

Lakossági tájékoztató az egyes építésügyi hatósági eljárásokról, valamint az építésügyi hatósági tevékenységről

(2011. január 1-től)

Tartalomjegyzék

1. Telekalakítási engedélyezése	2
2. Az építési jogosultság igazolása	3
3. A kérelem tartalma építésügyi hatósági eljárásban.....	4
4. Ügyintézési határidő	5
5. Elvi építési engedélyezési eljárás.....	6
6. Építési engedélyezési eljárás.....	7
7. Összevont építésügyi hatósági engedélyezési eljárás	9
8. Bontási engedélyezési eljárás	10
9. Használatbavételi engedélyezési eljárás	11
10. Fennmaradási engedélyezési eljárás	13
11. Az építésügyi bírság.....	15
12. A rendeltetés megváltoztatása (ha nem jár építési engedély-köteles építési munkával).....	16
13. A bejelentési eljárás	17
14. Az építésügyi hatósági ellenőrzés	19

1. Telekalakítási engedélyezése

A telekalakítás engedélyezése 2010. január 1-től a földhivatali hatáskör. A telekalakítás sajátos szabályait a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet tartalmazza, mely alapján:

- újonnan telket úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.
- meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetőleg telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
- meglévő, beépített telket érintő telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkek beépítettsége az építésügyi előírásoknak megfelel. Ugyanezen előírás vonatkozik az olyan telkekre, amelyekre érvényes építési engedélyt adtak ki.
- a telekalakítás a telken fennálló építményt nem vághatja ketté, csak ha azokat megfelelően szétválasztották.

A telekalakítási eljárás kérelemre induló eljárás. A kérelem tartalma szerint a telekalakítási eljárás típusai a következők:

- telekalakítási engedélyezési eljárás,
- egyesített telekalakítási eljárás.

Az egyesített telekalakítási eljárás lefolytatására vonatkozó kérelem alapján a telekalakítás engedélyezésére és a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követően a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás indul meg.

A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelmet a miniszter által rendszeresített, és a földhivatalok honlapján közzétett formanyomtatványon kell benyújtani. A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemhez mellékelni kell a telekalakítási dokumentációt, ennek munkarészei a telekalakítási dokumentáció és a telekalakítási záradék.

2. Az építési jogosultság igazolása

Építési, bontási, fennmaradási (és továbbépítési) engedélyhez az építési jogosultság a következő okiratokkal igazolható:

- saját tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetében az érintett telekre vonatkozó tulajdonjogát feltüntető ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap három hónapnál nem régebbi hiteles másolatával, jogerős hagyatékátadó végzéssel, vagy jogerős bírósági vagy hatósági határozattal.
- ha van egyéb, az ingatlannal rendelkezni jogosult személy, úgy annak hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal.
- idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetén a tulajdoni lapon kívül valamennyi, az ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal.
- közös tulajdonban álló ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetén a tulajdoni lapon túlmenően az ingatlannal rendelkezni jogosultak hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal.

Társasház esetén a tulajdoni lapon túlmenően:

- a társasházi közös tulajdonban tervezett építési tevékenységhez (pl. emeletráépítés) a társasház közgyűlésének határozatával,
- a társasházi külön tulajdonban tervezett építési tevékenység esetén, ha az építési tevékenység az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt építményrészt érinti, a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti 2/3-ának hozzájáruló nyilatkozatával,
- a társasházi külön tulajdonban tervezett, közös tulajdont nem érintő építési tevékenységhez a külön tulajdonnal rendelkezni jogosultak hozzájáruló nyilatkozatával,
- ha az építtető nem társasházi tulajdonos, az építési jogosultság igazolására az idegen tulajdonra építés szabályai alkalmazandók.

Szövetkezeti háznál a szabályozás a társasházéhoz hasonló. A hozzájáruló nyilatkozatokat az építési jogosultság igazolásához közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

3. A kérelem tartalma építésügyi hatósági eljárásban

Az ügyfél építésügyi hatósági eljárásban az engedélykérelmet írásban terjesztheti elő. A kérelmet nem rendszeresített nyomtatványon kell benyújtani, tehát az a korábbi előírásoktól eltérően nem kötött formátumú.

