

Ügytípus megnevezése	Fennmaradási engedély
Az ügy leírása	<p>Építési engedély nélkül vagy az engedélytől eltérően kivitelezett épület csak jogerős fennmaradási engedély birtokában vehető használatba. Fennmaradási engedély nélkül jogilag nem létezik a szabálytalanul létrehozott épület sem, így az ingatlan-nyilvántartási térképen sem tüntethető fel.</p> <p>1. A fennmaradási engedélyt kérelem</p> <p>Az építésügyi hatóság – a bontás tudomásulvétele nélkül és a tudomásulvételtől eltérően végzett jogszerűtlen bontási tevékenységek kivételével – a jogszerűtlen és a szakszerűtlen építési tevékenységek esetén, amennyiben annak jogszabályi feltételei fennállnak, fennmaradási engedélyt ad.</p> <p>A bontás tudomásulvétele nélkül és a tudomásulvételtől eltérően végzett jogszerűtlen bontási tevékenységek esetében nem kell fennmaradási engedélyt kérni. Ha az építményt, építményrészt az építésfelügyeleti hatóság eljárása nélkül bontották le, az építésügyi hatóság azt – építésügyi bírság megállapítása mellett – tudomásul veszi.</p> <p>2. A kérelmező</p> <p>Fennmaradási engedély iránti kérelmet az építtető, vagy amennyiben az építtető személye nem ismert, a tulajdonos terjeszthet elő.</p> <p>Az építésügyi hatóság a bontás tudomásulvétele nélkül és a tudomásulvételtől eltérően végzett bontási tevékenység esetén a jogszerűtlenül végzett bontási tevékenységet</p> <ul style="list-style-type: none"> a) az építtető, vagy amennyiben az építtető személye nem ismert, a tulajdonos kérelmére, b) kérelem hiányában hivatalból tudomásul veszi. <p>3. A fennmaradási engedély típusai</p> <p>A fennmaradási engedély iránti kérelemben</p> <ul style="list-style-type: none"> a) az országos építési követelményektől eltérő műszaki megoldás engedélyezésére, b) a műemlékileg védett építmény esetén az örökségvédelmi engedélyre, c) a jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül megépített építmény <ul style="list-style-type: none"> a. továbbépítésére vagy b. használatbavételére irányuló kérelem is előterjeszhető. <p>Ha az építmény fennmaradási engedélyezésére az építmény befejezése (rendeltetésszerű és biztonságos használatra való alkalmas állapotának elérése) előtt kerül sor, a továbbépítésre – amennyiben a fennmaradó munkálatok elvégzése építési engedélyezéshez kötött – is engedélyt kell kérni. Ebben az esetben a fennmaradási és a továbbépítési engedély iránti kérelmet egyszerre kell benyújtani, és az építésügyi hatóság a két kérelem</p>

tárgyában döntéseit egybefoglalja.

Ha az építmény fennmaradási engedélyezésére az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotában kerül sor, a fennmaradási engedély egyben használatbavételi engedély is, arra külön kérelmet benyújtani és a tárgyban külön döntést hozni nem szükséges.

4. A fennmaradási engedélyt megadásának feltételei

Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg, az *építésügyi hatóság* arra az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha

- a) egyébként az építési engedélyezéshez előírt, az Étv. 36. §-a szerinti szakszerűségi követelményeknek megfelel, és az egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek,
- b) az építmény, építményrész átalakítással, visszabontással vagy egyéb módon szabályossá tehető,
- c) azt a műemléki védett érték megőrzése megkívánja, vagy
- d) a szabálytalanság közérdeket nem sért, vagy az érdeksérelem a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

Ha az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyt megadja, illetőleg a lebontást tudomásul veszi, ezzel egyidejűleg – a 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendeletben meghatározott mértékben és módon – *köteles építési bírságot is kiszabni*.

5. Szabályossá tételre vonatkozó előírások

A hatóság a fennmaradási engedélyt megadó határozatában rendelkezik a szükséges átalakítási kötelezettség elrendeléséről és teljesítési határidejéről.

A fennmaradási engedélyben elrendelt szabályossá tételi vagy bontási kötelezettség teljesítésének határideje a döntés jogerössé és végrehajthatóvá válásától számított legfeljebb hat hónap lehet. A hatóság ezt a határidőt a kötelezett kérelmére indokolt esetben, egyszer három hónappal meghosszabbíthatja.

