakvélemény benyújtását nem írja elő a jogszabály. 60 nap után derül ki, hogy a kerületi építéshatóság nem is járhatna el az ügyben.

3. eset

Családi ház fennmaradási engedélye

beadás időpontja: 2012.01.04.

*első hiánypótlás:*2012.03.29.

Határozat meghozatala: folyamatban

probléma: első hiánypótlás a beadástól számított 10 nap helyett 85. napon érkezik meg

4. eset

Meglévő két lakásos lakóépület egyik lakásának bővítése télikerttel, építési engedélyezési terv

beadás időpontja: 2012.04.27.

első hiánypótlás: 2012.05.

*második hiánypótlás:*2012.07.11. telken lévő tárolók keletkezésének igazolása

harmadik hiánypótlás: társtulajdonos lakásának alaprajzi elrendezését is fel kell tüntetni. (szomszéd szabadsága miatt húzódik)

beadása: 2012.07.23. és 08.06.

Határozat meghozatala: 2012.08.09.

probléma:

Mivel az építkezés nem érinti a társtulajdonos lakását, így annak belső alaprajzai feltüntetése teljesen indokolatlan. Ráadásul ennek miatt az építési engedély beadása után több mint két hónappal kell kiderülnie? Plusz munka (helyszíni felmérés, rajzolás, ismételt dokumentálás).

5. eset

Meglévő lakóépület bővítése, átalakítása, építési engedélyezési terv

Előzmény: 2 alkalommal egyeztetés az előadóval, (max. építménymagasság 6,0 m, bővítés elhelyezése)

1 alkalommal egyeztetés a csoportvezetővel és az előadóval: Az épület egyik újonnan építendő kb.2,5 m hosszú falszakasza csak 0,75 m-rel beljebb helyezhető el.

beadás időpontja: 2012.06.29.

első hiánypótlás:-

előadó tájékoztatott, hogy csoportvezető jogszabályi értelmezése miatt a maximum építménymagasság: 5,5 m, az egyeztetés alapján beljebb helyezett falat vissza kell tenni a tervezett helyére, mert úgy jobban mutat.

átdolgozott tervek beadása: 2012.07.16.

Határozat meghozatala: 2012.07.31.

probléma:

eltérő jogértelmezés a csoporton belül, az egyeztetés nem irányadó, tervek átdolgozása plusz munka (átdolgozás, ismételt dokumentálás)

6. eset

Új önálló lakóépület elhelyezése a már meglévő lakóépület mögött

beadás időpontja: 2011.11.22.

*első hiánypótlás:*2011.12.06. (társtulajdonos hozzájárulása)

*hiánypótlás beadása:*2012.01.23.

*második hiánypótlás:*2012.02.13.

*probléma:*A tervbeadás után 2,5 hónappal derül ki, hogy tervtanácsi állásfoglalás kell,

7. eset

Háromlakásos lakóépület építési engedélyezési terve

Előzmény:

Az építtető 3 db lakást szeretne elhelyezni a telken két különálló épületben (egyet előre-egyed mögé). Tervezés kezdete: 2012. február. Jogszába a mai napig nem korlátozza két különálló épület elhelyezését egy telken. A tervtanács nem javasolja a két különálló épület elhelyezését. Újratervezés, egyeztetések Főépítész úrral, újbóli tervtanácsi állásfoglalás a beadott tervre (A három lakást egy épületben elhelyezve, elől két, fsz+emeletes lakás egymás mögött, majd egy kétállásos fedett beálló, mögötte a harmadik lakás. A benyújtott vázlat szerint engedélyezésre javasolják).

beadás időpontja: 2012.04.23

*első hiánypótlás:*2012.05.02. (tul.lap, cégbírósági papírok, tartószerkezeti leírás, padlásfeljáró berajzolása, kertészeti terv, kéményseprő szakvélemény)

hiánypótlás beadása: 2012.05.16.-án

2012. május 23. általános *tervegyeztetés*, melyről emlékeztető készül (jegyzőkönyvet nem hajlandók felvenni):

kertészeti terv nem szükséges,

ha két falazott épület egy fedett beállóval van összekötve, az két különálló épületnek számít (hiába, hogy a tervtanács szerint, az egy épület). A fedett beállók be kell zárni.

sajátos, a szakmai konszenzussal ellentétes bruttó alapterület és építménymagassági számítási elveket vezet be, és kéri, hogy ezeket a már beadott engedélyezési terveknél is visszamenőleg legyen szíves kijavítani (kb 5-6 engedélyeztetés van folyamatban).

második hiánypótlás beadása: 2012.05.29.