Az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem tartalmazza:

- az építési tevékenységgel érintett ingatlan címét, helyrajzi számát;
- a kérelmezett engedélyezési eljárás fajtáját,
- a kérelem tárgyát és annak rövid leírását, különösen:
 - a tervezett műszaki megoldásnak az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól való esetleges eltérése engedélyezésének szükségességét,
 - szükség szerint a létrehozandó önálló rendeltetési egységek számát és rendeltetését,
 - a kérelemmel érintett építmények számát és rendeltetését,
- a kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett hatósági döntések megnevezését, iktatószámát és keltét,
- a kérelemhez csatolt mellékletek felsorolását, különösen:
 - építési jogosultság igazolása,
 - építészeti-műszaki dokumentáció,
 - felelős műszaki vezető nyilatkozata,
 - építési műszaki ellenőr nyilatkozata,
 - építésügyi műszaki szakértői nyilatkozat, vélemény,
 - építésügyi igazgatási szakértői nyilatkozat,
 - tervtanácsi szakmai vélemény,
- az eljárási illeték vagy igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének igazolását,
- az építtető aláírását.

A kérelmező az ingatlannal rendelkezni jogosultak nevét, lakcímét vagy székhelyét is megadhatja a gyorsabb ügyintézés érdekében az alapkérelemben.

4. Ügyintézési határidő

Eljárásonként változó:

Eljárás fajtája	Ügyintézési határidő (a kérelem előterjesztését követő naptól számított)
Elvi építési engedély	30 nap (normál ép. eng.)
	15 nap (egyszerűs. ép. eng.)
Elvi keretengedély	25 nap (összevont eljárásban)
Építési engedély	2 hónap (normál ép. eng.)
	30 nap (egyszerűsített ép. eng.)
	15 nap (egyszerűsített ép. eng.)
	2 hónap (nemz. gazd. kiemelt)
Bontási engedély	30 nap
Használatbavételi engedély	30 nap
Fennmaradási engedély	2 hónap
Csökkentett ügyintézési határidők (ha a kérelmet, dokumentációt építésügyi igazgatási szakértő készíti elő)	2 hónap helyett 30 nap
	30 nap helyett 15 nap
	15 nap helyett 10 nap

Több építési tevékenység kérelmezése esetén a döntés meghozatalára a leghosszabb ügyintézési határidő az irányadó. Az ügyintézési határidőbe nem számít bele a szakhatóság eljárásának időtartama, a hiánypótlási felhívástól az annak teljesítéséig terjedő idő stb.

5. Elvi építési engedélyezési eljárás

Az engedélyezés feltételeinek előzetes tisztázására szolgál (pl. illeszkedés, településkép, szakmai vagy szakhatósági követelmények, jogszabály előírásaitól eltérő műszaki megoldás), építési tevékenység végzésére nem jogosít. Az elvi építési engedély kérését 2010. augusztus 28-tól az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvénynél alacsonyabb rendű jogszabály nem teheti kötelezővé. Egy telekre vonatkozóan a tervezett építési tevékenység végzésére több elvi engedély is kérhető, építési jogosultságot nem kell igazolni, gyakorlatilag bárki kérheti.

A kérelemhez mellékelni kell építészeti-műszaki dokumentációt (min. 3 pld. + szakhatóságonként 1), tervezői nyilatkozatot, tervtanácsi szakmai véleményt és szakhatósági állásfoglalást, ha rendelkezésre áll.

Az építésügyi hatóság vizsgálja, hogy a kérelem hiánytalan, a tervezett építési munka megfelel-e a jogszabályi előírásoknak, a helyi építési szabályzatnak, az illeszkedés szabályainak, döntésébe a szakhatósági állásfoglalás, tervtanácsi szakmai vélemény tartalmát beépíti.

6. Építési engedélyezési eljárás

A 37/2007. (XII. 13.) számú ÖTM rendelet 1. mellékletének I-IV. oszlopában meghatározott építési tevékenység építési engedélyezési eljárás, egyszerűsített építési engedélyezési eljárás lefolytatását követő építési engedély, vagy bejelentés alapján végezhető.

