

281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
az építésügyi hatósági eljárásokról és
ellenőrzésekről



Az építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem tartalma és általános mellékletei

Az építésügyi hatósági eljárás iránti **kérelem** az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 36. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül a kérelmezett eljárás típusától függően **a Korm. rendelet 7. §-a szerinti adatokat** tartalmazza. A kérelem elektronikus benyújtásához **a formanyomtatványt az ÉTDR biztosítja**, így ezen adatok megadása abban történik.

Általános mellékletek:

- A meghatalmazás a korábbi évek gyakorlata alapján papír alapon is benyújtható, ebben az esetben a meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
- Ha a kérelmező jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet, a kérelemhez mellékelni kell a képviselő közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott aláírási címpéldányának másolatát.
- A kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell az igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

Az építészeti-műszaki dokumentáció

- Az építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem elbírálásához a Korm. rendelet 1. melléklet *(Az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma)* szerinti formátumú és műszaki tartalmú, elektronikus formában előállított és a tervező vagy tervezők által elektronikusan hitelesített építészeti-műszaki dokumentáció szükséges.
- A tervező az építészeti-műszaki dokumentációt, a szakértő a szakértői véleményt a Korm. rendelet 1. melléklet 2. pont 2.1. alpontja szerinti aláírólappal hitelesíti.

Fontos kiemelni, hogy **az aláírólapot személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással ellátott, PDF/A formátumú dokumentumként kell benyújtani.**

Az aláírólapot külön-külön tervezőnként kell elkészíteni.

Nincs hianypótlás!!! : az egyszerű bejelentési eljárásban, a jogszerűtlen építési tevékenység tudomásulvételi eljárásában (kihirdetett veszélyhelyzet) és amikor a használatbavételi eljárásban szakhatósági közreműködés vagy szakkérdés vizsgálata nem szükséges

Ügyintézési határidő

- Ha törvény vagy kormányrendelet az építésügyi hatósági eljárás tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő – a hatósági ellenőrzés, a (2) és (3) bekezdésben foglaltak, valamint a Korm. rendelet 22. §-ban meghatározott eljárás *(Egyszerű bejelentési eljárás meglévő lakóépület bővítése esetén és a bővítmény felépítésének igazolása, 8 nap)* kivételével – **25 nap**.
- Újdonság, hogy már nem csak szakhatósági megkeresés esetén, hanem, ha az eljárás során szakkérdést szükséges vizsgálni és jogszabály az építésügyi hatósági eljárás tekintetében eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő 35 nap.
- Az egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalása esetén az ügyintézési határidő, ha szakkérdés vizsgálata
 - a) nem szükséges, az egyszerű bejelentés ügyintézési határidejének kezdőnapjától számított 30 nap,
 - b) szükséges, az egyszerű bejelentés ügyintézési határidejének kezdőnapjától számított 40 nap.

Fontos megemlíteni, hogy az ügyintézési határidőbe a hiánypótlás ideje továbbra sem számít bele!!

Egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységek I.

Egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység

a) a **legfeljebb 300 m²** összes hasznos alapterületű, **kizárólag lakófunkciót** és azt kiszolgáló helyiséget tartalmazó új lakóépület építése, ha a szomszédos ingatlanon lévő, **zárt sorúan vagy ikresen** csatlakozó épület alapozásának megerősítése nem szükséges,

b) **nemzeti emlékek minősülő műemlék kivételével a meglévő lakóépület 300 m² összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre történő bővítése.**

c) a **lakóépületet kiszolgáló melléképület építése**, bővítése, ha az az építési tevékenység elvégzése után a Korm. rendelet 17. § a) pontjában meghatározott méretet meghaladja, de legfeljebb 60 m² összes hasznos alapterületű és legfeljebb 6,0 méteres gerincmagasságú, lapostetős melléképület esetén legfeljebb 4,5 méteres párkánymagasságú,

Lakóépületek egyszerű bejelentésénél továbbra is megmaradt a 300 m² összes hasznos alapterület korlát, az e fölötti hasznos alapterületű lakóépületek építési engedély alapján építhetők, azonban újdonság, hogy 2024. október 1. után már **csak olyan lakóépületek építésére lehet egyszerű bejelentési tervdokumentációt készíteni, melyek kizárólag lakó- és azt kiszolgáló helyiséget tartalmaznak**, ezzel megszüntetve a vegyes, nagyobb arányban lakófunkciójú épületek egyszerű bejelentéssel történő megvalósítását. Továbbá már nem szükséges igazolni a saját lakhatás céljára történő építkezést.

