

Ügytípus megnevezése	Használatbavételi engedély
Az ügy leírása	<p>Használatbavételi engedély szükséges ahhoz, hogy a befejezett épület használatba vehesse a tulajdonosa, azonban 2013. január 1-jétől jelentősen csökkent a használatbavételi engedélyhez kötött tevékenységek köre. Használatbavételi engedély nem szükséges már minden építési engedély alapján létrejött épülethez sem, a legtöbb esetben elegendő a használatbavételi tudomásulvételi eljárás lefolytatása.</p> <p>1. Milyen esetekben kell használatbavételi engedélyt kérni?</p> <p>Főszabály szerint az elkészült épület használatbavételéhez tudomásulvételi eljárást kell lefolytatni. Ettől eltérően használatbavételi engedély alapján vehető használatba a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel érintett építmény, építményrész, ha</p> <ol style="list-style-type: none"> műemlék, vagy az építési engedélyezési eljárás lefolytatásához a szakhatóság kikötéssel vagy feltételekkel járult hozzá, az építési tevékenység folyamán az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a szakhatóság állásfoglalásának tartalmát érinti. <p>2. A szakhatóságok már nem vesznek részt minden eljárásban</p> <p>2013. január 1-jétől szakhatóságot csak akkor kell bevonni a használatbavételi engedélyezési eljárásba, ha az építési engedélyezési eljárás lefolytatásához 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.</p> <p>3. Az épület használata</p> <p>A használatbavételi engedély iránti kérelmet az építető az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor, az építési engedély hatályossága alatt – a használatbavétel előtt – nyújthatja be az építésügyi hatósághoz. 2013. április 19-ét követően hatályos rendelkezés alapján a használatbavételi engedély iránti kérelem további feltétele az is, hogy az építési munkaterületet az építető részére, építési naplóban igazoltan átadták. Ez azt jelenti, hogy ameddig a vállalkozó igazolhatóan vissza nem adja a munkaterületet, addig az építető nem is adhatja be a használatbavételi engedély iránti kérelmét.</p> <p>Használatbavételi engedély hiányában az építményt nem szabad használni.</p> <p>4. Készültségi fok</p> <p>Az építési engedélyben eredetileg már több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetén az egyes megvalósulási szakaszokban megépített építményekre, illetőleg rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagukban alkalmas építményrészekre (önálló rendeltetési egységekre) szakaszonként külön-külön is lehet használatbavételi engedélyt kérni.</p>

Az ideiglenes használatbavételi engedély - egy kivételtől eltekintve - 2013-tól megszűnt. Ideiglenes használatbavételi engedély jelenleg csak a kihirdetett veszélyhelyzet folytán bekövetkezett építménykárok helyreállításával összefüggő kivételes építésügyi eljárásban adható, ha az épületben rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon legalább egy fűthető lakószoba, a főzést és a tisztálkodást, az illemhely-használatot biztosító helyiség van.

A használatbavételi engedély iránti kérelemmel egy időben a fennmaradási engedélyezésre irányuló kérelem is előterjeszhető.

Amennyiben külön módosított engedély nélküli eltérés történt az építési engedélytől, legkésőbb a használatbavételi engedélyezésig az építési naplóhoz kell csatolni a megvalósult állapotról készült és az eltérést ábrázoló tervrajzot, valamint annak ismertető munkarészét.

5. Mit vizsgál a hatóság?

A használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során, helyszíni szemle megtartása mellett az építésügyi hatóság meggyőződik arról, hogy

- a) az építési tevékenységet az építési engedélynek, módosított építési engedélynek, az ahhoz tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően végezték-e el,
- b) a tapasztalt eltérések
 - a. építésügyi hatósági engedélyhez kötöttek-e,
 - b. műemlék esetén örökségvédelmi engedélyhez kötöttek-e,
- c) az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e,
- d) az elkészült építmény a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek megfelel-e, valamint
- e) az építmény zavartalan használatához az építési engedélyben előírt szükséges járulékos építmények megvalósultak-e, a felvonulási épület elbontásra került-e, a környezetrendezést elvégezték-e.

6. Az engedély kiadásának feltételei

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

- a) az eltérések nem építésügyi hatósági engedélyhez kötöttek,
- b) az eltérés műemlék esetén a kulturális örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeinek vagy további feltétel előírása mellett megfelel.

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását csak akkor tagadhatja meg és az építmény használatát csak akkor tilthatja meg, ha az észlelt hibák, hiányosságok, kikötések és feltételek teljesítésének hiánya az építmény rendeltetésű és

biztonságos használhatóságát gátolja vagy akadályozza.

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását feltételekhez kötheti, az engedélyben kikötéseket tehet. A használatbavételi engedélyezéskor a használatbavételi engedély megadása mellett, a rendeltetésszerű és biztonságos építményhasználatot nem gátló, még fennálló hibák, hiányosságok megszüntetését, az építési engedélybe foglalt kikötések és feltételek teljesítését megfelelő teljesítési határidő megjelölésével és a nem teljesítés esetén alkalmazható szankciók alkalmazására való figyelmeztetéssel (eljárási bírság kiszabásának kilátásba helyezése mellett) a kötelezésre vonatkozó előírások szerint rendelheti el a hatóság.