Egy telekre vonatkozóan az építési engedélyt az egyidőben, illetve folyamatosan vagy ütemezve elvégezni kívánt építési tevékenység egészére kell kérni. Több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az egyes szakaszokban megépítendő építményekre - az építési tevékenység egészének bemutatása mellett - szakaszonként külön-külön is lehet építési engedélyt kérni. Egy telekre vonatkozóan a tervezett építési tevékenység végzésére több építési engedély is kérhető vagy bejelentés tehető, azonban ugyanazon építmény (építési tevékenység) vonatkozásában csak egy építési engedély, vagy egy bejelentés alapján végezhető építési tevékenység.

Az OTÉK előírásaitól eltérő műszaki megoldásra irányuló kérelem az építési engedélykérelemmel együtt is benyújtható, arról az építési engedélyezés tárgyában kelt érdemi határozatban kell dönteni.

Az építési engedélykérelemhez - a tartalmától függően mellékelni kell építészet-műszaki dokumentációt (min. 3 pld.+szakhatóságokként 1), tervezői nyilatkozatot, az építési jogosultság igazolását szolgáló dokumentumokat, tervtanácsi szakmai véleményt, külön jogszabály szerinti környezetvédelmi engedélyt, valamint szakhatósági állásfoglalást, ha rendelkezésre áll. Mellékelni kell továbbá erdőterület igénybevétele esetén ahhoz az erdészeti hatóság hozzájárulását, illetve előzetes engedélyét, egyes esetekben a közút kezelőjének hozzájárulását, valamint kitöltött statisztikai adatlapot, valamint termőföld esetén a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló hatósági határozatot.

Az építésügyi hatóság vizsgálja, hogy a kérelem hiánytalan, a tervezett építési munka megfelel-e a jogszabályi előírásoknak, új építmény építése, meglévő épület bővítése esetén az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben, illetőleg a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, az építési tevékenységgel érintett telek rendezett-e, az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak-e. Az építési tevékenységgel érintett telek akkor minősül rendezettnek, ha a helyi építési szabályzat, szabályozási terv, ezek hiányában az illeszkedés szabályai szerint - ha szükséges, telekalakítási eljárást követően - alakították ki és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Vizsgálja, hogy a tervezett építési tevékenység megfelel-e a helyi építési szabályzatnak, az illeszkedés szabályainak, döntésébe a szakhatósági állásfoglalás, tervtanácsi szakmai vélemény tartalmát beépíti. A településkép, tájkép előnyösebb kialakítása, illetőleg megóvása érdekében az építésügyi hatóság a külön jogszabály keretei között előírhatja az építmények elhelyezési módját, tájba és környezetbe illesztését és méreteit, az épületek homlokzatának, tetőzetének és takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítását.

Engedély megadásakor a határozat rendelkező részének tartalmaznia kell az építmény későbbi - kártalanítási igény nélküli - átalakításának vagy lebontásának esetleges kötelezettségét, megjelölve azt is, hogy milyen feltétel bekövetkeztekor esedékes a kötelezettség teljesítése, az építési tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények (pl. felvonulási épület), építménybontás, tereprendezés (környezetrendezés) engedélyezésére, illetve

kötelezettségére vonatkozó rendelkezést, a használatbavételi engedély vagy bejelentés kötelezettségére való utalást.

A határozat tartalmazza a figyelmeztetést arra, hogy az építető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő 30 napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) - a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania. A határozat tartalmazza továbbá a figyelmeztetést arra, hogy az építménybe építési terméket, berendezést, szerkezetet beépíteni csak annak megfelelőség-igazolása mellett lehet, hogy a tervezett építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését az építésfelügyeleti hatósághoz be kell jelenteni, illetve hogy az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az építetói fedezetkezelés szabályai alá tartozik.

7. Összevont építésügyi hatósági engedélyezési eljárás

Elvi építési keretengedélyezési szakaszból és építési engedélyezési szakaszból álló kétlépcsős eljárás.