Határozat meghozatala: 2012.06.26

probléma:

első hiánypótlás egy része nem indokolt, és a kéményseprő szakvélemény benyújtását nem írja elő a jogszabály, mint később kiderült kertészeti terv sem kell.

Tervbeadás után egy hónappal szóbeli tájékoztatással vezet be új jogszabály értelmezési elveket, önkényesen előírja, hogy fedett beálló nem lehet, csak zárt kialakítású. Plusz munka a tervek átdolgozása, újra dokumentálása.

8. eset

Meglévő 1 lakásos lakóépület bővítése, átalakítása. A meglévő tető és földem elbontása után a földszinten oldalirányban bővítünk, az egész épület egy új földemet és új tetőt kap, mely beépítésre kerül.

Előzmény: kétszeri egyeztetés az előadóval/előadókkal március hónapban. Április elején egyeztetés a csoportvezetővel az épületmagasság számításának módja tekintetében.

beadás időpontja: 2012.04.16.

első hiánypótlás: 2012.04.21.

2012. április 25. előadó szóbeli tájékoztatása, hogy a terveket át kell dolgozni, mert az előzetes csoportvezetői tájékoztatás nem volt megfelelő. Tervegyeztetés az előadóval, majd tervek átdolgozása.

hiányok beadása: 2012.05.02. (tul. lap. illeték, új terv stb.) 2012.05.07.
(tartószerkezeti szakvélemény)

2012. május 16. *tervegyeztetés:* előadó tájékoztatta a tervezőt, hogy a meglévő épület ilyen módon nem bővíthető. A meglévő épületet el kell bontani. Az egyeztetésről a tervező kérésére jegyzőkönyv készül.

A tervek átdolgozása után (nem bontjuk le a meglévő épületet, csak a földszinti bővítést tartjuk meg, tetőteret nem építünk), beadásra kerül.

2012. július 4. tervegyeztetés (emlékeztető készült):

Az eredeti elképzelés (eredeti tervezési program) két ütemben megvalósítható. Így a rajzokat a két ütemnek megfelelően kell elkészíteni. Plusz rajzokat kér a meglévő épület vonatkozásában (tetőfelülnézeti rajz, helyszínrajz, plusz metszet), valamint plusz tervezett metszetet, faanyagvédelmi szakvéleményt, pincébe nem vezethet le létra. stb.

A tervek ismételt átdolgozása (visszatérés a 2. alkalommal beadott tervhez, csak jóval több felesleges tervlappal), szabadság miatti várakozás a faanyagvédelemre.

Tervek beadása: 2012.08.06. (a pincejáratot az építető nem kívánta módosítani)

2012. aug. tervegyeztetés ragaszkodik a pincelépcső elhelyezéséhez. Tervező tájékoztatta a csoportvezetőt, hogy szabályos lépcsőt nem tud elhelyezni a meglévő helyre. Csoportvezető válasza, nem baj, ha nem szabályos, de lépcső legyen és ne létra, csak így kap építési engedélyt.

Alaprajzok átdolgozása, beadása: 2012.08.22.

Határozat meghozatala: 2012.09.10.

probléma:

A tervek 4 alkalommal kerültek átdolgozásra (negyedik alkalommal visszatértek a második tervhez), a szerint, hogy mikor mit talált ki a csoportvezető. Önkényesen előírja, hogy mit építsen az építető. Lehetőleg ne azt, amit szeretne.

9. eset

Új egy lakásos lakóépület építési engedélyezési terve

beadás időpontja: 2012.03.28.

első hiánypótlás: 2012.04.03. (tul. lap, kéményseprő szakvélemény, közműegyeztetések)

hiánypótlás beadása: 2012.04.16. és 2012.05.15 (kéményseprő szakvélemény)

második hiánypótlás: 2012.05.18.

