ÉPJOG

2010. 02. 09.

Dr. Bankó Sándor
St. ép. 409.
20/960 3774
462 3678

Anyagi pg: Élet valóságára szerzett nalbélyeka.
pl: Magyarország

Eljárási pg: rendelkezés, hatósági eljárás

pg-: Az állam által előírt magatartásnalbélyegek szerzése.

Magat. n: Az állam előírja, h meghat. helyzetben mit kell tenni, v. mit nem szabad tenni.

Erkölcsi szabályok is ideiratbanak

pgnalbélyek legnagyobb része mint nalbély
Erkölcsi nalb. — " — nalban — " —

pgnélkül de erkölcstelenek
erkölcsösen de pgnélkül } jav el vt.

pg
pgnalbélyek — állami nagyítás egyéb pgi eszköz

pgnalbély: az állam által mindenkinek szóló kötelezően előírt magatartás nalbély

Áll. it. egyéb pgi eszk:
az állampolgár szóban kötelezettséget nem vehetnek elő.
(a megfelelő eszközök kötelezettsége)

A gyakorlatban nehezebb → lapsa
3 elemre van: - tényállási
- mulasztási
- szándéki

Tényállási: - gyakorlati tényállása → elvont
- valóságos tényállása → konkrét
pl. emberölés

Konkrét tényállás egybeesik az absztrakt tényállással: - bizonyítandó
- az tartozik a valóságban, amit a gyakorlati tényállása írhat

Bizonyítási szükségesség / v. nz. teher /
Kinek a feladata bizonyítani, h a konkrét tényállás egybeesik az absztrakt tényállással.

Bizonyítani: - mindig ennyi kétséget kizáróan módon kell,
- annak kell erni a gyakorlati alternatívát erni

Vélelem: Vélelmezni, azaz mint valósnak mindaddig vagyunk kötelezettek fel, amíg az ellenkezőjét ésszerű kétséget kizáróan módon be nem bizonyítottak.
A valószínűséget itt is bizonyítani kell !!! pl.: ki a szülő stb
De van amikor nem kell!
- **törvényes vélelem** → nem kell bizonyítani a valószínűséget

pl. 1. **ártatlanság vélelme**: büntetőeljárás alatt mindaddig ártatlanul kell tekinteni, amíg a bűnösséget ésszerű kétséget kizáróan módon be nem bizonyítottak

2. **közhitelű nyilvántartás**
- ingatlan nyilvántartás /tulajdoni lap/
- cégnyilvántartás
- valóságtól eltérő nyilvántartás

- angolszász nyelvszokás
- bizonyítási angolszász ny.

Az abban szereplő adatokról mindenk
kötelező feltételezni, h. igazak, amíg
az az ellenkezőjét ezzel szemben bizonyít
karral módon be nem bizonyítottak

JOGSZABÁLYOK ÉS JOGALKOTÓ SZERVEK MAGYARORSZÁGON

JOGSZABÁLY	JOGALKOTÓ SZERV
törvény	az Országgyűlés
törvényerejű rendelet	az Elnöki Tanács *
kormányrendelet	a Kormány
miniszterelnöki, miniszteri rendelet	a Kormány tagjai
megyei önkormányzati rendelet	a megyei közgyűlés
települési önkormányzati rendelet	a települési képviselőtestület

A *-gal jelölt jogalkotó szerv ma már nem létezik.

AZ ÁLLAMI IRÁNYÍTÁS EGYÉB JOGI ESZKÖZEI

1. **Határozat** (Országgyűlés, Kormány, önkormányzati képviselőtestületek): az általuk irányított szervek feladatai, saját működésük és a feladatkörükbe tartozó tervek szabályozása.

2. **Miniszteri utasítás:** a közvetlen irányítása alá tartozó szervek tevékenységének szabályozása.

3. **Jogi iránymutatás**

3.1 Irányelv (Országgyűlés, kormány): általános érvényű célok, programok meghatározása, az állami és a társadalmi élet fontos kérdéseiben történő állásfoglalás.

3.2 Elvi állásfoglalás (Országgyűlés, Kormány): a jogszabályok értelmezése.

3.3 Miniszteri irányelv: ajánlás a jogszabály végrehajtásának fő irányára és módszerére.

3.4 Miniszteri tájékoztató: olyan tény és adat közlése, amelyet a jogszabály végrehajtásáért felelős szervnek feladata teljesítéséhez ismernie kell.

4. **Statisztikai közlemény** (Központi Statisztikai Hivatal elnöke): kizárólag statisztikai fogalmat, módszert, osztályozást, névjegyzéket és számjelet tartalmazó kötelező rendelkezés.

02.03.

JOGSZABÁLY: az állam megfelelő szervei által létrehozott, **általános** és **kötelező** magatartásszabály

A JOGSZABÁLY SZERKEZETE

Tényállás

Azoknak a tényeknek a körülírása **elvont megfogalmazásban,** amelyek bekövetkezte szükséges ahhoz, hogy a jogszabály rendelkezése az adott esetre vonatkozzék. (Ha ezek fennállnak, úgy is fogalmazhatunk, hogy a konkrét tényállás megfelel az absztrakt tényállásnak.)

Bizonyítási kötelezettség: kinek a feladata **ésszerű kétséget kizáró** módon bizonyítani, hogy a tényállás fennáll-e.

- **főszabály:** azé, aki a jogszabályra hivatkozik, aki annak alkalmazását kéri.
- **vélelem**

Rendelkezés

Ez a parancs, amit a jogszabály a tényállás bekövetkezte esetére az érdekeltekhez intéz és aminek érdekében szankcionál.

1. **Pozitív parancs:** (előírás): mit kell tenni.
2. **Negatív parancs:** (tilalom): mit nem szabad tenni.
3. **Felhatalmazás:** biztosít a jogosult részére valamilyen lehetőséget, amely a jogszabály nélkül nem illetné meg.

KOGENS (kényszerítő) - DISZPOZITÍV (engedő)

jogszabályi rendelkezés

Szankció

Azon eszközök, amelyek segítségével az állam a jogszabály érvényesülését biztosítja.

A rövidített kifejezésmódok alkalmazása miatt ez a teljes szerkezet csak ritkán található meg minden jogszabályban, ill. azok minden szakaszában.

Az erős jogkörű magyarázat:
- Amikor az állam és polgár viszonyát is szemléletes, hogy belatja a gyakorlatot
- Erős: gyengébb

3 vagy ágonat
1, Államhatalmi szervek

Törvényhozó hatalom /országgyűlés/

Államfő /Köztársasági elnök/ (1949-89 Elnöki Tanács)

2, Végrehajtó hatalom → kormány
↳ gyűlése van: • legfőbb végrehajtó hatalom
• legfőbb államigazgatási szerv.

3, Igazságszolgáltatás
• bírói hatalom /bíróság/
• ügyészség

Kritérium: Ez a 3 ágenat egymástól független legyen.

! Parlament funkciói:
- p. alkotja a törvényeket, legmagasabb szintű gyakorlatot. → Alkotmányt /1949-ig nem létezett/
Az Alkotmány alaptörvény a Parlament illetően 1. Államszervezet alapvonásait szabja 2. állampolgárok alapvető jogai és kötelezettségei 3. azok az alapelvek amiket az állam magára nézve kötelezőnek tart / és azért, mert ezeket [gyakorlatilag nem szabhat ellen] neki.
Ki ellenőrzi: • parlament
• legfőbb testület →
→ Alkotmánybíróság
- megvalósítja a legfontosabb állami hatáskörökben

→ Köztársasági elnök
→ ombudsman elnök
→ Legfelsőbb Bíróság elnöke
→ legfőbb ügyész
→ Alkotmánybírósági
→ Ombudsmanokat /országgyűlési biztos/

Elnöki Tanács: 2 elnök, 2 eln. helyettes, 14 tag
funkciói: országgyűlést helyettesítő testület → tanácsit megfelelőt amit a parlament /törvényalkotás/

Köztársasági elnök jogállása:
Mo. államfője aki kifejezi a nemzet egységét és biztosítja az alkotmány. demokratikus működése pont

Törvények kihirdetése /az köt. elnök/

! érvényes jogszabály ≠ hatályos jogszabály
→ A jogalkotó nem megalkotta és kihirdette.
kihirdetés 1. az egyszer szintű jogszabályról azt jelenti, hogy megjelenik a Magyar Közlönyben
2. nyilvánosságra jogszabályról a helyi sajtóban figyelembevétellel.
hatályos: A rendelkezéseit alkalmazni kell
- időbeli /mikortól kell alkalmazni/ vagy belépés a jogszabályba, vagy a kihirdetés napjától lép hatályos
- területi /hol kell alkalmazni/
- személyi /munkatársak → munkavállaló + munkaadó/

! minden jogszabályt a jogalkotó nevén kell kiadni.

Törvények:
parlament → elnök /15 nap/ →
aláírja és kihirdeti vagy nem nyár alá
megjegyzésével ellátva visszaküldi →
→ parlament ismételten megtárgyalja a javaslatokat → elnök köteles elfogadni

II Szervezeti és felszerelési jogok

- minisztert
- államtitkárt
- legfelsőbb bíróság elnökhelyettese
- legfőbb ügyész
- főtanácsot
- egyetemek rektorai + professzorai

! Nem szavazhat ki bárkit és menthet fel bárkit → csak a miniszterelnök v. illetékes miniszter javaslatára, majd ellenjegyzni kell a javaslatot tevőnek.

/ellenjegyzés nélkül érvénytelen/

Kormány: – miniszterelnök
– miniszterek – miniszterminisztert vezető min.
– tárca nélküli min.

miniszterelnök választás → választások → köt. elnök jelöli a miniszterelnöket → min. eln. a parlament elé áll és ismerteti a kormányprogramot → → parlament 1 szavazással dönt a min. eln. személyéről és a kormányprogram elfogadásáról

miniszter: min. eln. javaslatára a köt. elnök kinevezi

megbízás
- min. eln. lemondása
- min. eln. halála
- bizalom megvonása
  - konstruktív bizalmatlansági indítvány
    /Antal József javaslata került az Alkotmány nemet módosít min. eln. szerepére kötnöt szerk
  - bizalmi szavazás
    /ha a parlament nem szavazott meg, akkor le kell mondania, ha elfogadják akkor előterjesztés el van fogadva/
    pénzügy módosít

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

- [illegible]
- [illegible]

} [illegible]

JOGSZABÁLYOK ÉS JOGALKOTÓ SZERVEK MAGYARORSZÁGON

JOGSZABÁLY	JOGALKOTÓ SZERV
törvény	az Országgyűlés
törvényerejű rendelet	az Elnöki Tanács *
kormányrendelet	a Kormány
miniszterelnöki, miniszteri rendelet	a Kormány tagjai
MNB-rendelet	a Magyar Nemzeti Bank elnöke
megyei önkormányzati rendelet	a megyei közgyűlés
települési önkormányzati rendelet	a települési képviselőtestület

A *-gal jelölt jogalkotó szerv ma már nem létezik.

AZ ÁLLAMI IRÁNYÍTÁS EGYÉB JOGI ESZKÖZEI

1. **Határozat** (Országgyűlés, Kormány, önkormányzati képviselőtestületek): az általuk irányított szervek feladatai, saját működésük és a feladatkörükbe tartozó tervek szabályozása.

2. **Miniszteri utasítás:** a közvetlen irányítása alá tartozó szervek tevékenységének szabályozása.

3. **Jogi iránymutatás**

3.1 Irányelv (Országgyűlés, kormány): általános érvényű célok, programok meghatározása, az állami és a társadalmi élet fontos kérdéseiben történő állásfoglalás.

3.2 Elvi állásfoglalás (Országgyűlés, Kormány): a jogszabályok értelmezése.

3.3 Miniszteri irányelv: ajánlás a jogszabály végrehajtásának fő irányára és módszerére.

3.4 Miniszteri tájékoztató: olyan tény és adat közlése, amelyet a jogszabály végrehajtásáért felelős szervnek feladata teljesítéséhez ismernie kell.

4. Statisztikai közlemény (Központi Statisztikai Hivatal elnöke): kizárólag statisztikai fogalmat, módszert, osztályozást, névjegyzéket és számjelet tartalmazó kötelező rendelkezés.

JOGSZABÁLY: az állam megfelelő szervei által létrehozott, **általános** és **kötelező** magatartásszabály

A JOGSZABÁLY SZERKEZETE

Tényállás

Azoknak a tényeknek a körülírása **elvont megfogalmazásban,** amelyek bekövetkezte szükséges ahhoz, hogy a jogszabály rendelkezése az adott esetre vonatkozzék. (Ha ezek fennállnak, úgy is fogalmazhatunk, hogy a konkrét tényállás megfelel az absztrakt tényállásnak.)

Bizonyítási kötelezettség: kinek a feladata **ésszerű kétséget kizáró** módon bizonyítani, hogy a tényállás fennáll-e.

- **főszabály:** azé, aki a jogszabályra hivatkozik, aki annak alkalmazását kéri.
- **vélelem**

Rendelkezés

Ez a parancs, amit a jogszabály a tényállás bekövetkezte esetére az érdekeltekhez intéz és aminek érdekében szankcionál.