Meglévő lakóépület legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületre történő bővítése továbbra is egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység, amennyiben nem nemzeti emlékek minősülő műemlék.

Melléképület építése, bővítése, amennyiben az lakóépületet kiszolgáló funkciójú 35-60 m² összes hasznos alapterület közötti, legfeljebb 6,0 m gerincmagasságig, lapostetős megvalósítás esetében 4,5 m párkánymagasságig szintén egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység.

Egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységek II.

d) az a)–c) pont szerinti **építési tevékenység megvalósításához** szükséges, a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 méter magasságot meghaladó **támfal építése**,

e) a bejelentett építési tevékenységtől eltérő és

ea) az épület külső alaprajzi méretét megváltoztató,

eb) az épület beépítési magasságát megváltoztató vagy

ec) az épület telken belüli elhelyezkedését módosító építési tevékenység, vagy

f) **a lejárt hatályú egyszerű bejelentéssel** rendelkező, használatbavételre nem alkalmas épület befejezéséhez szükséges, tartószerkezetet érintő építési tevékenység.

Az építtető döntése alapján az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység építési engedély alapján is végezhető.

Lakóépület építéséhez szükséges a rendezett alsó terepszinttől számított **1,5 méter magasságot meghaladó támfal építése** szintén egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység.

Újdonság, hogy **a korábbi gyakorlattól eltérően már nem helyes a bejelentett építési tevékenységtől történő eltérés elektronikus építési naplóban történő dokumentálása**. Amennyiben az eltérés a lakóépület külső alaprajzi méretét vagy beépítési magasságát vagy telken belüli elhelyezkedését megváltoztatja, a változásokra a Korm. rendelet 1. melléklete szerinti egyszerű bejelentési tervdokumentációt kell készíteni és az illetékes hatósághoz benyújtani. Ugyanez érvényes a lejárt hatályú egyszerű bejelentéssel rendelkező lakóépületek esetében, amennyiben azok befejezéséhez szükséges munkálatok tartószerkezetet is érintenek.

Egyszerű bejelentési eljárás helyett az építtető **a kérelem benyújtásával egy időben** kérheti, hogy a hatóság a kérelmét építési engedélyezési eljárás keretében bírálja el. Ez esetben építési engedélyezési eljáráshoz szükséges tervdokumentációt kell készíteni a Korm. rendelet 1. és esetlegesen a 2. melléklete alapján.

Építési engedély alapján végezhető építési tevékenységek

A Korm. rendelet a 17. §-ban foglaltak alapján, szakítva az eddigi gyakorlattal immár nem az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek körét határozza meg, hanem **az építési engedély alapján végezhetőekét.**

Fontos megemlíteni ugyanakkor, hogy az építési **engedély nélkül végezhető építési tevékenységek** esetében továbbra is szükséges a magyar építészettről szóló 2023. C. törvény 81. § (3) bekezdése alapján a településrendezési tervek, **a helyi építési szabályzat és az országos előírások betartása** és a 163. § (7) bekezdésében foglaltak szerint a tevékenység nem mentesíti építtetőt a **más hatóságoktól történő engedélyek**, hozzájárulások, nyilatkozatok **beszerzése** vagy a tevékenység végzéséhez szükséges bejelentés megtétele alól.

Megemlítendő továbbá, hogy a korábbi 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek listája igazodva az új előírásokhoz átkerült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletbe, melynek 13. melléklete tartalmazza, mint „Településképi bejelentési eljáráshoz köthető építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok”.

Egyszerű bejelentési eljárás

új lakóépület építése I.

Az új jogszabályi környezet immár az egyszerű bejelentést is **az eljárások közé sorolja**, így az építésügyi hatóság ennek megfelelően folytatja le a kérelem elbírálását. Az eljárás megindulásáról értesíti az ügyfeleket, szükség esetén helyszíni szemlét tart, az eljárás során bekéri a hatályos helyi építési szabályzatot és megvizsgálja, hogy a kérelmezett tevékenység az abban foglaltakat maradéktalanul teljesíti-e.

