



Szakmai Képzés

2024. november 18.

Székesfehérvár

Építésügyi jogszabály változások 2024.

Kozári Mihály Károly

osztályvezető

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály I.



I.

Az építésügyi igazgatás rendszere



I.1 Építésügyi hatóság szervezetei

Építésügyi hatáskörök – vármegyei hatáskör :

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Szervezetei :

Építésügyi hatáskörben :

Építésügyi Osztály 1. - Székesfehérvár,

Építésügyi Osztály 2. - Dunaújváros

Örökségvédelmi hatáskörben :

Örökségvédelmi Osztály - Székesfehérvár

I.2 Építésügyi hatósági rendszer területi megosztás

Építésügyi Osztály 1.

- Móri Járás
- Bicskei Járás
- Székesfehérvári Járás
- Gárdonyi Járás
- Enyingi Járás

Építésügyi Osztály 2.

- Dunaújvárosi Járás
- Martonvásári Járás
- Sárbogárdi Járás





2.

Jogszabályi változások



A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

3. § [Az alapelvek felsorolása és azok szerepe]

(1) Az épített környezet védelme és alakítása során érvényesíteni kell

- a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét,
- b) a szükséges minimum elvét,
- c) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét,
- d) a természeti rendszerek megőrzésének elvét,
- e) a barnamezős területek elsődlegességének elvét,
- f) az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elvét,
- g) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvét,
- h) a hazai ellátásbiztonság elvét,
- i) a digitalizáció elvét,
- j) a szabályozó felelősségének elvét.

(2) Az építészeti alapelveket a településtervek készítése és módosítása, valamint a főépítési és az építészeti tervtanácsi vélemények kialakítása során figyelembe kell venni. A főépítési és az építészeti tervtanácsi döntés az e törvényben, valamint a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben nem szabályozott kérdésekben az alapelvekre is alapítható.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény

Építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye vagy tudomásulvétele szükséges.

Az építésügyi hatóság kérelemre

- ▶ építési engedélyezési,
- ▶ egyszerű bejelentési,
- ▶ összevont telepítési,
- ▶ fennmaradási engedélyezési,
- ▶ használatbavételi,
- ▶ bontási engedélyezési,
- ▶ hatósági bizonyítvány kiállítása iránti,
- ▶ veszélyhelyzet, összehangolt védelmi tevékenység, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi eljárást folytat le
- ▶ meghatározott esetben és módon építésügyi hatósági szolgáltatást nyújt

281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről

Eljárási kódex engedélyezési eljárások

- ▶ - ÉTDR, mint alkalmazás
- ▶ - Ügyféli kör
- ▶ - Helyszíni szemle
- ▶ - Kérelem melléklete és tartalma
- ▶ - Ügyintézési határidő
- ▶ - Értesítés az eljárás megindításáról
- ▶ - Betekintés az iratokba
- ▶ - Egyszerű bejelentés
- ▶ - Építési engedélyezési eljárás
- ▶ - Bontási engedélyezési eljárás

ÉTDR

Az elektronikus ügyintézés tovább erősödik

2023. évi CIII. Törvény – Dáptv.

a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól

Az **ÉTDR** neve megváltozik:

Építésügyi **és örökségvédelmi** hatósági eljárások elektronikus lefolytatását **t**ámogató **d**okumentációs **r**endszer

Minden eljárási cselekményt az ÉTDR-ben elektronikusan kell rögzíteni

Az ÉTDR kiadmányozáskor a Dáptv. előírásai szerint aláírást és időbélyegzőt alkalmaz

Az ügyféli kör

Külön vizsgálat nélkül ügyfél:

- az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa,
- az építési tevékenységgel érintett telekhez, építményhez zárt sorúan vagy ikresen csatlakozó épület tulajdonosa,

Minden esetben vizsgálni kell az ügyféli jogállását annak

- Akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,

A fentiekén túlmenően:

- az építési tevékenységgel érintett telekkel közös határvonalú, közterületnek nem minősülő telek tulajdonosa, haszonélvezője lehet kizárólag ügyfél.

