

Tájékoztató a rendeltetésmódosítási engedélyezési eljárásról

Rendeltetésmódosítási engedélyezési eljárás

A 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű építmény rendeltetésének kereskedelmi rendeltetésre történő változtatására, vagy kereskedelmi rendeltetésű építmény jogszabályban meghatározott átalakítására a rendeltetésmódosítási hatóság engedélye alapján van lehetőség. A rendeltetésmódosítási hatóság engedélye iránti eljárásban a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal szakkérdésben nyilatkozik. A nyilatkozat kialakítása során az **épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - a továbbiakban: Étv.** – 57/C. és 57/D. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

Ha rendeltetésmódosítási hatóság engedélye nélkül kerül sor az építmény kereskedelmi rendeltetésű használatára vagy átalakítására, a rendeltetésmódosítási hatóság megtiltja a kereskedelmi rendeltetésű használatot, és legfeljebb az eljárási bírság legmagasabb összegének megfelelő bírsággal sújtja azt, akinek a rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelmet be kellett volna nyújtania. (Étv. 57/F. §-a)

A kormányhivatal eljárása során anyagijogszabályként az Étv., a **rendeltetésmódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet - a továbbiakban: Korm. rendelet** –, a kereskedelemről szóló **2005. évi CLXIV. törvény – a továbbiakban: Kertv.** -, a **400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építményekre vonatkozó előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása iránti kérelem tartalmi követelményeinek, az eljárásban közreműködő Bizottság működésének egyes szabályairól szóló 5/2015. (I. 29.) Korm. rendelet - a továbbiakban: R.** - rendelkezéseit, eljárásijogszabályként az **általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény - a továbbiakban: Ákr.** - rendelkezéseit kell alkalmazni.

A rendeltetésmódosítási engedélyezési eljárás megindítása:

A kormányhivatal, mint rendeltetésmódosítási hatóság kérelemre rendeltetésmódosítási engedélyezési eljárást folytat le. A kérelem elbírálása során alapvetően Korm. rendelet rendelkezései az irányadóak.

A Korm. rendelet 1. §-a szabályozza e jogszabály tárgyi hatályát, vagyis azt, hogy mely esetekben kell e Kormányrendelet előírásait alkalmazni.

A Korm. rendelet 1. § szerint:

„1. § (1) E rendeletet az Étv. - IV/A. Fejezetében szabályozott,

a) a 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű építmény vagy annak valamely 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű önálló rendeltetési egysége rendeltetésének kereskedelmi rendeltetésre változtatására,

b) kereskedelmi építmény vagy annak kereskedelmi rendeltetésű önálló rendeltetési egysége építési engedélyhez nem kötött átalakítására, ha a kereskedelmi építmény vagy az önálló rendeltetési egység bruttó alapterülete így meghaladja a 400 m²-t,

c) kereskedelmi építmény 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű árusítóterének olyan átalakítására, amely építési engedélyhez nem kötött,

(a továbbiakban együtt: rendeltetésmódosítási eljárás) kell alkalmazni.

(2) E rendelet alkalmazásában árusítóter a kereskedelemről szóló törvény szerinti árusítóter.”

A rendeltetésmódosítási eljárás során a kereskedelmi építmény tekintetében az üzlet, illetve árusítótér fogalmát a Korm. rendelet 1. §-ra figyelemmel az Étv. 57/B. § és a Kertv. vonatkozó rendelkezési alapján lehet meghatározni.

Az Étv. 57/B. § értelmében e fejezet alkalmazásában kereskedelmi építmény: a Kertv. szerinti üzlet és bevásárlóközpont.

A Kertv. 2. § 3. pontja szerint bevásárlóközpont: olyan komplex kialakítású, vegyes rendeltetésű épület, amelyben állandó jelleggel több kereskedő folytat túlnyomórészt üzletekben különböző típusú kereskedelmi tevékenységet, és ahol emellett jellemzően a szabadidő eltöltésével összefüggő szolgáltatási tevékenységet is folytatnak;

A Kertv. 2. § 27. pontja szerint üzlet: kereskedelmi tevékenység folytatása céljából létesített vagy használt épület, illetve önálló rendeltetési egységet képező épületrész, helyiség, ideértve az elsődlegesen raktározás, tárolás célját szolgáló olyan épületet vagy épületrészt is, amelyben kereskedelmi tevékenységet folytatnak.