2012. 05.23. Általános tervegyeztetésen elmondott számítási elvek szerint a terveket át kell dolgozni.

hiánypótlás beadása: 2012.05.30.

Határozat meghozatala: 2012.06.11.

probléma:

Hiánypótlásokban olyan iratot is kér, melyet a jogszabály nem ír elő.

Tervbeadás után két hónappal szóbeli tájékoztatással vezet be új jogszabály értelmezési elveket.

10. eset

Három lakásos lakóépület építési engedélyezési terve

Előzmény: első egyeztetés a csoportvezetővel a telken elhelyezhető-e 3 lakásos lakóépület oldalhatárosan

második egyeztetés a csoportvezetővel vázlat bemutatása, csak úgy kapunk építési engedélyt, ha a hátsó kert minimum 12,00 m, valamint zárt gépkocsi tárolókat építünk.

harmadik egyeztetés új alaprajzi vázlat elfogadása

beadás időpontja: 2012.08.06.

első hiánypótlás: 2012.08.21.

2012.08.22. tervegyeztetés: a tető legyen egyszerűbb, a gépkocsi behajtás csak szilárd úton lehet

tervek átdolgozása, beadása: 2012.08.24.

Határozat meghozatala: 2012.09.10.

probléma:

A hiánypótlásnál olyan papírokat is kér benyújtásra, amit nem ír elő jogszabály (kéményseprő szakvélemény, csatorna elvi nyilatkozat)

Önkényesen határozza meg, hogy milyen épületre ad építési engedélyt, min. 12 m-es hátsó kert, zárt garázs, tetőforma változtatása (hátsó kert jogszabályi minimuma 6,0 m, helyi rendelet szerint nem kötelező zárt garázs), építészeti tervezésbe való beleszólás.

Plusz munka a tervek átdolgozása, újra dokumentálása.

11. eset

Két darab egy lakásos lakóépület építési engedélyezési terve

Előzmény:

2012. február 16. tervezés kezdete, tervek elkészültek, beadhatóak. E hónap végén derül ki, hogy a két lakásos lakóépületeket tervtanács elé kell vinni. 2012.03.09. tervtanácsához beépítési vázlat benyújtása. 2012. március 27. tervtanácsi állásfoglalás két épület elhelyezése lehetséges, de a hátsó kert mérete ne az előírt minimum 6,0 m legyen, hanem legalább 7,0 m. Terv átdolgozása majd benyújtása engedélyezésre

beadás időpontja: 2012.04.18.

tudomásunk szerinti hiányok beadása: 2012.05.07. és 05.14.

2012. 05.23. Általános tervegyeztetésen elmondott számítási elvek szerint a terveket át kell dolgozni.

Ügyfél meghallgatáson volt az alpolgármester úrnál az építéshatósági ügyintézés menete miatt.

átdolgozott tervek beadása: 2012.05.29.

Határozat meghozatala: 2012.05.31.

probléma:

Hiánypótlás nem érkezett, tervbeadás után több mint egy hónappal szóbeli tájékoztatással vezet be új jogszabály értelmezési elveket. Plusz munka a tervek átdolgozása, újra dokumentálása.

12. eset

Fennmaradási és továbbépítési engedély, a címet az építtető kérésére nem tudjuk közölni (az építtető fél, mert az eljárás folyamatban van).

beadás időpontja: 2011. december

Probléma:

A jogerős építési engedély megoldásait felülbírálta, a fennmaradási terv beadása után 1,5 hónappal kitalálta, hogy tervtanácsához kell benyújtani a tervet állásfoglalásra.

A beruházót azzal riogatja, hogy a jelenlegi jogszabályok alapján kívánja a tervet elbírálni. Érdemi döntés nem született, üzenetek, **alkuk**, egyeztetések, és **egyezkedések** folynak.

13. eset

Családi ház bővítés, engedélyezési terve

Előzmény: egyeztetés az előadóval

beadás időpontja: 2012.05.23.