(kivéve, ha az építtető vagy az építési tevékenységgel érintett telek tulajdonosa részben vagy egészben az állam vagy valamely önkormányzat)

Helyszíni szemle

Nincs változás:

- ▶ - két fő végzi, igazolják magukat
- ▶ - állapotot rögzítenek
- ▶ - dokumentáció tartalmát helyszínen ellenőrzik
- ▶ - a rendeltetésszerű és biztonságos használatot megállapítják
- ▶ - jegyzőkönyv, fotó
- ▶ - nyilvántartásban (OÉNY és ÉTDR) rögzítés

A kérelem tartalma és mellékletei

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH SIGN



- Az építészet-műszaki dokumentáció tervlapjai kizárólag CAD programmal PDF/A formátumban kell benyújtani. Törekedni kell arra, hogy a tervlap vagy annak egységnyi területe szükség esetén A3 méretben szürkeárnyalatosan nyomtatható legyen.
- A műszaki leírás alfabetikusan kereshető szöveges dokumentum, amelyet PDF/A formátumban kell benyújtani. Az ábrák, képek felbontása 300 DPI legyen. A műszaki leírás nyomtatási mérete A4, szürkeárnyalatosan nyomtatva is értelmezhetőnek kell lennie.
- Az építészeti-műszaki dokumentáció minden esetben tartalmaz fotódokumentációt, amely az építési tevékenységgel érintett telek, a meglévő építmény és környezetének állapotát mutatja be.
- Az önálló tervlapokat vektorgrafikus formátumban, külön fájlként kell benyújtani. Az ábrák, képek felbontása 300 DPI legyen.
- Az építészeti-műszaki dokumentáció egyes munkarészeinek a rendeletben nem szabályozott tartalmi és formai követelményei tekintetében a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara honlapján elérhető, szakmai követelményeket megállapító szabályzatokat kell figyelembe venni.
- A tervező az építészeti-műszaki dokumentációt külön-külön tervezőnként elkészített, a szakértő a szakértői véleményt személyazonosításra visszavezetett elektronikus aláírással ellátott, PDF/A formátumú aláírólapal hitelesíti. (Jellemzően AVDH szolgáltatással - egyenként minden tervező és szakértő önálló aláíró lapot készít!)

A kérelem tartalmazza továbbá annak tárgyával összefüggésben

- ▶ a korábban folytatott építésügyi vagy építésfelügyeleti hatósági eljárás ÉTDR eljárás-azonosítóját vagy a döntés megnevezését és iktatószámát,
- ▶ a hat hónapnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás megnevezését, ÉTDR iratazonosítóját, iktatószámát és keltét, valamint
- ▶ az építési tevékenységgel összefüggésben beszerzett egyéb hatósági engedély vagy döntés megnevezését és iktatószámát
- ▶ Ha a kérelmet a meghatalmazott az ÉTDR felületén nyújtja be és az építető az elektronikus ügyintézési rendelkezésében a kérelemmel érintett ügyben meghatalmazást nem adott, csatolni kell a meghatalmazás építető által elektronikusan aláírt vagy hitelesített másolatát, több építető esetén személyenként külön-külön hitelesítve.
- ▶ Ha a kérelmező jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet, a kérelemhez mellékelni kell a képviselő közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott aláírási címpéldányának másolatát.
- ▶ A kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell az igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

A kérelem benyújtása

- ▶ Kérelemre induló eljárás esetén a kérelem és mellékletei az ÉTDR-ben vagy személyesen, elektronikus adathordozón terjeszthetők elő.
- ▶ Elektronikus azonosítással nem rendelkező építető esetén a meghatalmazás papír alapon is benyújtható.
- ▶ Több kérelmező esetén a kérelmet egy személy meghatalmazása útján lehet benyújtani.
- ▶ Személyes benyújtás esetén a kérelmet fogadó szerv a beérkezett iratról hiteles elektronikus másolatot készít, majd a másolatot a kérelem és mellékleteinek benyújtásakor, de – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – legkésőbb az azt követő munkanapon feltölti az ÉTDR-be. A kérelmet fogadó szerv a benyújtás dátumát a kérelmen és mellékletein rögzíti.
- ▶ (5) Eredeti iratot a szerv csak jogszabály kifejezett előírása esetén őriz meg, minden egyéb esetben azt visszaszolgáltatja a benyújtónak. Kérelem és mellékletei alatt – ha már benyújtásra került – az ÉTDR-ben rögzített kérelmet és mellékleteit kell érteni.

