



CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Az új építési törvény elemzését bemutató cikksorozat V. rész

Az építésügyi hatósági eljárások október 1-jétől módosultak:

Az egyszerű bejelentés kibővült tárgykörrel hatósági eljárássá lépett elő, a használatbavételi eljárás átalakult, a fennmaradási engedélyezés feltételei pedig enyhültek

Az új építési törvény elemzését bemutató cikksorozatunk [megindulásával](#) hétről hétre bemutatjuk a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény („Méptv.”) számottevő részének 2024. október 1-jén történő hatálybalépésével megjelenő új jogszabályi környezetet. A legutóbbi, [IV. részben](#) a kivitelezési szerződés tartalmi elemeit, az építetetői fedezetkezelés szabályait és a kivitelezői felelősségbiztosítás érintő főbb változásokat ismertettük. A cikksorozatunk V. részében pedig az építésügyi hatósági eljárások közül az egyszerű bejelentési, a használatbavételi és fennmaradási eljárásokat érintő fontosabb módosításokat mutatjuk be.

1. Változások az építésügyi hatósági eljárásokban

- [1] 2024. október 1-jén a Méptv. mellett hatályba lépett az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet („**új Eljárési kódex**”). Az új Eljárásjogi kódex hatályon kívül helyezte és magába olvasztotta az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet („**régi Eljárési kódex**”), valamint a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendeletet. A formális változásokon felül azonban természetesen érdemi szabályozási változtatások is történtek, melyeket részben a Méptv., részben pedig az új Eljárési kódex tartalmaz. Cikksorozatunk jelen részében



az egyszerű bejelentési, a használatbavételi és a fennmaradási engedélyezési eljárás fontosabb változásaira fókuszálunk.

- [2] A Méptv. 162. § (2) bekezdése átalakította az Étv. 34. § (2) bekezdésében felsorolt építésügyi hatósági eljárások rendszerét: az eljárásfajták száma bürokráciacsökkentő célokból kevesebb a korábbiakhoz képest, kizárólag az építési tevékenységek jogszerű és szakszerű végzéséhez elengedhetetlenül szükséges engedélyezési eljárástípusokat tartja meg az új szabályozás. Külön kiemelendő újítása a Méptv.-nek, hogy a 2024. október 1-jéig hatósági eljárásnak nem minősülő egyszerű bejelentés immár szintén a hatósági eljárások közé tartozik.
- [3] Az építésügyi hatósági eljárások rendszerének változását a következő táblázat foglalja össze:

Étv. szerinti hatósági eljárások	Méptv. szerinti hatósági eljárások
építési engedélyezési	építési engedélyezési
	egyszerű bejelentési
összevont engedélyezési	
	összevont telepítési
fennmaradási engedélyezési	fennmaradási engedélyezési
használatbavételi engedélyezési	használatbavételi
használatbavétel tudomásulvételi	
bontási engedélyezési	bontási engedélyezési
engedély hatályának meghosszabbítása iránti engedélyezési	
jogutódlás tudomásulvételi	
az országos építési követelményektől való eltérés engedélyezési	
hatósági bizonyítvány kiállítása iránti	hatósági bizonyítvány kiállítása iránti
kötelezési	
szakhatósági	
veszélyhelyzet, összehangolt védelmi tevékenység, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi	veszélyhelyzet, összehangolt védelmi tevékenység, továbbá tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén szükségessé váló építési tevékenység tudomásulvételi

1.1. Építési engedélyhez kötött tevékenységek

- [4] Jelentős változást hozott az új Eljárási kódex az építési engedélyhez kötött építési tevékenységek körében. A régi Eljárási kódex akképpen rendelkezett az építési engedélyhez kötött építési tevékenységek köréről, hogy az 1. számú mellékletében felsorolta, melyek az építési engedély *nélkül* végezhető építési tevékenységek. Az új Eljárási kódex változtatott a szabályozás módján, és a negatív kategorizálás helyett a 17. §-ban rögzíti, hogy mely építési tevékenységek esetén van szükség építési engedélyre.
- [5] Az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység kivételével építési engedély alapján végezhető az új Eljárási kódex 17. §-a alapján 12 építési tevékenység, többek között például:



- (1) 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,
- (2) 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,
- (3) a zárt sorúan vagy ikresen épített épületen minden olyan építési tevékenység, amely az épület szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét érinti,
- (4) a támfal építése, ha az a csatlakozó alacsonyabb terepszinttől számítottan az 1,5 m magasságot meghaladja.