A szabályossá tételi kötelezettség elrendelése esetén az építményrész továbbépítése csak a kötelezettség teljesítése után folytatható.

6. Helyszíni szemle és ÉMO

A fennmaradási engedély iránti kérelem elbírálása során, valamint a hivatalból történő intézkedés esetén az építésügyi hatóság a tényállás tisztázása, így különösen a készültségi fok megállapítása érdekében helyszíni szemlét tart. Az építésügyi hatóság a helyszíni szemle megtartásának idejéről és tényéről az eljárás megindulásáról szóló értesítésben ad tájékoztatást. Az építésügyi hatóság – az építésügyi monitoring alkalmazás (ÉMO) előzetes igénybevételével – a helyszíni szemlén vizsgálja, hogy

- a) adottak-e a döntés meghozatalának szakmai feltételei,
- b) a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki

- dokumentáció tartalma megfelel-e a valóságnak, továbbá
- c) az érintett telken folytatnak-e építési tevékenységet.

Az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyezési eljárásban a tényállás tisztázása érdekében az ÉMO-ból adatokat szerez be.

7. A hatóság milyen esetekben rendelheti el a bontást?

Az építésügyi hatóság az alábbi esetekben rendeli el az építmény bontását:

- a) Ha az építtető vagy a tulajdonos a kérelmet hiányosan nyújtotta be és a hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőben nem tett eleget.
- b) A szabályossá tételi kötelezettség nem teljesítése esetén.
- c) Ha az építmény fennmaradása nem engedélyezhető.

8. A hatósági intézkedés korlátai

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon az ellenőrzés során feltárt szabálytalan tevékenységről való tudomásszerzéstől számított *90 napon belül* indítja meg az intézkedések megtételére irányuló eljárást. Az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől – ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől – számított *tíz éven belül* van helye.

A 90 napos intézkedési időtartam újratekintődik

- a) a fennmaradási engedélykérelem benyújtására való felhívás nem teljesítése esetén, a teljesítési határidő lejártát követő napon,
- b) ha az építtető a fennmaradási engedély iránti kérelmét visszavonja, a visszavonást követő napon,
- c) a fennmaradási és továbbépítési engedélyben előírt szabályossá tételi kötelezettség nem teljesítése esetén, a teljesítési határidő lejártát követő napon,
- d) az új eljárás lefolytatását elrendelő döntés eljáró hatósághoz történő megérkezését követő napon.

A fennmaradási engedélyezés feltételeit új eljárás elrendelése esetén az eredeti eljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell figyelembe venni, kivéve, ha az új eljárás lefolytatásakor hatályos szabályok az építtető számára kedvezőbbek.

Amennyiben a fennmaradás engedélyezésének feltételei fennállnak, – kérelemre – a fennmaradási engedély kiadható akkor is, ha a tíz éves intézkedési határidő már letelt. Ebben az esetben azonban átalakítási kötelezettséget előírni és építésügyi bírságot megállapítani már nem lehet.

Fontos tudni, hogy az építésügyi hatóság a fennmaradási engedély iránti kérelmet köteles elutasítani, ha az építési tevékenység engedélyezését a polgármester a településképi véleményében nem javasolta.