Az egyszerű bejelentési eljárási kérelem kötelező melléklete:

- a Korm. rendelet 1. melléklete szerinti tervdokumentáció,
- a településképi **szakmai konzultációról készített jegyzőkönyv**, ha azt a települési önkormányzat rendeletében kötelezővé tette,
- a tervezett építési tevékenységet **tudomásulvételre javasoló településképi vélemény**, vagy az állami főépítész, területi építészeti tervtanács településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleménye

Az építésügyi hatóság **az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított 15 napon belül** az egyszerű bejelentés tudomásulvételét **megtagadja** és az építési tevékenység megkezdését, végzését megtiltja, ha

- **az egyszerű bejelentéshez a fent meghatározott mellékleteket nem vagy hiányosan csatolták,**
- a tervező vagy a vállalkozás nem rendelkezik **jogosultsággal** a tervezett építési tevékenységre vonatkozó építészeti-műszaki dokumentáció elkészítésére, vele szemben **összeférhetlenség** áll fenn, vagy nem rendelkezett **felelősségbiztosítással** a tervezési tevékenység időtartama alatt.
- a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban a Korm. rendelet 18. § (3) bekezdésben előírt feltételek nem teljesülnek, vagy
- a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményében a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációját az állami főépítész vagy az építészeti tervtanács **tudomásulvételre nem javasolta.**

Az egyszerű bejelentés tudomásulvétele nélkül megkezdett építési tevékenység az építésügyi hatóság végleges fennmaradási és továbbépítési engedélye alapján folytatható.

Egyszerű bejelentési eljárás

új lakóépület építése II.

Az építésügyi hatóság az egyszerű bejelentést **hallgatással tudomásul veszi (ü.h. 15-20 napig)**, ha az előírt határidőben az építési tevékenység megkezdését vagy folytatását nem tiltja meg. Ebben az esetben **az építési tevékenység a bejelentés beérkezését követő első munkanaptól számított húsz nap elteltével megkezdhető.**
A tudomásulvételtől a hatóság tájékoztatásban értesíti az ügyfeleket és a Korm. rendeletben meghatározott további szervezeteket, hatóságokat.

Ha az egyszerű bejelentési eljárásban **ellenérdekű ügyfél (ü.h. 14. napjáig)** vesz részt, az építésügyi hatóság végzéssel az egyszerű bejelentés **építési engedélyezési eljárásra utalásáról dönt.**

Az építési tevékenység az egyszerű bejelentés jogszerű hallgatással történő tudomásulvételének időpontjától számított négy éven belül kezdhető meg. Ha az építési tevékenységet négy éven belül – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – **megkezdték**, akkor az építési tevékenység **a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.**

Az egyszerű bejelentéssel felépült új lakóépület megvalósulását követően építetőnek használatbavételi eljárást iránti kérelmet kell benyújtania.

Egyszerű bejelentési eljárás meglévő lakóépület bővítése I.

Új lakóépület építésének egyszerű bejelentési eljárásától eltérően az építésügyi hatóság az eljárás megindulásáról értesítést nem bocsát ki.

A kérelem benyújtásakor egy időben mellékelni kell a Korm. rendelet 1. melléklet szerinti tervdokumentációt.

Az építésügyi hatóság az eljárás során **kizárólag azt ellenőrzi, hogy az egyszerű bejelentéshez csatolt építészeti-műszaki dokumentáció tartalmazza-e** a Korm. rendelet 1. melléklet 1-3. pontjában **előírt tartalmi elemeket.**

Hiányos kérelem esetén (**benyújtást követő 8 napon belül**) **tájékoztatja** kérelmezőt, hogy **bejelentése nem minősül egyszerű bejelentésnek**, tájékoztatja továbbá a hiányosságokról és az építési tevékenység bejelentés nélküli megkezdésének vagy folytatásának jogkövetkezményeiről.

Hiánytalan kérelem esetén (**benyújtást követő 8 napon belül**) az építésügyi hatóság **tájékoztatja** érintetteket a bejelentés **tudomásulvételéről, az építési tevékenység a hiánytalan egyszerű bejelentés benyújtását követő 15 nap elteltével**, de legkésőbb e naptól számított négy éven belül **kezdhető meg** és ha az építési tevékenységet négy éven belül – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet a bejelentéstől eltérően kívánják folytatni, akkor az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon a változást tartalmazó kivitelezési dokumentációt az elektronikus építési naplóba kell feltölteni eseti bejegyzéssel egyidejűleg, ha a változás az épület külső alaprajzi méretét, vagy beépítési magasságát vagy telken belüli elhelyezkedését érinti. Így, eltérően az új lakóépület egyszerű bejelentéssel történő megvalósításától, az eltérésről nem kell új egyszerű bejelentési eljárást kezdeményezni, csupán a változást tartalmazó tervdokumentációt kell az elektronikus építési naplóba feltölteni.

