

Tájékoztató

a használatbavételi eljárás szabályairól

1. Milyen esetben, illetve mikor kell használatbavételi eljárás iránti kérelmet benyújtani?

Minden olyan építmény, építményrész, amely építési engedély vagy egyszerű bejelentés alapján építhető – a lakóépület 300 m² összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre történő bővítése kivételével –, használatbavételi engedély vagy használatbavétel tudomásulvétele alapján vehető használatba.

A használatbavételi eljárás iránti kérelmet az építtető – aki az építési tevékenység bejelentője vagy az építési engedély jogosultja – az egyszerű bejelentés alapján vagy az építési engedéllyel felépített építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, a használatbavétel előtt nyújtja be az építésügyi hatósághoz. Ha az építési engedély hatálya lejárt és az ingatlant az építési engedély jogosultja értékesítette, a használatbavételi eljárás iránti kérelmet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos, több tulajdonos esetén a tulajdonosok közössége is benyújthatja az építtető helyett.

Az 1000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó, fő rendeltetése szerint iroda funkciójú épület esetén a használatbavételi eljárás iránti kérelem akkor is benyújtható, ha az épület olyan iroda céljára előkészített területet is tartalmaz, amelynek hasznos alapterülete az épület összes hasznos alapterületének a felét nem haladja meg, és az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra még nem alkalmas.

Az egy telken, egy építésügyi hatósági engedély alapján ütemezetten megépült 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.

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 (www.etr.gov.hu) nyújthatja be a központi azonosítással rendelkező kérelmező.

2. Mikor kell szakhatóságot bevonni?

Szakhatóságot kell bevonni a használatbavételi eljárásba, ha az építési engedélyhez a szakhatóság kikötéssel vagy feltételekkel járult hozzá, vagy ha az építési tevékenység folyamán az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a szakhatóság állásfoglalásának tartalmát érinti.

3. Mit kell, és mit lehet a kérelemhez mellékelni?

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

[Ide írhatja a szöveget]

- a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértőnek szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatokon alapuló nyilatkozatát,
- a lejárt hatályú építési engedély alapján, a tíz évnél 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,
- ha szakkérdés vizsgálata szükséges, az *építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről* szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 2. melléklet szerinti dokumentációt, kivéve, ha van előzetes szakhatósági állásfoglalás és azt a kérelemhez mellékelik,
- a *települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről* szóló kormányrendeletben meghatározott esetben és módon az ott meghatározott zöldfelületi tanúsító által kiállított zöldfelületi tanúsítványt, ha az építési tevékenységre az építési engedély iránti kérelmet 2025. március 31-ét követően nyújtották be,
- 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, vagy 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.

A kérelem benyújtásával egyidejűleg **igazolni kell** a külön jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díj megfizetését, amennyiben szakhatóság közreműködése szükséges és az eljárása díjköteles.

A kérelemhez **mellékelni lehet:**

- az érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt, a megvalósult állapotot ábrázoló építészeti-műszaki dokumentációt,
- a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendeletben meghatározott esetekben a véglegessé vált egységes környezethasználati engedélyt vagy az egységes környezethasználati engedély iktatószámáról szóló nyilatkozatot, vagy nyilatkozatot arról, hogy az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás folyamatban van.

4. Mire kell odafigyelni, mit vizsgál a hatóság az eljárás során?

A használatbavétel eljárás során helyszíni szemle megtartása mellett az építésügyi hatóság meggyőződik arról, hogy

- az építési tevékenységet az építési engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez tartozó építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően végezték-e el,

- a tapasztalt eltérések építésügyi hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötöttek-e,
- az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, az előírt követelményeknek megfelel-e, a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e,
- az építmény használatbavételéhez szükséges járulékos építmények megvalósultak-e, a felvonulási épület elbontásra került-e, a környezetrendezést elvégezték-e,
- a fővállalkozó kivitelező nyilatkozata az elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll-e, annak tartalma megfelel-e a valóságnak,
- az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött eltérést rögzítő megvalósulási dokumentáció az elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll-e, az megfelel-e a valóságnak,
- a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértő nyilatkozata rendelkezésre áll-e, annak tartalma megfelel-e valóságnak,
- a lejárt hatályú építési engedély alapján, a tíz évnél régebben befejezett vagy használatba vett építmény esetén az építésügyi műszaki szakértő nyilatkozata rendelkezésre áll-e, az megfelel-e a valóságnak.
- az elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll-e
 - az építész tervezőnek *a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény* (továbbiakban Méptv.) 173. § (5) bekezdése szerinti hozzájáruló nyilatkozata, ennek hiányában a területi építész kamara Méptv. 173. § (6)-(8) bekezdése szerinti nyilatkozata,
 - közhasználatú építmény, építményrész esetén a rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott címmel rendelkező szakmagyakorló nyilatkozata,
- 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 vázrajz az OÉNY-be feltöltésre került-e,
- ha szakkérdés vizsgálata szükséges az állásfoglalás kiadásához szükséges dokumentáció rendelkezésre áll-e,
- zöldfelületi tanúsítvány rendelkezésre áll-e, ha az építési tevékenységre az építési engedély iránti kérelmet 2025. március 31-ét követően nyújtották be,
- a 9/2023. (V.25.) ÉKM rendelet hatálya alá tartozó
 - új épület esetén az energetikai tanúsítvány az OÉNY-be feltöltésre került-e, és az épület az energetikai tanúsítvánnyal igazoltan megfelel-e az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott energetikai jellemzőknek vagy a használatbavételi eljárás iránti kérelem benyújtásának napján hatályos 9/2023. (V.25.) ÉKM rendelet követelményeinek vagy
 - meglévő épület bővítése esetén az R. 35. § (4) bekezdés e) pontjában előírt számítás vagy energetikai tanúsítvány rendelkezésre áll-e, és a bővítmény, vagy ha a bővítmény hasznos alapterülete meghaladja a bővített épület hasznos alapterületének 100%-át, a teljes épület a 9/2023. (V.25.) ÉKM rendeletben meghatározott számítással vagy energetikai tanúsítvánnyal igazoltan megfelel-e 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 rendeletben meghatározott követelményeknek.