2. Egyszerű bejelentési eljárás

- [6] Az egyszerű bejelentési eljárás tehát október 1-jét megelőzően nem tartozott a hatósági eljárások közé. Korábban az Étv. 33/A. §-a és a 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet tartalmazta az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységekre vonatkozó szabályokat. Az egyszerű bejelentési eljárás mint hatósági eljárás szabályait jelenleg pedig az új Eljárási kódex IV-V. fejezete tartalmazza.
- [7] Az egyszerű bejelentési eljárás esetköre annyiban szűkült, hogy a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű új lakóépület építése – a korábbi szabályozáshoz képest, mely további feltételt nem fűzött e tevékenységhez – csak akkor végezhető egyszerű bejelentés alapján, ha a lakóépület kizárólag lakófunkciót és azt kiszolgáló helyiséget tartalmaz, valamint, ha a szomszédos ingatlanon lévő, zárt sorúan vagy ikresen csatlakozó épület alapozásának megerősítése nem szükséges.
- [8] E korlátozások mellett azonban egyidejűleg bővült is az egyszerű bejelentéssel végezhető tevékenységek köre, mostantól egyszerű bejelentéssel végezhető:
- (1) a lakóépületet kiszolgáló melléképület építése és bővítése is, amennyiben a melléképület az új Eljárási kódexben megadott paramétereknek megfelel – azonban az legfeljebb 60 m² összes hasznos alapterülettel rendelkezik;
 - (2) a bejelentett építési tevékenységtől eltérő és az épület külső alaprajzi méretét megváltoztató építési tevékenység;
 - (3) az épület beépítési magasságát megváltoztató építési tevékenység;
 - (4) az épület telken belüli elhelyezkedését módosító építési tevékenység; a lejárt hatályú egyszerű bejelentéssel rendelkező, használatbavételre nem alkalmas épület befejezéséhez szükséges, tartószerkezetet érintő építési tevékenység is.
- [9] Az új Eljárási kódex nívója továbbá, hogy a korábbi szabályozással ellentétben az építési döntése alapján az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység építési engedély alapján is végezhető.
- [10] Az új eljárési szabályok szerint az építésügyi hatóság az egyszerű bejelentést hallgatással tudomásul veszi, ha az előírt határidőben az építési tevékenység megkezdését vagy folytatását nem tiltja meg. Ebben az esetben az építési



tevékenység a bejelentés beérkezését követő első munkanaptól számított 20 nap elteltével megkezdhető.

- [11] További újítása az új Eljárási kódexnek, hogy az új lakóépületre vonatkozó egyszerű bejelentési eljárásban az építésügyi hatóság *érdemi vizsgálatot végez és ellenőrzi* a tervezett épület építésügyi szabályoknak való megfelelését. Ez az eljárásrend – ahogy az eljárás hatósági tudomásulvétellel való lezárása is – az építetők jogbiztonságát hivatott erősíteni a Méptv. és az új Eljárási kódex indokolása szerint. A meglévő lakóépület bővítésének bejelentése során pedig a hatóság kizárólag a mellékletek meglétét ellenőrzi.

3. Használatbavételi eljárás

- [12] Az új szabályozás szerinti használatbavételi eljárás keretében összevonásra kerültek a korábbi használatbavételi és tudomásulvételi eljárás szabályai. Az Étv. 44. § (1) bekezdésével ellentétben továbbá nem az építetőnek kell eldöntenie, hogy melyik döntés iránti kérelmet terjessze elő, azaz, hogy használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével veheti-e használatba az érintett épületet. Ezt a hatályos szabályozás alapján a hatóság feladata eldönteni, az új Eljárási kódex rögzíti ugyanis az eljárást lezáró döntés típusát.
- [13] Így a 37. § (1) bekezdése szerint az építésügyi hatóság, ha a használatbavételi eljárásban szakhatósági közreműködés vagy szakkérdés vizsgálata szükséges, a használatbavételt határozattal engedélyezi vagy elutasítja. Ha az eljárásban szakhatósági közreműködés vagy szakkérdés vizsgálata nem szükséges, a használatbavételt tizenöt napon belül hallgatással tudomásul veszi, vagy a tudomásulvételt határozattal megtagadja.
- [14] Az új Eljárási kódex 40. §-a szerint az építésügyi hatóság a hallgatással történő használatbavétel tudomásulvételéről értesítést küld. Amennyiben az építésügyi hatóság az előírt határidőben a használatbavétel tudomásulvételét nem tagadja meg, és az építmény használatát nem tiltja meg, akkor az építmény a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanaptól számított huszadik napot követően használatba vehető.

