

## Lakossági tájékoztató a fennmaradási engedélyezési eljárás szabályairól

### 1. Milyen esetben lehet, és ki kérhet fennmaradási engedélyt?

- Fennmaradási engedély kérhető, ha
  - az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési, bontási tevékenységet
    - engedély nélkül,
    - engedélytől eltérően
    - az engedély jogerőssé válása nélkül – kivéve, ha a döntés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatóvá válik –,
    - a jogerős engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére (együtt: jogszerűtlenül),
    - szakszerűtlenül
  - az építésügyi hatósági engedély nélkül végezhető építési tevékenységet szakszerűtlenül (az országos építési követelmények, településrendezési tervek, valamint a helyi építési szabályzat megsértésével végzett építési tevékenység) végezték.
- A fennmaradási engedély iránti kérelmet az építető vagy a tulajdonos nyújthat be.
- A fennmaradási engedély iránti kérelemben
  - a jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül megépített építmény továbbépítésére, vagy használatbavételére,
  - az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére, valamint
  - a műemlékileg védett építmény esetén, az örökségvédelmi engedélyre irányuló kérelem is előterjeszhető.
- Speciális eset

A nem engedélyhez, hanem a bontási tevékenység megkezdésének tudomásulvételéhez kötött bontási tevékenység esete, amikor is a bontási tevékenységet

  - tudomásul-vétel nélkül, vagy
  - tudomásul-vételtől eltérően

végezték, a jogszerűtlen bontási tevékenységre a hatóság általi tudomásul-vétel kérhető.

Amennyiben a jogszerűtlen bontási tevékenység tudomásul-vételét nem kérelmezik, abban az esetben a hatóság hivatalból intézkedik.

Ebben az esetben az építésügyi hatóság az eljárást a fennmaradási engedélyezési eljárás szabályainak alkalmazásával folytatja le.
- A kérelem elektronikusan és papír alapon is előterjeszhető.

### 2. Mit kell, illetve mit lehet a kérelemhez mellékelni?

A kérelemhez a **tartalmától függően mellékelni kell:**

- jogszabályban előírt esetekben

- a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét, vagy
- [a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.\(XII.7.\) Korm.rendeletben](#) előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét,
- a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű kereskedelmi építmény létesítése esetén a kereskedelemért felelős miniszteri felmentést,
- az eljárási illeték, igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását.
- adathordozón (CD, DVD stb) vagy az ÉTDR-be történő feltöltéssel
  - az építészeti-műszaki tervező által elkészített [az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) 8. mellékletében meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,
  - ha a kérelem benyújtásakor előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, a szakhatóság megkereséséhez szükséges [az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) 5. mellékletében meghatározott tartalmú, a szakhatósági állásfoglalás kialakításához szükséges dokumentációt.

A kérelemhez **mellékelni lehet:**

- az érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását – amennyiben az nem az ÉTDR igénybevételével került beszerzésre – és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt,
- nyilatkozatokat annak igazolására, hogy nincs ellenérdekű ügyfél az eljárásban:
  - az ügyben érintett összes ügyfélnek a kérelmezett építési tevékenység végzéséhez történő, az építészeti-műszaki dokumentáció ismeretében tett és az abban foglaltakkal egyetértést tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, illetve
  - az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatát,
- [a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. \(XII. 25.\) Korm. rendeletben](#) meghatározott esetekben a jogerős környezetvédelmi vagy jogerős egységes környezethasználati engedélyt – kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra –, illetve az előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozatot, több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az összes szakaszra együttesen,
- [az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény](#) szerinti erdőterület igénybevétele esetén az erdészeti hatóság engedélyét – kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra –,
- [a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény](#) alapján a termőföld igénybevétele esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló jogerős hatósági határozatot – kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra –,

- [a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. évi törvényben](#) meghatározott esetekben a természetvédelmi hatóság engedélyét,

Amennyiben építető az előzőekben felsorolt hatósági engedélyek meglétéről a kérelmében – az iktatószám megjelölésével – csak nyilatkozik, akkor ezen engedélyeket az építésügyi hatóság belföldi jogsegély keretében szerzi be a hatóságoktól.

### 3. Mikor kell az eljárásba szakhatóságot bevonni?

- [az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendeletben](#) meghatározott feltételek fennállása esetén az ott megjelölt szakkérdésben a 6. melléklet szerinti hatóságot szakhatóságként kell bevonni a fennmaradási engedélyezési eljárásba.
- A szakhatósági állásfoglalás beszerzése érdekében az építésügyi hatóság elektronikus úton keresi meg szakhatóságot:
  - hiánytalan kérelem és mellékletek esetén az eljárás megindulását követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül,
  - hiányzó szakhatósági dokumentáció esetén a hiánypótlást követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 napon belül.
- Ha a fennmaradási engedély iránti kérelemhez az építető az előzetes szakhatósági állásfoglalást mellékelte, valamint az építésügyi hatóság azt az eljárásban elfogadja, a szakhatóság megkeresése mellőzhető.
- Előzetes szakhatósági állásfoglalás a kérelem benyújtása előtt elektronikusan - az ÉTDR-ben a gyűjtőtárhely használatával -, vagy papír alapon közvetlenül az érintett hatóságtól kérhető.