5. 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.

6. Mennyi az ügyintézési határidő?

A használatbavételi eljárásban az ügyintézési határidő 15 nap. Amennyiben az eljárás során szakkérdés vizsgálata szükséges, akkor az ügyintézési határidő 35 nap, kivéve a 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű a Méptv. 169. §-a szerinti kereskedelmi építmények használatbavételi eljárását, amelyben az ügyintézési határidő 75 nap.

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

7. Miként zárul az eljárás?

Az építésügyi hatóság a használatbavételi eljárásban, ha az eljárásban szakhatósági közreműködés vagy szakkérdés vizsgálata

- szükséges, a használatbavételt határozattal engedélyezi vagy elutasítja,
- nem szükséges, a használatbavételt 15 napon belül hallgatással tudomásul veszi, amelyről értesítést bocsát ki, vagy a tudomásulvételt határozattal megtagadja.

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 huszadik napot követően használatba vehető.

8. Ki értesül a döntésről, a döntés véglegessé válásáról?

A **használatbavételi engedély** tárgyában hozott döntés szóban nem közölhető. A döntés a közléssel végleges és végrehajtható.

A döntést közölni kell:

- az ügyféllel,
- az ügyben eljáró szakhatósággal.

A döntést tájékoztatásul közölni kell:

- 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.

A végleges használatbavételi engedélyt közölni kell:

- az építtetővel,

[Ide írhatja a szöveget]

- a települési önkormányzati adóhatósággal,
- az ingatlanügyi hatósággal, valamint
- veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, létesítmény esetén az iparbiztonsági hatósággal,
- felvonó, mozgólépcső, mozgójárda esetében a berendezésekről országos nyilvántartást vezető szervvel.

A hallgatással történő használatbavétel tudomásulvételéről szóló értesítést közölni kell:

- az építtetővel,
- a települési önkormányzati adóhatósággal,
- az ingatlanügyi hatósággal.

Az építésügyi hatóság a döntését a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésének megfelelően küldi meg az építtetőnek.

9. Mik az eljárás egyéb szabályai?

A használatbavétel iránti kérelemmel együtt benyújtható fennmaradási engedély iránti kérelem is az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően megépült építményre vagy építményrészre.

Az építésügyi hatóság az eljárás megindulásáról értesítést, hiánypótlást nem bocsát ki, kivéve, ha az eljárásban szakhatósági közreműködés vagy szakkérdés vizsgálata szükséges.

A hiányzó munkálatok elvégzésére az építésügyi hatóság önálló határozatban kötelezi az építtetőt, ha a használatbavételt hallgatással veszi tudomásul.

10. Mikor tagadja meg a hatóság a használatbavételt?

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásulvételét megtagadja, ha

- az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek nem felel meg, vagy a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas,
- az építtető építésügyi hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységgel tértek el az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentéshez tartozó építészeti-műszaki dokumentációtól,
- a fővállalkozó nyilatkozata az elektronikus építési naplóban nem áll rendelkezésre, vagy a nyilatkozat tartalma nem felel meg a valóságnak,
- közhasználatú építmény, építményrész esetén a rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott címmel rendelkező szakmagyakorló nyilatkozata az elektronikus építési naplóban nem áll rendelkezésre,
- a fővállalkozó kivitelező halála vagy megszűnése esetén az építésügyi műszaki szakértő nyilatkozata nem áll rendelkezésre vagy annak tartalma nem felel meg a valóságnak,
- az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött eltérést ábrázoló megvalósulási dokumentáció az elektronikus építési naplóban nem áll rendelkezésre,

[Ide írhatja a szöveget]

- a lejárt hatályú építési engedély alapján, a tíz évnél régebben befejezett vagy használatba vett építmény esetén az építésügyi műszaki szakértő nyilatkozata nem áll rendelkezésre vagy annak tartalma nem felel meg a valóságnak,
- ha szakkérdés vizsgálatához szükséges dokumentáció nem áll rendelkezésre vagy az nem a valóságot tartalmazza,
- 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 vázrajz az OÉNY-ben nem áll rendelkezésre,
- zöldfelületi tanúsítvány rendelkezésre áll-e, ha az építési tevékenységre az építési engedély iránti kérelmet 2025. március 31-ét követően nyújtották be,
- új épület esetén az energetikai tanúsítványt az OÉNY-be nem töltötték fel,
- az új épület, a meglévő épület bővítése esetén a bővítmény vagy a teljes épület nem felel meg az energetikai követelményeknek,
- a záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól való eltérés esetén, mely eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében változtatja meg, nem áll rendelkezésre az építész tervező hozzájáruló nyilatkozata az elektronikus építési naplóban, vagy nem került benyújtásra a területi építész kamara helyettesítő nyilatkozata.

11. Meddig hatályos az engedély?

A használatbavételi engedély és a használatbavétel tudomásulvétele határozatlan ideig hatályos.

12. Milyen jogorvoslati lehetőség van?

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 nyújtja 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.