

## Lakossági tájékoztató

### a használatbavételi engedélyezési eljárás szabályairól

#### 1. Milyen esetben és mikor kell használatbavételi engedély iránti kérelmet benyújtani?

Használatbavételi engedély alapján vehető használatba az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény, építményrész, amelyre az építtetőnek építési engedélyt kellett kérnie, ha

- annak használatbavételi engedélyezési eljárásába szakhatóságot szükséges bevonni, vagy
- az építésügyi hatóság építési engedélye jogszabályban meghatározott valamely szakkérdés tekintetében kikötést vagy feltételt tartalmazott, vagy ha az építési tevékenységgel az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a vizsgált szakkérdést érinti.

A használatbavételi engedély iránti kérelmet az építtető – azaz akinek a nevére az építési engedély szól - nyújthat be az építésügyi hatósághoz. A kérelmet személyesen elektronikus adathordozón, vagy elektronikusan lehet benyújtani az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (a továbbiakban: ÉTDR) igénybevételeivel.

A kérelmet a használat megkezdése előtt, az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, az építési munkaterület építtető részére történő, építési naplóban igazolt átadását követően, **az építési engedély hatályossága alatt** kell benyújtani.

#### Fontos tudni, hogy

a kérelem elutasításának oka nem lehet a kérelem építési engedély hatályossága utáni benyújtása.

Jogszabály rögzíti azokat az eseteket, amelyek fennállásakor az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását megtagadhatja és az építmény használatát megtilthatja. Ezen esetek között nem szerepel a kérelem építési engedély hatályosságának lejárt utáni benyújtása.

**Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 44. § (2) bekezdése egyértelműen rögzíti, hogy abban az esetben, ha az építményt vagy egy részét - építési engedélyhez kötött építési munka esetén - az engedélynek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg, a használatbavételi engedélyt meg kell adni.**

Egy telken, egy építésügyi hatósági engedély alapján ütemezetten megépült több építményre vagy önálló rendeltetési egységre külön-külön ütemenként is lehet használatbavételi engedélyt kérelmezni.

#### 2. Mikor kell szakhatóságot bevonni?

Szakhatóságot kell bevonni a használatbavételi engedélyezési eljárásba, ha az építési engedélyhez a szakhatóság kikötéssel vagy feltételekkel járult hozzá, vagy ha az építési tevékenység folyamán az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a szakhatóság állásfoglalásának tartalmát érinti.

#### 3. Mit kell és mit lehet az engedélykérelemhez mellékelni?

A kérelemhez, a tartalmától függően **mellékelni kell:**

- papír alapon vezetett építési napló esetében:

[

- a fővállalkozó kivitelezőnek [az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. \(IX. 15.\) Korm. rendelet](#) 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozatát,
- a 312/2012 (XI.8.) Kr. 4. melléklete szerinti, kitöltött statisztikai adatlapot,
- a szakhatóság megkereséséhez vagy szakkérdés vizsgálatához szükséges dokumentációt, ha a kérelem benyújtásakor nem áll rendelkezésre előzetes szakhatósági hozzájárulás,
- meglévő épület bővítése esetén, ha a bővítés mértéke meghaladja a bővítendő épület hasznos alapterületének 100%-át, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendeletben meghatározott követelményeknek való megfelelést igazoló épületenergetikai számítást.

A kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolni kell az külön jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díj megfizetését.

Az építtetőnek a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig [az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet](#) hatálya alá tartozó épületek esetében az energetikai tanúsítványt az OÉNY-ben ki kell állíttatnia.

Új épület építése vagy meglévő épület - az ingatlan-nyilvántartásban változást eredményező - bővítése esetén a használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztésével egyidőben az ingatlanügyi hatáskörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatal által hatályos záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez külön jogszabályban előírt változási vázrajzot az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (a továbbiakban: OÉNY) elektronikusan fel kell tölteni. Amennyiben ez nem kerül feltöltésre, akkor az eljáró hatóság döntésében határidő megjelölésével benyújtásra kötelezi a kérelmezőt.

A kérelemhez **mellékelni lehet:**

- az érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását - amennyiben az nem az ÉTDR igénybevitelével került beszerzésre - és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt,

#### **4. Mennyi az eljárás illetéke?**

Az eljárás nem illetékköteles [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 28. § \(1\) bekezdése alapján](#).

Amennyiben az építésügyi hatóságnál indított eljárásban szakkérdés vizsgálata szükséges, arra külön jogszabályban meghatározott igazgatási szolgáltatási díj vonatkozhat.

#### **5. Mennyi az ügyintézési határidő?**

A használatbavételi engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő 25 nap, amennyiben az eljárás során szakhatóságot kell megkeresni, akkor az ügyintézési határidő 35 nap, kivéve a 400 m<sup>2</sup> -nél nagyobb bruttó alapterületű az 1997. évi LXXVIII. törvény 57/B. §-a szerinti kereskedelmi építmények használatbavételi engedélyezési eljárását, amelyben az ügyintézési határidő 75 nap.