Az összevont eljárás iránti kérelem beérkezésétől számított **tizenöt napon** belül az építésügyi hatóság az érintett szakhatóságok és közműszolgáltatók bevonásával egyeztető tárgyalást és helyszíni szemlét tart. Az építésügyi hatóság a kérelmező, az építésügyi hatóság, valamint a közműszolgáltatók megállapításait és a beruházás megvalósíthatóságával kapcsolatos nyilatkozatait, a szakhatóságok állásfoglalását is magában foglaló jegyzőkönyvet készít. A szakhatóság, valamint a közműszolgáltató az egyeztető tárgyalás és helyszíni szemle során az állásfoglalás, illetve nyilatkozat megtételére további **nyolc napot** kérhet.

Az elvi keretengedélyben az építésügyi hatóság a fentiek megállapítja az építési engedély megadásának feltételeit és kereteit. Az építésügyi hatóság az elvi keretengedély kérelemről tizenöt munkanapon belül végzés formájában dönt. A jogerős elvi keretengedély egy évig hatályos. Hatályossága a hatályossága alatt kérelemre egy alkalommal legfeljebb egy évvel meghosszabbítható, ha az elvi keretengedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások időközben nem változtak meg. Az elvi keretengedély építési tevékenység végzésére nem jogosít.

Az összevont eljárás építési engedélyezési szakasza az építési engedély elvi keretengedélynek megfelelő tartalmú mellékletek - az elvi keretengedély hatályán belül történő - benyújtásával kezdődik. Az építési engedélyezési szakaszban az elvi keretengedélyben foglaltak az építésügyi hatóságot és a szakhatóságot - azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, illetve amelyekről az elvi keretengedélyezési szakaszban nyilatkozott - akkor is kötik, ha az elvi keretengedély megadását követően az elvi keretengedély lényeges tartalmát érintő jogszabályok, illetve a kötelező hatósági előírások megváltoztak. Az összevont eljárásban hozott elsőfokú határozat elleni fellebbezést soron kívül, de legfeljebb **harminc napon belül** el kell bírálni.

8. Bontási engedélyezési eljárás

A 37/2007. (XII. 13.) számú ÖTM rendelet 1. számú mellékletének VI. oszlopában meghatározott építmények bontása bontási engedély, a VII. oszlopa szerinti építmények bontása bejelentés alapján végezhető.

A bontási engedélykérelemhez - a tartalmától függően - mellékelni kell építészeti-műszaki dokumentációt (min. 3 pld.+szakhatóságoként 1), tervezői nyilatkozatot és az építési jogosultság igazolását szolgáló dokumentumokat.

Az építésügyi hatóság vizsgálja, hogy a kérelem hiánytalan, a tervezett építési munka megfelel-e a jogszabályi előírásoknak, a tervezett bontási munka kielégíti-e a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, kulturális örökségvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket, továbbá hogy az építmény elbontását jogszabály vagy ingatlannyilvántartási bejegyzés nem tiltja-e.

A bontási engedély határozat rendelkező részének tartalmaznia kell értelemszerűen:

- a bontási tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények (pl. felvonulási épület), építménybontás, tereprendezés (környezetrendezés) engedélyezésére, illetve kötelezettségére vonatkozó rendelkezést,
- a bontási tevékenység elvégzésének bejelentési kötelezettségére való utalást,
- tájékoztatását arról, hogy a bontási tevékenység befejezése, illetve ezt tudomásul vevő bejelentés tudomásul vétele után az építtetőnek az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá a megvalósult állapotról záradékolt változási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania,
- figyelmeztetést arra, hogy az építtető a bontási tevékenység befejezését követően - a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

9. Használatbavételi engedélyezési eljárás

A 37/2007. (XII. 13.) számú ÖTM rendelet 1. számú mellékletének IX. oszlopában meghatározott építmények használatbavétele használatbavételi engedély, az X. oszlopában szereplők használatbavétele bejelentés alapján történhet.