Egyszerű bejelentési eljárás

meglévő lakóépület bővítése II.

Meglévő lakóépület bővítményének egyszerű bejelentéssel történt felépítéséről az építésügyi hatóság kérelemre hatósági bizonyítványt állít ki.

A hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően a hatóság meggyőződik arról, hogy a fővállalkozó kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozatot tett.

A hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez építetőnek csatolnia kell az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítást vagy energetikai tanúsítványt, amely igazolja, hogy az építmény megfelel

- az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek, vagy
- a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet követelményeinek.

Az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítvány kiadása iránti kérelmet elutasítja, ha a számítás vagy az energetikai tanúsítvány nem került a kérelemhez csatolásra, vagy a nyilatkozat tartalma a valóságnak nem felel meg.

Építési engedélyezési eljárás I.

A Korm. rendelet a korábbi eljárási rendelethez megőrizte, hogy az építési engedélyt egy telekre az egy időben megvalósuló építési tevékenység egészére kell kérni. Ugyanakkor egy telken több ütemben megvalósuló építési tevékenységre az építési engedélyt az összes ütemre egyszerre, de az egyes ütemeket megjelölve vagy a teljes építési beruházás bemutatása mellett ütemenként is meg lehet kérni.

Ugyanakkor, ha az építési tevékenység végzéséhez bontási engedély is szükséges, azt az építési engedély iránti kérelemmel egy időben kell kérni.

Az építési engedélyezési eljárás iránti kérelemhez elektronikus formában mellékelni kell:

- a Korm. rendelet 1. melléklete szerinti tervdokumentációt,
- amennyiben az eljárásban szakkérdés vizsgálata is szükséges a Korm. rendelet 2. melléklete szerinti dokumentációkat,
- az útügyi hatóság érintettsége esetén ez érintett út kezelőjének hozzájárulását.

A kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell, hogy:

- a külön jogszabályokban meghatározott hatóság **javasoló településképi véleményét** (kiemelt, területi vagy országos építészeti tervtanács, állami főépítész, önkormányzati) vagy a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményt,
- mezőgazdasági birtoktest esetén – ha az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be – az állami főépítész a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó önálló telkek körének és a birtokközpont megállapításáról szóló határozata rendelkezésre áll.

Ha a kérelmező birtokában van az iktatószám megjelölésével nyilatkozhat vagy mellékelheti a:

- a végleges környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedélyt,
- veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, létesítmény esetén az iparbiztonsági hatóság a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló törvény szerinti végleges iparbiztonsági engedélyt,
- termőföld igénybevétele esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló végleges hatósági határozatot, valamint
- a hat hónaponál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalást.

Építési engedélyezési eljárás II.

Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során a jogszabályi feltételeknek való megfelelést vizsgálja. Az eljárás megindulásáról értesíti az ügyfelet, szükség esetén hiánypótlási felhívást bocsát ki határidő megjelölésével és a mulasztás jogkövetkezményeivel. A hiánypótlás maradéktalan teljesítését követően keresi meg az ügyben érintett szakhatóságokat. Az eljárás során helyszíni szemlét tart. Ha a szakkérdés vizsgálatához további hiánypótlás szükséges, az építésügyi hatóság a tudomására jutást követően ismételten hiánypótlásra hívja fel az építetőt.

Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelmet elutasítja, ha

- a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban az előírt jogszabályi feltételek nem teljesülnek,
- a tervezett építési tevékenység engedélyezését a kiemelt településképi vélemény nem javasolta,
- az állami főépítész, a területi vagy az országos építészeti tervtanács a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációját véleményében engedélyezésre nem javasolta, vagy
- az építési tevékenységet építési engedély nélkül megkezdték.

Építési engedélyezési eljárás III.

A jogszabályi feltételek fennállása esetén az építésügyi hatóság az építési engedélyt megadja, melyről szóló határozatot megküldi a döntés végén feltüntetett értesülteknek, külön nevesítve az ügyfeleket és a tájékoztatásul értesülteket.