Hiánypótlás: írásos nem érkezett, csak szóbeli és telefonos tájékoztatás

07.20-án emlékeztető született a személyes egyeztetésről

Határozat meghozatala: 2012.07.24.

probléma:

- Felesleges szakvélemény a meglévő tetőszerkezetről, ami változtatás nélkül marad
- Sajátos, egyedi értelmezésű beépítettség és építménymagasság-számítás, feltétele volt az engedély megadásának.
- A szakmai konszenzussal teljesen ellentétes metódus szerint készült számításhoz újabb, és újabb magyarázatok, nagyítások kérése, majd még ezekre aláírás elvárása.
- A vonatkozó rendeletek szerint a közműnyilatkozatok, és a kéményseprő szakvélemény már nem kötelező melléklet, ennek ellenére, ezeket is be kell nyújtani.
- Az engedélyezési terv részét nem képező kiszolgáló épület több évtizede fennálló szabálytalanságának megszüntetésére való többszöri próbálkozás.
- Határidő túllépés nem történt, a hiánypótlási felszólítás telefonon, ill. a személyes egyeztetésen történt. (mert ezen, hiányokat jogszabály nem alapozza meg)
- Csak hosszas rábeszéléssel lehetett meggyőzni arról, hogy a telken lévő (az engedélyezési tervvel nem érintett) melléképületre nem adjon ki bontási kötelezést.

14. eset

Családi ház bővítés,

probléma:

- Csak egy felesleges faanyagvédelmi szakvélemény és a szükségtelen közműnyilatkozatok benyújtásával terjeszkedtek túl az előírásokon.

15. eset

Meglévő lakóépület bővítésének, használatbavételi engedélyezése, a címet az építető kérésére nem tudjuk közölni, az eljárás folyamatban van.

probléma:

- szakági műszaki vezetők nyilatkozatának bekérése, tudva, hogy az eredeti eljárásban nem kérték, így azok nem lehetnek valóságok, viszont mintegy 100-100 eFt-ba kerülnek.
- Halasztást, ill. névátírást szerettek volna kérni, amelyet azzal utasított el a csop.vez, hogy már nem folyik engedélyköteles munka, míg más esetekben, ilyen készülségnél, éppen megtagadta a használatbavételi engedélyt.

16. eset

Lakóépület, használatbavételi engedélyezése, a címet az építető kérésére nem tudjunk közölni, az eljárás folyamatban van.

beadás időpontja: 2012. január

áprilisban kiderül, hogy kis mértékben eltértek a tervtől, így fennmaradási engedélyt kell benyújtani, mely e hónapban beadásra kerül.

Szóbeli tájékoztatásra júniusban plusz metszetrájt kellett benyújtani.

probléma:

- szakági műszaki vezetők nyilatkozatának bekérése.
- ügyfél félretájékoztatása, az ügyfél szerint kivitelezői nyilatkozatot kért a csoportvezető (ez került beadásra), a csoportvezető szerint felelős műszaki vezetői nyilatkozatról volt szó. Mivel nem lett leírva, jegyzőkönyvezve, így az igazság nem állapítható meg.
- elhúzódó ügyintézési idő, újabb és újabb papírok bekérése

17. eset

Kétlakásos lakóépület építkezés közbeni intézkedés, építkezés leállítása

Előzmény: építéshatósági ellenőrzést tartott a csoportvezető, személyesen a helyszínen.

Arra a feltételezésre alapozva, hogy a terven szereplő acél mestergerenda nincs beépítve leállította az építkezést. A kivitelezés olyan szakaszban volt, hogy a beépített mestergerenda már eltakarásra került, így nem látszott, szemrevételezéssel nem lehetett látni. Ahelyett, hogy bekérte volna a felelős műszaki vezető nyilatkozatát, rögtön leállította az építkezést, mellyel jelentős anyagi kárt okozott az építetőnek. Az ügyfélfogadáson bemutatta az építető és a felelős műszaki vezető a kivitelezés közben készült felelős műszaki vezetői fotókat, melyen jól látszik, hogy be van építve az acélgerenda. Az építető kérte a csoportvezetőt, hogy vegyen fel erről egy jegyzőkönyvet, és engedélyezze, hogy folytatni lehessen az építkezést.

A Csoportvezető nem volt hajlandó jegyzőkönyvet felvenni, kérte írásban adjuk le nyilatkozatainkat és kérésünket, és a fotókat és majd írásban fognak válaszolni.

18. eset

Kiszolgáló épület tetőfelújítás helyett csere. Az ügy még nem zárult le.