A használatbavételi engedélyt, bejelentést az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor - a használatbavétel előtt – kell kérni, illetve kell bejelenteni. Egy telken, egy építésügyi hatósági engedély alapján egyidejűleg megépült több építményre/elvégzett építési tevékenységre a használatbavételi engedélyt külön-külön is meg lehet kérni, az erre vonatkozó bejelentést meg lehet tenni. Az építési engedélyben eredetileg már több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az egyes megvalósulási szakaszokban megépített építményekre, illetőleg rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagukban alkalmas építményrészekre (önálló rendeltetési egységekre) szakaszonként külön-külön is lehet használatbavételi engedélyt kérni. Ha az építési engedélyben az építkezés szakaszolására nem került sor, a megépített, de még befejezetlen építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagában, önállóan is alkalmas építményrészére (önálló rendeltetési egységére) az építkezés építési engedélynek megfelelő teljes befejezéséig csak ideiglenes használatbavételi engedély adható, amennyiben az egyes építményrészek használata a kivitelezési munkálatokat nem zavarja. Ekkor az építési engedély szerinti teljes építményre a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel csak a kivitelezés teljes befejezése után lehet megadni.

A használatbavételi engedélykérelemhez (bejelentéshez) - a tartalomtól függően - mellékelni kell:

- szakhatósági állásfoglalást, ha rendelkezésre áll,
- a felelős műszaki vezető nyilatkozatát,
- az érintett közműszolgáltató nyilatkozatát arról, hogy az eljárással érintett építmény közműszolgáltatása biztosított,
- építési tevékenységgel érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető esetén a kéményseprő-ipari közszolgáltató nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető műszaki megoldása megfelel-e a szakszerűség követelményeinek,
- 3 pld. megvalósulási építészeti-műszaki dokumentációt, ha a kivitelezés során a jogerős és végrehajtható építési engedélytől és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentációtól, valamint az ezek alapján készült kivitelezési tervektől építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel eltértek,
- kitöltött statisztikai lapot.

A használatbavételi engedély iránti kérelem (bejelentés) elbírálása során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni arról, hogy:

- az építési tevékenységet az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációnak, továbbá az engedélyezett eltérésnek megfelelően végezték-e el,
- az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e, az építmény zavartalan használatához szükséges járulékos építmények (pl. parkolók, hulladék-, göngyölegtárolók) megvalósultak-e, a felvonulási épület elbontásra került-e, a környezetrendezést elvégezték-e,
- az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek megfelel.

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását az észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséig - az egész építményre vagy annak egy részére - a hiányosságok jellegétől függően megtagadhatja, és az építmény használatbavételét megtilthatja.

A használatbavételi engedély megadása vagy megtagadása esetében a határozat rendelkező részének tartalmaznia kell értelemszerűen:

- tájékoztatását arról, hogy az építési vagy a bontási munkák befejezése, illetve a jogerős és végrehajtható használatbavételi (bontási, fennmaradási) engedély kézhezvétele, bejelentés tudomásulvétele után az építetőnek az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá a megvalósult állapotról záradékolt változási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania,
- az építési engedély számát, keltét, a használatbavételi engedély hatályát,
- a rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető kisebb hibák és hiányosságok esetén - határidő kifizetése és eljárási bírság kiszabásának kilátásba helyezése mellett - a megállapított hibák és hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére vonatkozó kötelezést,
- figyelmeztetést arra, hogy az építető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő 30 napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania,
- tájékoztatást arról, hogy az elkészült épületről a külön jogszabályban foglaltak szerint energetikai tanúsítványt kell kiállítani.

A jogerős használatbavételi engedély birtokában, illetve a használatbavétel bejelentésekor a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény ténylegesen használatba vehető.

10. Fennmaradási engedélyezési eljárás

Ha az építményt, építményrészt szabálytalanul építették meg, az építésügyi hatóság arra - az építtető vagy az ingatlannal rendelkezni jogosult kérelme alapján - fennmaradási engedélyt ad, ha a jogszabályi, szakmai feltételek fennállnak vagy megteremthetők és az építtető az építési jogosultságát igazolta. Ha az építményt, építményrészt építésügyi hatósági engedély nélkül bontották le az építésügyi hatóság azt tudomásul veszi.