Az ügyintézési határidő

- ▶ alapesetben **25 nap,**
 - ▶ ha szakkérdés vizsgálata szükséges **35 nap,**
- az egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalása esetén az ügyintézési határidő,
- ▶ ha szakkérdés vizsgálata nem szükséges, az egyszerű bejelentés ügyintézési határidejének kezdőnapjától számított **30 nap,**
 - ▶ ha szakkérdés vizsgálata szükséges, az egyszerű bejelentés ügyintézési határidejének kezdőnapjától számított **40 nap.**

Ügyfélértesítés

Lényegi változás nem történt:

- ▶ öt napon belül az építtetőnek és a már ismert ügyfeleknek,
- ▶ formája értesítés, ha helyszíni szemlére is sor kerül végzés,
- ▶ tartalmazza az eljárásra vonatkozó adatokat,
- ▶ az ügyfél jogait, kötelelességeit,
- ▶ tartalmazza az iratbetekintés módját,
- ▶ helyszíni szemle időpontját,
- ▶ kapcsolattartási módot,

Betekintés az iratokba

- ▶ Az ügyfél az eljárás bármely szakaszában és annak befejezését követően is betekinthez az eljárás során keletkezett iratba, azonban a hatósági ügyirat részét képező építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe kizárólag az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa és hasznélvezője tekinthez bele..
- ▶ Az ÉTDR-be egyedi kóddal kizárólag a bíróság, az alapvető jogok biztosa, az ügyészség és a nyomozó hatóság tekinthez be. Az egyedi kód harmadik fél részére nem adható tovább.
- ▶ Az eljárás megosztása is lehetséges, de a csak azoknak, akik a tervlapokba korlátlanul betekintheznek.

Iratbetekintés digitális világban:

- ▶ elektronikus kapcsolattartás esetén fájlok megküldésével,
- ▶ a hivatal helyiségében monitoron

Egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységek

- ▶ a) a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű, kizárólag lakófunkciót és azt kiszolgáló helyiséget tartalmazó új lakóépület építése, ha a szomszédos ingatlanon lévő, zárt sorúan vagy ikresen csatlakozó épület alapozásának megerősítése nem szükséges,
- ▶ b) nemzeti emlékek minősülő műemlék kivételével a meglévő lakóépület 300 m² összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre történő bővítése,
- ▶ c) a lakóépületet kiszolgáló melléképület építése, bővítése, ha az az építési tevékenység elvégzése után összes hasznos alapterülete 35 m² feletti, de legfeljebb 60 m² és legfeljebb 6,0 méteres gerincmagasságú, lapostetős melléképület esetén legfeljebb 4,5 méteres párkánymagasságú,
- ▶ d) az a)–c) pont szerinti építési tevékenység megvalósításához szükséges, a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 méter magasságot meghaladó támfal építése,
- ▶ e) a bejelentett építési tevékenységtől eltérő és
 - ea) az épület külső alaprajzi méretét megváltoztató,
 - eb) az épület beépítési magasságát megváltoztató vagy
 - ec) az épület telken belüli elhelyezkedését módosító építési tevékenység, vagy
- ▶ f) a lejárt hatályú egyszerű bejelentéssel rendelkező, használatbavételre nem alkalmas épület befejezéséhez szükséges, tartószerkezetet érintő építési tevékenység
- ▶ **építető döntése alapján az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység építési engedély alapján is végezhető.**

Egyszerű bejelentés

- I. Egyszerű bejelentési eljárás új lakóépület építése esetén
- II. Egyszerű bejelentési eljárás meglévő lakóépület bővítése esetén

Új lakóépület építése egyszerű bejelentéssel

| Korábban | Új jogszabály szerint |
|---|--|
| „Csonka” HÉSZ-t kellett alkalmazni | Minden HÉSZ előírás kötelező |
| Nem volt eljárás, a hatóság a bejelentés tartalmát nem vizsgálta | A hatóság a kérelmet érdemben hatósági eljárásban elbírálja |
| Hiányos bejelentés esetén határozatban megtiltotta a megkezdést, a hiánytalan bejelentésről értesítést küldött | Érdemi vizsgálat eredményeképpen határozatban megtiltja a megkezdést, vagy hallgatással tudomásul veszi a bejelentés és erről értesítést küld |
| Településképi konzultáció és véleményezés nem volt része a bejelentésnek | Településképi konzultáció és véleményezés kötelező elem, ha azt a TKR előírja |
| Ügyfél nem volt | Ügyféli kör – ellenérdekű ügyfél |
| Az építési tevékenység a bejelentés beérkezését követően számított 15 nap elteltével megkezdhető. Hatályos: bejelentés + 10 év | Az építési tevékenység a bejelentés beérkezését követő első munkanaptól számított húsz nap elteltével megkezdhető. Hatályos: 4 évig megkezdhető + 6 évig a megkezdéstől folytatható |

