

# 281/2024. (IX. 30.) Korm. Rendelet

az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről

## Eljárási Kódex

Hatályos: 2024.10.01-től

---

Hatályát veszti:

312/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet - az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról (régí Eljárási kódex)

155/2016. (VI. 13.) Korm. Rendelet- a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről

# Fejezetei

---

- I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
- II. ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉS
- III. AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI
- IV. EGYSZERŰ BEJELENTÉS ÉS ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY ALAPJÁN VÉGEZHEŐ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGEK
- V. EGYSZERŰ BEJELENTÉSI ELJÁRÁS
- VI. ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS
- VII. ÖSSZEVONT TELEPÍTÉSI ELJÁRÁS
- VIII. HASZNÁLATBAVÉTELI ELJÁRÁS
- IX. FENNMARADÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS
- X. BONTÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS
- XI. JOGSZERŰTLEN ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG TUDOMÁSULVÉTELI ELJÁRÁSA
- XII. HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY KIÁLLÍTÁSA
- XIII. AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT FELÜGYELETE
- XIV. AZ ÉPÍTMÉNYEK MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK FELÜGYELETE
- XV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

# Általános rendelkezések, elektronikus ügyintézés

---

## **A rendelet hatálya**

- nem terjed ki a geodéziai építményekre és a barlangban végzett tevékenységekre
- repülőterek és leszállópályák esetében eltérésekkel kell alkalmazni
- sajátos építményfajták esetében eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában kell alkalmazni

## **Az elektronikus dokumentációs rendszer - ÉTDR**

- minden résztvevő, hatóság, szerv itt tartja a kapcsolatot
- elektronikus aláírást, időbélyegzőt alkalmaz

# Az építésügyi hatósági eljárások általános szabályai

---

**Ügyféli kör:** építtető, a telek, építmény (vagy -rész) tulajdonosa, a zárt sorúan vagy ikresen csatlakozó épület tulajdonosa, akinek valamilyen bejegyzett joga van, és az érintett telekkel közös határvonalú, telek tulajdonosa, hasznélvezője

## Helyszíni szemle

### Az építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem tartalma és általános mellékletei

-az építtető meghatalmazást adhat elektronikus ügyintézési rendelkezésében, vagy csatolni kell a meghatalmazás építtető által elektronikusan aláírt vagy hitelesített (AVDH = Azonosításra Visszavezetett Dokumentum Hitelesítés) másolatát, több építtető esetén személyenként külön-külön hitelesítve

-jogi személy vagy szervezet esetén aláírás-hitelesítéssel ellátott aláírási címpéldányának másolatát is mellékelni kell

# Az építésügyi hatósági eljárások általános szabályai- 2

---

## Az építészeti-műszaki dokumentáció

- elektronikus formában előállított, tervező(k) által elektronikusan hitelesített dokumentáció, tervezőnként külön-külön aláírólap
- a területrendezési, a településrendezési és építési követelmények teljesítését igazolni szükséges

## A kérelem benyújtása

- ÉTDR-ben vagy személyesen
- több kérelmező esetén egy személyt kell meghatalmazni

## Ügyintézési határidő

- 25 nap, szakkérdéssel érintett esetben 35 nap
- Egyszerű bejelentés építési engedélyezési eljárásra utalásakor: 30 nap, szakkérdéssel érintett esetben 40 nap

# Az építésügyi hatósági eljárások általános szabályai - 3

---

**Az eljárás megindulása és értesítés az eljárás megindulásáról:** a hatóság felől 5 napon belül értesítés, helyszíni szemle időpontjával, stb.

**Hiánypótlás:** 5 napon belül kiírásra kerül (egyszerű bejelentésnél és a jogszerűtlen építési tevékenység tudomásulvételi eljárása esetén nincs)

**Szakhatóság közreműködése**

**Betekintés az elektronikus eljárás irataiba**

- Az ÉTDR-ben lévő elektronikus ügyirat egyedi kóddal történő megosztása kizárólag a bíróság, az alapvető jogok biztosa, az ügyészség és a nyomozó hatóság részére engedélyezhető.

# Az építésügyi hatósági eljárások általános szabályai - 4

---

## Az építésügyi hatósági eljárások egyéb szabályai

- a hatóság a tervtanácsi véleményt bizonyítékként értékeli
- a hatóságot köti az egyedi eltérés tárgyában hozott tervtanácsi vagy állami főépítési vélemény

Nem minősül jogszerűtlen építési tevékenységnek, ha a tervdokumentációtól való eltérés nem nagyobb, mint az engedélyezett vagy bejelentett építmény

- a) külső alaprajzi méretének 1%-a, de legfeljebb 2,00 m<sup>2</sup>,
- b) beépítési magasságának 1%-a, de legfeljebb 0,2 méter,
- c) helyszínrajzi elhelyezéséhez képest 0,1 méter.

# Egyszerű bejelentés és építési engedély alapján végezhető tevékenységek

---

## Egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységek

- legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű, kizárólag lakófunkciót tartalmazó ép.
- lakóépületet kiszolgáló max. 60 m<sup>2</sup>-es melléképület max. 6,0 m-es gerinccel, vagy 4,5 m-es párkánnyal, ha lapostetős
- az előbbiekhöz 1,5 m-t meghaladó támfal, stb.
- Az építtető döntése alapján az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység építési engedély alapján is végezhető.