3.1. Építész tervező nyilatkozata

- [15] A Méptv. 173. § (5) bekezdése alapján a használatbavételre irányuló kérelem benyújtásához mostantól főszabályként szükséges a tervező elektronikus építési naplóba feltöltött nyilatkozata is, melyben a tervező arról foglal állást, hogy az építmény az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentáció alapján készült kivitelezési dokumentációnak megfelelően, attól való eltérés esetén a jóváhagyásával, a megvalósulási dokumentációnak megfelelően épült-e meg, illetve, hogy a használatbavételhez hozzájárul.
- [16] A tervező nyilatkozatára vonatkozó részletszabályokat az Épkiv. 10. §-ában találjuk. A tervező nyilatkozata azon épület, épületrész esetén szükséges – az atomenergia alkalmazására szolgáló építmény kivételével – amely (i) építése építési engedélyhez



vagy egyszerű bejelentéshez kötött (ii) közhasználatú vagy (iii) az Országos Építészeti Tanács véleményezéséhez kötött.

- [17] A Méptv. gondoskodik azokról az esetekről is, ha a tervező hozzájárulását pótolni szükséges. Így amennyiben a tervező az építető kérésétől számított 15 napon belül nem teszi meg nyilatkozatát – a területi építész kamara titkárának az eredménytelen, tervezőnek címzett, 3 napos póthatáridő tartalmazó felszólítását követően – a *területi építész kamara közigazgatási eljárás keretében pótolja a nyilatkozatot*, és ezzel egyidejűleg etikai-fegyelmi eljárást kezdeményez a tervező ellen. Ha a tervezőt a halála vagy megszűnése akadályozza meg a nyilatkozat megtételében, szintén a területi építész kamara pótolja a nyilatkozatot közigazgatási eljárás keretében.
- [18] A tervező használatbavételhez való hozzájárulásának megtagadása esetén a Méptv. alapján az építető jogorvoslattal élhet, az illetékes területi építész kamarához fordulhat. A területi építész kamara közigazgatási eljárás keretében felülvizsgálja a nyilatkozatot, és dönt annak fenntartásáról vagy a hozzájárulást kiadja. Ha a területi építész kamara megállapítja, hogy alapos indok nélkül tagadta meg a hozzájárulást, etikai-fegyelmi eljárást kezdeményez a tervező ellen. A területi kamara döntése ellen az országos kamarákhoz benyújtott fellebbezésnek van helye.
- [19] Az új Eljárási kódex 36. § (2) ia) alpontja rögzíti, hogy az építésügyi hatóság meggyőződik arról, hogy az építész tervező hozzájáruló nyilatkozata, ennek hiányában a területi építész kamara nyilatkozata az elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll-e.

3.2. Szervizkönyv

- [20] Már törvényi szinten rögzíti a jogalkotó, hogy a használatbavételt követően szervizkönyvet kell vezetni a jövőbeni karbantartással, felújítással, átalakítással, bővítéssel kapcsolatos információkról, dokumentumokról az Épkiv.-ben meghatározott esetekben. [Méptv. 173. § (9) bek., Épkiv. 34.§]
- [21] A szervizkönyvre vonatkozó rendelkezések 2024. október 1-jétől szigorodtak. A szervizkönyvre vonatkozó hatályos szabályokat egy következő cikkünkben fogjuk ismertetni.