Új lakóépület esetén egyszerű bejelentés tudomásulvétele megtagadása

Az építésügyi hatóság tizenöt napon belül az egyszerű bejelentés tudomásulvételét megtagadja és az építési tevékenység megkezdését, végzését megtiltja, ha

- ▶ a) az egyszerű bejelentéshez a meghatározott mellékleteket:
 - ▶ az 1. melléklet 1–3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt,
 - ▶ a településképi szakmai konzultációról készített jegyzőkönyvet, ha azt a települési önkormányzat rendeletében kötelezővé tette,
 - ▶ a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben** meghatározott esetekben a tervezett építési tevékenységet tudomásulvételre javasoló településképi véleményt, vagy az állami főépítész, területi építészeti tervtanács településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményét

nem vagy hiányosan csatolták,

- ▶ b) a tervező vagy a vállalkozás nem rendelkezik jogosultsággal a tervezett építési tevékenységre vonatkozó építészeti-műszaki dokumentáció elkészítésére, vele szemben összeférhetlenség áll fenn, vagy nem rendelkezett felelősségbiztosítással a tervezési tevékenység időtartama alatt.
- ▶ c) a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban a jogszabályban előírt feltételek nem teljesülnek, vagy
- ▶ d) a településképi vélemény elleni kifogás tárgyában hozott véleményében a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációját az állami főépítész vagy az építészeti tervtanács tudomásulvételre nem javasolta.

Új lakóépület építése egyszerű bejelentés engedélyezési eljárásra utalása

Fontos változás az ügyféli kör miatt

- ▶ A hatóság az ügyfeleket öt napon belül értesíti.
- ▶ Ellenérdekű az ügyfél, ha az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított 14. napig a hatósághoz elektronikusan vagy papír alapon benyújtja nyilatkozatát arról, hogy a tervezett építési tevékenység sérti a jogát vagy jogos érdekét.
- ▶ Ellenérdekű ügyfél esetén a hatóság végzéssel az egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalásáról dönt, a döntést az eljárás megindulásáról értesített ügyfelekkel közli. A végzés közlését követően az építésügyi hatóság építési engedélyezési eljárást folytat le. Ügyintézési határidő megnő 30, vagy 40 nap a szakkérdés vizsgálat szükségességétől függően.

Meglévő lakóépület bővítése egyszerű bejelentéssel

A korábbi egyszerű bejelentés kis módosításokkal

- Minden jogszabályi előírás kötelező, de a hatóság nem vizsgálja
- Eljárás, de a hatóság a bejelentés tartalmát nem vizsgálja
- Amennyiben az építészeti-műszaki dokumentáció hiányos, úgy az építésügyi hatóság nyolc napon belül tájékoztatja az építtetőt arról, hogy a hiányos bejelentés nem minősül egyszerű bejelentésnek,
- Hiánytalan egyszerű bejelentés esetén az építésügyi hatóság a hiánytalan bejelentésről nyolc napon belül tájékoztatja az építtetőt, az ingatlan tulajdonosát a települési önkormányzat polgármesterét
- Ügyféli kör – nincs
- Az építési tevékenység a hiánytalan egyszerű bejelentés benyújtását követő tizenöt nap elteltével, de legkésőbb e naptól számított négy éven belül kezdhető meg. Ha az építési tevékenységet négy éven belül – **az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan** – megkezdték, akkor az építési tevékenység a munkaterület első átadásának időpontjától számított hat évig folytatható.

Meglévő lakóépület bővítése egyszerű bejelentéssel

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet a bejelentéstől eltérően kívánják folytatni, akkor az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon a változást tartalmazó kivitelezési dokumentációt az elektronikus építési naplóba kell feltölteni eseti bejegyzéssel egyidejűleg, ha a változás az épület

- a) külső alaprajzi méretét,
- b) beépítési magasságát vagy
- c) telken belüli elhelyezkedését érinti.