A Kertv. 2. § 1. pontja szerint árusítótér: az üzleten belül a termék vásárlóknak történő bemutatására és értékesítésére szolgáló terület.

Amennyiben a fenti feltételek fennállnak, rendeltetésmódosítási engedélyezés iránt kérelmet kell előterjeszteni az építmény fekvése szerinti fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.

A rendeltetésmódosítási eljárás lefolytatására – az Étv. 57/C. § (1) bekezdés értelmében, az egyéb feltételek fennállása esetén – kizárólag akkor kerülhet sor, ha az építés, átalakítás, bővítés építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységgel valósul meg. Ha ez utóbbi áll fenn, akkor - a vonatkozó jogszabályok alapján - építésügyi hatósági engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

A rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelem:

A Korm. rendelet 3. §-a szabályozza a rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelem előterjesztésére vonatkozó szabályokat. Ez a jogszabályi hely kötelezően meghatározza, hogy a kérelemnek milyen adatokat kell tartalmazni (tartalmi kellékek). Meghatározza továbbá, hogy a kérelemhez milyen mellékleteket kell csatolni (kötelező mellékletek).

A Korm. rendelet 3. § szerint:

„3. § A rendeltetésmódosítási engedély iránti **kérelem tartalmi követelményeit a R. 1. melléklete határozza meg, azzal, hogy a kereskedelmi építményre vonatkozó jelenlegi és tervezett alaprajzot, valamint az építészeti műszaki leírást is csatolni kell.** Nem szükséges csatolni az R. 1. melléklet

a) 1. pont c) alpontjában,

b) 2. pont h), k), m), p), q) alpontjában,

c) 3. pontjában,

d) 5. pont a) alpontjában megjelölt közúti biztonsági hatásvizsgálatot és közúti biztonsági auditot, valamint f), g), i) alpontjában,

e) 6., 8. és 9. pontjában

megjelölt dokumentumokat.”

E jogszabályi hely értelmében **a rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelem tartalmi követelményeit R. 1. melléklete határozza meg.**

A R. 1. melléklet szerint:

„A szakkérdés vizsgálatához szükséges kérelem adattartalma

1. A kérelmező

- a) neve, címe;
- b) cégjegyzékszám, vagy vállalkozói száma;
- c) eddigi beruházásai;
- d) vagy képviselőjének elektronikus elérhetősége.

2. Az építeni, átalakítani, vagy bővíteni kívánt kereskedelmi építmény

- a) alapterülete m²-ben;
- b) címe, helyrajzi száma;
- c) célja (üzlet, bevásárlóközpont, egyéb) és szükségessége;
- d) tervezett profilja (fő árucsoportonként);
- e) az építmény egyéb funkciója a kereskedelmi építményen kívül;
- f) kereskedelmi vonzáskörzete (települések felsorolása, lakosság szám);
- g) bővítés vagy átalakítás esetén eddigi funkciója;
- h) tervezett átadási ideje;
- i) közösségi közlekedési elérhetőségei;
- j) önálló kerékpárforgalmi létesítményei;
- k) hőveszteség tényezője;
- l) megújuló energiaforrás igénybevétele, módja, mértéke, felhasználása;
- m) barna-, illetve zöldmezős beruházással érintett területek mértéke;
- n) a terület teherbíró képességének, terhelhetőségének vizsgálata;
- o) a kereskedelmi építmény környezetre, természetre, tájra gyakorolt hatásának bemutatása;
- p) a kereskedelmi építmény által érintett védett természeti területek, Natura 2000 területek, ökológiai hálózat vagy tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület;
- q) tájba illesztést igazoló látványterv a meglévő és a tervezett állapot bemutatásával;
- r) funkciójának figyelembe vételével foglalkoztatni tervezett munkaerő jellemzői;
- s) a működése során keletkező hulladék várható mértéke és annak kezelése.