1. **Pozitív parancs:** (előírás): mit kell tenni.
2. **Negatív parancs:** (tilalom): mit nem szabad tenni.
3. **Felhatalmazás:** biztosít a jogosult részére valamilyen lehetőséget, amely a jogszabály nélkül nem illetné meg.

KOGENS (kényszerítő) - DISZPOZITÍV (engedő)

jogszabályi rendelkezés

Szankció

Azon eszközök, amelyek segítségével az állam a jogszabály érvényesülését biztosítja.

A rövidített kifejezésmódok alkalmazása miatt ez a teljes szerkezet csak ritkán található meg minden jogszabályban, ill. azok minden szakaszában.

03.02

helyi önkormányzat – helyi állami szervek

- megyei
- városi
- települési

} lapok

A polgármesterek pártszervezetszervezet van.
Pszervezet: pp által elért szervezet.

! Jegyző: hivatal vezetője
(Települési önkormányzat polgármesteri hivatalának)

ZH kérdés: kül: jegyző, főjegyző.

! A megyei szervben nem helyettese a helyettesének, főjegyző nem helyettese a jegyzőnek.

Megyei közgyűlés rendeletet csak megyei szintű kérdésekben adhat.

- ISK.
- egy. ügyi int.

} megye által fenntartott

! Közgyűlés elnöke nem főnöke a polgármestereknek.

Főpolg. m. nem főnöke a városi polgármestereknek.

Települési önkorm-t ellenőrzi: /törvényességi ellenőrzés/
- ügyrendje

Szerepe: pénzügyek rendelkezésének
biztosítása

Közigazgatási Hivatal:
2-3 feladat:
- önkorm. szerepe ellenőrzése
  - települési
  - megyei
  - fővárosi

/nem szűrt-e az önkorm. pénzügyeit,
nem semmisíthető meg a szerződés, de
hibáztatás produkálhat./

- hatósági ügyekben másodfokú
  építési hatóság
  /néhány esetben elsőfokú/

MNB rendelet: Magyar Nemzeti Bank elnöke
alkothatja

pénzügyi rendeletek → 1. órai lap

! Alacsonyabb szintű pénzügy nem mondhat
ellent a magasabb szintű pénzügynek
/települési ellentmondhat a megyének, mert
nem áll felette a megyei/

! Önállóan pénzügyek jelölése + belső tagozódása
/lapon/

„Hivatkozott pénzügyekre"

Magyar Közlöny: Magyar Köztársaság hivatalos
lapja

! Alapfogalmak lapon!

Elhint személyt kabottal nyilvánítjuk →
ha visszatér → minden vissza a régibe
/ösztöny, munkaviszony stb / kivéve a
becsületi pontokat / de azon kívül
felhasználjuk.

<u>Jogügyletkörök</u>:
- nőkben
- férfiakban
- vásárlás megtartása / pl: felvállal a házas vásárlás

<u>Kötelezettségek</u>:
- szülő
- gyám

<u>Személyhez fűződő szerződés</u>: ember

<u>Cég</u>: vállalkozás, ami a cégjegyzékben szerepel. Lehet jogi személy v. nem jogi személy.

! <u>Cégjegyzék</u>: közhitelű nyilvántartás

jogi személy, aki nem cég, azt nyilvántartásba veszik; a céget cégjegyzékbe bejegyzik.

03.02.

neve: helyi önkormányzati rendelet

A helyi önkormányzatok

települési önkormányzat (községi, városi, fővárosi kerületi)

képviselőtestület

- rendeletet alkot (csak a település területére vonatkozhat),
- tisztségviselőket választ, kinevezési jogkört gyakorol
- helyi adókat vethet ki,
- tulajdonosi jogokat gyakorol az önkormányzati tulajdon felett, stb.

polgármester

kettős pozíciói:

- a képviselőtestület elnöke, 1.
- az önkormányzat törvényes 2. képviselője,
- a jegyző útján irányítja a polgármesteri hivatalt

ő lehet egyben jegyzőhelyettes

polgármesteri hivatal

- vezetője: a jegyző

megyei önkormányzat

megyei közgyűlés

- rendeletet alkot,
- tisztségviselőket választ, kinevezési jogkört gyakorol,
- tulajdonosi jogokat gyakorol a megyei önkormányzati tulajdon felett

a közgyűlés elnöke

- ellátja a közgyűlés elnöki teendőit,
- a megyei önkormányzat törvényes képviselője,

megyei önkormányzati hivatal

- feladata: a döntések szakmai előkészítése, a döntések végrehajtásának szervezése és ellenőrzése.
- vezetője: a főjegyző

fővárosi önkormányzat

fővárosi közgyűlés

- rendeletet alkot,
- tisztségviselőket választ, kinevezési jogkört gyakorol,
- tulajdonosi jogokat gyakorol a fővárosi önkormányzati tulajdon felett.

főpolgármester

- ellátja a közgyűlés elnöki teendőit,
- a fővárosi önkormányzat törvényes képviselője.

főpolgármesteri hivatal

- feladata: a döntések szakmai előkészítése, a döntések végrehajtásának szervezése és ellenőrzése.
- vezetője: a főjegyző (járási főjegyző) nem főnöke a megyei főjegyzőnek

Példák a jogszabályok jelölésére

Az 1990. évi XCIII. tv. (illetéktörvény)

(A törvényt mindig római számmal jelöljük)

Módosítás mindig az eredeti elnevezést kapja, csak elé van írva, h módosítva!

Az 1989. évi 23. sz. tvr.

A 20/2010. (III. 2.) Korm. rendelet
márc. 2.

A 15/2010. (III.3.) PM rendelet Miniszteri rendelet
pénzügyminiszteri r.

A jogszabályok belső tagozódása

paragrafus
4. § (3) bekezdés a)pont

- Szakasz (paragrafus, arab szám)
- Bekezdés (arab szám)
- pont (a, b ...)

! jogszabályhely
(törvény esetén: törvényhely)

A jogszabályok fellelhetősége

Magyar Közlöny – tárcaközlönyök

Kódexpressz – az Igazságügyi Minisztérium hivatalos lapja is

CD-Jogtárak

03.02

Néhány egyéb alapfogalom

Jogképesség: valakinek lehetnek jogai és kötelességei

A jogképesség a fogamzástól a halálig tart. → jelenő része: szerezhet, lehet munkát végezni

↑ ↑

Élve születés esetén a születéstől visszafele számított 300. nap

A halotti anyakönyvi kivonat kiállításának időpontja (előtte: halottvizsgálati bizonyítvány)

Cselekvőképesség: valaki érvényes jognyilatkozatot tehet → pl: nemű dönthetés

Az ember cselekvőképességére vonatkozó szabályok

1. 14 éves korig cselekvőképtelen: nem tehet érvényes jognyilatkozatot (helyette törvényes képviselője nyilatkozik

2. 14 éves kortól a nagykorúvá válásig: korlátozottan cselekvőképes: jognyilatkozatai érvényességéhez törvényes képviselőjének hozzájárulása szükséges. (amely tehet kivételt) (akár v. utólag is hozzájárul)
   (Nagykorúság: betöltött 18. életév, vagy érvényes házasságkötés – ez utóbbi 16 éves kortól.)

3. *Kivételek*
   a) megkötheti a mindennapi élet szokásos szükségleteinek fedezése körébe tartozó kisebb jelentőségű szerződéseket. (1. és 2. alól is kivétel) → vásárlás
   b) szabadon rendelkezik munkával szerzett keresetével, annak erejéig kötelezettséget vállalhat
   c) megköthet olyan szerződéseket, amelyekkel kizárólag előnyt szerez.

pl: szell

Jogalanyiság: ha valakinek **vannak** jogai és kötelezettségei

Alanyi jogok: automatikusan jár neki

Személyek: természetes személyek,
jogi személyek,
jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek.

Jogi személy: olyan szervezet, amely szervezetként jogalany.

pl: KKT nem jogi személy → tagok teljes vagyonukkal fe lelnek érte.
KFT jogi személy

- politikai párt
- egyház
- alapítvány
- egyesület

Kulcsszó

A bírósági szervezet mindenkivel szemben védi, szóval azt abból a dolgot szabadulóleg szerzik meg.

Bizonyítási eljárás a helyi jogszabály a szabadsághoz szépest egy évem belül.

hanonálszerű jog ≠ hanonálati jog

hanonálszerű jog:

a bírósági és a hanonálat jogszabálya, de így ha a kulcsszó nem gyakorolhatja szerzőnek a pozíciót, amíg a hanonálszerű jog fennáll.

kulcsszószerű szabály

1. Átruházás — eladó — átruházza a vevőre a dolog kulcsszójogát és átadja a dolgot

vevő — átveszi a dolgot és szerzi a szabadságot

ajándozás ugyanez, csak ∅ szerzés.

2-5. lépés ... → praenomen

! elévülés: az elmúlt szerződést a bírósági előtt érvényesíteni nem lehet.

5 év általános elévülési idő

kulcsszószerű igények nem évülnek el.

Kartelemitás: szigorúan elzárt kár megtérítése

Karteritő: szigorúan elzárt kár megtérítése

<u>nagyobb kár</u>: nagyobban bekövetkezett teljes szétesés

- dominum emergens (teljes kár)
- lucrum cessans (elmaradt haszon)
- hiztatási kár

(maszek a szelektedte ahan tevékenységre sikkert, amiből kára származik)

<u>nem nagyobb kár</u>:

- erkölcsi kár

03.03.

magát mind!

Tulajdonjogi kérdések

! *A tulajdonost megillető jogok*

a birtoklás | a használat | a rendelkezés

joga

! - birtok: a jogcímtől független, akaratlagos uralom egy dolog felett

! - - jogosult a dolgot használni, a dologból folyó hasznokat szedni,
- - viseli a dologgal járó terhek és a dologban beállott olyan kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni,
- <u>Ugyanakkor:</u>
- - a dolog használatával másokat nem zavarhat, mások jogainak gyakorlását nem veszélyeztetheti
- - tűrési kötelezettsége van

! - a tulajdonjogot másra átruházhatja,
- a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedheti
- a dolgot biztosítékul adhatja vagy más módon megterhelheti,
- a dolog tulajdonjogának gyakorlásával felhagyhat (ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet!)

Tulajdonszerzési módok

1. Átruházás (adásvétel, ajándékozás, stb.)

   Mozzanatai eladó – vevő

   - az átruházásra vonatkozó szerződés megkötése
   - a dolog átadása
   - ingatlanok esetében a tulajdonjog bejegyzése az ingatlan nyilvántartásba

2. Elbirtoklás: ha valaki a dolgot sajátjaként, megszakítás nélkül, legalább tíz, ingatlan esetében legalább tizenöt éven át birtokolja, azon tulajdonjogot szerez.

3. A gazdátlan javak elsajátítása

   (nem lehet kalózkodni: a tengeren nemzetközi
   a kozmoszban jogszabályban)

4. Találás: ha valaki feltehetően más tulajdonában álló dolgot talál, megszerzi a tulajdonjogot, ha minden – a jogszabály által előírt – intézkedést megtett annak érdekében, hogy a tulajdonos a dolgot visszakapja, s ha a tulajdonos a dologért a találástól számított egy éven belül nem jelentkezett.

5. Beépítés – Ráépítés – Túlépítés (a következő oldalon)

mind!

Beépítés: ha valaki idegen anyaggal saját földjére, vagy a használatában álló földre épít.

Jogkövetkezmény: a beépítő megszerzi az anyag tulajdonjogát, de az anyag értékét köteles megtéríteni.

Nem kell vizsgálni azt, hogy a beépítő jó-, vagy rosszhiszemű volt-e!

Ráépítés: ha valaki anélkül, hogy erre jogosult, idegen földre épít.

Jogkövetkezmények

Főszabály: a tulajdonos

- megszerzi az épület tulajdonjogát, de köteles gazdagodását a ráépítőnek megtéríteni
- ha a föld megosztható, a föld megfelelő részének, ha nem osztható meg, egészének megvásárlását követelheti a ráépítőtől, ill. – ha erre a ráépítő nem hajlandó – a bíróságtól
- annak megállapítását kérheti a bíróságtól, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg – a ráépítő ebben az esetben a földön földhasználati jogot nyer

Ha a ráépítő jóhiszemű volt, akkor az alábbi jogkövetkezmények is lehetségesek.

A ráépítéssel közös tulajdon keletkezik, ha

a) valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti;
b) valaki a más tulajdonában álló épülethez hozzáépít, vagy azt átépíti (azaz a főfalak megmaradnak, de az épület belsejét átrendezik);
c) a földön, amelyre ráépítéssel új építményt emelnek, már épület állt.

A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

Ha a ráépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a földtulajdonos a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, akkor a ráépítő semmilyen körülmények között nem szerez tulajdont. Jogkövetkezmények: megegyeznek a rosszhiszemű túlépítés jogkövetkezményeivel.

Túlépítés: ha a tulajdonos (vagy, ha a föld és az épület tulajdonjoga egymástól elválik, az építtető) földjének határain túl építkezett.

