

Tájékoztató

a fennmaradási engedélyezési eljárás szabályairól

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

- Fennmaradási engedély kérhető a tíz éven belül végzett jogszerűtlen építési tevékenység esetén – a jogszerűtlen építési tevékenység tudomásulvételi eljárása kivételével-, ha annak jogszabályi feltételei fennállnak.
- Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet
 - engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül,
 - az engedélytől vagy egyszerű bejelentéstől *az építési engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül végzett építési tevékenység esetén a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben* (továbbiakban R.) meghatározott tűrési határt meghaladó eltéréssel,
 - az engedély véglegessé válása nélkül – kivéve, ha a döntés azonnal végrehajthatóvá válik –, vagy
 - a keresetlevél benyújtásának halasztó hatályát elrendelő bírósági döntés ellenére végzik.
- A fennmaradási engedély iránti kérelmet az építtető vagy a tulajdonos nyújthatja be.
- A fennmaradási engedély iránti kérelemben a jogszerűtlenül megépített építmény, építményrész
 - továbbépítésére,
 - vagy használatbavételére,irányuló kérelem is előterjeszhető.
- A kérelmet és mellékleteit személyesen a területileg illetékes építésügyi hatóságnál vagy bármely kormányablaknál elektronikus adathordozón lehet benyújtani, vagy elektronikus úton az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszer (a továbbiakban ÉTDR) felületén nyújthatja be az ügyfélkapuval rendelkező kérelmező.

2. Mikor nem kell fennmaradási engedélyt kérni a jogszerűtlen építési tevékenységre?

- Nem kell fennmaradási engedélyt kérni
 - a jogszerűtlenül tíz éven belül megépített építményre, építményrészre, amely a szabálytalanság tudomásra jutásakor hatályos jogszabályok alapján építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységgel valósult meg,
 - a jogszerűtlenül tíz évnél régebben épült vagy használatba vett építményre.
- A fenti építmények, építményrészek meglétének igazolására hatósági bizonyítvány kiállítása kérhető.

3. Mit kell, és mit lehet az engedélykérelemhez mellékelni?

Mellékelni kell az elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül:

- az R. 1. melléklet 1-3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,

- az építési engedélytől vagy egyszerű bejelentéstől való eltérés esetén az R. 1. melléklet 1. és 5. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,
- az R. 3. mellékletben foglalt táblázat 8. sorában meghatározott feltételek fennállása esetén az út kezelőjének a hozzájárulását,
- a szakkérdések vizsgálatához szükséges, az R 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 szakértő nyilatkozatát, valamint
- ha a kérelem az építmény használatbavételére is irányul,
 - *a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben* meghatározott esetben és módon az ott meghatározott zöldfelületi tanúsító által kiállított zöldfelületi tanúsítványt, és
 - *az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet* (a továbbiakban 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.

Igazolni kell a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg, hogy rendelkezésre áll:

- *a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének településkép védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló 19/2018. (II. 14.) Korm. rendeletben* kijelölt hatóság véleménye,
- *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben* meghatározott esetekben a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre javasoló településképi vélemény vagy a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott vélemény,
- *az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben* előírt esetekben az építészeti tervtanács szakmai véleménye, valamint
- *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet* szerinti 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.

Mellékelhető elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül, vagy az iktatószám megjelölésével nyilatkozni lehet az alábbiak meglétéről:

- a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás és a hozzá tartozó a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció,
- *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendeletben* meghatározott esetekben a végleges környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély,

- veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, létesítmény esetén az iparbiztonsági hatóság a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló törvény szerinti végleges iparbiztonsági engedélye,
- termőföld igénybevétele esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló végleges hatósági határozat - kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra -.