3.3. Szakaszos használatbavétel az irodáknál

- [22] Újdonság, hogy az 1000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó, fő rendeltetése szerint iroda funkciójú épületekre a használatbavételi engedély megadható akkor is, ha az épület olyan iroda céljára előkészített területet is tartalmaz, amelynek hasznos alapterülete az épület összes hasznos alapterületének a felét nem haladja meg. [új Eljárási kódex 41. §]
- [23] Fontos eltérés a használatbavételi engedély megadásának főszabályától, hogy ezekre az irodaépületekre 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. Ez a könnyítés lehetővé teszi például azt, hogy az irodák belső részei akár később, a bérlők által kerüljenek kialakításra.

- [24] Ehhez további feltételként szükséges, hogy (i) az iroda céljára előkészített területen az épületgépészeti és elektromos kiállások rendelkezésre álljanak, és (ii) az iroda céljára előkészített területet az épület használói elől biztonságosan, fizikailag elhatárolták. A fővállalkozó kivitelező Épkiv. 14. §-a szerinti nyilatkozatának ezekre a feltételekre is ki kell terjednie.
- [25] Rögzíti azonban az új Eljárási kódex azt is, hogy e fő rendeltetés szerint iroda funkciójú épületek használatbavételi engedélye figyelemfelhívást tartalmaz arra, hogy az épület iroda céljára előkészített területét csak a rendeltetésszerű használatra alkalmas kialakítást követően szabad használni.

4. Fennmaradási engedélyezési eljárás

- [26] Változást hoz a korábbi szabályozáshoz képest a Méptv. 177. §-a, mely szerint az építésügyi hatóság a jogszerűtlenül megvalósított építmény, építményrész tekintetében ad fennmaradási engedélyt az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján, a „*vagy szakszerűtlenül*” fordulatot elhagyva az Étv. korábbi szövegéből.
- [27] Továbbá, az új Eljárási kódex *tűréshatárt* vezetett be a jogszerűtlen építési tevékenységek tekintetében. Ennek megfelelően az új Eljárási kódex 16. § (10) bekezdése szerint *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
- (1) külső alaprajzi méretének 1%-a, de legfeljebb 2,00 m²,
 - (2) beépítési magasságának 1%-a, de legfeljebb 0,2 méter,
 - (3) helyszínrajzi elhelyezéséhez képest 0,1 méter.
- [28] **Enyhült a szabályozás, ugyanis fennmaradási engedélyt csak a 10 évnél fiatalabb jogszerűtlenül épített épületekre kell kérni, a 10 évnél régebben épült épületekhez a Méptv. 177. § (13) bekezdése szerint elég lesz egy hatósági bizonyítvány kiállítása és ez esetben bírság kiszabására sem kell számítani.**
- [29] A hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás során az építésügyi hatóság az alábbiakat fogja vizsgálni:
- (1) a helyi építési szabályzatban rögzített, helyi építési szabályzat vagy rendelkezésének hiányában az általános településrendezési és építési követelmények szerinti
 - i) megengedett legnagyobb beépítettségre,
 - ii) az elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számára és rendeltetésére,
 - iii) az építési helyre és
 - iv) az épület megengedett legnagyobb beépítési magasságára, valamint



(2) a településrendezési és építési követelmények közül a külső nyílászárók elhelyezésére és az állékonyságra vonatkozó előírásoknak való megfelelést.

[30] Nem kell továbbá fennmaradási engedélyt kérni az olyan 10 éves intézkedési határidőn belül épített építményre, építményrészre, amely a szabálytalanság tudomásra jutásakor már a hatályos jogszabály alapján építési engedély vagy egyszerű bejelentés nélkül építhető. További kedvezmény, hogy ezen építmények szakszerűsége tekintetében, az építés időpontjában vagy a szabálytalanság tudomásra jutásakor hatályos országos építési követelmények és a helyi építési szabályzat előírásai közül a kedvezőbbet kell figyelembe venni. Az e kritériumoknak megfelelő építményekre az építésügyi hatóság építésügyi bírság kiszabása nélkül, az új Eljárási kódexben meghatározottak szerint hatósági bizonyítványt állít ki.

Szerzők: dr. Szabó Zsanett és dr. Varga Evelin

Ha további szakmai anyagok is érdeklék az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

Copyright © 2023 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

Levelezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

zsanett.szabo@cerhahempel.hu
evelin.varga@cerhahempel.hu