Ha az építésügyi hatóság rövidebb időtartamot nem állapít meg, az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított 4 évig hatályos. Ha az építési tevékenységet az építési engedély hatályossága alatt – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított 6 évig folytatható.

Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során az építmény **külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését, szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató** építési tevékenységgel eltérni **csak az építésügyi hatóság újabb, az eltérést engedélyező építési engedélyével lehet.**

A módosított építési engedély az építési engedéllyel együtt érvényes, annak hatálya megegyezik az építési engedély hatályával.

Az építési engedélyhez nem kötött eltérést az elektronikus építési naplóban a Korm. rendelet 1. melléklet 1. és 5. pontja szerint (megvalósulási tervek) kell az építtetőnek dokumentálni.

Használatbavételi eljárás I.

A használatbavételi eljárás iránti kérelmet az építtető - a meglévő lakóépület bővítésének egyszerű bejelentéssel történt megvalósítása kivételével - egyszerű bejelentés alapján vagy építési engedéllyel felépített építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, a használatbavétel előtt nyújtja be az építésügyi hatósághoz.

Egy telken, egy építési engedély alapján **ütemezetten** megépített több építményre vagy **önálló rendeltetési egységre külön-külön** ütemenként is lehet használatbavételi eljárás lefolytatását kérelmezni. Ha az építési engedély egy telken több építményre vonatkozik, de **nincs ütemezve**, a használatbavételi eljárás **külön építményenként** is kérelmezhető akkor, ha az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használatra önállóan is alkalmas.

Az építmény használatbavételi eljárását megelőzve , a beruházások építészeti minőségének, esztétikai megjelenésének megóvása céljából, **a tervező** az általa tervezett épület megvalósítása során a tervektől való, az építési engedély nélkül végezhető eltérésekhez a **hozzájárulását kell adja**.

Használatbavételi eljárás II.

A használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásával egy időben

- új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező – bővítése esetén az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajzot az OÉNY-be fel kell tölteni, és
- a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó új épület esetében az építtetőnek az energetikai tanúsítványt az OÉNY-ben ki kell állíttatnia.

A használatbavételi eljárás iránti kérelemhez mellékelni kell:

- a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértőnek szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatokon alapuló, a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozatát,
- b) a lejárt hatályú építési engedély alapján, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett építmény esetén az építésügyi műszaki szakértő nyilatkozatát arról, hogy a megépített építmény a vonatkozó szakmai, minőségi előírások megtartásával, szakszerűen épült, és az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas,
- c) ha szakhatóság bevonása vagy szakkérdés vizsgálata szükséges, a Korm. rendelet 2. melléklet szerinti dokumentációt, kivéve, ha van előzetes szakhatósági állásfoglalás és azt a kérelemhez mellékelik,
- e) a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó meglévő épület bővítése esetén a bővítményre, ha a bővítmény hasznos alapterülete meghaladja a meglévő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre vonatkozóan a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítást vagy energetikai tanúsítványt, amely igazolja, hogy az építmény megfelel
 - az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy
 - a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet követelményeinek.

Használatbavételi eljárás III.

használatbavételi engedélyezési eljárás

Az építésügyi hatóság az eljárás megindulásáról értesítést, hiánypótlást bocsát ki. Az eljárás során helyszíni szemlén vizsgálja, hogy az építmény az engedélyes tervek alapján valósult-e meg vagy az eltérés tűréshatáron belüli-e, esetleg építési engedélyhez kötött.

Az építésügyi hatóság a használatbavételi eljárásban, ha az eljárásban szakhatósági közreműködés vagy szakkérdés vizsgálata szükséges, a használatbavételt határozattal engedélyezi vagy elutasítja.

Ha a használatbavételi eljárás során az építésügyi hatóság a rendeltetésszerű és biztonságos építményhasználatot nem gátló hiányosságot tapasztal, a használatbavételi engedélyt megadja és ezzel egyidejűleg teljesítési határidő megjelölésével és a nemteljesítés esetére a végrehajtás módjáról szóló tájékoztatással kötelezi az építtetőt a még fennálló hibák, hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére.

A használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.