3. Mikor kell szakhatóságot bevonni?

- Szakhatóságot kell bevonni a fennmaradási engedélyezési eljárásba, ha azt *az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet* (a továbbiakban 531 Kr.) 1. melléklet 4. pontjában lévő táblázata előírja.
- Az építető előzetes szakhatósági állásfoglalást kérhet a fennmaradási engedély iránti kérelme benyújtása előtt a szakhatóságtól. Ezt elektronikusan az ÉTDR-ben a saját tárhelye használatával közvetlenül kérheti a szakhatóságtól. A beszerzett előzetes szakhatósági állásfoglalást minden esetben elektronikus formában szükséges mellékelni a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtásakor annak érdekében, hogy az építésügyi hatóság azt az eljárása során figyelembe vehesse. Az építésügyi hatóság a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági hozzájárulást fogadja el.
- Ha előzetes szakhatósági állásfoglalást az építető nem nyújt be, a szakhatósági állásfoglalás beszerzése érdekében az építésügyi hatóság elektronikus úton keresi meg a szakhatóságot:
 - hiánytalan kérelem és mellékletek esetén az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított 5 napon belül,
 - hiányos kérelem esetén a hiánypótlás teljesítését követő 3 napon belül.

4. Mennyi az eljárás illetéke?

Az eljárás nem illetékköteles *az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény* 28. § (1) bekezdése alapján.

Amennyiben az építésügyi hatóságnál indított eljárásban szakkérdés vizsgálata szükséges, arra külön jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díj vonatkozhat.

5. Mennyi az ügyintézési határidő?

A fennmaradási engedélyezési eljárás ügyintézési határideje 25 nap, amennyiben az eljárás során szakkérdést szükséges vizsgálni, az ügyintézési határidő 35 nap, kivéve a 400 m² -nél nagyobb bruttó alapterületű *a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény* 169. §-a szerinti kereskedelmi építmények építésügyi engedélyezési eljárását, amelyben az ügyintézési határidő 75 nap.

Az ügyintézési határidő a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon indul. Az ügyintézési határidőn belül a döntés közlése iránt is intézkedni kell.

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban a részt vevő szakhatóságok ügyintézési határideje a szakhatósági állásfoglalás és az előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása során az 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázata szerint 15 nap.

Az ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének, és az ügyfél mulasztásának (hiánypótlás teljesítésének) vagy késedelmének időtartama.

Fennmaradási engedélyezési eljárásban – a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építmények kivételével – az eljárás szünetelése nem kérhető.

6. Az eljárás egyéb szabályai

- Az eljárás megindulásáról az építésügyi hatóság az építetőt és a már ismert ügyfelet az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított 5 napon belül értesíti.
- Az építésügyi hatóság a döntése meghozatalához a tényállás tisztázása érdekében helyszíni szemlét tart. A helyszíni szemléről, annak idejéről a hatóság az eljárás megindulásáról szóló értesítésben vagy külön tájékoztat.
- Az építésügyi hatóság a helyszíni szemléjén tapasztaltokról (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, az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított 5 napon belül, teljesítési határidő megjelölése mellett hiánypótlásra hívja fel az építetőt.
- Az építésügyi hatóság az eljárás során hozott érdemi döntésben
 - a fennmaradási engedély iránti kérelmet elutasítja és elrendeli a jogszerűtlenül megépített építmény, építményrész bontását, a jogszerűtlen építési tevékenység előtti állapot visszaállítását, ha
 - az építető a hiánypótlási felhívásban foglaltakat a megadott határidőn belül nem teljesíti,
 - az építmény, építményrész fennmaradása nem engedélyezhető,
 - engedélyezi a jogszerűtlenül megépített építmény, építményrész fennmaradását, ha
 - az Méptv.-ben, az egyéb jogszabályokban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek,
 - az műemlékvédelmi érdeket nem sért,
 - az építmény, építményrész építési tevékenységgel szabályossá tehető, és annak elvégzését a kérelmező vállalja, egyben a hatóság kötelezi a fennmaradási engedély jogosultját a szükséges építési tevékenység elvégzésére, egyben rendelkezik
 - az építmény használatbavételi engedélyének megadásáról, ha azt a rendeltetésszerű, biztonságos használatra alkalmas módon megépítették és a fennmaradó munkálatok nem építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötöttek,
 - az építmény, építményrész továbbépítési engedélyének megadásáról, ha az a rendeltetésszerű, biztonságos használatra még nem alkalmas és a fennmaradó

munkálatok elvégzése építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentés tudomásulvételéhez kötöttek.