Jóhiszeműség: ha nem tudta, hogy földjének határán túl építkezett.

Rosszhiszeműség: ha tudta, vagy a tőle elvárható gondosság mellett tudhatta volna, hogy földjének határán túl építkezett.

Jogkövetkezmények

Jóhiszemű túlépítés esetén: a szomszéd követelheti:

a) kártalanítást (természetben, vagy pénzben) a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért;
b) a túlépítő a beépített részt vásárolja meg – ha a föld megosztható;
c) a túlépítő az egész földet vásárolja meg, ha
   - a földfennmaradó része a túlépítés következtében használhatatlanná válik,
   - vagy a földdel kapcsolatos valamely jog, vagy foglalkozás gyakorlása a túlépítés miatt lehetetlenné, vagy számottevően költségesebbé válik.

Rosszhiszemű túlépítés esetén: a szomszéd követelheti:

a) a túlépítő a saját földjét és az épületet – a gazdagodás megtérítése ellenében – bocsássa tulajdonába;
b) az épületet bontsa le – ha ez az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellenkezik.

AZ INGATLAN–NYILVÁNTARTÁS
(az 1997. évi CXLI. tv.)

I. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS RÉSZEI

1. *A TULAJDONI LAP*

a) Tartalmazza:

- az ingatlan adatait; cím, helyrajzi szám
- a tulajdonosok adatait (természetes személyazonosító adatok: családi és utónév, születési hely és –idő, anyja születési neve, valamint lakcíme, személyi azonosítója);
- a tulajdonszerzés módját;
- közös tulajdon esetén:a tulajdoni hányadot;
- más jogosultak adatai;
- az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat (az ingatlan terhei). (pl. elidegenítési és terhelő szolgalmak, ...)

b) Egyes ingatlanok sajátos nyilvántartási szempontjaira figyelemmel, a tulajdoni lap – egymással összetartozó – tulajdoni törzslapként és tulajdoni különlapként is vezethető.

c) Településenként egytől kezdődően számozzák. Az ingatlan-nyilvántartás számítógépes rendszerében az ingatlan tulajdoni lapjának száma megegyezik a helyrajzi számmal.

2. *AZ OKIRATTÁR*

bak ahonnan! ham

A bejegyzések alapjául szolgáló okiratokat, ill. azok hitelesített másolatait, a bejegyzés iránti kérelmeket, megkereséseket, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyben keletkezett más iratokat tartalmazza.

3. *AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI TÉRKÉP*

Tartalmazza:

- a település neve és térkép szelvény-száma;
- a település közigazgatási határvonala, valamint a belterület, külterület határvonala;
- földrészlet határvonala és helyrajzi száma;
- épület, építmény;
- dűlőnév, utcanév, házszám;
- közterületről, ill. más ingatlanáról nyíló pince bejárata;
- stb.

4. *A TÖRÖLT BEJEGYZÉSEK JEGYZÉKE*

A tulajdoni lapról törölt bejegyzések és adatok, valamint a törlésre vonatkozó határozatok száma. (Az okiratoknak visszakereshetőknek kell lenniük!)

II. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ELVEI

1. *A BEJEGYZÉS ÉS ANNAK HATÁLYA*

A tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek az alábbi jogok:

- az átruházáson alapuló tulajdonjog;
- a szerződésen alapuló vagyonkezelői jog;
- a jelzálogjog;
- a telki szolgalmi jog;
- a haszonélvezeti jog;
- a földhasználati jog;

2. *A NYILVÁNOSSÁG ELVE*

A tulajdoni lap tartalmát bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles, vagy nem hiteles másolatot kérhet. Másolatok:

- teljes másolat: valamennyi bejegyzést szó szerint tartalmazza;
- szemle: a fennálló bejegyzéseket szó szerint tartalmazza;
- részleges másolat: csak a kívánt bejegyzéseket tartalmazza szó szerint.

3. *A KÖZHITELESSÉG ELVE*

a) Az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. A bejegyzett jogokkal, a feljegyzett tényekkel kapcsolatban senki sem hivatkozhat arra, hogy azok fennállásáról nem tudott!

b) A jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat és feljegyzett tényeket akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

4. *A KÉRELEMHEZ KÖTÖTTSÉG ELVE:*

A jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére ill. feljegyzésére irányuló eljárás az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul és annak során csak az a jog, tény jegyezhető be, amelyet azok megjelölnek.

5. *A RANGSOR ELVE*

Egy bejegyzés ranghelyét és a bejegyzések rangsorát az azok iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg.

6. *AZ OKIRAT ELVE*

Jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére, vagy adatok átvezetésére csak a törvényben meghatározott okirat, vagy jogerős bírósági, ill. hatósági határozat alapján kerülhet sor.

Hatóság: konkrét egyedi esetekben eseti döntéseket hoz. → állami szerv.

2 típus. – igazságszolgáltatás
– közigazgatási hatóság

Közigazgatás: államigazgatási
önkormányzati igazgatás } együttese

(jogalkotás)

! Hatóság hatásköre: ki az 1. és 2. fokú hatóság

ép. ügyben: 1. jegyző
2. körigazgatási hivatal

Hatáskör elvonása: → Kbs!

1. önkormányzati szervezeten belüli hatósági ügyek

/ \

önkormányzati hatósági ügyek (önkorm. dönt)
- 1. fokon képviselő testület
  2. fok nincs
- 1. fokon polg. mester/jegyző
  2. képviselő testület

államigazgatási hatósági ügyek
- 1. fokon jegyző
  2. fok körzeti hivatal

2. az államigazgatási szervezeten belüli hatósági ügyek
(pl rendőrség, közlekedés, ANTSZ)

! **Rakhatóság**: - speciális perjogi mindkettőre bizottságra kiterjedő perhatóság
- döntésre beépül az 1. fokú és 2. fokú perhatóság döntésébe
- szabályozza kor dönthet

• végzés - eljárási határozat
• határozat - érdemi határozat

! **hatósági illetékesség**:
azonos hatáskörű hatóságok közül az adott ügyben melyik hatóság jár el)

! **ügyfél**: akinek jogát v. jogos érdekét az egy érinti, + hatóságtól jogot nem

ügyfélképesség: akinek a hatósági eljárás a jogát v. jogos érdekét érinti.

Kizárólagos hatóság illetékessége: → lapon az ügyfél jóhiszeműségét vizsgálni kell.

képviselet: a képviselő a képviselt nevében jár el, jogi nyilatkozatai által a képviselt nevében valóban jogosultat v. kötelezettet.

! - meghatalmazott képviselet (teljeskörű képviselet)
teljes bizonyító erejű magánokirat - meghatalmazás
→ csak jogosult, de nem köteles képviselni

! - jogi képviselet
nem meghatalmazás, hanem megbízás!
megbízás - szerződés → megbízott köteles képviselni a megbízót

- bizonyos képviselet
  bizony nyár elő, h. ők két képviselő
  - gyermek - nő képviselet
  - szervezeti képviselet
- szervezeti képviselet
  - mi szervezet meghatározza, h. ki
    lehet a nevében érvényes jogügylet-
    kötést
  - alárendeltségi elmpéldány

! **kézirat** : ama jogosult állami v. önkormány-
zati szerv által ügyfélre belső
meghatározott formában kiállított
irat.

! **magánokirat**: az ellenkező bizonyításáig tanúsítja,
h. a benne foglalt jognyilatkozatot meg-
tették, vl. a benne foglalt esemény
megtörtént.
pl. átvételi elismervény
szerződések

! - teljes bizonyító erejű magánokirat
kötelező vélelmeinek sora, h. a benne
foglaltak megvalósultak.
ha : • ő tanúsítja az aláírásával igazolja
• ha ő saját kezűleg írta és
aláírta
• közjegyzői hitelesítés
• ügyvéd v. jogtanácsos készíti az
okiratot, majd ellenjegyzi

A KÖZIGAZGATÁSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI
(Előadásvázlat)

Törvényi háttér: az 1957. évi IV. tv. (Áe.) - 2005. 10. 31-ig;
a 2004. évi CXL tv(KET) – 2005. 11. 01-től

Közigazgatási hatósági ügy: amelyben a közigazgatási hatóság

- az ügyfelet érintő jogot vagy kötelezettséget állapít meg;
- az ügyfelet érintő adatot, tényt vagy jogosultságot igazol;
- hatósági nyilvántartást vezet;
- hatósági ellenőrzést végez.

Közigazgatósági hatóság: a hatósági ügy intézésére hatáskörrel rendelkező államigazgatási vagy önkormányzati szerv.

Joghatóság: magyar állampolgár, Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet hatósági ügyében – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a Magyar Köztársaság területén a magyar hatóság jár el.

A hatóság hatásköre: mely ügyfajtában milyen hatóság jár el. (A hatáskör elvonása tilos.)

Szakhatóság: speciális jogszabályi rendelkezések biztosítására hivatott hatóság (Tűzoltóság, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat, stb.)

Szakhatóság≠Közmű!

A hatóság illetékessége: azonos hatáskörű hatóságok közül az adott ügyben melyik jár el.

Ügyfél: akinek jogát, jogos érdekét vagy jogi helyzetét az ügy érinti, akit hatósági ellenőrzés alá vontak, ill. akire nézve a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz.

Az eljárási alapelvek:

1. *A közigazgatási hatóság*

   a) az eljárás során a hatóság köteles megtartani és másokkal is megtartatni a jogszabályok rendelkezéseit;
   b) hatásköre gyakorlásával nem élhet vissza, s meg kell felelnie a szakszerűség, az egyszerűség és az ügyféllel való együttműködés követelményeinek;
   c) az ügyfél jogát és jogos érdekét csak a közérdek és az ellenérdekű ügyfél jogának, jogos érdekének védelméhez szükséges mértékben korlátozhatja;
   d) köteles védeni az ügyfelek jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogait;
   e) a jogi képviselő nélkül eljáró ügyfelet köteles tájékoztatni a jogszabályi rendelkezésekről, az ügyfelet megillető jogokról és az őt terhelő kötelezettségekről, ill. a kötelezettség elmulasztásának jogkövetkezményeiről;

f) tevékenységét úgy kell megszerveznie, hogy az ügyfélnek és a hatóságnak a legkevesebb költséget okozza, s az eljárás a lehető leggyorsabban lezárható legyen.

2. *Az ügyfelet megilleti*
   - a tisztességes ügyintézéshez való jog;
   - a jogszabály által meghatározott határidőben hozott döntéshez való jog;
   - az anyanyelv használatának joga (az eljárás során).

3. *Az ügyfél jóhiszeműen köteles eljárni*
   - az ügyfél magatartása nem irányulhat a hatóság megtévesztésére, vagy a döntéshozatal, ill. a végrehajtás indokolatlan késleltetésére;
   - az ügyfél jóhiszeműségét az eljárásban vélelmezni kell, a rosszhiszeműség bizonyítása a hatóságot terheli.

4. A természetes személy ügyfélnek akkor van *eljárási képessége*, ha cselekvőképességgel rendelkezik. Jogszabályban meghatározott esetben a korlátozott cselekvőképességgel rendelkező személyt is megilleti az eljárási képesség.
   Az eljárási képesség meglétét a hatóság hivatalból köteles vizsgálni.

1. sz. melléklet

Dr. Egyenes János úrnak,
jegyző

Budapest XXV. Kerületi Önkormányzat

Tisztelt Jegyző Úr!

A velem szomszédos ingatlanon (1251 Budapest, Zaklatott u. 3. sz.) a kerítés közelében található, 30 évvel ezelőtt épített sufni, a rendszeres karbantartás elmulasztása következtében omladozik, rogyadozik, mára már életet, testi épséget veszélyeztető állapotba került. Az ingatlan tulajdonosát többször is felszólítottam ezen állapot megszüntetésére (utoljára a jelen kérelmem mellékleteként másolatban csatolt felszólításban), ám kísérleteim rendre kudarcot vallottak.

A fenti tényállás alapján az alábbi

k é r e l m e t

terjesztem elő.

Kérem, hogy a többször módosított 1997. LXXVIII. törvény 47. § (2) bek. a) pontja szerinti jogkörében eljárva, szomszédomat a sufni felújítására, vagy lebontására kötelezni szíveskedjék.

Budapest, 2007. szeptember 1.

Tisztelettel:

Keserű Árpád
1251 Budapest, Zaklatott u. 4.

Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név, aláírás:.....
   Lakcím:.....

2. Név, aláírás:.....
   Lakcím:.....

2. sz. melléklet

MEGHATALMAZÁS

Meghatalmazom feleségemet, dr. Nyelves Arankát (1251 Budapest, Zaklatott u. 4.sz.), hogy a Budapest XXV. Kerületi Önkormányzat jegyzője előtt folyó, ... sz. eljárás során engem teljes hatáskörrel képviseljen, s hogy a nevemben érvényes jognyilatkozatokat tegyen.

Budapest, 2007. szeptember 29.

Keserű Árpád
1251 Budapest, Zaklatott u. 4.

Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név, aláírás:.....
Lakcím:.....