Fennmaradási engedély kiadható akkor is, ha az építmény, építményrész átalakítással szabályossá tehető, vagy a szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sért, vagy a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

Az építésügyi hatóság építésügyi hatósági ellenőrzés keretében megtartott helyszíni szemlén a – bizonyítási eszközök alapján – a szabálytalanság tudomásra jutásától számított három hónapon belül tisztázza a tényállást, melynek keretében vizsgálja, hogy a fennmaradási engedély megadásának a feltételei fennállnak-e vagy megteremthetőek-e, és a feltételek megléte esetén értesíti az építtetőt a fennmaradási engedély feltételeiről és jogkövetkezményeiről, és egyben legfeljebb **két hónapon** belüli határidő tűzésével a fennmaradási engedélykérelem benyújtására hívja fel.

Amennyiben az építtető a felhívásban megállapított határidőig nem nyújtja be a fennmaradási engedély iránti kérelmét, vagy az azzal kapcsolatos hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőben nem tesz eleget vagy a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését a kötelezett nem vállalja, úgy az építésügyi hatóság elrendeli az építmény bontását.

A fennmaradási engedély – egyes kivételektől eltekintve – építésügyi bírsággal jár. Fennmaradási engedély megadása esetén, ha az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatára vonatkozó nyilatkozatok alapján - ennek feltételei fennállnak, az építésügyi hatóság az építésügyi bírság befizetéséig meghatározott időre szóló fennmaradási engedélyben egyben ideiglenes használatbavételi engedélyt is ad. Ha az építtető a szabálytalan építési tevékenység miatt kiszabott építésügyi bírságot befizeti, a bírság befizetésének építtető általi igazolását követően a fennmaradásra és használatbavételre vonatkozó engedélyt a hatóság - külön kérelem nélkül - egyszerűsített határozattal véglegesíti.

A fennmaradási engedélykérelemhez mellékelni kell:

- építészeti-műszaki dokumentációt (min. 3 pld.+szakhatóságonként 1), tervezői nyilatkozatot, az építési jogosultság igazolását szolgáló dokumentumokat, tervtanácsi szakmai véleményt, külön jogszabály szerinti környezetvédelmi engedélyt, valamint szakhatósági állásfoglalást, ha rendelkezésre áll,
- erdőterület igénybevétele esetén ahhoz az erdészeti hatóság hozzájárulását, illetve előzetes engedélyét, egyes esetekben a közút kezelőjének hozzájárulását, valamint a kitöltött statisztikai adatlapot, valamint termőföld esetén a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló hatósági határozatot,
- a felelős műszaki vezető - ennek hiányában építésügyi műszaki szakértő - nyilatkozatát,
- végleges fennmaradási engedélykérelem esetén a használatbavételi engedélykérelem benyújtandó mellékleteit is.

Fennmaradási engedély megadása vagy megtagadása esetében a határozat rendelkező részének tartalmaznia kell értelemszerűen:

- minden olyan eseti hatósági előírást, amelyet az építési tevékenységgel kapcsolatban az általános érvényű hatósági előírásokon és határozatokon felül vagy azoktól eltérően alkalmazni kell,
- az építmény későbbi - kártalanítási igény nélküli - átalakításának vagy lebontásának esetleges kötelezettségét, megjelölve azt is, hogy milyen feltétel bekövetkeztekor esedékes a kötelezettség teljesítése,
- a továbbépítési tevékenység megkezdésének bejelentésére, illetve a külön jogszabályban meghatározott esetekben az adatszolgáltatásra vonatkozó kötelezettség előírását,
- az építési tevékenység végzésével kapcsolatban szükségessé váló járulékos építmények (pl. felvonulási épület), építménybontás, tereprendezés (környezetrendezés) engedélyezésére, illetve kötelezettségére vonatkozó rendelkezést,
- a használatbavételi engedély kérésének, használatbavétel bejelentésének kötelezettségére való utalást,
- tájékoztatását arról, hogy az építési vagy a bontási munkák befejezése, illetve a jogerős és végrehajtható használatbavételi (bontási, fennmaradási) engedély kézhezvétele után az építtetőnek az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése céljából kérelmet, továbbá a megvalósult állapotról záradékolt változási vázrajzot kell a földhivatalhoz benyújtania,
- a fennmaradási engedély jellegét (meghatározott időre szóló vagy végleges),
- a rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető kisebb hibák és hiányosságok esetén - határidő kifizetése és eljárási bírság kiszabásának kilátásba helyezése mellett - a megállapított hibák és hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére vonatkozó kötelezést,
- figyelmeztetést arra, hogy az építtető az építési, illetve a bontási tevékenység befejezését követően, a fennmaradási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania,
- tájékoztatást arról, hogy az elkészült épületről a külön jogszabályban foglaltak szerint energetikai tanúsítványt kell kiállítani.