Használatbavételi eljárás IV.

használatbavétel tudomásulvétele

Az építésügyi hatóság az eljárás megindulásáról értesítést, hiánypótlást nem bocsát ki. Az eljárás során helyszíni szemlén vizsgálja, hogy az építmény az engedélyes tervek alapján valósult-e meg vagy az eltérés tűréshatáron belüli-e, esetleg építési engedélyhez kötött.

Az építésügyi hatóság a használatbavételt **15 napon** belül hallgatással tudomásul veszi, vagy a tudomásulvételt határozattal megtagadja.

Ha a használatbavételi eljárás során az építésügyi hatóság a rendeltetésszerű és biztonságos építményhasználatot nem gátló hiányosságot tapasztal a használatbavételt tudomásul veszi, és ezzel egyidejűleg teljesítési határidő megjelölésével és a nemteljesítés esetére a végrehajtás módjáról szóló tájékoztatással kötelezi az építtetőt a még fennálló hibák, hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére.

Az építésügyi hatóság a hallgatással történő használatbavétel **tudomásulvételéről értesítést küld**. A hiányzó munkálatok elvégzésére az építésügyi hatóság önálló határozatban kötelezi az építtetőt.

Ha az építésügyi hatóság az előírt határidőben a használatbavétel tudomásulvételét nem tagadja meg, és az építmény használatát nem tiltja meg, akkor az építmény a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanaptól számított **20. napot követően használatba vehető**.

Fennmaradási engedélyezési eljárás I.

Az építésügyi hatóság a tízéves intézkedési határidőn belül végzett jogszerűtlen építési tevékenységek esetén – a jogszerűtlen építési tevékenység tudomásulvételi eljárása kivételével – az építtető vagy a tulajdonos kérelmére fennmaradási engedélyt ad, ha annak jogszabályi feltételei fennállnak.

A kérelemhez tartalmától függően az ÉTDR-be történő feltöltéssel vagy személyes előterjesztés esetén adathordozón mellékelni kell:

- az építési engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül végzett építési tevékenység esetén a Korm. rendelet 1. melléklet 1-3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,
- az építési engedélytől vagy egyszerű bejelentéstől való eltérés esetén az 1. melléklet 1. és 5. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,
- az útügyi hatóság érintettsége esetén ez érintett út kezelőjének hozzájárulását,
- ha a 3. mellékletben meghatározott szakkérdés vizsgálata szükséges, a 2. melléklet szerinti dokumentációt,
- ha előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, és az eljárásban szakhatósági megkeresés szükséges, a 2. melléklet 6. pontja szerinti dokumentációt,
- az építési napló vezetése nélkül végzett építési tevékenység vagy a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértőnek a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozatát, valamint
- ha a kérelem az építmény használatbavételére is irányul,
- a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó meglévő épület bővítése esetén a bővítményre, ha a bővítmény hasznos alapterülete meghaladja a meglévő épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épületre vonatkozóan a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítást vagy energetikai tanúsítványt, amely igazolja, hogy az építmény megfelel a kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet követelményeinek.

Fennmaradási engedélyezési eljárás II.

Ha a kérelem használatbavételi eljárás lefolytatására is irányul, a kérelem benyújtásával egyidejűleg

- új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező – bővítése esetén az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajzot az OÉNY-be fel kell tölteni, és
- a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó új épület esetében az építtetőnek az energetikai tanúsítványt az OÉNY-ben ki kell állíttatnia.

A fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell a településképi vélemény meglétét.

Ha az építtető birtokában van a bármely engedély (egységes környezethasználati, iparbiztonsági, termőföld más célú hasznosítása), az építtető az iktatószám megjelölésével nyilatkozhat annak meglétéről vagy mellékelheti azt a kérelméhez.

Fennmaradási engedélyezési eljárás III.

Az építésügyi hatóság az eljárás megindulásáról **értesítést, hiánypótlást bocsát ki**. Az eljárás során helyszíni szemlén vizsgálja, hogy az érintett telken folytatnak-e építési tevékenységet, és az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött-e, a jogszerűtlen építmény, építményrész, építési munka készültségi fokát.

Ha az építtető vagy a tulajdonos az építmény, építményrész fennmaradásának engedélyezésére irányuló kérelmet **hiányosan nyújtotta be és a hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőben nem tett eleget**, az építésügyi hatóság a fennmaradási engedély iránti kérelmet elutasítja és elrendeli a jogszerűtlenül megépített építmény, építményrész bontását, a jogszerűtlen építési tevékenység előtti állapot visszaállítását.