### 4. Mennyi az eljárás illetéke?

A fennmaradási engedélyezési eljárás illetékét, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény Melléklete XV. fejezetének 2013. január 1-vel hatályos szabályai szerint kell megfizetni.

### 5. Mennyi az ügyintézési határidő?

A fennmaradási engedélyezési eljárásban az építésügyi hatóság az érdemi döntést

- ha a kérelem hiánytalan és az eljárásba szakhatóságot nem kell bevonni, vagy a kérelem elbírálásához szükséges hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás rendelkezésre áll, az eljárás megindulásától számított 15 napon belül
- ha a kérelem hiányos vagy az eljárásba szakhatóságot be kell vonni, az utolsó pótoltt dokumentum vagy szakhatósági állásfoglalás beérkezésétől számított 15 napon belül hozza meg.

### 6. Az eljárás egyéb szabályai

- Az építésügyi hatóság az ügyintézkést elektronikus úton végzi.
  - Az építésügyi hatóság és a társhatóságok egymással elektronikusan tartják a kapcsolatot, míg a hatóság az ügyféllel a rendelkezésének megfelelően.
  - Az eljárás megindulásáról és főbb ismérveiről az építésügyi hatóság az ÉTDR általános tájékoztatási felületén mindenki által hozzáférhető módon tájékoztatást ad.
  - Az eljárás megindulásáról az építésügyi hatóság az építetöt – a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésének megfelelően – a megindulástól számított 3 napon belül értesíti.
  - Az építésügyi hatóság a döntése meghozatalához a tényállás tisztázása érdekében helyszíni szemlét tart. A helyszíni szemlérről, annak idejéről szóló tájékoztatást a hatóságnak már az eljárás megindulásáról szóló értesítésben meg kell tennie.
  - Az építésügyi hatóság a helyszíni szemléjén tapasztaltakról (különösen az építmény, építményrész készültségi fokáról) feljegyzést vagy jegyzőkönyvet és a helyszínről annak környezetéről dátummal ellátott fényképfelvételt készít.
  - Az eljárás megindulását követően a hatóság ellenőrzi, hogy a kérelem és mellékletei megfelelnek-e az előírt követelményeknek. Amennyiben a kérelem hiányos öt napon belül, legfeljebb húsz napos teljesítési határidő kitűzésével hiánypótlásra hívja fel az építetöt.
  - Kivételes esetekben az első hiánypótlási felhívás teljesítését követően, a tényállás tisztázása során felmerült új tényre való tekintettel, három napon belül ismételt hiánypótlási felhívást bocsáthat ki a hatóság. A hiánypótlásra adható idő ebben az esetben is legfeljebb húsz nap lehet.
  - Építésügyi hatóság a fennmaradási engedély iránti kérelmet elutasítja, ha az építési tevékenység engedélyezését a települési önkormányzat polgármestere településképi véleményében nem javasolta.
  - Az építésügyi hatóság az eljárás során hozott érdemi döntésben
    - elrendeli a jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül megépített építmény, építményrész bontását, vagy a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését, ha
      - az építetöt a hiánypótlási felhívásban foglaltakat a megadott határidőn belül nem teljesíti,
      - az építmény, építményrész fennmaradása nem engedélyezhető.
    - engedélyezi a jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül megépített építmény, építményrész fennmaradását, ha
      - az építési engedélyezéshez előírt és az egyéb jogszabályokban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek,
      - az építmény, építményrész átalakítással, visszabontással vagy egyéb módon szabályossá tehető,
      - azt a műemléki védett érték megőrzése kívánja, vagy
      - a szabálytalanság közérdeket nem sért, vagy az érdeksérelem a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható,
- egyben rendelkezik