Az építményrészre vonatkozó fennmaradási engedély megadásával egyidőben az építésügyi hatóságnak rendelkeznie kell az építmény befejezésére vonatkozó továbbépítésről is. Az építmény építési munkáinak teljes befejezése után használatbavételi engedélyezési eljárást kell lefolytatni. A fennmaradási engedélyhatározattal, illetve a bontás tudomásulvételével egyidejűleg, egy határozatban az építésügyi bírságról szóló döntést is meg kell hozni.

11. Az építésügyi bírság

Ha az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyt megadja, illetőleg a lebontást tudomásul veszi, ezzel egyidőben építésügyi bírságot szab ki. Ha az építtető a szabálytalanul megépített építményt, építményrészt a kiszabott építésügyi bírság megfizetésére előírt határidő lejárta előtt lebontja, vagy a szabálytalanságot megszünteti, az építésügyi hatóság a bírságot elengedi. A bírság kiszabása és a fennmaradási engedély (bontás tudomásul vétele) egy határozatban történik, részjogerő nincs, a fellebbezésre jogosultak köre a bírságösszeg vonatkozásában eltérő.

Az építésügyi bírságra legfeljebb 60 napos befizetési határidő vonatkozik, a határidő kezdő napja a határozat jogerőssé válásának napja. A teljesítési határidő előtt benyújtott kérelemre halasztás egy alkalommal engedélyezhető, legfeljebb 60 napra. A bírság megfizetésére részletfizetés nem engedélyezhető.

A bírságot csekken vagy banki átutalással az Építésügyi Célelőirányzat számlájára kell befizetni, sajátos építményfajták esetén a befizetés címzettje eltérő lehet. A bírságot köteles a befizetés megtörténtét **nyolc napon** belül igazolni az építésügyi hatóságnál.

Ha a fennmaradási engedély megadását követően az építtető a szabálytalan építési tevékenység miatt kiszabott építésügyi bírságot befizeti, a bírság befizetésének építtető általi igazolását követően a fennmaradásra és használatbavételre vonatkozó engedélyt a hatóság - külön kérelem nélkül - egyszerűsített határozattal véglegesíti.

12. A rendeltetés megváltoztatása (ha nem jár építési engedélyköteles építési munkával)

Bejelentés köteles (a tevékenység egyidejű megkezdésével) a lakás rendeltetésének változása, egyéb rendeltetésű építmény rendeltetésének lakás rendeltetéssé módosítása. Egyéb esetben a rendeltetés megváltoztatása engedély és bejelentés nélkül megvalósítható.

13. A bejelentési eljárás

A 37/2007. (XII. 13.) számú ÖTM rendelet 1. mellékletében IV. oszlopában meghatározott építési tevékenység bejelentés alapján végezhető, a VII. oszlopa szerinti építmények bontása bejelentés alapján végezhető. A bejelentés alapján végezhető építési / bontási tevékenységek végzését az építtető az építésügyi hatóságnak bejelenti, ezzel egyidejűleg az építési / bontási tevékenység végzése megkezdhető. Az építésügyi hatóság a bejelentésben foglaltakat nyilvántartásba veszi.

A 37/2007. (XII. 13.) számú ÖTM rendelet 1. melléklete X. oszlopában szereplő építmények használatbavétele bejelentés alapján történhet. Ekkor az építmény használatbavételét az építtető az építésügyi hatóságnak bejelenti, ezzel egyidejűleg az építmény használatba vehető. Az építésügyi hatóság a bejelentésben foglaltakat nyilvántartásba veszi.