Előzmény: Az építető tavaly érdeklődött az előadónál, hogy felújításra kell-e engedély, amire, – helyesen – azt a választ kapta, hogy nem szükséges. Nem tisztázták egyértelműen, hogy a tető, – eredetivel egyező – újrakepítése, már nem felújításnak minősül. Mindkét fél jóhiszeműen járt el.

Idén tavasszal, ismeretlen okból, helyszíni szemle, ahol feltárták, hogy a felújításnál több történt. Kötelezték a tulajdonost fennmaradási engedély benyújtására, ismertetve a várható, jelentős költségek és bírság tényét is.

Félreértés történt, az ügyfél jóhiszeműen járt el, senkit nem ért kár, csak a környék lett szebb, mert a rozoga tető helyett, szép új, az eredetivel egyező áll ott. (a szomszéd átdölni készülő sufniija nem szűrt szemet)

Az építető, mindössze méltányos, emberséges eljárást várt volna.

19. eset

Családiház bővítés engedélyezési terve, a rendeltetési egységek száma nem változik.

Az engedélykérelem benyújtását több hónapos tervezői egyeztetés előzi meg (12 egyeztetés), amelynek során szinte mindenki valaki máshoz irányítja a tervezőt. Mindenki igyekszik háritani a felelősséget, miközben egy egyalakásos családiház bővítéséről van szó, melynek során új rendeltetési egység nem kerül kialakításra. Ilyesmire az elmúlt 20 éves tervezői gyakorlatom során nem volt példa.

Az építési engedélyben a zöldfelület kialakításának határidejéül a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásának időpontját határozza meg. Ezzel közvetett módon – ellentétesen a vonatkozó jogszabályokkal - a használatbavételi engedély kiadásának feltételéül szabja a zöldfelület kialakítását. A jogszabályok rendelkeznek arról, hogy mikor kell kiadni a használatbavételi engedélyt, s ennek feltételei között nem szerepel a zöldfelület kialakítása. Ezzel a „megoldással” többletkötelezettséget ró az építetőre a Ket. 1§ (2) bekezdésében foglaltak nagyobb dicsőségére.

20. eset

Lakóépület használatbavételi engedély a címet az építető kérésére nem tudjuk közölni (az építető fél).

A helyszíni szemle eredménye: A hivatalos jegyzőkönyvben rögzítésre kerül, hogy „... *a tervek szerint készült az épület. Biztonságos, és rendeltetésszerű használatra alkalmas. ...*”

Ezt követően a jegyzőkönyvben rögzítettek ellenére a csoportvezető szóbeli feltételeket szab a használatbavételi engedély kiadásának: az udvaron lévő földkupacok eltávolítása, a megközelítésére szolgáló behajtó út végleges burkolattal történő ellátása, a kerítés 50%-os áttörtségének biztosítása. (A kerítés építése nem engedélyköteles tevékenység, nem része az engedélyezési eljárásnak.)

A szóban elmondott feltételek teljesítését személyesen ellenőrzik. Az engedélyt határidőn túl 6 nappal adják ki. A Ket. fentebb hivatkozott mondatára is tekintettel nem minősítenénk az eljárás során kiadásra került (egyébként határidőn túli) hiánypótlási felhívás alábbi mondatát:

„ Felhívom építetőket ... hogy az ingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély iránti kérelméhez a hatályos jogszabálynak mindenben megfelelő tartalmú dokumentációt nyújtson be, pótolja többek között az alábbi hiányokat:

- szakági (gépész, elektromos) felelős műszaki vezetői nyilatkozatot”

Magyarul: azt mondja a hatóság, hogy hiányosságoktól terhelt a benyújtott dokumentációd, de csak egy hibát jelölök meg, a többit találd ki. Az ügyfél ellenség, nem működöm vele együtt. Keresgéljen csak. Ha ügyes megtalálja a hibákat, ha nem, akkor nem kap engedélyt, vagy csak jóval később, ha majd kegyes leszek hozzá, és elárulom, hogy hol a hiba.

A hiánypótlási felszólításban szereplő – konkrétan megjelölt - okiratok pótlására még a hiánypótlás átvételének napján sor került.