## Építési engedély alapján végezhető építési tevékenységek

- új épület építése, meglévő bővítése, zárt sorú vagy ikresen csatlakozó épület építése, támfal, közhasználatú fürdőmedence, magasles, kilátó, stb...

# Egyszerű bejelentési eljárás

---

## Egyszerű bejelentési eljárás új lakóépület építése esetén

Új szabály, hogy az új lakóépületre vonatkozó egyszerű bejelentési eljárásban az építésügyi hatóság érdemi vizsgálatot végez, ellenőrzi a tervezett épület építésügyi szabályoknak való megfelelését, amely eljárásrend az építtetők jogbiztonságát hivatott erősíteni. A meglévő lakóépület bővítésének bejelentése során a hatóság kizárólag *a mellékletek meglétét ellenőrzi*.

-15 napon belül a hatóság megtagadja a tudomásulvételt, ha valami hiányos, vagy nem felel meg

-a bejelentést a hatóság hallgatással tudomásul veszi, az építés a bejelentés utáni első munkanaptól számított 20 nap elteltével kezdhető el

-ellenérdekű ügyfél esetén engedélyezésre küldi a hatóság a bejelentést

-4 éven belül megkezdhető az építés, majd 6 éven keresztül végezhető

# Építésügyi hatósági engedélyezési eljárások

---

Az építési engedélyezési eljárás alapvető szabályai nem változnak, az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során a tervezett építési tevékenység építésügyi előírásoknak való megfelelését ellenőrzi.

A 2013 óta használatos összevont telepítési eljárás alkalmas több önálló – építési engedélyezést megelőző – hatósági engedélyezési eljárás kiváltására és a településrendezési eszköz elfogadásának, módosításának egyszerűsítésére. Az eljárás szabályai nem változnak.

A használatbavételi engedélyezési és tudomásulvételi eljárás szabályai összevonásra kerülnek egy eljárásba, az új szabályok szerint a hatóság feladata eldönteni, hogy milyen eljárásrendben hozza meg a döntését (használatbavételi engedély vagy tudomásulvétel).

A jövőben lehetőség nyílik arra, hogy az 1000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó irodaépületek meghatározott feltételek mellett használatbavételi engedélyt kapjanak akkor is, ha az új irodaház meghatározott részében egyes befejező munkák (pl. burkolás) még nincsenek teljesen készen, de az épület egy részét már használatba kívánják venni.

# Folytatás és hatósági bizonyítvány kiállítása

---

Fennmaradási engedélyezési eljárást az építésügyi hatóság az új szabályok alapján csak a 10 éven belül jogszerűtlenül végzett építési tevékenységek esetén folytat le.

A bontási engedélyezési eljárás szabályai változatlanok, a jogszabály rögzíti a bontási engedély alapján végezhető tevékenységek körét, a kérelem tartalmát és mellékleteit, az eljárásban vizsgált szempontokat, a döntés kötelező tartalmát, valamint az értesülők körét.

A kormányrendelet meghatározza, hogy az építésügyi hatóság mely esetekben állít ki hatósági bizonyítványt az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez.

Új elem, hogy fennmaradási engedély helyett hatósági bizonyítványt kell kérni a tíz évnél régebben, jogszerűtlenül, de szakszerűen épített építményekre, egyszerűsített építészeti-műszaki dokumentáció és szakértői vélemény benyújtásával.

# Az építési folyamat felügyelete, hatósági ellenőrzés, hatósági intézkedések

---

A megszüntetett építésfelügyeleti hatóság feladatkörével kibővül az építésügyi hatóság feladatköre az építési folyamat felügyeletével, a szabálytalan építkezések feltárásával, a szabálytalanság megszüntetése érdekében szükséges intézkedések megtételével, amely szabályok alapvetően nem változnak.

Bevezetésre kerül az alapozás elkészültének bejelentése, amely alapján az építésügyi hatóság ellenőrzi az alapozás szakszerűségét, megelőzve az esetleges szabálytalanságokból adódó későbbi átalakításra vagy bontásra kötelezéseket. Ez a rendelkezés 2025. október 1-jén lép hatályba.

Az építésügyi hatóság ellenőrzi az építés folyamatát, felkutatja a szabálytalan építési tevékenységeket. Az ellenőrzésen megállapított szabálytalanság esetén a rendeletben foglaltak szerint intézkedést tesz, illetve a külön kormányrendelet szerint építésügyi bírságot szab ki. Az építésügyi hatóság a szabályozott esetkörökben azonnal megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, meghatározott esetekben a jogsértés megszüntetéséig, meghatározott esetekben a szabálytalanság tárgyában meghozandó döntéséig.

Az építésügyi hatóság a Méptv. szabályai szerint ellenőrzi és vizsgálja a meglévő építmények műszaki állapotát, és az ellenőrzésen tapasztaltak alapján kötelezést alkalmaz, ha a meglévő építmény, építményrész állékonyságát vagy az életet veszélyeztető állapot áll fenn.