A bővítmény felépültéről hatósági bizonyítványt állít ki a hatóság ha

- a fővállalkozó kivitelező az épület felépítésének megtörténtéről az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló rendeletben meghatározott tartalmú nyilatkozatot tett, ami a valóságnak megfelel.
- Az energetikai előírásoknak megfelelő energetikai dokumentációval igazolja az energetikai megfelelést.

Az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység kivételével **építési engedély alapján végezhető:**

- ▶ a) az új épület építése, ha annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet vagy a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építését,
- ▶ b) a meglévő épület bővítése, ha az így elkészült épület az a) pontban meghatározott méretet meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, a felvonulási épület, valamint a meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítését,
- ▶ c) a zárt sorúan vagy ikresen épített épületen minden olyan építési tevékenység, amely az épület szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét érinti,
- ▶ d) a támfal építése, ha az a csatlakozó alacsonyabb terepszinttől számítottan az 1,5 m magasságot meghaladja,
- ▶ e) a közhasználatú fürdőmedence építése,
- ▶ f) az új, 6,0 méter magasságot meghaladó, épített égéstermék-elvezető építése, kivéve a meglévő állami tulajdonú vagy használatú építmény alternatív fűtési módra való áttéréséhez telepített konténeres kazánház kéményének építését,
- ▶ g) a csatlakozó terepszinttől számított 6,0 méternél magasabb vagy 60 m³-t meghaladó töltőtér fogatú, ömlesztettanyag-tároló elhelyezéséhez építmény építése,
- ▶ h) a magasles és kilátó építése, bővítése, ha annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert meghaladja,

Építési engedély alapján végezhető építési tevékenységek


- ▶ i) az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti, emberi tartózkodásra alkalmas állvány jellegű építmény építése, bővítése, kivéve a legfeljebb 180 napig fennálló és megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező és maximum 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építményt,
- ▶ j) a megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, több mint 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sátor szerkezetet is,
- ▶ k) a lejárt hatályú építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével nem rendelkező építményen – a hőszigetelés kivételével – a külső alaprajzi méretet vagy az építmény beépítési magasságát érintő befejező építési tevékenység,
- ▶ l) a hatályos építési engedéllyel rendelkező építmény
 - ▶ la) külső alaprajzi méretét,
 - ▶ lb) beépítési magasságát,
 - ▶ lc) telken belüli elhelyezkedését vagy
 - ▶ ld) szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység.

Bontási engedély alapján végezhető:

- ▶ a műemléket érintő bontási tevékenység
- ▶ a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építmény, építményrész bontása
- ▶ a zárt sorúan vagy ikresen épített építmény esetén az építmény, építményrész bontása, ha annak fala vagy alapozása a szomszédos épülettel határos

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény

- Minden olyan építmény, építményrész, amely építési engedély vagy egyszerű bejelentés alapján építhető, használatbavételi engedély vagy használatbavétel tudomásulvétele alapján vehető használatba. Az építtetőnek a használatbavételi eljárást az építmény, építményrész használatbavétele előtt kell kezdeményeznie.
- A használatbavételi engedélyt meg kell adni, a használatbavételt tudomásul kell venni, ha az építményt vagy egy részét az építési engedélynek vagy az egyszerű bejelentésnek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg. Ettől eltérő szabályokat kormányrendelet megállapíthat.



281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről

Eljárási kódex

- ▶ Használatbavétel (tudomásulvétel vagy engedély)
- ▶ - Ügyféli kör
- ▶ - Helyszíni szemle
- ▶ - Kérelem melléklete és tartalma
- ▶ - Ügyintézési határidő

Használatbevétel

- ▶ egyszerű bejelentéssel épült új lakóépület,
 - ▶ építési, vagy fennmaradási engedéllyel megépült építmény
- rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, a használatbavétel előtt kell kérelmezni.