2. Név, aláírás:.....
Lakcím:.....

Hatósági eljárás 2 fő lépcsőben indulhat:

1. kérelemmel /§ kérvény/

1. rész tényállás
2. rész szükséges nyilatkozatok a felek alapján
3. rész mit kérnek

- dönt nyomott nyomtatvány használható a kérvény elbírálhatja
- kérdése – nemleges → áttérhet elsőmenetben
  → v. 2 példányban írjuk
  (→ aláírás, időpontom, pecsét, mő
  – postán → határidő a postaérkezés napja
  (tértivevénnyel küldeni)
  ha nem veszik át → szerbe sítési vélelem

Határidők:

- kérelem benyújtásától számított 22 munkanap áll a hatóság rendelkezésére.
- építésügyi ügyekben 45 munka
- 1 alkalommal további 22 munka nappal meghosszabbítható a hatóság.

hiányos esetben ügyintézési idő meghaladása ←

- hiánypótlásra D 10 napon belül kell kötelezni
  → nem számít bele az ügyintézési határidőbe
- nem számít bele, ha szakhatóság véleményét kérik, annak is van 10 munkanapja nyilatkozni, ha nem tesi, megadva az engedély
- nem számít bele az E szétválasztási időtartama illetőleg hiánya (→ átvezet más szakba
- ha a határidő utolsó napja olyan nap, amin a hatóságnál a munka szünetel →
  pontosd vagy hétfő
  /jan 1., márc 15., húsvét vasárnap, május 1., aug 20., okt 23., nov 1., dec 25, 26. → munkaszüneti nap./
  → köv. munkanap a határidő

- határidő betartása kötelező → kötelező vélelem

Hatósági eljárástan:
- igazolási kérelem

2. Hivatalból
- szabálytalan építési esetek

Illeték: államháztartási bevétel
- nagycsaládi illeték
- gyermekvédelmi illeték
- szakértői nagycsaládtámogatási illeték (nyaralóhely-eladás)
- ügyvédi illeték

„illetékek lesznek"

Hatóság feladata, miután megindult az eljárás:
- tényállás megállapítása

Bizonyítási eszközök:
- okirat
- tanú /igazmondásra vallomási kötelezettsége van/
- szakértő /kirendelése → végzéssel/
- helyszíni szemle
  /szemle jelentheti a szemlehely felkutatását/
  /jegyzőkönyv: ki nem jelen, mit állapított meg a hatóság, mit nyilatkozott az ügyfél, kötelés például az ügyfélnek/
- az ügyfél nyilatkozata

! idézés → kötelezem az ügyfelet a megjelenésre
! értesítés → nem kötelezem

ha kérelemre indult az ügy, az ügyfél nem idézhető!

Hatóság döntése: - végzés (eljárási „hatósági")
- határozat

rendelkező és indokló rész

jogorvoslat → az döntés megváltoztatására irányul
- fellebbezés
- bírósági felülvizsgálat

03.23

Dr. Következetes Ödön úrnak,
a Budapesti Közigazgatási Hivatal
vezetőjének

B u d a p e s t

A Budapest XXV. Kerületi Önkormányzat jegyzője által a ..... sz. ügyben hozott, 2007. október 25-én kelt, általam november 10-én kézhez vett határozat ellen, a törvényes határidőn belül

f e l l e b b e z é s s e l

élek, alábbi indokaim alapján.

1. A határozat indokló része 2. bekezdésében foglalt azon állítás, mely szerint a telkemen található sufni életveszélyes állapotba került, nem felel meg a valóságnak. Kicsit elhasználódott ugyan, nem a legszebb látvány, de az életveszélytől messze áll. Ezt egy újabb helyszíni szemlén be is tudom bizonyítani, az I. fokú hatóság által tartott helyszíni szemlén ugyanis engem nem hallgattak meg.

2. Az 1997. évi LXXVIII. törvény 47. § (2) bek. a) pontja a lebontás elrendelését csak arra az esetre írja elő, ha az építmény állapota az állékonyságot, az életet és az egészséget, vagy köz-, ill. vagyonbiztonságot veszélyezteti. Az én sufnim esetében ez a helyzet nem áll fenn.

Az előadottak alapján kérem a T. II. fokú Hatóságot, hogy az I. fokú határozatot hatályon kívül helyezni szíveskedjék.

Budapest, 2007. november 23.

Tisztelettel:

Hanyag Kázmér
1231 Budapest, Zaklatott u. 3.

Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név, aláírás:.....
Lakcím:.....

2. Név, aláírás:.....
Lakcím:.....

2C

Budapest XXV. Kerületi Önkormányzat
Jegyzője

A dr. Nyelves Aranka (1251 Budapest, Zaklatott u. 4. sz.) által képviselt Keserű Árpád (1251 Budapest, Zaklatott u. 4. sz.) által 2007. szeptember 1-jén előterjesztett kérelemmel megindult eljárásban a mai napon meghoztam az alábbi

h a t á r o z a t o t .

Kötelezem a 1251 Budapest, Zaklatott u. 3. sz. alatti ingatlan tulajdonosát, Hanyag Kázmért, hogy az ingatlanon, a szomszédos telek közelében található sufnit a jelen határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül bontsa le, s a bontás tényéről hatóságomat értesítse.

Jelen határozatom ellen, az annak kézhezvételétől számított 15 napon belül, a Budapesti Közigazgatási Hivatal vezetőjéhez intézett, de hatóságomhoz benyújtott fellebbezéssel lehet élni, 30.000,-Ft eljárási illeték lerovásával.

I N D O K O L Á S

Keserű Árpád 2007. szeptember 1-jén előterjesztett kérelmében előadta, hogy a szomszéd telken, a kerítése közelében található, 30 évvel ezelőtt épített sufni, a rendszeres karbantartás elmulasztása miatt omladozik, rogyadozik, mára már életet, testi épséget veszélyeztető állapotba került. Az ingatlan tulajdonosa ezt az állapotot többszöri felszólítás ellenére sem szüntette meg.

2007. október 6-án helyszíni szemlét tartottam, s azon megállapítottam, hogy a kérelemben előadottak a valóságnak megfelelnek. Hanyag Kázmér a kérelemben előadottakat cáfolni nem tudta. Ezért az 1997. évi LXXVIII. törvény 47. § (2) bek. a) pontjában biztosított jogkörömben eljárva, a hivatkozott törvényhely által előírtaknak megfelelően, a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Budapest, 2007. október 25.

Indokolás – milyen törvény alapján hozott döntést

Dr. Egyenes János
jegyző

Nyelvtanok
„Kijelentem, h..."

2 féle döntést hoz a hatóság:
- végzés : eljárási döntés
- határozat : ügyet érdemben dönti el.

rendelkező rész (lényeg) — indokló rész

- jogorvoslat: végre kell hajtani, ellene jogorvoslatnak helye nincs.

jogorvoslati lehetőség: fellebbezés →
→ II. fokú hatósághoz viszi, de I. fokúhoz adjuk be!

/ha határozat bevonható → visszavonják/

II fok → megsemmisíthető
→ megváltoztathatja } az I. fok határozatát

4 féle módon lehet benyújtani:
- küldöny levéllel elküldeni (mint pl-ben)
- ?

II fokú hatóság döntése jogerős utána!
I fokú is jogerős : - senki ∅ fellebbezett határidőben
- ugyanúgy lemondott a fellebbezés jogáról

- jogerős határozat felülvizsgálatának kezdete hivatalból
! - végzés felülvizsg. → kérelem benyújtása a hivatalhoz (nem peres eljárás)
! - határozat felülvizsg. → keresetet benyújtása /indítása, eltérjenek/ (peres eljárás)

ha ∅ fellebbezni az I. fokú határozatot →
∅ felülvizsgálat, ∅ kereset benyújtás

felügyeleti intervenció
mellékhatósági eljárás
az ügyfélre nézve kedvezőbb döntést hoz → mellékhatósági

ideiglenes kamatláb-átvételi engedély

$\neq$

ideiglenesen adott kamatláb-átvételi eng.

A KÖZIGAZGATÁSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI
(Előadásvázlat)

Törvényi háttér: az 1957. évi IV. tv. (Áe.) - 2005. 10. 31-ig;
a 2004. évi CXL t(.)KET) – 2005. 11. 01-től

Közigazgatási hatósági ügy: amelyben a közigazgatási hatóság

- az ügyfelet érintő jogot vagy kötelezettséget állapít meg;
- az ügyfelet érintő adatot, tényt vagy jogosultságot igazol;
- hatósági nyilvántartást vezet;
- hatósági ellenőrzést végez.

Közigazgatósági hatóság: a hatósági ügy intézésére hatáskörrel rendelkező államigazgatási vagy önkormányzati szerv.

Joghatóság: magyar állampolgár, Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet hatósági ügyében – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a Magyar Köztársaság területén a magyar hatóság jár el.

A hatóság hatásköre: mely ügyfajtában milyen hatóság jár el. (A hatáskör elvonása tilos.)

Szakhatóság: speciális jogszabályi rendelkezések biztosítására hivatott hatóság (Tűzoltóság, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat, stb.)

Szakhatóság≠Közmű!

A hatóság illetékessége: azonos hatáskörű hatóságok közül az adott ügyben melyik jár el.

Ügyfél: akinek jogát, jogos érdekét vagy jogi helyzetét az ügy érinti, akit hatósági ellenőrzés alá vontak, ill. akire nézve a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz.

Az eljárási alapelvek:

1. *A közigazgatási hatóság*

   a) az eljárás során a hatóság köteles megtartani és másokkal is megtartatni a jogszabályok rendelkezéseit;
   b) hatásköre gyakorlásával nem élhet vissza, s meg kell felelnie a szakszerűség, az egyszerűség és az ügyféllel való együttműködés követelményeinek;
   c) az ügyfél jogát és jogos érdekét csak a közérdek és az ellenérdekű ügyfél jogának, jogos érdekének védelméhez szükséges mértékben korlátozhatja;
   d) köteles védeni az ügyfelek jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogait;
   e) a jogi képviselő nélkül eljáró ügyfelet köteles tájékoztatni a jogszabályi rendelkezésekről, az ügyfelet megillető jogokról és az őt terhelő kötelezettségekről, ill. a kötelezettség elmulasztásának jogkövetkezményeiről;

f) tevékenységét úgy kell megszerveznie, hogy az az ügyfélnek és a hatóságnak a legkevesebb költséget okozza, s az eljárás a lehető leggyorsabban lezárható legyen.

2. *Az ügyfelet megilleti*
   - a tisztességes ügyintézéshez való jog;
   - a jogszabály által meghatározott határidőben hozott döntéshez való jog;
   - az anyanyelv használatának joga (az eljárás során).

3. *Az ügyfél jóhiszeműen köteles eljárni*
   - az ügyfél magatartása nem irányulhat a hatóság megtévesztésére, vagy a döntéshozatal, ill. a végrehajtás indokolatlan késleltetésére;
   - az ügyfél jóhiszeműségét az eljárásban vélelmezni kell, a rosszhiszeműség bizonyítása a hatóságot terheli.

4. A természetes személy ügyfélnek akkor van *eljárási képessége*, ha cselekvőképességgel rendelkezik. Jogszabályban meghatározott esetben a korlátozott cselekvőképességgel rendelkező személyt is megilleti az eljárási képesség.
   Az eljárási képesség meglétét a hatóság hivatalból köteles vizsgálni.

Az eljárás menete

Az eljárás indulása: kérelemre — hivatalból

↓

az eljárást lezáró döntést 22 munkanapon belül meg kell hozni. Az eljáró hatóság vezetője ezt indokolt esetben egy alkalommal, ugyanennyivel meghosszabbíthatja. (Az ügyintézési határidőbe nem számít bele a hiánypótlás, a szakhatóság eljárásának, az eljárás felfüggesztésének időtartama.)

A határidő ügyfélnek fel nem róható túllépése esetén a hatóságnak fizetnie kell! (az illetéket, vagy díjat vissza kell térítenie, az ügyintézési határidőt kétszeresen meghaladó késedelem esetén az illeték (díj) kétszeresét köteles visszafizetni.)

A tényállás tisztázása — bizonyítási eljárás

Eszközei:
- irat,
- tanú,
- (helyszíni) szemle,
- szakértő,
- az ügyfél nyilatkozata

Idézés : a hatóság kötelezi a személyt a megjelenésre.

Értesítés: a hatóság tájékoztatja a személyt a részvétel lehetőségéről.

Az ügyfél általában nem idézhető a kérelmére indult eljárásban.

A hatóság döntései: végzés (eljárási döntés)
határozat (az ügyet érdemben eldöntő aktus)

határozat

Rendelkező rész
- a hatóság döntése,
- a szakhatóság állásfoglalásának rendelkező része,
- az esetleges feltételek közlése,
- a kötelezés határideje,
- a jogorvoslatról tájékoztatás

indokló rész
- a megállapított tényállás és az annak alapjául elfogadott bizonyítékok;
- az ügyfél által felajánlott, de mellőzött bizonyítás és a mellőzés indokai,
- a szakhatósági állásfoglalás indokló része,
- a határozat alapjául szolgáló jogszabályhelyek,
- a hatóság hatáskörét és illetékességét megállapító jog-szabályra történő hivatkozás

04.06.