Ha a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válása előtt kerül sor és a fennmaradó munkák elvégzése építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött, a továbbépítéshez is engedélyt kell kérni. A fennmaradási és a továbbépítési engedély iránti kérelmet egyszerre kell benyújtani.

Ha a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor kerül sor, a fennmaradási engedély iránti kérelmet a hatóság egyben használatbavételi eljárás iránti kérelemnek is tekinti.

A 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó épületek esetében a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtása napján hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendeletben meghatározott követelményeket kell teljesíteni.

Bontási engedélyezési eljárás

A bontási engedélyezési eljárás a korábbi jogszabályi környezetet követi.

Bontási engedély alapján végezhető

- a műemléket érintő bontási tevékenység,
- a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építmény, építményrész bontása, valamint
- a zárt sorúan vagy ikresen épített építmény esetén az építmény, építményrész bontása, ha annak fala vagy alapozása a szomszédos épülettel határos.

A bontási engedély iránti kérelemhez elektronikus formátumban mellékelni kell:

- a Korm. rendelet 1. melléklet 1., 2. és 4. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt és
- a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építmény, építményrész bontása esetén a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott esetekben a tervezett bontási tevékenységet engedélyezésre **javasoló településképi véleményt** vagy az állami főépítész településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményét.

A bontási engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. Ha a bontási tevékenységet a bontási engedély hatályossága alatt – az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor a bontási tevékenység az elektronikus építési napló **készenlétbe helyezésének időpontjától számított hat évig folytatható**. A bontási engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

Hatósági bizonyítvány I.

Bővült a hatósági bizonyítvánnyal záruló eljárások köre.

Az építésügyi hatóság az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez

- építmény, építményrész **bontása**,
- az építési **engedélyhez**, egyszerű **bejelentéshez** vagy örökségvédelmi bejelentéshez **nem kötött** építmény, építményrész felépítésének, meglétének,
- a **tízéves intézkedési határidőn belül jogszerűtlenül** épített, a **hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor** hatályos jogszabály alapján építési **engedélyhez**, egyszerű **bejelentéshez** vagy örökségvédelmi bejelentéshez **nem kötött** építési tevékenységgel építhető építmény, építményrész meglétének vagy
- a **jogszerűtlenül, de szakszerűen épített**, a **tízéves** intézkedési határidőnél **régebben befejezett** vagy használatba vett építmény meglétének igazolása céljából kérelemre hatósági bizonyítványt állít ki.

Hatósági bizonyítvány II.

A kormányrendelet meghatározza, hogy az építésügyi hatóság mely esetekben állít ki hatósági bizonyítványt az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez. Új elem, hogy fennmaradási engedély helyett hatósági bizonyítványt kell kérni a tíz évnél régebben, jogszerűtlenül, de szakszerűen épített építményekre.

A hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtása előtt az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajzot – kivéve, ha az ingatlanon valamennyi épület elbontásra került – az OÉNY-be fel kell tölteni.

A hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez – a kérelem tartalmától függően – mellékelni kell

- lakást tartalmazó épület elbontása esetén a Korm. rendelet 5. mellékletben meghatározott tartalmú adatlapot,
- a jogszerűtlenül, de szakszerűen épített, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett építményre vonatkozó kérelem esetén
 - építésügyi műszaki szakértő nyilatkozatát arról, hogy az építményt a vonatkozó szakmai, minőségi előírások megtartásával, szakszerűen építették meg, és az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, valamint
 - az egyszerűsített építészeti-műszaki dokumentációt, a Korm. rendelet 1. melléklet 1. és 6. pontjában meghatározott tartalommal.

Változás az építészeti-műszaki dokumentációban a térképmásolat

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 1. melléklet 2.3. pontja szerint az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező térképmásolatot az állami ingatlan-nyilvántartási **térképi adatbázisból digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományból készített PDF/A dokumentumként** kell benyújtani.

A vektoros adatállomány képezi a tervező által készített helyszínrajz alapját is.

A digitális formában szolgáltatott vektoros adatállományt az alábbi felületen lehet beszerezni:

<https://geoshop.hu/products/inva>

Így a korábbi eljárások során a kérelem mellékleteként becsatolt térképmásolat a 2024. október 1. után benyújtott eljárásokban már nem megfelelő.