

Fennmaradási engedélyezési eljárás

Lakossági tájékoztató

a fennmaradási engedélyezési eljárás 2013. január 1-jén hatályba lépő új szabályairól



Milyen esetben kérhető, és ki kérhet fennmaradási engedélyt?

Fennmaradási engedély kérhető, ha:

- az építésügyi hatóság engedélyéhez 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 végeztek.
- Fennmaradási engedély iránti kérelmet az építtető 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 bontási tevékenység megkezdésének tudomásul-vételéhez kötött bontási tevékenység esete, amikor is a bontási tevékenységet

- tudomásulvétel nélkül, vagy
- tudomásulvételtől eltérően

végeztek, a jogszerűtlen bontási tevékenységre a hatóság általi tudomásulvétel kérhető.

Amennyiben a jogszerűtlen bontási tevékenység tudomásulvételét 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.



Mit kell a kérelemhez csatolni?

A kérelemhez elektronikus formában kell mellékelni:

- [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**,
- a szakhatósági megkereséshez 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 dokumentációt, ha a kérelem benyújtásakor az előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre.

A kérelemhez a tartalmától függően mellékelni kell:

- jogszabályban előírt esetekben a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét vagy [a településrendezési és építésügyi-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.\(XII.7.\) Korm. rendeletben](#) meghatározott ügyekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét,
- a 300 m²-nél nagyobb alapterületű kereskedelmi építmény létesítése esetén a kereskedelemért felelős miniszter felmentését,
- az eljárási illeték, igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását.

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 jogerős környezetvédelmi vagy egységes környezethasználati engedélyt,
- erdőterület igénybevétele esetén az erdészeti hatóság engedélyét,
- termőföld igénybevétele esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló jogerős hatósági határozatot.

Amennyiben építettő az előzőekben felsorolt hatósági engedélyek meglétéről a kérelmében – az iktatószám megjelölésével – csak nyilatkozik, építésügyi hatóság belföldi jogsegély keretében a társhatóságtól azokat beszerzi.



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 a 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 előző pont szerinti hatóság előzetes szakhatósági állásfoglalását mellékelte, valamint az építésügyi hatóság azt az eljárásban elfogadja, a szakhatóság megkeresése mellőzhető.
- Előzetes szakhatósági állásfoglalás a kérelem benyújtása előtt elektronikusan - az ÉTDR rendszerben a gyűjtőtárhely használatával -, vagy papír alapon közvetlenül az érintett hatóságtól kérhető.



Mennyi az eljárás illetéke?

A fennmaradási engedélyezési eljárás illetékét, [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény melléklete XV. fejezetének](#) 2013. január 1-jével hatályos szabályai szerint kell megfizetni.



Mennyi az ügyintézési határidő?

A fennmaradási engedélyezési eljárásban az építésügyi hatóság az érdemi döntést

- ha a kérelem hiánytalan és az eljárásba szakhatóságot nem kell bevonní, vagy a kérelem elbírálásához szükséges hat hónapról 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.



Az eljárás egyéb szabályai

- Az építésügyi hatóság **az ügyintézését 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 építetőt – a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésének megfelelően – **a megindulástól számított 3 napon belül** értesíti.
- Az építésügyi hatóság a döntése meghozatalához a tényállás tisztázása érdekében **helyszíni szemlétt** tart. A helyszíni szemlétről, annak idejéről szóló tájékoztatást a hatóságnak már az eljárás megindulásáról szóló értesítésben meg kell tennie.
- Az építésügyi hatóság a helyszíni szemlén 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, legfeljebb húsz napos teljesítési határidő kifizetésével hiánypótlásra hívja fel az építtetőt.
- 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.
- Az 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 építtető 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 építették meg, 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 jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított legfeljebb **6 hónap** lehet, mely határidő a kötelezett kérelmére indokolt esetben egyszer három hónappal meghosszabbítható.



Ki értesül az engedélyről, illetve a tudomásul vételről (jogerőről)?

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 építtetővel 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 jogerős döntést - a tartalmától függően - közölni kell:

- az építtetővel vagy meghatalmazottjával,
- az építésfelügyeleti hatósággal,
- környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőséggel, 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.



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.



Meddig hatályos a fennmaradási engedély és megoszabbítható-e?

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) megkezdték 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 fennmaradási és továbbépítési engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbítja a **megkezdett építési tevékenység esetén**, ha az engedély megadásakor hatályos jogszabályok
 - nem változtak meg, vagy
 - megváltoztak, de az engedélyezett építési tevékenység legalább szerkezetkész vagy azt meghaladó állapotban van, az elkészült építmény, építményrész szabályos, valamint az engedélyezési és kivitelezési tervek legfeljebb 10 éven belül készültek,
 - 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 – 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.