Építésigazgatási eljárások

- építésügyi hatósági engedélyezési (és bejelentési) eljárások
- hatósági ellenőrzések
  - építésügyi hatósági ellenőrzés
  - építésfelügyeleti ellenőrzés

A bejelentési eljárás: olyan egyszerűsített építésügyi hatósági engedélyezési eljárás, amely jogszabályban meghatározott kérelem és egyszerűsített dokumentációmelléklet benyújtásával indul és tudomásul vétele egyszerűsített határozat, tudomásul vételének megtagadása alakszerű határozat hozatalával történik.

Egyszerűsített határozat: a határozatból hiányzik a jogorvoslati lehetőségről szóló felvilágosítás és az indoklás. Ilyen határozat abban az esetben hozható, ha a hatóság a kérelemnek helyt ad, a tevékenységhez kikötés nélkül járul hozzá, *s az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél.*

Az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél: abban az esetben, ha az építtető a kérelem vagy bejelentés előterjesztésekor, ill. az eljárás során benyújtotta az ügyben érintett ügyfélnek a kérelmezett építési tevékenység végzéséhez történő hozzájáruló nyilatkozatát és az építészeti-műszaki dokumentáció egy példányán történő aláírását.

ellent mon a hatósági jog rend. norm.

1. Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárások

elvi építési | építési | bontási | használatbavételi | fennmaradási

engedély kiadására irányuló eljárás

1.1. Az eljárások közös szabályai

a) A kérelmet a mellékelt nyomtatványokon kell előterjeszteni.

b) Valamennyi kérelem (az 1.2. pont alattit kivéve) legfontosabb melléklete: az építési jogosultságot igazoló okirat: a rendelkezési jogot és a tulajdonos hozzájárulását tartalmazó okirat.

Az építéshez való jog nem az építési engedélyből, hanem az ingatlan tulajdonjogából fakad! (Az építési engedély funkciója: a tulajdonos az építésre vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően építsen – ezért van szükség építési engedélyre.)

21

Az építési jogosultság igazolása az alábbi okiratokkal történhet:

- *Saját tulajdonban álló ingatlan esetében:*
  - a tulajdoni lap 3 hónapnál nem régebbi hiteles másolata;
  - jogerős hagyatékátadó végzés;
  - ügyvéd által ellenjegyzett szerződés;
  - jogerős és végrehajtható bírósági, vagy államigazgatási határozat;
  - haszonélvezettel terhelt ingatlan esetén a haszonélvező hozzájáruló nyilatkozata, vagy az ezt pótló bírósági határozat.
- *Idegen tulajdonban álló ingatlan esetében:*
  a tulajdonjog igazolásán túl, a tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata, vagy az ezt pótló bírósági ítélet.
- *Közös tulajdonban álló ingatlan esetében:*
  a tulajdonjog igazolásán túl, a tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozata, vagy az ezt pótló bírósági ítélet.

c) Az építésügyi hatóság:
- I. fokon: az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője, vagy – a kisebb települések esetében – a 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletében kijelölt városi (fővárosi kerületi) önkormányzat jegyzője.
- II. fokon: a regionális államigazgatási hivatalok (közigazgatási hivatalok).
- Szakhatóságok: a hiv. korm. rendelet 6. sz. mellékletében felsoroltak.

d) A határozat meghozatalának általános határideje: a kérelem előterjesztésétől számított 45 munkanap (meghatározott esetekben 11 munkanap).

e) Az engedélyekről értesítendők közül az építési tevékenységgel érintett ingatlannal közvetlenül szomszédos ingatlanokkal rendelkezni jogosultak adatait, a tényállás tisztázásának keretében a hatóság hivatalból, az illetékes földhivatal megkeresésével szerzi be. (A földhivatal a megkeresésnek 15 napon belül köteles eleget tenni. Ez az idő nem számít be az e) pont szerinti elintézési határidőbe.)

1.2. Az elvi építési engedélyezési eljárás

a) Az elvi építési engedély a tájékoztatás közhatalmú, közhitelű formája. (Nem jogosít fel építési munka végzésére!)

Funkciója:
- a településrendezési előírások (a telek beépíthetősége, rendeltetése, az építmény elhelyezhetősége),
- az építmény kialakításának, ill. új rendeltetése megvalósíthatóságának,
- az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldásoknak.

} előzetes tisztázása

Az elvi engedély az építésügyi hatóságot és az eljárásban közreműködő szakhatóságot az elvi engedély jogerőre emelkedésétől számított **1 éven belül** kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során **köti** azokban a kérdésekben, amelyekről határozatot hozott. Az engedély érvényét veszti, ha a jogerőre emelkedéstől számított 1 év alatt az építtető nem kért építési engedélyt.

b) A kérelem mellékletei:

- az építészeti-műszaki tervdokumentáció 3 példányban, ill. az adott esetben érdekelt szakhatóságok számától függően további 1-1 példányban;
- az érdekelt közművek nyilatkozata 1-1 példányban;
- a tervező nyilatkozata 1 példányban (mellékelve);
- tervtanácsi állásfoglalás 1 példányban;
- környezeti hatásvizsgálathoz kötött tevékenység folytatására szolgáló építmény esetén a környezetvédelmi engedély 1 példányban.

c) A határozatnak tartalmaznia kell:

- az építtető, ill. – ha nem azonos az építtetővel – az ingatlannal rendelkezni jogosult nevét és címét;
- a határozattal érintett ingatlan címét és helyrajzi számát;
- a határozat tárgyának rövid leírását;
- az engedély megadásának esetleges feltételeit és minden olyan eseti hatósági előírást, amelyet az elvi építési engedéllyel kapcsolatban az általános érvényű hatósági előírásokon és határozatokon felül, vagy azoktól eltérően alkalmazni kell;
- az engedély érvényességének időtartamát.

d) A határozatot kézbesítés útján kell közölni:

- az építtetővel és az ingatlannal rendelkezni jogosulttal (ha nem azonos az építtetővel);
- a tervezővel;
- a közvetlenül szomszédos ingatlanokkal rendelkezni jogosultakkal;
- az eljárásban közreműködött szakhatóságokkal és közművekkel;
- az építmény helye szerinti települési önkormányzattal, ha nem annak jegyzője az I. fokú építésügyi hatóság.

1.3 Az építési engedélyezési és bejelentési eljárás

a) Az építési engedély az építkezések feletti állami ellenőrzés legerősebb hatósági eszköze. Az erre vonatkozó jogszabályi rendelkezés szerinti építmények építéséhez, felújításához, stb. az építésügyi hatóság engedélye (az építtető bejelentésének tudomásul vétele) szükséges.

b) A kérelem mellékletei:

- az 1.2. pont b) alpontjának első bekezdése szerinti építészeti-műszaki tervdokumentáció;
- az érdekelt közművek és a kéményseprő nyilatkozata, 1-1 példányban;
- a tervező nyilatkozata, 1 példányban (mellékelve);
- az 1.2. pont b) alpontjának utolsó bekezdése szerinti engedély;
- a tervtanácsi állásfoglalás, 1 példányban;
- termőföld, vagy belterületi, de mezőgazdasági művelés alatt álló föld felhasználásával járó építési tevékenység esetén a földhivatal más célú hasznosításhoz adott engedélye, 1 példányban.

c) A határozatnak tartalmaznia kell:
- az 1.2. pont c) alpontjában foglaltakat;
- az építmény rendeltetését;
- az építmény későbbi – kártalanítási igény nélküli – átalakításának, vagy lebontásának esetleges kötelezettségét, azt is megjelölve, hogy milyen feltétel bekövetkeztekor esedékes a kötelezettség teljesítése;
- az építmény kitűzésének bejelentésére vonatkozó kötelezettség előírását;
- az építési munka végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények (felvonulási épület, stb.), építménybontás, tereprendezés, fakivágás, fásítás, parkosítás engedélyezésére, ill. kötelezettségére vonatkozó rendelkezést;
- az építményre vonatkozó használatbavételi engedély kérésének kötelezettségére való utalást.

d) A határozatot kézbesítés útján kell közölni az 1.2. pont d) alpontja szerinti személyekkel.

e) Ha az építési munka felelős műszaki vezetője a kérelem benyújtásakor még nem ismert, az építési engedély csak azzal a feltétellel adható meg, hogy az építtető a kivitelező felelős műszaki vezetőjének nevét, címét és képesítését, valamint a kivitelezési tervdokumentáció meglétét, az építési munka megkezdését megelőzően legalább 8 nappal bejelenti az építési hatóságnak. (A bejelentési kötelezettség a felelős műszaki vezető személyében történt változás esetén is fennáll.) A bejelentés elmulasztása esetén, annak pótlásáig az építésügyi hatóságnak az építési munkák végzését le kell állítania.

f) Az építési engedélyt megadó határozat jogerőre emelkedése esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció 1 példányát a műszaki nyilvántartásban helyezi el, 1-1 példányát pedig, engedélyezési záradékkal ellátva, az építtetőnek kiadja. Műemléki jelentőségű terület, vagy műemléki környezetet érintő építési munka esetén 1 példányt a műemléki hatóságnak is megküld. Az építési engedély megtagadása esetén 1 példányt visszatart, a többit pedig az építtetőnek kiadja.

g) Az építési engedély a jogerőre emelkedés napjától számított 2 év elteltével érvényét veszti, kivéve, ha az építési tevékenységet ezen idő alatt megkezdték és az építés megkezdésétől számított 5 éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására alkalmassá válik. (Az engedély 2 évnél rövidebb időre is adható.) Az engedély érvényét az építésügyi hatóság 1-1 évre ismételten meghosszabbíthatja, ha erre vonatkozó kérelmét az építtető az engedély érvényességének lejárta előtt benyújtotta, s ha az engedély megadásakor fennállt szabályok és kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg. Amennyiben az építtető a kérelem benyújtását elmulasztotta és az építmény a használatbavételi engedély megadására még nem alkalmas, úgy az építési engedélyt ismét meg kell kérnie.

h) Az építtető csak a jogerős építési engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján, a saját felelősségére és veszélyére építkezhet. Az engedélyt az építtető jogutódja is

felhasználhatja, a jogutódlást azonban – a megfelelő igazolás benyújtása mellett – az építésügyi hatóságnak az építkezés megkezdése, vagy folytatása előtt írásban előzetesen be kell jelentenie. Ennek alapján a hatóság határozatban intézkedik a névátírásról.

i) Az építési engedélytől és az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációtól eltérni csak újabb jogerős építésügyi hatósági határozat alapján szabad! Az eltérés engedélyezése iránti kérelemhez csatolni kell az arra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációt, az építési engedélykérelem benyújtásának megfelelően. Az eltérés jellegétől függően, az építésügyi hatóság az építési engedélyt módosíthatja, vagy visszavonhatja és új építési engedélyt adhat ki. (Szükség esetén az érdekelt szakhatóságok és közművek közreműködésével.)

1.4 A bontási engedélyezési és bejelentési eljárás

a) A kérelem mellékletei: az 1.2. pont b) alpontjának első bekezdése szerinti tervdokumentáció és a tervezői nyilatkozat (mellékelve).

b) A határozatnak tartalmaznia kell az 1.2. pont c) alpontjában foglaltakat és az ügyben érintett szakhatóságok esetleges kikötéseit.

c) A határozatot kézbesítés útján kell közölni az 1.2. pont d) alpontja szerinti személyekkel.

d) A bontási munkálatok befejezését az építtető haladéktalanul köteles bejelenteni az építésügyi hatóságnak. Ezt követően záradékolt vázrajzot kell benyújtania az illetékes földhivatalhoz, ingatlan-nyilvántartási átvezetés céljából.

e) A bontási engedély a jogerőre emelkedéstől számított 2 év elteltével érvényét veszti. Az ezt megelőzően előterjesztett építtetői kérelemre az építésügyi hatóság az engedély érvényét újabb 1-1 évre meghosszabbíthatja, ha az engedély megadásakor hatályos szabályok, vagy kötelező hatósági előírások közben nem változtak meg.