- A fennmaradási engedély megadásával egyidejűleg az építésügyi hatóság a döntésében építésügyi bírságot szab ki.
- Az építésügyi bírság megfizetése abban az esetben engedhető el, ha a bírság megfizetésére előírt határidőn belül az építető a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt lebontja vagy a szabálytalanságot megszünteti. Egyéb esetekben a kiszabott építésügyi bírság nem engedhető el.
- A szabályossá tételi vagy bontási kötelezettség teljesítésének határideje, a döntés véglegessé válásától számított legfeljebb 180 nap lehet, amely a kötelezett kérelmére indokolt esetben egyszer 90 nappal meghosszabbítható.
- A szabályossá tételi kötelezettség nem teljesítése esetén az építésügyi hatóság elrendeli a végrehajtást, és a döntést közli a végrehajtást foganatosító szervvel, az illetékes adóhatósággal.

7. Ki értesül a döntésről?

- A fennmaradási engedély, illetve a jogszerűtlen bontási tevékenység tudomásulvétele iránti kérelemben hozott döntés szóban nem közölhető. A döntés a közléssel végleges és végrehajtható.
- A döntést közölni kell
 - az ügyféllel,
 - 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, közreműködésük esetén az állami főépítéssel, az országos vagy a területi építészeti tervtanáccsal és az ügyben eljáró szakhatósággal.
- A végleges döntést közölni kell:
 - az építetővel
 - a bányafelügyelettel, ha az engedélyezett építési tevékenység során 500 m³-t meghaladó ásványi nyersanyagot termeltek ki,
 - a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósággal, a területi vízügyi és vízvédelmi hatósággal, ha az eljárás környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély köteles építményre vonatkozott,
 - a munkavédelmi hatósággal, ha az építési tevékenységgel érintett építmény azbesztet tartalmaz,
 - veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, létesítmény esetén az iparbiztonsági hatósággal,
 - az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatósággal és állami adó- és vámhatósággal.

8. Az engedély feltételei, azok teljesítése

A fennmaradási engedélyezési eljárásban hozott döntés a tartalmától függően tartalmazza az építési, a használatbavételi engedélyezési eljárásban hozott döntés tartalmi elemeit, feltételeit.

9. Az engedély hatálya, hatályának meghosszabbítása

- A fennmaradási egyben használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.
- A fennmaradási és továbbépítési engedély – az építési engedély hatályának megfelelően - a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos, kivéve, ha az építési tevékenységet a hatályossága alatt (az építési naplóval igazoltan) megkezdték és az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá válik.
- A továbbépítési engedély hatálya nem hosszabbítható.

10. Jogorvoslati lehetőség

Az építésügyi hatóság határozata a közléssel végleges és végrehajtható, ellene közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs, jogszabálysértésre hivatkozva annak felülvizsgálatát lehet kérni, a határozat ellen közigazgatási per indítható.

Az építésügyi hatóság végleges döntését a közlésétől számított harminc napon belül lehet megtámadni.

Az ügyfél a keresetlevelet az illetékes törvényszékhez címezve az építésügyi hatóságnál nyújthatja be vagy ajánlott küldeményként postára adja. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújthatja be. A jogi képviselet nem kötelező.

Az építésügyi hatóság végleges döntésének felülvizsgálata iránti eljárás illetékköteles, az illeték összege 30.000 forint, melynek tekintetében a feleket vagyoni és jövedelmi viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket utólag, a bíróság felhívására kell megfizetni.