A bejelentés tartalmazza:

- a bejelentő nevét, megnevezését, lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
- az építési tevékenységgel érintett ingatlan címét, helyrajzi számát,
- a bejelentés fajtáját,
- a bejelentés tárgyát és annak rövid leírását a bejelentéssel érintett építmények számának, típusának és rendeltetésének megjelölésével,
- a bejelentés tárgyával összefüggésben korábban keletkezett hatósági döntések megnevezését, számát és keltét,
- a bejelentő építtető aláírását és nyilatkozatát arról, hogy rendelkezik építési jogosultsággal,
- az építési és bontási bejelentéshez csatolt tervezői nyilatkozatot, vagy a használatbavételi bejelentéshez csatolt felelős műszaki vezető nyilatkozatot,
- az eljárási illeték vagy igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének igazolását.

Az építésügyi hatóság a bejelentés **megérkezését követő naptól** számított tíz **napon** belül a bejelentésben foglaltakat hivatalból nyilvántartásba veszi, és az erről szóló határozatában - a bejelentés fajtájától függően - tájékoztatja a bejelentőt arról, hogy

- a bejelentés alapján annak megtételétől számított legfeljebb hat hónapig folytatható építési vagy bontási tevékenység, ezt követően a tevékenység jogszerűen nem folytatható, befejezetlen építési vagy bontási tevékenység esetén a tevékenység folytatásához új bejelentést kell tenni,
- a bejelentett építési vagy bontási tevékenységtől bejelentéshez kötött építési vagy bontási tevékenység végzésével eltérni csak ismételt bejelentés alapján lehet, és
- a bejelentéshez kötött építési tevékenység befejezését követően használatbavételi bejelentést kell tenni.

Bejelentés alapján építési és bontási tevékenység csak építészeti-műszaki dokumentáció birtokában végezhető. A dokumentációt az építtető köteles az építés helyszínén tartani és építésügyi hatósági ellenőrzés során a hatóság rendelkezésére bocsátani.

Az elsőfokú építésügyi hatóság a bejelentett építési vagy bontási tevékenység folytatását vagy megvalósítását, illetve a bejelentett használatbavételt az éves építésügyi hatósági ellenőrzés keretében legkésőbb a bejelentés hatályának lejártát követő százharminc napon belül a helyszínen ellenőrzi. Az építésügyi hatóság a helyszíni ellenőrzéskor vizsgálja a bejelentésben és annak

mellékleteiben foglaltak jogszerűségét és szakszerűségét, valamint hogy az elvégzett vagy folytatott tevékenység a jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelel-e. Ha az építésügyi hatóság ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy az építési vagy bontási tevékenységet bejelentés nélkül vagy a bejelentéstől eltérően végezték, illetve a használatbavétel bejelentés nélkül vagy a bejelentéstől eltérően valósult meg, az e rendelet szerinti építésrendészeti eljárást folytatja le, a bejelentett tevékenységet vagy építményt – a fennmaradási engedélyezés esetét kivéve – törli a nyilvántartásból, és a szabálytalan építés jogkövetkezményeit alkalmazza.

14. Az építésügyi hatósági ellenőrzés

Az építésügyi hatóság az ellenőrzése során:

vizsgálja:

- a jogerős építési engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentáció meglétét, a kulturális örökségvédelmi hatósági engedély meglétét, bejelentés megtörténtét,
- hogy az építési engedélyhez vagy bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek esetében a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat és az általános érvényű kötelező építésügyi, és más hatósági előírásokat megtartották-e,

felkutatja:

- az engedély vagy bejelentés köteles építési tevékenységek esetében az építésügyi hatósági engedély vagy bejelentés nélkül, vagy attól eltérően végzett,
- a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat és az általános érvényű kötelező építésügyi előírások megsértésével végzett (szabálytalan) építési tevékenységet,

ellenőrzi:

- a jókarbantartási kötelezettség teljesítését, a településképet rontó állapotú építmények helyreállítását, valamint azt, hogy a műemlékek műszaki állapota nem veszélyezteti-e a műemléki értékeket, illetőleg a fenntartási kötelezettséget teljesítették-e az ingatlan védettség alá tartozó valamennyi alkotóelemére.