A kérelem tartalma és mellékletei

Kérelemben:

- ▶ Változási vázrajz kérelem benyújtáskor
(korábban nem volt feltétel, a hatóság 60 napon belül követelte meg)
- ▶ energetikai tanúsítvány
(a rendeletben meghatározott feltétel rendszer szerint)
- ▶ építésügyi műszaki szakértői nyilatkozat a fővállalkozó halála vagy megszűnése esetén, illetve a lejárt hatályú építési engedély alapján tíz évnél régebben befejezett és használatba vett építmény esetén
- ▶ szakhatósági dokumentáció

Építési naplóból:

- ▶ fővállalkozó kivitelezői nyilatkozat
- ▶ építész tervező nyilatkozata
- ▶ egyéb nyilatkozatok, megvalósulási dokumentáció, stb.

Használatbavétel – két eljárás

| Használatbavétel tudomásulvétel | Használatbavételi engedély |
|---|---|
| Ha nincs szakkérdés és szakhatósági közreműködés | Ha van szakkérdés és szakhatósági közreműködés |
| Egyszerű bejelentés esetén | Lejárt hatályú építési engedély esetén is lehetséges |
| A hatóság eljárás megindításáról értesítést nem küld és hiánypótlást sem bocsát ki | hatóság 5 napon belül ügyfélértesítést és hiánypótlást küld |
| Nincs ügyfél | Ügyféli kör az általános szabályok szerint |
| Hallgatással tudomásulvételről értesítés 15 napon belül, a 20. napon használatba vehető | Határozat – a véglegessé váláskor vehető használatba |
| Hatályos: korlátlanul | Hatályos: korlátlanul |

Használatbavétel elutasítása

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását, a használatbavétel tudomásul vételét megtagadja és a használatot megtiltja:

- ▶ az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek nem felel meg, vagy a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas
- ▶ engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységgel eltértek a záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációtól,
- ▶ a szükséges nyilatkozatok nem állnak rendelkezésre
- ▶ nem csatolták, vagy nem felel meg az energetikai tanúsítvány a követelményeknek
- ▶ az építési naplóban a megvalósulási dokumentáció nem áll rendelkezésre
- ▶ miniszteri rendeletben előírt változási vázrajz az OÉNY-ben nem áll rendelkezésre,

Ha a használatbavételi eljárás során az építésügyi hatóság a rendeltetésszerű és biztonságos építményhasználatot nem gátló hiányosságot tapasztal, a használatbavételi engedélyt megadja, vagy a használatbavételt tudomásul veszi, és ezzel egyidejűleg teljesítési határidő megjelölésével és a nemteljesítés esetére a végrehajtás módjáról szóló tájékoztatással kötelezi az építtetőt a még fennálló hibák, hiányosságok megszüntetése érdekében szükséges építési munkák elvégzésére.

▶

.

Használatbavétel irodaépületekre

- ▶ Az 1000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó, fő rendeltetése szerint iroda funkciójú épületre a használatbavételi engedély megadható ha az épület olyan iroda céljára előkészített területet is tartalmaz, amelynek hasznos alapterülete az épület összes hasznos alapterületének a felét nem haladja meg.
- ▶ A használatbavételi engedély megadható akkor is, ha az épület iroda céljára előkészített területe – a terek lehatárolása, a falfelületek, padlóburkolatok és az illemhely tekintetében – a rendeltetésszerű használatra még nem alkalmas, azonban
- ▶ az iroda céljára előkészített területen az épületgépészeti és elektromos kiállások rendelkezésre állnak, és
- ▶ az iroda céljára előkészített területet az épület használói elől biztonságosan, fizikailag elhatárolták.

Fennmaradási engedélyezési eljárás

- ▶ A tízéves intézkedési határidőn belül végzett **jogszerűtlen építési tevékenységek** esetén az építtető vagy a tulajdonos kérelmére fennmaradási engedélyt ad, ha annak jogszabályi feltételei fennállnak.
- ▶ A kérelemben továbbépítésre vagy használatbavételére irányuló kérelem is előterjeszthető.

Jogszerűtlen építési tevékenység

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 kormányrendeletben 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.

Nem minősül jogszerűtlen építési tevékenységnek, ha az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációtól úgy térnek el, hogy az eltérés nem nagyobb, mint az engedélyezett vagy bejelentett építmény

- ▶ külső alaprajzi méretének 1 %-a, de legfeljebb 2,00 m²,
- ▶ beépítési magasságának 1 %-a, de legfeljebb 0,2 méter,
- ▶ helyszínrajzi elhelyezéséhez képest 0,1 méter.

