

## Tájékoztató

### a fennmaradási engedélyezési eljárás szabályairól

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

- Fennmaradási engedély kérhető, ha
  - az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési, bontási tevékenységet
    - engedély nélkül,
    - engedélytől eltérően,
    - az engedély véglegessé válása nélkül - kivéve, ha a döntés azonnal végrehajthatóvá válik -,
    - a végleges engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére
  - az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet
    - bejelentés nélkül,
    - természetes személy esetében 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladóan nem saját lakhatás biztosítása érdekében, illetve a megépült lakóépületben nem csak egy lakást kialakítva,
    - természetes személy esetében a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítését nem saját lakhatás biztosítása céljából, nem saját lakhatásra szolgáló lakóépület tekintetében, vagy
    - természetes személy építető kivételével, 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó lakóépület esetében bejelentéssel,
  - ahhoz jogszabály alapján építési napló vezetése szükséges és a tevékenységet építési napló hiányában,
  - az építésügyi hatósági engedély nélkül végezhető építési tevékenységet szakszerűtlenül (az országos építési követelmények, településrendezési tervek, valamint a helyi építési szabályzat megsértésével) végezték.
- A fennmaradási engedély iránti kérelmet az építető vagy a tulajdonos nyújthatja be.
- A fennmaradási engedély iránti kérelemben
  - a jogszabálytlanul vagy szakszerűtlenül megépített építmény továbbépítésére, vagy használatbavételére,
  - az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére irányuló kérelem is előterjeszhető.
- A kérelmet személyesen elektronikus adathordozón, vagy elektronikusan lehet benyújtani az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (a továbbiakban: ÉTDR).

#### 2. Mit kell, és mit lehet az engedélykérelemhez mellékelni?

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

1. a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. melléklet III. részében meghatározott az adott eljáráshoz előírt építészeti-műszaki dokumentációt,
2. ha a kérelem benyújtásakor előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, a szakhatóság megkereséséhez vagy a szakkérdés vizsgálatához szükséges, a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 5. melléklete szerinti dokumentációt,
3. a 191/2009. (XI.8.) Korm. rendelet 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozatot, ha az építési tevékenységet építési napló vezetése nélkül végezték.
4. Jogszabályban előírt esetekben igazolni kell, hogy

[Ide írhatja a szöveget]

- 4.1. a települési önkormányzat településképi véleményt adott, vagy
- 4.2. a [kiemelt nemzeti emlékhely és településképi-védelmi környezetének településképi védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló 19/2018. \(II. 14.\) Korm. rendelet](#) hatálya alá tartozó esetekben a kiemelt településképi vélemény meglétét,
- 4.3. a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményt adott,
- 4.4. ha szakkérdés vizsgálata szükséges, az igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását.

**Mellékelhető** elektronikus adathordozón vagy az ÉTDR-en keresztül, amennyiben az építető birtokában van, az iktatószám megjelölésével nyilatkozhat az alábbiak meglétéről:

5. a [környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. \(XII. 25.\) Korm. rendelet](#)ben meghatározott esetekben jogerős vagy végleges környezetvédelmi, illetve egységes környezethasználati engedély - kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra -, illetve az előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat, több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az összes szakaszra együttesen,
6. erdőterület igénybevétele esetén az erdészeti hatóság engedélye - kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra -,
7. termőföld igénybevétele esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló jogerős vagy végleges hatósági határozat - kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra -,
8. a természet védelméről szóló törvényben meghatározott esetekben a természetvédelmi hatóság engedélye,
9. az előzetes szakhatósági állásfoglalást és a hozzá tartozó a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt, ha az nem az ÉTDR igénybevitelével került beszerzésre,
10. az ügyben érintett ügyfeleknek az építési tevékenység végzéséhez adott, egyetértést tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata.

### 3. Mikor kell az eljárásba 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](#) 1. melléklet 4. táblázata előírja.
- Az építető előzetes szakhatósági állásfoglalást kérhet a fennmaradási engedély iránti kérelme benyújtása előtt a szakhatóságtól. Ezt elektronikusan az ÉTDR rendszerben 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 eljárás megindulását követően haladéktalanul, de legkésőbb öt napon belül,
  - hiányzó szakhatósági dokumentáció esetén a hiánypótlást követően haladéktalanul, de legkésőbb három 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 szakhatóságot kell bevonni az eljárásba, az ügyintézési határidő 35 nap.