1.5 A használatbavételi engedélyezési és bejelentési eljárás

a) Az engedélyt az építtetőnek az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, a használatbavétel előtt kell kérnie. Ennek elmulasztása esetén az építésügyi hatóság őt a kérelem (és mellékleteinek) benyújtására kötelezheti, s meg kell tiltania az építmény engedély nélküli használatát.

b) Egy telken egyidejűleg megvalósított több építményre, ill. egy építményen belül elvégzett többfajta építési munkára a használatbavételi engedélyt **együttesen** kell kérni. Több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetében az egyes szakaszokra megépített építményekre, ill. rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagukban alkalmas építményekre külön-külön is lehet kérni az engedélyt.

c) A kérelem mellékletei:

- 1 példányban a felelős műszaki vezető nyilatkozata arról, hogy az építési munkát a jogerős építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációnak, valamint a rendelkezésre álló kivitelezési terveknek megfelelően, az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásával, szakszerűen végezték, s hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használtra alkalmas. Ha az építési munkát a jogerős építési engedélytől és a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációtól eltérően végezték, de az eltérés nem minősül építési engedélyhez kötött munkának, akkor erről kell nyilatkoznia, s csatolnia kell az eltérést ábrázoló állapottervet, 4 példányban;
- az érintett közművek és a kéménysepő nyilatkozata, 1-1 példányban;
- szükség szerint, az építmény rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát és biztonságos használhatóságát bizonyító szakvéleményeket, 1-1 példányban.

d) A használatbavételi engedély csak akkor adható meg, ha

- az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van;
- az építési munkát az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációnak, valamint az esetleges engedélyezett eltérésnek megfelelően végezték;
- az engedély megadásához a hatósági előírások megtartásának ellenőrzésére az adott esetben jogosult szakhatóságok, a közművek és a kéménysepő hozzájárultak.

e) A határozatnak tartalmaznia kell:

- az építtető, továbbá – ha nem azonos az építtetővel – az ingatlannal rendelkezni jogosult nevét és címét;
- az építési engedély számát és keltét;
- az építési munkával érintett ingatlan címét és helyrajzi számát;
- az építési munka rövid leírását, az építmény rendeltetését, állandó, vagy ideiglenes jellegét;
- a rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető kisebb hibák és hiányosságok esetében az azok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére irányuló kötelezést, bírság kiszabásának kilátásba helyezése mellett;
- az ügyben érintett szakhatóságok esetleges kikötéseit;
- figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy a használatbavételi engedély kézhezvétele után az építtető köteles a megvalósult állapotról változási vázrajzot benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

f) A határozatot kézbesítés útján kell közölni az 1.2. pont d) alpontja szerinti személyekkel.

g) A használatbavételi engedély megadását az építésügyi hatóság, az észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséig megtagadhatja (az egész építményre, vagy annak egy részére) és az építmény használatbavételét megtilthatja. A még befejezetlen építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra önállóan alkalmas részére

(lakások, üzlethelyiségek, stb.) ideiglenes jellegű használatbavételi engedélyt is adhat.

1.6 A fennmaradási engedélyezési eljárás

a) Fennmaradási engedélyt **szabálytalan építkezés** esetén kell kérni.

az építési engedély nélkül végzett építkezés	az építési engedélytől eltérően végzett építkezés	az építési engedélyhez nem kötött, de a jogszabályi és az általános érvényű hatósági előírások megsértésével végzett építkezés

b) A kérelmet az építtető, vagy az ingatlannal rendelkezni jogosult nyújthatja be. A kérelemhez mindazokat a mellékleteket csatolni kell, amelyeket az építési engedély kérelemhez kellett volna, továbbá csatolni kell az építésért felelős műszaki vezető 1.5. pont c) alpontja szerinti nyilatkozatát.

c) Az építési jogosultság igazolásának hiányában a fennmaradási engedély iránti kérelmet el kell utasítani.

d) A fennmaradási engedélyt az építésügyi hatóság az alábbi esetekben adhatja ki:
- ha az építményre az építési engedély – erre vonatkozó kérelem esetén – megadható lett volna;
- ha az építmény, vagy építményrész átalakítással szabályossá tehető;
- ha a szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sért, vagy a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

e) A fennmaradási engedéllyel együtt az építésügyi hatóság jogszabály által meghatározott **építésügyi bírságot** köteles kiszabni. Ha az építtető a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejárta előtt lebontja, vagy a szabálytalanságot megszünteti, a hatóságnak a bírságot el kell engednie. Egyéb esetekben a kiszabott bírság nem mérsékelhető és nem engedhető el. Nem szabható ki a bírság, ha a hatóság a szabálytalanul megépített építmény lebontását, vagy az engedélyezett terveknek megfelelő visszabontását rendelte el, vagy ha az i) pont szerinti határidő eltelt.

f) A fennmaradási engedély egyben az építményre vonatkozó használatbavételi engedély is, ha ennek feltételei egyébként fennállnak. Amennyiben a fennmaradási engedély építményrészre szól, úgy annak megadásával egyidejűleg az építésügyi hatóságnak rendelkeznie kell az építmény befejezésére vonatkozó továbbépítésről is. (Ez utóbbi esetben természetesen majd külön használatbavételi eljárást kell lefolytatni.)

g) Ha a szabálytalanul épült építményre, építményrészre fennmaradási engedély nem adható, az építésügyi hatóság köteles elrendelni a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését, vagy ha a kötelezett ezt nem vállalja, annak lebontását.

h) A fennmaradási engedély benyújtásának elmaradása esetén az építésügyi hatóság az építtetőt a kérelem benyújtására kötelezheti, vagy az eljárást hivatalból, az építtető költségére lefolytathatja.

i) Az építésügyi hatóság nem intézkedhet (így építésügyi bírságot sem szabhat ki) a szabálytalanság tudomására jutásától számított 1 éven túl, legkésőbb azonban az építés befejezésétől, vagy (amennyiben ez nem állapítható meg) az építmény használatba vételétől számított 10 éven túl. Az engedély kiadása ugyanakkor nem tagadható meg ezen határidő eltelte miatt, sőt ebben az esetben átalakítási kötelezettséget előírni és építésügyi bírságot kiszabni nem lehet.

Szabálytalan építkezésből származott 10 év
Hatóság tudomására jutásából származott 1 év } - cn

belül van a hatóságnak intézkedési joga.

Szerződések joga → kötelmi jog szóra

szerződések joga — kártérítési jog

Kötelem: 2 személy közötti olyan jogviszony, amelynek alapján az egyik személy a másikból meghatározott vagyoni jellegű szolgáltatás teljesítését követelheti.

vagyoni jellegű szolg.:
- kölcsönös szolgáltatás (adásvétel, ajándékozás)
- tevékenység végzése vagy szóra (vállalkozás, megbízás, munka)
- helytállási kötelezettség (kártérítés, szavatosság, pótlólag)

! jogosult: aki a másikból követelheti vmit vagyoni jell. szolg. teljesítését

! kötelezett: akitől követelheti

egyoldalú kötelem: 1 fő személy sok jogosult, másik csak kötelezett (díjkitűzés)
kétoldalú kötelem: mind a két fél jogosult is és kötelezett is (szerződések)

kötelmek keletkezése:
- szerződésekből
- jogszabály rendelkezéséből
- károkozásból
- egyéb okokból (hatósági előírás, egyesület korlátlan kötelezettsége)

! Szerződés: 2 fél v. két személy egybehangzó nyilatkozata, amely általuk elvre szándékoltak és a jogrendszer által lehetővé tett jogkövetkezmények elő-idézésére irányul.

(pl. kölcsönszerződés létrehozására irányuló szerződés jogkövetkezménye ↯)

szerződés fajtái:

- ingyenes: nincs ellenszolgáltatás (ajándékozás)
- viszterhes: szolgáltatásért jár ellenszolg.

(szolgáltatásnak és ellenszolg. nagyrészt szinkronban kell lennie egymással.)

! szerz. megkötésének módjai:

- szóban
- írásban
- szándékos magatartással

Így szerződünk, akkor is, ha a jogszabály szándékunkat ír elő!

- ingatlan adás-vételi sz.
- kezességi sz.
- munkaszerződés
- bizományi sz.

szigorú formakövetelmény!

szerződéskötés időtartama:

- egyik fél ajánlatot tesz a másiknak csak adás-vételi szerződés esetén kívánjuk azajánlatnak.
(szerződés esetén az ellenszolgáltatás lehet ár, vagy díj.)
- ha ajánlatot tett az → ajánlati kötöttség meghatározott ideig kötve van hozzá az illető ↳ 30 napig

ajánlatkérés esetén nem megrendelünk!
ha a megrendelés megtörtent és visszaigazolják,
akkor a szerződés létrejött.

! Mikor jön létre a szerződés: [lapon]

04.13.

SZERZŐDÉSJOGI ALAPISMERETEK

előadásvázlat

1. A szerződés fogalma, megkötésének módjai, a szerződéskötés előkészítése ~~(előző előadás anyaga)~~

! 2. A szerződés akkor jön létre, ha a szerződést kötő felek valamennyi lényeges, vagy valamelyikük által lényegesnek minősített kérdésben megállapodtak. Nem kell megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez.

3. *Az előszerződés*

   a) a felek kölcsönös kötelezettségvállalása arra vonatkozóan, hogy egymással egy későbbi időpontban szerződést kötnek;
   b) az előszerződés alapján a felek kötelesek a szerződést megkötni. Ennek elmaradása esetén, bármely fél kérelmére, a bíróság a szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja.

! 4. *A szerződés megszűnésének egyes esetei*

	KÖZÖS MEGEGYEZÉSSEL	EGYOLDALÚ JOGNYILAKOZATTAL
A JÖVŐRE NÉZVE	a szerződés megszűntetése	a szerződés felmondása
A KELETKEZÉS IDŐPONTJÁRA VISSZAMENŐLEGES HATÁLLYAL	a szerződés felbontása	a szerződéstől való elállás

5. *A szerződés biztosítékai*

5.1 <u>A foglaló:</u> a kötelezettségvállalás jeléül adott összeg (rendeltetésének a szerződésből kétségtelenül ki kell tűnnie);
- a szerződés teljesítése esetén a foglaló a szolgáltatás ellenértékébe beszámít;
- ha a teljesítés meghiúsul, akkor az azért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. ⟷ csak vissza!

! 5.2 <u>A kötbér</u>
- a kötelezett fizeti, abban az esetben, ha olyan okból, amelyért felelős, nem teljesít, vagy nem szerződésszerűen (késedelmesen, vagy hibásan) teljesít;
- kötbért csak írásban lehet érvényesen kikötni;
- a jogosult a kötbért akkor is követelheti, ha kára nem merült fel;
- a kötbér: kárátalány, a jogosult a kötbért meghaladó mértékű kárát is érvényesítheti, sőt, azt akkor is megteheti, ha kötbérigényét nem érvényesítette;
- a nemteljesítés esetére kikötött kötbér érvényesítése esetén a teljesítés nem követelhető.

5.3 <u>A zálogjog:</u> ha a kötelezett nem teljesít, a jogosult a zálogtárgyat eladhatja, s a bevételből kielégítheti követelését.

- szerződéses zálogjog (zálogtárgy átadása)
- jelzálogjog (ingatlan jelzálogosítása)
- jogzálog (jog elzálogosítása)

5.4 Az óvadék:

- ha a kötelezett nem teljesít, vagy nem szerződésszerűen teljesít, a jogosult az óvadékösszegből közvetlenül kielégítheti követelését;
- óvadék pénz, értékpapír, vagy takarékbetétkönyv lehet;
- a „pénz" sokmindent jelenthet, nagyobb összegű vállalkozási, építési szerződések esetén bankgaranciával szokták helyettesíteni.

5.5 A kezesség

- a kezes arra vállal kötelezettséget, hogy amennyiben a kötelezett nem teljesít, úgy ő teljesít helyette;
- sortartó – készfizető kezesség.

5.6 A bankgarancia: a bank arra vonatkozó kötelezettségvállalása, hogy meghatározott feltételek (különösen bizonyos esemény beállta, vagy elmaradása, ill. okiratok benyújtása) esetén, az előre megállapított határidőn belül, a megállapított összeghatárig a jogosultnak fizetést fog teljesíteni.

5.7 Jogvesztés kikötése: a felek írásbeli megállapodása arra vonatkozóan, hogy a szerződésszegésért felelős fél elveszít valamely jogot, vagy kedvezményt, amely őt a szerződés alapján megilletné.

5.8 A jótállás

- a kötelezett arra vonatkozó kötelezettségvállalása, hogy amennyiben a szolgáltatásban a teljesítéstől számított meghatározott ideig (jótállási idő) hiba keletkezik, úgy azért megfelelő ellenszolgáltatást nyújt;
- az előző bekezdés szerinti kötelezettségvállalás szerződés, vagy jogszabály alapján kötelezi a kötelezettet;
- a jótállási idő alatt a felelősség alól a kötelezett csak akkor mentesülhet, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett;
- a jótállási jogok **jótállási nyilatkozat (jótállási jegy)** alapján érvényesíthetők;
- **fogyasztói szerződés esetében** a jótállási nyilatkozatnak tartalmaznia kell a jótállás kötelezettjének nevét és címét, a jótállás időtartamát, tartalmát, területi hatályát és a belőle eredő jogok érvényesítésének módját.

Fogyasztói szerződés: a fogyasztó és olyan személy között jön létre, aki (amely) a szerződést gazdasági vagy szakmai tevékenysége körében köti. A jótállásra és a kellékszavatosságra vonatkozó szabályok alkalmazásával a fogyasztói szerződés tárgya csak ingó dolog lehet.