Fennmaradási engedélyezési eljárás

Eljárási szabályok:

- ▶ jellemzően megegyeznek az építési engedélyezési, illetve a használatbavételi engedélyezés szabályaival (üggyfélkör, ügyintézési határidők, szemle, stb.),
- ▶ építészeti műszaki dokumentáció több elemet tartalmaz,
- ▶ a döntés tartalmazza az építésügyi bírság megállapításának módját, összegét és a megfizetésének, elengedésének módját.
- ▶ A bírság összege jelentősen emelkedett!

Hatósági bizonyítvány kiállítása

Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez

- ▶ építmény feltüntetése illetve elbontása

| Tevékenység | Szükséges dokumentáció |
|---|---|
| Építmény, építményrész bontása | Záradékolt változási vázrajz, kivéve ha a telek beépítetlen lett. |
| Lakást tartalmazó épület bontása | Bontási adatlap (5. melléklet) |
| Építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építmény, építményrész felépítésének, meglétének igazolása | Záradékolt változási vázrajz |
| Jogszerűtlenül, de szakszerűen épített, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett építmény meglétének igazolása | Záradékolt változási vázrajz, építésügyi műszaki szakértői nyilatkozat, egyszerűsített műszaki dokumentáció |

Hatósági bizonyítvány kiállítása

Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez

- ▶ építmény feltüntetése illetve elbontása

| Tevékenység | Szükséges dokumentáció |
|---|-------------------------------|
| Tízéves intézkedési határidőn belül jogszerűtlenül épített, a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor hatályos jogszabály alapján építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységgel építhető építmény, építményrész meglétének igazolása | Záradékolt változási vázrajz, |

- ▶ Az építésügyi hatóság az építmény, építményrész szakszerűségét a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján vizsgálja, kivéve, ha az építménynek, építményrésznek az építése idején hatályos jogszabályoknak való megfelelése igazolható.
- ▶ a jogszerűséget az építési tevékenység végzésekor hatályos állapotban kell vizsgálni. kivéve azon építési tevékenységet, amely a kérelem benyújtásakor építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységnek minősül.

Hatósági bizonyítvány kiállítása

Tíz évnél régebbi építmények esetében az eljárás során a hatóság a HÉSZ-ben rögzített

- ▶ megengedett legnagyobb beépítettségre,
- ▶ az elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számára és rendeltetésére,
- ▶ az építési helyre és
- ▶ az épület megengedett legnagyobb beépítési magasságára, valamint
- ▶ a külső nyílászárók elhelyezésére és az állékonyságra vonatkozó megfelelést vizsgálja.

ha a hatóság megállapítja, hogy az építmény nem felel meg a követelményeknek a hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja.

Az építésügyi hatósági ellenőrzés

- ▶ hivatalból, vagy a kivitelező kérésére indul
- ▶ az építési folyamat szabályosságát vizsgálja, különös tekintettel a résztvevők jogosultságát, a kivitelezési dokumentáció meglétét, a építési napló vezetését, a jogszerűtlenséget, a szakszerűtlenséget, az építési termékeket, a fedezetkezelő közreműködését
- ▶ az ellenőrzést helyszínen és távoli eléréssel szűrőpróbaszerűen, éves ütemterv alapján végzi, arról jegyzőkönyvet készít
- ▶ igénybe vehet közreműködő hatóságot vagy szervezetet

Az építésügyi hatósági ellenőrzés

- ▶ Intézkedések szabálytalanság esetén:
- ▶ kivitelezés megtiltása
- ▶ szakszerűtlen tevékenység esetén kötelezési eljárást folytat le
- ▶ jogszerűtlen építési tevékenység eljárást indít
- ▶ szankcionál

Kapcsolat , elérhetőség

Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Építésügyi Osztály 1.
Székesfehérvár Mátyás király krt. 6.

- Tel: +36 22/526-962
- epitesugy.szekesfehervar@fejer.gov.hu

Építésügyi Osztály 2.
Dunaújváros Szórád Márton u. 39. 1. emelet 101-107

- Tel: +36 25/ 795-640
- epitesugy.dunaujvaros@fejer.gov.hu
- Ügyfélfogadás: hétfő, péntek : 8-11³⁰, szerda: 8-11³⁰ , 13-15³⁰