- az építmény használatbavételi engedélyének megadásáról, ha azt a rendeltetésszerű, biztonságos használatra alkalmas módon megépítették és a fennmaradó munkálatok nem építési engedélyhez kötöttek,
- kérelem esetén az építmény, építményrész továbbépítési engedélyének megadásáról, ha az a rendeltetésszerű, biztonságos használatra még nem alkalmas és a fennmaradó munkálatok elvégzése építési engedélyhez kötöttek,
- kérelem esetén az országos építési követelményektől való eltérés engedélyének megadásáról,
- műemlék esetén kérelemre az örökségvédelmi engedély megadásáról,
- tudomásul veszi a bontási tevékenység megkezdésének bejelentése nélkül, illetve attól eltérően végzett bontási tevékenységet.
- A fennmaradási engedély megadásával, illetve a jogszerűtlen bontási tevékenység végzésének tudomásulvételével egyidejűleg az építésügyi hatóság a döntésben építésügyi bírságot szab ki.
- Az építésügyi bírság megfizetése abban az esetben engedhető el, ha a jogszerűtlen vagy szakszerűtlen állapotot a bírság befizetésének határidején belül megszüntetik.
- A szabályossá tételi vagy bontási kötelezettség teljesítésének határideje, a döntés jogerössé és végrehajthatóvá válásától számított legfeljebb 6 hónap lehet, mely határidő a kötelezett kérelmére indokolt esetben egyszer három hónappal meghosszabbítható.

#### 7. *Ki értesül a döntésről, a döntés jogerőre emelkedéséről?*

- A fennmaradási engedély, illetve a jogszerűtlen bontási tevékenység tudomásul vétele iránti kérelemben hozott döntés szóban nem közölhető.
- A döntést közölni kell
  - ügyféli minőségben (az értesítettek körének feltüntetésével) az építetővel vagy meghatalmazottjával, az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával, azzal, akit az építésügyi hatóság az eljárásba ügyféllként bevont,
  - tájékoztatásul azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és ügyféli jogállással nem rendelkezik, valamint az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármesterével,
  - azzal a hatósággal, amely az ügyben szakhatósági állásfoglalást adott.
- A jogerős döntést - a tartalmától függően - közölni kell
  - az építetővel vagy meghatalmazottjával,
  - az építésfelügyeleti hatósággal,
  - az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi felügyelőséggel, valamint a területi vízügyi hatósággal, ha az eljárás környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély köteles építményre vonatkozott, bontási tevékenység esetén,

- a fővárosi és megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségével, ha az építési tevékenységgel érintett építmény azbesztet tartalmaz,
- az ingatlan-nyilvántartást vezető elsőfokú ingatlanügyi hatósággal.

#### 8. Az engedély feltételei, és azok teljesítése

- Amennyiben a fennmaradási és továbbépítési engedély szabályossá tételi vagy bontási kötelezettséget tartalmaz, az építményrész továbbépítése csak a kötelezettség teljesítése után folytatható.
- A fennmaradási engedélyezési eljárásban hozott döntés a tartalmától függően tartalmazza az építési, a használatbavételi, az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési eljárásban hozott döntés feltételeit.

#### 9. Az engedély hatálya, a hatályának meghosszabbítása

- A fennmaradási egyben használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.
- A fennmaradási és továbbépítési engedély – az építési engedély hatályának megfelelően:
  - a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított három évig hatályos, kivéve, ha
    - a hatályossága alatt az építető kezdeményezte a hosszabbítást és az építési engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbította, vagy
    - az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési naplóval igazoltan) megkezdtek és az építési tevékenység megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásul vételére alkalmassá válik.
- A fennmaradási és továbbépítési engedély hatálya kérelemre – a továbbépítés megkezdése előtt és a megkezdett építési tevékenység esetén egyszer, egy évvel meghosszabbítható.
- A fennmaradási és továbbépítési engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbítja
  - a továbbépítés megkezdése előtt, ha az engedély megadásakor hatályos jogszabályok
    - nem változtak meg, vagy
    - megváltoztak, de a jogszabályváltozás az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy ha érinti, akkor a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények – kivéve, ha azok tartalma építési engedélyhez kötött építési tevékenységet érint – az engedély feltételeként előírva teljesíthetők,
  - a megkezdett építési tevékenység esetén, ha az engedély megadásakor hatályos jogszabályok
    - megváltoztak, de az engedélyezett építési tevékenység legalább szerkezetkész vagy azt meghaladó állapotban van, az elkészült építmény, építményrész szabályos, valamint az engedélyezési záradékkal ellátott

- építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció legfeljebb 10 éven belül készült,
- változásától függetlenül, ha az elkészült építményre, építményrészre használatbavételi engedély még nem adható vagy a használatbavétel tudomásul még nem vehető és a fennmaradó építési tevékenység engedélyhez nem kötött, vagy engedélyhez kötött, de a változás az engedély tartalmát nem érinti.
  - Ha az engedély hatályának meghosszabbítását nem kérelmezik vagy az engedély hatálya jogszerűen nem hosszabbítható meg és az építmény használatbavételi engedély megadására, vagy használatbavétel tudomásul-vételére nem alkalmas, a fennmaradó építési engedélyhez kötött építési tevékenységre ismételten építési engedélyt kell kérni. Ebben az esetben az engedély iránti kérelmet a benyújtáskor hatályos jogszabályok alapján bírálja el az építésügyi hatóság.