9. A fennmaradási engedély tartalma

A határozat rendelkező része – a döntéstől függően – az építési,

	<p>használatbavételi engedélyezési eljárásban hozott döntés tartalmi elemein túl tartalmazza:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) a bírság kiszabásának alapját képező fennmaradási, bontást tudomásul vevő rendelkezést, az építésügyi bírság összegét, b) az e-bírság elektronikus alkalmazással generált egyedi bírságazonosító kódot, c) az építésügyi hatóság által rendelkezésre bocsátott készpénzátutalási megbízáson vagy a banki átutalási megbízáson az egyedi bírságazonosító kódnak, a határozat számának, a kötelezett és a bírság megnevezésének feltüntetésére vonatkozó figyelmeztetést, d) az építésügyi bírság befizetésének határidejét, e) a befizetés megtörténtének nyolc napon belüli igazolására vonatkozó figyelmeztetést, f) az építmény átalakításának vagy részleges bontásának esetleges kötelezettségét, teljesítési határidejét és elmaradásának jogkövetkezményét, g) az építményrészre vonatkozó fennmaradási engedély megadása esetén az építmény továbbépítéséről történő rendelkezést, h) a fellebbezés tekintetében a bírságra vonatkozó, eltérő ügyfélkörre vonatkozó megállapítást. <p>A határozat indokolási része – a rendelkezéstől függően – az építési, használatbavételi engedélyezési eljárásban hozott döntés tartalmi elemein túl tartalmazza:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) a szabálytalanság tudomásra jutásának időpontját, b) a szabálytalan építési tevékenység előzményének, az építmény rendeltetésének, műszaki tartalmának és készültségi fokának pontos leírását, c) a tényállás tisztázásának folyamatát, a bizonyítékok ismertetését, d) az elrendelt szabályossá tételi kötelezettség műszaki szükségességét, tartalmát alátámasztó szakmai indokolást, e) a bírság összegének tételes kiszámítását, feltüntetve az alapbírságot, és számított építményérték meghatározása esetén a szabálytalan építmény mértékének számítását, a szabálytalan építménytípusnak megfelelő egységárat, a készültségi fokot és a bírság százalékát. <p>A határozatban – az építési, használatbavételi engedélyezési eljárásban hozott döntés tájékoztató részének tartalmi elemein túl – a hatóság tájékoztatja arról is az ügyfelet, hogy amennyiben a bírság befizetésének határidején belül megszünteti a szabálytalanságot, a hatóság elengedheti az építésügyi bírságot.</p>
<p>Az eljárás jogi alapja</p>	<ul style="list-style-type: none"> • a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény • az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény • az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet • Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv.

<p>Eljáró szervezeti egység</p>	<p>Martonvásári Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya Ügyintéző: <i>Tordas, Gyúró, és Vál községekben:</i> Móricz Péter – építési ügyintéző Elérhetőség: Tel.: 06-22-569-208, e-mail: moricz.peter@martonvasar.hu</p> <p><i>Ercsi, Martonvásár, és Ráckeresztúr településeken:</i> Tóth Péter – építési ügyintéző Elérhetőség: Tel.: 06-22-569-209, e-mail: toth.peter@martonvasar.hu</p> <p><i>Baracska és Kajászó településeken:</i> Tóth Zoltán – műszaki osztályvezető Elérhetőség: Tel.: 06-22-569-208, e-mail: epitesugy@martonvasar.hu</p>
<p>Illetékességi terület</p>	<p>Martonvásári Járás közigazgatási területe</p>
<p>A kérelem kötelező tartalma</p>	<p>a) a résztvevők adatai:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. az építtető neve, megnevezése, lakcíme, szervezet esetén székhelye, b. fővállalkozó kivitelező (több fővállalkozó vagy alvállalkozó kivitelező esetén a kezdéskor ismert összes vállalkozó kivitelező), c. felelős műszaki vezető (több felelős műszaki vezető esetén a kezdéskor ismert összes felelős műszaki vezető), d. ha jogszabály építési műszaki ellenőr alkalmazását előírja vagy építési műszaki ellenőr alkalmazására kerül sor, az építési műszaki ellenőr <ol style="list-style-type: none"> i. természetes személyazonosító adata, ii. lakcíme, értesítési címe (székhelye), iii. adóazonosító jele (adószáma), iv. jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet esetén a cég képviseletére jogosultak neve, adóazonosító jele, lakcíme, v. a szakképzettség megnevezése, okirati száma, szakmagyakorlási jogosultsági névjegyzéki száma, vi. elektronikus ügyintézés, kapcsolattartás esetén az elektronikus levélcím, telefonszám; <p>b) a tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi száma,</p> <p>c) a építmény, építményrész megnevezése, rendeltetése,</p> <p>d) a kérelemhez csatolt melléletek felsorolása,</p> <p>e) az építtető aláírása.</p>
<p>Csatolandó melléletek / Nyomtatványok</p>	<p>a) jogszabályban előírt esetekben</p> <ol style="list-style-type: none"> a. a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét vagy b. a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét;