3. Nyilatkozat arról, hogy szükség van-e az 5000 m²-nél nagyobb alapterületű kereskedelmi építménnyel kapcsolatos hatástanulmányra.

4. Csatolandó dokumentumok a kereskedelmi építményre vonatkozóan:

- a) a létesítendő építménnyel kapcsolatban kapott engedélyek (ha van ilyen) másolata;
- b) a tervezett beruházással kapcsolatban benyújtott és kezdeményezett kérelmek másolata;
- c) a kereskedelmi építmény közlekedési kapcsolatai által érintett állami és önkormányzati tulajdonú területekkel kapcsolatos közútkezelői, tulajdonosi és vagyongazdálkodói hozzájárulások.

5. Közlekedési hatásvizsgálat az alábbi elemekre kiterjedően:

- a) *
- b) a kereskedelmi építmény üzemeltetése által várható térségi forgalomnövekedés (különös tekintettel a nehéz tehergépjármű forgalomra) modellezése, hatáselemzés;
- c) a megnövekedett forgalomból eredő környezeti hatások bemutatása, a szükséges zaj-, rezgés és levegőszennyezés elleni intézkedések bemutatása;
- d) a kereskedelmi építmény megközelíthetősége közösségi közlekedéssel, az ehhez szükséges megállóhelyek kialakításának tervei;
- e) a kereskedelmi építmény gyalogos és kerékpáros megközelíthetőségének vizsgálata, járdák, kerékpárutak, kerékpártárolók kialakításának tervei;
- f)–i) *.

6. Az Étv. 57/C. § (1) bekezdése szerinti kérelem részletes indokolása.

7. Nyilatkozat arról, hogy a közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

8. Kötelezettségvállalási nyilatkozat arról, hogy a kérelmező az építés és a létesítmény kereskedelmi célú hasznosítása során gondoskodik a kérelemben foglaltak érvényre juttatásáról.

9. Cégszerű aláírás és dátum.”

A fentiekben idézett,*-gal jelölt jogszabályi hely hatálytalan 2020.07.2-től, tehát azt nem kell alkalmazni.

A kérelem elbírálása, ügyintézési határidő:

Az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezésének időpontjában indul. (Ákr. 37. § (2) bekezdése)

A kormányhivatal, mint rendeltetismódosítási hatóság az eljárás megindulásától számított 5 napon belül megkeresi a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal vezetőjét, szakkérdésben tett nyilatkozat kiadása céljából. A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal a szakkérdésben 60 napon belül nyilatkozik. (Korm. rendelet 4. § (1)-(2) bekezdései)

Ha a szakkérdés vizsgálata során a tényállás tisztázása azt szükségessé teszi, vagy az egyes kereskedelmi építmények létesítésével összefüggő véleményező Bizottságnak (a továbbiakban: Bizottság) a véleménye kialakításához kiegészítő adatok és információk szükségesek, a kérelmezőt közvetlenül a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hívja fel nyilatkozattételre, irat benyújtásra vagy a kiegészítő adatok és információk megküldésére. A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal a felhívásában tájékoztatást ad az ügyfél mulasztásának következményéről. A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal nyilatkozatának a tényállásra, a bizonyítékokra, a mérlegelés és a döntés indokaira, valamint az azt megalapozó jogszabályhelyek megjelölésére is kiterjedő indokolást kell tartalmaznia. A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal és az Étv. 57/D. § (1) bekezdésében meghatározott Bizottság eljárásával kapcsolatos iratbetekintésre a szakkérdés elbírálására irányuló nyilatkozat kiadását megelőzően a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalnál kerülhet sor. (Korm. rendelet 4. § (3)-(5) bekezdései)

A kormányhivatal, mint rendeltetismódosítási hatóság a döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázásának keretében vizsgálja, hogy a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel-e, valamint hogy az érintett építményben a rendeltetismódosítási engedélyhez kötött tevékenységet megkezdték-e. (Korm. rendelet 5. §) Ennek érdekében a kormányhivatal helyszíni szemlét rendel el. (Ákr. 62. § (1) bekezdése, 68. § (1) bekezdése)