Az ipari rendeltetésű vagy mezőgazdasági tevékenység végzésére szolgáló épület engedélyezési eljárásában az ügyintézési határidő 20 nap, ha az építésügyi hatóság kormányrendeletben meghatározott szakkérdést is vizsgál, akkor 25 nap az ügyintézési határidő, ha az eljárásba szakhatóság bevonására kerül sor, akkor 35 nap.

Az ügyintézési határidő az eljárás megindulásának napján kezdődik. Az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezését követő 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 21 nap.

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

#### 6. Az eljárás egyéb szabályai

- Az építésügyi hatóság az ügyintézést 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 építtetőt - 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 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, öt napon belül, teljesítési határidő megjelölése mellett hiánypótlásra hívja fel az építtetőt.
- 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 építtető a hiánypótlási felhívásban foglaltakat a megadott határidőn belül nem teljesíti,
    - az építmény, építményrész fennmaradása nem engedélyezhető.

[Ide írhatja a szöveget]

- engedélyezi a jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül megépített építmény, építményrész fennmaradását, ha
  - az építmény, építményrész fennmaradása nem eredményez az életet, egészséget veszélyeztető használatot vagy állapotot,
  - az Étv.-ben, az egyéb jogszabályokban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek,
  - az építmény, építményrész építési vagy más tevékenységgel szabályossá tehető,
  - az műemlékvédelmi érdeket nem sért,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.
- 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 jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított legfeljebb 6 hónap lehet, mely határidő a kötelezett kérelmére indokolt esetben egyszer három hónappal meghosszabbítható.
- A szabályossá tételi kötelezettség elrendelése esetén az építményrész továbbépítése csak a kötelezettség teljesítése után folytatható.
- A szabályossá tételi kötelezettség nem teljesítése esetén az építésügyi hatóság haladéktalanul intézkedik a bontásról.

## 7. Ki értesül a döntésről?

- A fennmaradási engedély, illetve a jogszerűtlen bontási tevékenység tudomásul vétele iránti kérelemben hozott döntés szóban nem közölhető. A döntés a közléssel végleges és végrehajtható.
- 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 ügyfélként 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 végleges döntést közölni kell:
  - az építetővel vagy meghatalmazottjával,
  - az építésfelügyeleti hatósággal,
  - a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósággal, a területi vízvédelmi hatósággal, valamint területi vízügyi hatósággal, ha az eljárás környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedély köteles építményre vonatkozott,

[Ide írhatja a szöveget]

- bontási tevékenység esetén a munkavédelmi hatósággal, ha az építési tevékenységgel érintett építmény azbesztet tartalmaz,
- az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatósággal és állami adó- és vámhatósággal,
- mindazokkal, akiknek értesítését jogszabály előírja.

Az építésügyi hatóság az ÉTDR általános tájékoztatási felületén mindenki által hozzáférhető módon - személyes adatot nem tartalmazó - általános tájékoztatást ad a hatáskörébe tartozó megindult és lezárult engedélyezési eljárás következő főbb ismérveiről:

- az eljárás megindulását követő munkanapon a kérelmezett eljárás típusa és az eljárás megindulásának időpontja, az építési tevékenységgel érintett telek címe, ennek hiányában helyrajzi száma, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi száma, az építési tevékenység tárgya, anonimizált helyszínrajz, utcai homlokzati terv vagy látványterv,
- a döntés kiadmányozását követő munkanapon a döntés rövid tartalma és meghozatalának időpontja,
- a döntés véglegessé válását követően, az építtető értesítésével egyidejűleg a döntés véglegessé válásának napja.

## **8. Az engedély feltételei, 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, 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 tudomásul vételére alkalmassá válik.
- A továbbépítési engedély hatálya nem hosszabbítható.

## **10. Jogorvoslati lehetőség**

Van lehetőség a jogorvoslatra.

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.

A hatóság végzése ellen önálló jogorvoslatnak nincsen helye, a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában a jogorvoslati jog az eljárást megszüntető végzés ellen indítható közigazgatási per keretében gyakorolható.

Az ügyfél a tárgyalás tartását a keresetlevélben kérheti, ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Amennyiben egyik fél sem kéri a tárgyalás tartását és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül hoz határozatot.

[Ide írhatja a szöveget]

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 képviselő nem kötelező.

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

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.