	<p>b) a 300 m²-nél nagyobb alapterületű üzlet és bevásárlóközpont létesítése esetén a kereskedelemért felelős miniszter felmentését;</p> <p>c) az eljárási illeték, igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását;</p> <p>d) építészeti-műszaki dokumentációt (elektronikus formátumban);</p> <p>e) ha a kérelem benyújtásakor előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, a szakhatóság megkereséséhez szükséges, az Eljárási kódex 5. melléklet szerinti dokumentációt (elektronikus formátumban);</p> <p>f) a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Khvr.) meghatározott esetekben jogerős környezetvédelmi vagy jogerős egységes környezethasználati engedély – kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra –, illetve az előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat, több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az összes szakaszra együttesen;</p> <p>g) erdőterület igénybevétele esetén az erdészeti hatóság engedélye – kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra –;</p> <p>h) termőföld igénybevétele esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló jogerős hatósági határozat – kivéve, ha az az összevont telepítési eljárásban került kiadásra.</p> <p>A kérelmező az f)-h) pontok szerinti iratok tekintetében az iktatószám megjelölésével nyilatkozhat ezek meglétéről vagy mellékelheti azokat a kérelemhez.</p> <p>A kérelemhez mellékelni lehet:</p> <p>a) ha a kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll, az ügyben érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását – amennyiben az nem az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) igénybevételevel került beszerzésre – és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt,</p> <p>b) az ügyben érintett összes ügyfélnek a kérelmezett építési tevékenység végzéséhez történő, az építészeti-műszaki dokumentáció ismeretében tett és az abban foglaltakkal egyetértést tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát (ellenérdekű ügyfél hiánya) [312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 4. § (4) bek.];</p> <p>– az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatát [312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 17. § (10) bek.].</p>
<p>Hivatalból beszerzendő melléletek</p>	<p>nincs ilyen</p>
<p>Az eljárás illetéke / díjfizetési kötelezettség</p>	<p>Az alapilleték 5 000 forint, melyen felül az illeték</p> <p>a) új - más önálló rendeltetési egységet nem tartalmazó - egylakásos lakóépület építése esetén 20 000 forint,</p> <p>b) új - más önálló rendeltetési egységet is tartalmazó - épület</p>

	<p>építése esetén lakásonként 10 000 forint, egyéb önálló rendeltetési egység esetén</p> <p>ba) önálló rendeltetési egységenként 250 m2 hasznos alapterületig 20 000 forint,</p> <p>bb) a 250 m2-nél nagyobb hasznos alapterületű önálló rendeltetési egységenként 100 000 forint,</p> <p>c) műtárgy építése esetén, ha mérete jellemzően alapterületben kifejezhető, akkor minden megkezdett 100 m2-ként 10 000 forint, ha jellemzően hosszban kifejezhető, akkor folyóméterenként 1000 forint,</p> <p>d) meglévő építmény bővítése, átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése esetén az építési tevékenységgel érintett</p> <p>da) hasznos alapterület minden megkezdett 100 m2-ként 10 000 forint, vagy</p> <p>db) az érintett felület minden megkezdett 200 m2-ként 10 000 forint,</p> <p>e) egyéb építési tevékenység esetén 50 m2-ként 10 000 forint,</p> <p>f) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló törvény IV. fejezete szerinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemhez vagy veszélyes létesítményhez tartozó építmény építése, bővítése, átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése esetén, ha mérete jellemzően alapterületben kifejezhető, akkor minden megkezdett 100 m2-ként 50 000 forint, ha jellemzően hosszban kifejezhető, akkor folyóméterenként 30 000 forint, de legfeljebb 3 000 000 forint,</p> <p>g) ha az építményben felvonó, mozgólépcső és mozgójárda is létesül, az építési engedélyezés az a)-f) pontokban foglaltakon felül 15 000 forint,</p> <p>2. módosított építési engedélyezés esetén a módosítással érintett építményrész tekintetében az illeték az 1. pontban foglaltakkal megegyező mértékű,</p> <p>melyet a kérelemen illetékbélyegben kell leróni</p>
Az eljárást megindító irat benyújtásának módja	A kérelem az ÉTDR nyomtatványon személyesen az ügyfélszolgálati ponton kell benyújtani, vagy az ÉTDR rendszerben elektronikusan feltölteni.
Az irat benyújtására nyitva álló határidő	nincs ilyen
Ügyintézési határidő	<p>a) ha a kérelem hiánytalan és az eljárásba szakhatóságot nem kell bevonni, vagy a kérelem elbírálásához szükséges, hat hónavnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás rendelkezésre áll, akkor a kérelem benyújtásától;</p> <p>b) ha a kérelem hiányos vagy az eljárásba szakhatóságot be kell vonni, az utolsó beérkezett hiánypótlástól vagy szakhatósági állásfoglalás beérkezésétől</p> <p>számított tizenöt napon belül</p>
I. fokon döntést hozó szerv	Martonvásári Polgármesteri Hivatal Jegyzője
II. fokon döntést hozó szerv	Fejér Megyei Közigazgatási Hivatal Hivatalvezetője