6. A szerződésszegés:

a késedelmes teljesítés – a hibás teljesítés – a teljesítés jogos ok nélküli megtagadása

↓

a szavatosság

adásvételi szerződés: - tartalmazza a leendő (adás-vételi) szerződés szövegét
- nem kell korai ügyvédi ellenőrzés
! - felek kötelezettségvállalása egy későbbi időpontban létrejövő szerződésre
- ha ők nem teljesítik → per

szerződés megszűnésének esetei:
- kölcs megegyezéssel
- egyoldalú nyilatkozattal
- jogvesztő idő
- a teljesítés időpontjára visszamenőleges hatállyal

lapon

Felmondási jog annak van akinek ezt a szerződés vagy a szabályok megengedi.
(bele kell írni)
„felmondást bármely fél x időn belül felmondhatja"

Felmondás:
- felmondási idő: az az idő ami alatt a felek kötelesek a szerződésben foglaltakat teljesíteni
- azonnali hatállyal: ø felmondási idő, a felek nem tartoznak egymásnak semmivel
/feltételezi, hogy addig az időpontig eleget tettek a szerződésben foglaltaknak/

jogvesztő:
- felvéve ...
- felszólítás:
- felek megállapodnak, a ... pl: szerződést azonnal hatállyal megszüntetik

A szerződés biztosítékai:

A szerződés olyan kötelezettségek, amelyek feladata a teljesítés szankcionálása / kikényszerítése.

- fogalmak:
  a kötelezettségvállalás jelére adott összeg

! - kötbér: a kötelezett pénzt, abban az esetben, ha olyan okból, amelyért felelős, nem teljesít, vagy nem szerződésszerűen teljesít.

- zálogjog:

! - óvadék: ha a kötelezett nem teljesít a jogosult az óvadékösszegből szerződésszerű kielégítést kaphat
  - teljesítési óvadék
  - biztosítási óvadék

! - kezesség:
  a kezes azza vállal kötelezettséget, hogy amennyiben a kötelezett nem teljesít, úgy ő teljesít helyette
  - sortartó: először a kötelezettet próbálom perelni stb, utána a kezest
  - azonnali kezes: ha kötelezett nem teljesít, azonnal hozzá fordulnak

- harmadszemélyi:
- jogvesztes kikötése: } lapon

! - büntetés: mint a hibás teljesítés esetén kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy ha a szolgáltatásban hibát talál-nak meghatározott időig, úgy azért megfelelő ellenszolgáltatást nyújt.
  - árleszállítás (adás-vételi szerz. ellenszolg.)
  - díjleszállítás — anyag
    munkadíj
  - csere
  - díjmentes javítás

04.2

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS,

amely egyrészről Jámbor Ágnes (1081 Budapest, Rákóczi tér 5. I. em. 3. sz.), mint megrendelő (a továbbiakban: Megrendelő), másrésztől Jellemtelen Kázmér egyéni vállalkozó (1158 Budapest, Dologtalan u. 5., adószáma: 90645519-2-01, vállalkozói igazolványának száma: .....), mint vállalkozó (a továbbiakban: Vállalkozó) között, alulírott helyen és időpontban az alábbiak szerint jött létre.

1. A Megrendelő megrendeli a Vállalkozótól a Megrendelő tulajdonát képező, a fenti cím alatt található 6 szoba összkomfortos lakás 2 szobájának a megrendelő igényei szerinti luxus fogadószobává és zuhanyozóvá történő átalakítását, valamint használatra kész állapotban történő berendezését, I. osztályú minőségben.

2. Az 1. pontban feltüntetett szolgáltatás terveit és műszaki leírását, valamint költségvetését a jelen szerződés melléklete tartalmazza.

3. Az 1. pontban feltüntetett szolgáltatás teljesítésének határideje: 1996. március 31. A Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy ez utóbbi határidő be nem tartása esetén a Megrendelőnek napi 50.000,-Ft összegű kötbért fizet, azzal, hogy ebben az esetben a Megrendelő további kárigényt nem érvényesíthet.

4. Az 1. pontban feltüntetett szolgáltatás szerződésszerű teljesítéséért, a Vállalkozó által kibocsátott számla alapján, a Megrendelő 4.000.000,-Ft díj megfizetésére vállal kötelezettséget. A díj összege az ÁFÁ-t is tartalmazza. A számla kiegyenlítésére az annak a Megrendelő által történő kézhez vételétől számított 15 banki munkanapon belül, átutalással kerül sor.

5. Amennyiben a Megrendelő fizetési kötelezettségének késedelmesen tenne eleget, úgy évi 11 % késedelmi kamat megfizetésére vállal kötelezettséget. Amennyiben a Megrendelő fizetési kötelezettségét egyáltalán nem teljesíti, úgy a Vállalkozó vele szemben zálogjogot érvényesíthet a Megrendelő azon vagyontárgyaira, amelyek a szerződés következtében birtokába kerültek.

6. Az 1. pontban feltüntetett szolgáltatásra a Vállalkozó két év jótállást vállal.

7. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és más hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Budapest, 1995. november 1.

Vállalkozó: **Megrendelő:**

Előttünk mint tanúk előtt:

1. Név: .....
Lakcím: .....
aláírás: .....

2. Név: .....
Lakcím: .....
aláírás: .....

3/2

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrészről Link Ödön (1075 Budapest, Király u. 206. fszt. 1., születési hely, év, hó, nap: ....., anyja neve: ....., személyi száma: ....., adóazonosító jele: .....), mint eladó (a továbbiakban: Eladó), másrészről Kuczug Balambér (2222 Nevesincsfalva, Bunkó u. 5., születési hely, év, hó, nap: ....., anyja neve: ....., személyi száma: ....., adóazonosító jele:.....), mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között, alulírott helyen és időpontban az alábbiak szerint jött létre.

1. Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az Eladó tulajdonát képező, a Nevesincsfalva, Bunkó u. 7. sz. alatt található, a 655. sz. tulajdoni lapon 1677 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 88 m2 alapterületű, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, előszobából és cselédszobából álló családi házat, a hozzá tartozó 600 m2 alapterületű telekkel együtt a Vevő által megtekintett, általa ismert állapotban.

2. Az 1. pontban körülírt házas ingatlan vételára 9 millió Ft, amelyet a Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladónak egy összegben kifizetett, s amelynek hiánytalan átvételét az Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri.

3. Az Eladó feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban feltüntetett ingatlan tulajdonjoga a tulajdoni lapon, a Vevő javára, vétel jogcímén bejegyzést nyerjen.

4. Az Eladót feltétlen szavatosság terheli az 1. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

5. Az Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban feltüntetett ingatlanba sem állandó, sem ideiglenes jelleggel senki bejelentve nincs. A Vevő az ingatlant a mai nappal birtokba veszi, ezen időponttól húzza annak hasznait és viseli annak terheit.

6. A Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, s hogy tulajdonszerzésének törvényes akadálya nincs.

7. A jelen szerződés aláírásával a felek meghatalmazzák dr. Ravaszdi Borbála ügyvédet a jelen szerződés megszerkesztésével és azzal, hogy képviseletüket a földhivatali eljárásban ellássa.

8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2005. június 1.

Vevő: **Eladó:**

Ügyvédi ellenjegyzés:

! **jótállás**: A kötelezett arra vállalja kötelezettség vállalása, h amennyiben a jótállási időn belül a szolgáltatásban vm. hiba keletkezik, ezért ő megfelelő ellen-szolgáltatást nyújt.

kötelezett jótállása: pl lakás építésénél jótállásra kötelezem elő nem vna.

ellenszolgáltatás:
- hiba díjmentes javítása
- szolgáltatás cserje
- árvisszatérítés vl. díjvisszatérítés

áv → vétel

minden más esetben → díj pl. vállalkozói díj (anyagköltség, munkadíj, + ÁFA = vállalkozói díj)

A teljes díj egésze vonatkozik a díjvisszatérítés nem csak a munkadíjra.

! **szavatosság**: hibás teljesítésért felelősséggel fennálló pontos felelősség.

kellékszavatosság: jótállás

mit követelhetek ha hibás a szolgáltatás

jogok érvényesítése:
- felszólítás
- bírósághoz fordulás

kötelező elvégzési idő:

A szolgáltatásnak szemben kell lenni, mint amikor a teljesítés időpontjában volt.

Jelenlévő tartalmaznia:

- tekintélyt
- hitelt kezére
- egészségügyi vagy más

04. 27.

A SZAVATOSSÁG
(Előadásvázlat)

Szavatosság: a hibás teljesítésért fennálló fokozott felelősség. (Csak visszterhes szerződések esetén áll fenn.)

Hibás teljesítés: ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban, vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

Jogszavatosság: csak adásvételi szerződések esetén. A vevő nem jut hozzá olyan joghoz, amely őt a szerződésnél fogva megilletné.

Kellékszavatosság: az első sor szerinti definíció, a jogszavatosság alá tartozó esetek kivételével.

A kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett.

Kellékszavatossági jogigények

1. Javítás vagy csere.
   Kivételek:
   - ha a választott igény teljesítése lehetetlen;
   - ha az igény teljesítése a kötelezettnek *aránytalan többletköltséget* eredményezne.

   ↑

   a meghatározásához figyelembe veendő szempontok:
   - a szolgáltatott dolog hibátlan állapot szerinti értéke;
   - a szerződésszegés súlya;
   - az igény teljesítésével a jogosultnak okozott kényelmetlenség.

2. A hibát a jogosult kijavíthatja, ill. kijavíttathatja a kötelezett költségére, ha a javítást a kötelezett megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el.

3. A javításig, vagy a cseréig a jogosult az ellenszolgáltatás arányos részét visszatarthatja.

3. Árleszállítás, díjleszállítás.
   - Ha az 1. pont szerinti igény teljesítésére nincs lehetőség;
   - ha a kötelezett azt nem vállalta;
   - ha e kötelezettségét megfelelő határidőn belül, a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül nem tudja teljesíteni.

4. Elállás a szerződéstől: a 2. pont szerinti esetekben. „Jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye." (Ptk.)

Szavatossági jogérvényesítési határidők ≠ utólelvizsgálati eljárás

	elévülési	jogvesztő
Általános	6 hónap, vagy ennél rövidebb (a kötelező alkalmassági időtől függően)	ha a jogosult menthető okból nem tudott érvényesíteni, 1 év, tartós használatra rendelt dolgok esetében 3 év, ill. az ennél hosszabb kötelező alkalmassági idő végéig
Fogyasztói szerződés	2 év	3 év

Fogyasztói szerződés: a fogyasztó és olyan személy között jön létre, aki (amely) a szerződést gazdasági, vagy szakmai tevékenysége körébe köti. A jótállásra és kellékszavatosságra vonatkozó szabályok alkalmazásában a szerződés tárgya csak ingó dolog lehet.

Fogyasztó: a gazdasági, vagy szakmai tevékenység körén kívül eső célból szerződést kötő személy.

Kötelező alkalmassági idő: a dolog használhatóságának – hatósági előírás, vagy kötelező műszaki előírás által meghatározott – legkisebb időtartama.
(Nem: „szavatossági idő", „garanciális idő"!!!)

Elévült követelés: bíróság előtt többé már nem érvényesíthető követelés.
Jogvesztő követelés: többé már nem érvényesíthető követelés.

Az elévülést, ill. a jogvesztést megszakítják az igény érvényesítésére irányuló jogosulti lépések (felszólítás, perlés stb.), ilyen esetekben a jogérvényesítési határidő újraindul.

A jótállás és a szavatosság összehasonlítása

1. A jótállás a szerződés egyik biztosítéka, míg a szavatosság a hibás teljesítés jogkövetkezménye.

2. A jótállást a kötelezett vállalja (nem mindig önszántából), a szavatosságot a törvény írja elő és szabályozza azt.

3. Az 1. pontból következően: jótállás esetében a kötelezettnek kell bizonyítania (ha akarja), hogy a hiba a dolog rendeltetésellenes használatából következik, míg szavatosság esetén a jogosulté a bizonyítási kötelezettség a tekintetben, hogy a dologban a hiba már a teljesítés pillanatában fennállt.

4. A jótállási jogok érvényesítésének feltétele a kötelezett által kibocsátott *jótállási nyilatkozat* (jótállási jegy), amely lehetővé teszi a jogosult igényérvényesítésének manipulálását. A szavatossági jogok érvényesítésének módjait, azok sorrendjét és határidőit törvény állapítja meg.

- <u>építési szerződés</u>: vállalkozási szerződés egyik vállfaja

„Mit kell magában foglalnia a vállalkozói díjnak
⇒ ideiglenes rendelkezés /nem záró nézet/

- <u>Vállalkozó kötelezettségei</u> /kivitelező/
  - csak olyan tevékenységet végezhet, ami a tevékenységi körében szerepel
    + lépcső!
- <u>Műszaki ellenőr fő feladatai</u>,
  - vizsgálja, h a kivitelezés a tervek szerint történt-e
  - vizsgálja, h hibás v. hibátlan-e a teljesítés
  - az építési napló rendszeres ellenőrzése
  - átadás-átvételi eljárásban való részvétel
- Építési naplót 10 évig kell megőrzni
  → mert 10 év után az építésügyi hatóság már nem szankcionálhat szabálytalanságok ügyében.
- Átadás-átvétel
  - műszaki átadás-átvétel
  - birtokbavétel

| Ha a megrendelő megtagadja az átvételt
→ ∅ teljesített a kivitelező hatáskörére.