A kormányhivatal eljárása – **az ügyintézési határidő** – a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezésének időpontjában indul. (Ákr. 37. § (2) bekezdése, 50. § (1) bekezdése)

A hatóság döntését – teljes eljárásban – **75 napon belül kell meghozni.** (Ákr. 50. § (2) bekezdés c) pontja, Étv. 57/C. § (2) bekezdése)

Az **ügyintézési határidőbe** nem számít be a szakkérdés vizsgálatához szükséges kiegészítő adatok, információk és vélemények megérkezésének kiküldésétől azok beérkezéséig tartó idő. (az Étv. 57/F. § (2) bekezdésére, 57/C. § (2) bekezdésére figyelemmel az Étv. 57/D. § (4) bekezdése Ákr. 103. § (3) bekezdése) Az ügyintézési határidőbe nem számít be továbbá az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama. (Ákr. 50. § (5) bekezdése)

A kormányhivatal a kérelemről – figyelemmel a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal szakkérdésben tett nyilatkozatára – határozattal dönt. (Ákr. 80. § (1) bekezdése)

Jogorvoslat:

- A kormányhivatal határozata ellen fellebbezésnek nincs helye, az ügyfél jogsérelemre hivatkozva a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat, keresetlevél benyújtásával. (Ákr. 114. § (1) bekezdése, 116. § (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. § (1) bekezdése)
A végleges határozatot a bíróság az ügyfél kérelmére – az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása és az egyéb feltételek fennállása esetén megváltoztatja, megsemmisíti vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja.

A döntés módosítása, visszavonása:

- Amennyiben a kormányhivatal megállapítja, hogy a felügyeleti szerv vagy a közigazgatási bíróság által el nem bírált döntése jogszabályt sért, a **döntését** – annak közlésétől számított egy éven belül, egy ízben – **módosítja vagy visszavonja**. A módosítás vagy visszavonás keresettel támadott döntés esetében a védírat továbbítását követően kizárólag az Ákr. 115. § (6) bekezdése szerint lehetséges. Az Ákr. 115.§ (6) bekezdés értelmében a védírat előterjesztésétől a közigazgatási pert befejező határozat jogerőssé válásáig a támadott hatósági döntés csak a keresetlevélben foglaltaknak megfelelően módosítható vagy vonható vissza, más okból jogorvoslati eljárásnak nincs helye. (Ákr. 120. § (1) bekezdése)
- Törvény vagy kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában a döntést a hatósági igazolványba és bizonyítványba felvett téves bejegyzés kivételével nem lehet módosítani vagy visszavonni, ha az jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot sértene. (Ákr. 120. § (2) bekezdése)

A döntés kijavítása, kicserélése és kiegészítése:

- Ha a döntésben **elírás, illetve számítási hiba van**, és az nem hat ki az ügy érdemére, a hatóság a döntést kijavítja. A kijavítást a hatóság közli azzal, akivel az eredeti döntést közölte. A döntés kijavítással érintett része ellen ugyanolyan jogorvoslatnak van helye, mint az eredeti döntés ellen volt. (Ákr. 90. § (1)-(3) bekezdései)
- Ha döntésből jogszabály által előírt kötelező tartalmi elem hiányzik, vagy az ügy érdeméhez tartozó kérdésben nem született döntés, a hatóság a **döntést kiegészíti**. Nincs helye a döntés kiegészítésének, ha a döntés véglegessé válásától számított egy év eltelt. A kiegészítést a hatóság egységes döntésbe foglalva, lehetőleg a döntés kicserélésével közli. A kiegészítés ellen ugyanolyan jogorvoslatnak van helye, mint az eredeti döntés ellen volt. A kiegészítést közölni kell azzal, akivel a kiegészített döntést közölték. (Ákr. 91. §-a)

Alkalmazott jogszabályok:

- a rendeltetismódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet (Korm. rendelet)
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)
- a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (Kertv.)

- a 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építményekre vonatkozó előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása iránti kérelem tartalmi követelményeinek, az eljárásban közreműködő Bizottság működésének egyes szabályairól szóló 5/2015. (I. 29.) Korm. rendelet (R.)
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.)