Ez az eljárás összevetve a ket 1§-ának (2) bekezdésével, egyértelműen jogellenes.

21. eset

Tetőtérbeépítés, a rendeltetési egységek száma nem változik.

Használatbavételi engedély,

A használatbavételi engedély kérelem benyújtásának napja 2012. 05. 23.

A határozat keltezése: 2012.06.18.

A határozat postára adásának időpontja: 2012. 07. 18.

A határidő túllépés: 26 nap

22. eset

Családi ház bővítés, a rendeltetési egységek száma nem változik.

Használatbavételi engedély

A használatbavételi engedély kérelem benyújtásának időpontja: 2012. 04. 04.

A helyszíni szemle időpontja: 2012. 04. 26.

A hiánypótlási felszólításra adott válasz (hiányzó dokumentumok benyújtása): 2012. 05. 18.

A használatbavételi engedély keltezése: 2012.06.21.

A használatbavételi engedély postára adásának időpontja: 2012.06.28.

A határidő túllépés legkevesebb 11 nap.

23. eset

Egy lakásos családi ház telken belüli elhelyezésére vonatkozó állásfoglalás kérés.

Tervező írásbeli állásfoglalást kér egy egy lakásos tetőteresre tervezett épület telepítésével (telken belüli elhelyezésével) kapcsolatban. Csoportvezető állásfoglalása ellentétes a PPSZ-ben rögzített szabályozással, saját beosztottjának, illetve a főépítési iroda munkatársának véleményével, valamint a komplett tervtanács egyhangú állásfoglalásával. És persze nem mellékesen ellentétes az ügyfél kifejezett kérésével. Csoportvezetőn kívül mindenki egységesen értelmű egy jogszabályhelyet, az ő mindenkiétől eltérő értelmezése pedig véletlenül ütközik az ügyfél érdekeivel.

A tervtanács állásfoglalásának hatására végül az építészettség az illeték befizetése mellett kért írásos állásfoglalásra az egyetlen helyes értelmezés szerint adja ki, a kérelem benyújtásának 42. napján, noha a tervtanács már a kérelem benyújtását követő 11. napon meghozta az állásfoglalását.

Az elmúlt időszakban a többi tervező kollégánk is ugyanezeket tapasztalta, de sajnos félve a következményektől nem merték nevüket és ügyeiket leírni.

Természetesen mi is hibázunk, melyet elismerünk, és ilyenkor szó nélkül javítunk, kiegészítünk stb. Ezeket az eseteket, ahol tervezői hiba vagy jogos tervezői hiányosság történt nem is soroltuk fel.

..... 2012. szeptember 12.

3 db építész aláírása

Megjegyzés:

A beadott levélre a mai napig nem érkezett válasz (30 nap bőven eltelt).

Személyes érdeklődésünkre, az a választ kaptuk, hogy levelünk kivizsgálása folyamatban van, ami azt jelenti a valóságban, hogy átadták megválaszolásra az építészettségi csoport vezetőjének és majd a Polgármester Úr aláírja az előkészített válaszlevelet.

Az eltelt időszak alatt hétről hétre bővülnek a problémásnak ítélt esetek számai:

24. eset

Egy lakásos családiház használatbavételi engedélye.

A használatbavételi engedély kérelem benyújtása: 2012. január

Szemle időpontja: 2012. március 22.

A szemlén kiderült, hogy fennmaradási engedély benyújtására lesz szükség, mert eltértek az engedélyezett tervtől. Az előadó azt mondta az építetőknek, hogy majd ír egy levelet, melyben leírja, mit kell tenniük. Ez a levél 2012 szeptember végéig nem érkezett meg.

A határidő túllépés: min. 22 nap (használatbavételi engedély kiadásának ügyintézési ideje 30 nap lenne), de már a szemlét sem sikerült 30 nap alatt elintézni.

Fennmaradási engedélyre felszólító levél több mint 5 hónap alatt sem érkezett meg.

25. eset

Négy lakásos sorház módosított építési engedélye, és névátírási kérelme

A engedély kérelem benyújtásának napja 2012. 08.13.

Hiánypótlás nem érkezett 60 nap alatt, építési engedély sem érkezett 60 nap alatt, semmilyen válasz sem érkezett.