VIZSGA

- minden kedd 15^{00} K253
- minden péntek KA51

1 órás

- Ha nem 1-es, írásban javítható a jegy.
- Időpontegyeztetés:

20/960 3554

drbanko@lintakademia.hu

banko.sandor@lintakademia.hu

Az építési szerződés

Jogszabályi háttér: az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) és a ~~290/2007~~ 191/2009. (X: 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R)

Az építési szerződés vállalkozási szerződés: a vállalkozó építési-szerelési munka elvégzésére, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles.

A SZERZŐDÉS SAJÁTOS VONÁSAI

1. A megrendelő kötelezettségei

a) A munka elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyezési eljárás előkészítése, a hatósági engedélyek beszerzése.

b) *Az építési munkaterület átadása*

Építési munkaterület: a kivitelezési tevékenység végzésének helye, a munkaszervezéssel összefüggő felvonulási, előkészítési, valamint a tevékenység végzéséhez szükséges építési anyagok, gépek, szerkezetek, szerelvények és felvonulási épületek elhelyezésére, valamint az előkészítő technológiai munkafolyamatok elvégzésére szolgáló területet is ideértve.

Az építési munkaterület építési-szerelési munka végzésére akkor alkalmas, ha
- állapota a szerződés teljesítését nem gátolja,
- a kitűzött alappontok és azok jegyzékének átadása megtörtént.

c) A munka időközönkénti ellenőrzése. (Esetenként műszaki ellenőrrel.)

d) A vállalkozó kérésére - szükség esetén - a tervek magyarázatának, a részletes kivitelezési utasításnak a megadása.

e) A vállalkozó értesítésében megjelölt időpontra kitűzött átadás-átvételi eljárás során köteles a munkát megvizsgálni és a vizsgálat alapján felfedezett esetleges hiányokat, hibákat, a hibás munkarészekre eső költségvetési összegeket, valamint az érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket jegyzőkönyvben rögzíteni.

f) **A vállalkozói díj** (nem: „szerződéses ár"!) megfizetése. A megrendelő tulajdonát képező, a szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlanon, a díjkövetelés erejéig a vállalkozót **jelzálogjog** illeti meg. E jog a szerződéskötés ténye és a vállalkozó kérelme alapján, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre. (A Ptk. szerint az ezzel ellentétes rendelkezés semmis!)

A vállalkozói díjnak magában kell foglalnia (az R. szerint):
- a közvetlen költséget (az anyagköltséget, a közvetlen gépköltséget, a fuvarozási és a rakodási költséget, valamint a munkadíjat is ideértve);
- a fedezetet (a közvetlen költségek között nem szereplő általános költségeket és a tervezett nyereséget is ideértve).

+ 2. Vállalkozó kötelezettségei.

36

Az építőipari kivitelezési folyamat jogi szabályozása
(Az előadás táblavázlata)

Irányadó jogszabályok: a többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (R)

I. A kivitelezési folyamat főbb szereplői

1. Az építtető

Feladata:

- a kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzése, szerződések megkötése;
- a tervező kiválasztása, a tervezői művezetés biztosítása;
- a kivitelezési dokumentációról való gondoskodás;
- az építési napló ellenőrzése;
- a műszaki átadás-átvételi és a birtokbaadási eljárásokban való részvétel.

2. A beruházáslebonyolító: az építtető által rábízott feladatoknak „az építtető általános megbízottjaként" történő ellátása.

3. A tervező

Tervezői nyilatkozatot tesz, amely tartalmazza

a) a tervezett építési tevékenység
   - helyét, címét, helyrajzi számát, megnevezését, rövid leírását;
   - az ingatlan jogszabályi védettségére való utalást;

b) a környezet meghatározó jellemzőit, védettségi minősítését;

c) a tervező és a szakági tervezők nevét, címét, aláírását, tervezői jogosultságuk igazolását, az általuk tervezett dokumentáció(rész) megnevezését;

d) annak kinyilvánítását, hogy az általa tervezett műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak és az eseti hatósági előírásoknak;

e) a betervezett építési termékek megfelelőségének igazolására vonatkozó nyilatkozatot;

f) annak ismertetését, ha az engedélyezési dokumentációtól – jogszabályi kereteken belül – a kivitelezési dokumentáció eltér.

Jogosultságát a tervező a nyilatkozaton a tervezői névjegyzék szerinti nyilvántartási számának feltüntetésével igazolja.

4. A tervellenőr: az R. 10. § (1) bekezdése szerinti esetekben (pl. tömegtartózkodásra szolgáló építmény esetén) a kivitelezési dokumentációt ellenőrző személy. Nyilatkozata nélkül a kivitelezés nem kezdhető meg.

5 *A kivitelező:* „az építőipari kivitelezési tevékenységet folytató vállalkozó kivitelező és alvállalkozó kivitelező".

Csak olyan kivitelezési tevékenységet végezhet, amely(nek)

- tevékenységi körében szerepel,
- végzéséhez rendelkezik felelős műszaki vezetővel és elegendő, megfelelő szakképesítésű munkavállalóval,
- kivitelezési dokumentációja az építési munkahelyen rendelkezésre áll,
- építési naplóját az építési területen megnyitották,
- megkezdéséhez rendelkezésre állnak a szükséges hatósági engedélyek,

37

- végzésére vonatkozóan az építtetővel írásban szerződést kötöttek,
- megkezdéséhez előírt bejelentési kötelezettségének az építtető határidőben eleget tett.

Köteles jelezni az építtetőnek a szerződést megelőzően a tervdokumentáció minden olyan hibáját, „melyet elvárható szakmai gondossága mellett észlel". (Tervopponálási kötelezettség.)

A felelős műszaki vezető feladatai

a) a kivitelezésre vonatkozó jogszabályi és hatósági rendelkezések, szakmai és minőségi követelmények betartása és betartatása;
b) az építési napló vezetése, ill. az arról való gondoskodás;
c) a munkafolyamatok szakszerű megszervezése, a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai és a munkavédelmi előírások betar(ta)tása;
d) a kivitelezési tevékenység befejezésekor az építési napló alapján, a hulladék-nyilvántartó lap kitöltése, az építtetőnek történő átadása;
e) a használatbavételi engedélyhez szükséges nyilatkozat megtétele;
f) az átadás-átvételi eljárásokban való közreműködés.

6) Az építési műszaki ellenőr feladata

a) az építmény kitűzése helyességének, a talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
b) az építési naplóbejegyzés és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, illetőleg észrevételezése,
c) a hibáknak, a hiányosságoknak, eltéréseknek az építési naplóban való feltüntetése, s azoknak a megrendelő (építtető) tudomására hozása,
d) a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele a megrendelő (az építtető) részére,
e) a munkák eltakarása előtt azok mennyiségi és minőségi ellenőrzése,
f) az átadás-átvételi eljárásokban való részvétel,
g) egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
h) a beépített anyagok, szerkezetek és berendezések minőségtanúsításának ellenőrzése.

II. A kivitelezési folyamat főbb dokumentumai

1. Az építési napló

- Az építési naplót a munkaterület átvételekor meg kell nyitni, az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően le kell zárni, és azt a munkák megkezdésekor, illetve befejezésekor az építtetőnek is alá kell írnia. Az építési naplót és mellékleteit a kivitelezőnek a munka befejezését követően 10 évig meg kell őriznie.
- Az építési naplót magyar nyelven egy eredeti és egy másolati példányban kell vezetni. Az építési napló első példánya a vállalkozó kivitelezőt, másodpéldánya az építtetőt illeti meg.
- Ha az alvállalkozó kivitelező vezeti az építési naplót, az építési napló első példánya az alvállalkozó kivitelezőt, másodpéldánya a vállalkozó kivitelezőt illeti meg. A naplópéldány átvételét a naplóban el kell ismerni.
- Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt az építési munkaterületen hozzáférhető helyen kell őrizni, innen a napló csak hatósági, bírósági

eljárásban való felhasználás céljából vihető el. A hatósági, bírósági eljárás ideje alatt a bejegyzéseket külön íven kell vezetni, majd azokat az építési naplóhoz kell mellékelni.

- Ha az építési napló elvész vagy megsemmisül, erről jegyzőkönyvet kell felvenni, és a naplót a rendelkezésre álló adatok alapján haladéktalanul újra fel kell fektetni.
- A bejegyzésre jogosult a korábbi bejegyzésekre ellenészrevételt tehet, és a bejegyzések tudomásulvételét aláírásával igazolja.
- Az építési napló címoldalból, sorszámozott és azonosító jellel ellátott nyilvántartási rész lapokból és folyamatosan számozott naplórészből áll.
- Az építési naplóba a bejegyzéseket úgy kell megtenni, hogy azon később észrevehetetlenül ne lehessen változtatni vagy a bejegyzést eltávolítani.
- A naplórészt naponta, naprakész állapotban kell vezetni. A naplórész „napi jelentés" rovatának adatait akkor is minden nap ki kell tölteni, ha az építési munkahelyen bejegyzést igénylő esemény nem történt. Az egyéb bejegyzéseket az esemény bekövetkezése napján kell megtenni.
- Ha egy építmény építőipari kivitelezése során több egymást követő naplórész megnyitására van szükség, mert a naplórész betelt, a naplórész köteteket folytatólagosan római számmal kell sorszámozni, és minden naplórész oldalon a sorszámozás előtt a kötet sorszámát is fel kell tüntetni. A betelt naplórész kötet lezárásának, valamint az új kötet megnyitásának dátumát a nyilvántartási rész tartalomjegyzékébe be kell jegyezni.
- A naplórészt hézag és margó kihagyása nélkül úgy kell vezetni, hogy utólagos bejegyzésnek ne legyen helye. Az ábrák mellett üresen maradt részeket át kell húzni. A bejegyzéseket az aláírás után naponta vízszintes vonallal le kell zárni.

2. *A felmérési napló:* az építési-szerelési munka mennyiségének folyamatos ellenőrzése céljából vezetik, ha az építtetővel kötött szerződésben a felmérést tekintik az elvégzett munkák mennyiségének elszámolási alapjául.

3. *Szervizkönyv:* az R. 10. § (1) bekezdése szerinti épületek (pl. tömegtartózkodásra szolgáló építmény) esetében igazolja az épület rendeltetésszerű és biztonságos használatára, az épület állapotára, valamint a tűz- és használati biztonságra, az élet- és katasztrófavédelemre, a zaj és rezgés elleni védelemre, az energiatakarékosságra és hővédelemre vonatkozó tényeket, megállapításokat és szakértői véleményeket.

III. A kivitelezési folyamat megkezdése és befejezése

1. A kivitelezés megkezdését a tervezett időpont előtt legalább 15 nappal be kell jelenteni az építési hatóságnak. A bejelentést az előírt nyomtatványon kell megtenni, a felelős műszaki vezető bejelentésével együtt.

2. *Az átadás-átvétel*

a) műszaki átadás-átvétel

- A vállalkozó értesítésével ("készrejelentésével") indul.
- Célja: a teljesítés ellenőrzése, s annak megállapítása, hogy a szolgáltatás mennyiben hibás, s a hibák, hiányosságok miatt a megrendelő milyen kellékszavatossági jogot érvényesít. A kellékszavatossági jogérvényesítés elévülési határidejének kezdete: az átadás-átvétel befejezésének napja.

38

- Határidőben teljesít a vállalkozó, ha az átadás-átvétel a szerződésben előírt határidőn belül, ill. a határnapon megkezdődött, kivéve, ha a megrendelő a szolgáltatást nem vette át.
- "Nem tagadható meg az átvétel a szolgáltatás olyan jelentéktelen hibái, hiányai miatt, amelyek más hibákkal, hiányokkal összefüggésben, ill. a kijavításukkal, pótlásukkal járó munkák folytán sem akadályozzák a rendeltetésszerű használatot!" (Ptk. 405.§ (4) bek.)
- Az eljárásról jegyzőkönyvet kell felvenni.
- Az átadás-átvétel az elkülöníthető egyes munkarészekre külön is lefolytatható. E munka-részekkel kapcsolatban a szerződés teljesült, annak minden jogkövetkezményével együtt (szavatosság, kárveszély).

b) birtokba adás: a műszaki átadás-átvételt, a hibák, hiányok kijavítását, ill. pótlását, valamint "a szerződésben megállapított ellenérték kézhezvételét követően" a vállalkozó kivitelező az építményt az építtető birtokába adja.

3. *A használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtása – csak és kizárólag az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasra válását követően.*

4. ***Az utófelülvizsgálati eljárás:*** *az átadás-átvételt követő 1 éven belül.*

a) A munka ugyanolyan tételes vizsgálata, mint az átadás-átvétel során,

b) a megrendelő készíti elő (hibajegyzék elkészítése) és hívja meg rá a vállalkozót,

c) az eljárásról jegyzőkönyvet kell felvenni,

d) jogkövetkezménye: az átadás-átvétel és az utófelülvizsgálati eljárás közötti időszakban észlelt hibákat, hiányosságokat a megrendelő így együttesen érvényesítheti. (Nem köteles az együttes érvényesítésre!) E hibák szavatossági jogérvényesítésének elévülési ha-tárideje: az eljárás lezárásától számított 3 hónap.