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

#### **6. Ki értesül a döntésről, a döntés véglegessé válásáról?**

A használatbavételi engedély iránti kérelemben hozott döntés szóban nem közölhető. A döntés a közléssel végleges és végrehajtható. A döntést közölni kell:

- ügyféli minőségben

[

- az építetővel vagy meghatalmazottjával,
- az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával,
- azzal, akit az építésügyi hatóság az eljárásba ügyfélként bevont,
- azzal a hatósággal, amely az ügyben szakhatósági állásfoglalást adott.

A végleges döntést közölni kell:

- az építetővel vagy meghatalmazottjával,
- az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatósággal és állami adó- és vámhatósággal,
- az ingatlan-nyilvántartást vezető első fokú ingatlanügyi hatósággal.

Az építésügyi hatóság a végleges használatbavételi engedélyt a véglegessé válás időpontjának tudomásra jutásától számított három napon belül megküldi az építetőnek vagy meghatalmazottjának a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésének megfelelően.

### **7. Az engedélyezés egyéb szabályai:**

- A használatbavételi engedély iránti kérelemmel együtt benyújtható fennmaradási engedély iránti kérelem is az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően megépült építményre vagy építményrészre.
- Az eljárás megindításáról nem kell értesítést kibocsátani. Az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezését követő munkanapon indul.
- Ha a kérelme hiányos, az építésügyi hatóság az eljárás megindulásától számított öt napon belül egyszeri alkalommal teljesítési határidő megjelölésével hiánypótlásra hívja fel az építetőt.
- A használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során, helyszíni szemle megtartása mellett az építésügyi hatóság meggyőződik arról, hogy
  - az építési tevékenységet az építési engedélynek, módosított építési engedélynek, az ahhoz tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően végezték-e el,
  - a tapasztalt eltérések építésügyi hatósági engedélyhez kötöttek-e,
  - az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e,
  - az elkészült építmény a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek megfelel-e, valamint
  - az építmény zavartalan használatához az építési engedélyben előírt szükséges járulékos építmények megvalósultak-e, a felvonulási épület elbontásra került-e, a környezetrendezést elvégezték-e,
  - [az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. \(IX. 15.\) Korm. rendelet 14. §-a](#) szerinti nyilatkozat az építési naplóban rendelkezésre áll-e.

### **8. Az engedély feltételei, és azok teljesítése**

A használatbavételi engedély akkor adható meg, ha az építmény az OTÉK-ban meghatározott rendeltetészerű és biztonságos használat követelményeinek, az építési engedélynek és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelel és

- az eltérés nem építésügyi hatósági engedélyhez kötött és a megvalósulási dokumentációban szerepel,

[

- a fővállalkozó kivitelezőnek az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 14. §-ában meghatározott tartalmú nyilatkozata rendelkezésre áll,
- az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet hatálya alá eső új
  - a hatóságok használatára szánt vagy tulajdonukban lévő épület esetében,
  - egyéb épület esetében 2024. június 30. után,energetikai tanúsítvánnyal igazoltan közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épületként épült meg, feltéve hogy az építési engedély iránti kérelem benyújtására 2015. december 31-ét követően került sor.
- A változási vázrajz feltöltésének hiánya a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatását és a használatbavételi engedély kiadását nem akadályozza, azonban az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély rendelkező részében határidő megjelölésével kötelezi az építetőt a változási vázrajz elektronikus feltöltésére.
- Ha a használatbavétel engedélyezésekor az építésügyi hatóság a rendeltetésszerű és biztonságos építményhasználatot nem gátló hiányosságokat tapasztal, a használatbavételi engedélyt megadja és ezzel egyidejűleg megfelelő teljesítési határidő megjelölésével és a szankciók alkalmazására való figyelmeztetéssel kötelezi az építetőt a még fennálló hibák, hiányosságok megszüntetésére, vagy a kulturális örökség védelme érdekében szükséges munkálatok elvégzésére.
- A döntés tájékoztatást tartalmaz arra vonatkozóan, hogy az építető, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) – jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni a 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.

## 9. Meddig hatályos az engedély?

A használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.

## 10. Milyen jogorvoslati lehetőség van?

Van lehetőség a jogorvoslatra.

Az építésügyi határozata a közléssel végleges és végrehajtható, ellene közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs, jogszabálysértésre hivatkozva annak felülvizsgálatát lehet kérni, a határozat ellen közigazgatási per indítható.

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

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

Az ügyfél a keresetlevelet az illetékes törvényszékhez címezve az építésügyi hatóságnál nyújtja be vagy ajánlott küldeményként postára adja. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújthatja be. A jogi képviselő nem kötelező.

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

Az építésügyi hatóság végleges döntésének felülvizsgálata iránti eljárás illetékköteles, az illeték összege 30.000 forint, melynek tekintetében a feleket vagyoni és jövedelmi

[

viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket utólag, a bíróság felhívására kell megfizetni.