7. Az eljárásra vonatkozó speciális szabályok

A használatbavételi engedélyezési eljárásban több lényeges eltérés is található az általános előírásokhoz képest:

- a) Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyezési eljárás során nem tart közmeghallgatást.
- b) Amennyiben a használatbavételi engedélyezési eljárásban benyújtott fellebbezés és az építésügyi engedélyezési eljárásban jogerősen elbírált fellebbezés azonos indokokat tartalmaz, a használatbavételi engedélyezési eljárásban másodfokon eljáró hatóság a fellebbezési kérelmet érdemben nem vizsgálja.
- c) A használatbavételi engedélyezésben részt vevő szakhatóságok állásfoglalásukban nem írhatnak elő újabb feltételt vagy követelményt az építési engedélyezéshez adott szakhatósági véleményükben meghatározottakhoz képest, és nem tagadhatják meg szakhatósági állásfoglalásuk megadását azzal az indokkal, hogy időközben a szakterületre vonatkozó szabályok megváltoztak.
- d) Az eljárás megindításáról nem kell értesítést kibocsátani.

8. A használatbavételi engedélyben tartalma

A használatbavételi engedélyről szóló határozat – a Ket. 72. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül – tartalmazza:

- a) az ÉTDR-ügy- és iratazonosítót,
- b) az építési engedély számát, keltét,
- c) a használatbavételi engedély kikötéseit,
- d) eljárási bírság kiszabásának kilátásba helyezése mellett – kötelezést
 - a. a rendeltetésszerű és biztonságos használatot nem veszélyeztető kisebb hibák és hiányosságok esetén a megállapított hibák és hiányosságok megszüntetése érdekében, határidő kitűzése mellett a szükséges építési munkák elvégzésére,
 - b. arra, hogy az építetőknek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben és az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletben foglaltak szerint az engedély közlését követő, de legkésőbb a döntésben előírt munkálatok teljesítésétől számított kilencven napon belül az

épületről az energetikai tanúsítványt el kell készíttetnie és gondoskodnia kell annak az OÉNY-be történő feltöltéséről,

- c. arra, hogy a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő hatvan napon belül – amennyiben erre korábban nem került sor – a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése, valamint az OÉNY-ben történő feltüntetés érdekében a megvalósult állapotról a hatályos földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajzot kell az OÉNY-be feltölteni.
- e) tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy az építető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) – jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen 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. A döntés közlése

Az iratazonosítóval ellátott döntést közölni kell:

- a) ügyféli minőségben, az értesítettek körének feltüntetése mellett
 - a. az építetővel vagy meghatalmazottjával,
 - b. az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával,
 - c. azzal, akit az építésügyi hatóság az eljárásba ügyfélként bevont,
- b) azzal a hatósággal, amely az ügyben szakhatósági állásfoglalást adott.

A jogerős döntést közölni kell:

- a) az építetővel vagy meghatalmazottjával,
- b) az ingatlan-nyilvántartást vezető első fokú ingatlanügyi hatósággal.

Az építésügyi hatóság a jogerős használatbavételi engedélyt a jogerőre emelkedés időpontjának tudomásra jutásától számított három napon belül megküldi az építetőnek vagy meghatalmazottjának a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezéseknek megfelelően.

10. Az engedély hatálya

A használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos, határozott időre (ideiglenesen) nem szólhat.

11. Az épületfeltüntetés

Új épület építése vagy meglévő épület – az ingatlan-nyilvántartásban változást eredményező – bővítése esetén a használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztésével egy időben a földhivatal által hatályos záradékkal ellátott, a változás

	<p>ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez külön jogszabályban előírt változási vázrajzot az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (OÉNY) elektronikusan fel kell tölteni.</p> <p>A használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatását és a használatbavételi engedély kiadását nem akadályozza, ha az építető a változási vázrajzot nem tölti fel az OÉNY-be. Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély rendelkező részében határidő megjelölésével kötelezi az építetőt a változási vázrajznak az OÉNY-be történő elektronikus feltöltésére.</p> <p>A hatályos földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajznak az OÉNY-be történt feltöltését követően a jogerős használatbavételi engedély papír alapon történő megküldésével az építésügyi hatóság megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes első fokú ingatlanügyi hatóságot a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt, vagyis ez már nem az építető feladata.</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:</p> <p><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 építető 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

	<p>sor, az építési műszaki ellenőr</p> <ul 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 képviselőjére jogosultak neve, adóazonosító jele, lakcíme, v. a szakképzettség megnevezése, okirati száma, szakmagyakorlási jogosultsági névjegyzéki száma, vi. elektronikus ügyintézés, kapcsolattartás esetén az elektronikus levélcím, telefonszám; <ul style="list-style-type: none"> b) a tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi száma, c) az építmény, építményrész megnevezése, rendeltetése, d) a kérelemhez csatolt mellékletek felsorolása, e) az építtető aláírása.
<p>Csatolandó mellékletek / Nyomtatványok</p>	<p>A használatbavételi engedély iránti kérelemhez a tartalmától függően mellékelni kell</p> <ul style="list-style-type: none"> a) papír alapon vezetett építési napló esetében <ul style="list-style-type: none"> a. az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (Kivitelezési kódex) meghatározott építési napló összesítő lapját, b. az Eljárási kódex 4. számú melléklete szerint kitöltött statisztikai lapot, b) a szakhatóság megkereséséhez szükséges 5. számú melléklet szerinti dokumentációt, ha a kérelem benyújtásakor előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, valamint c) az eljárási illeték, igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását. <p>A kérelemhez mellékelni lehet</p> <ul style="list-style-type: none"> a) az ügyben érintett szakhatóság előzetes állásfoglalását – amennyiben az nem az ÉTDR igénybevételevel került beszerzésre – és a hozzá tartozó, a szakhatóság által záradékolt építészeti-műszaki dokumentációt, ha a kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll, b) az ellenérdekű ügyfelek hiányát jelző nyilatkozatokat, illetve az ügyben érintett összes ismert ügyfélnek a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatát. <p>A Kivitelezési kódex 5. számú melléklete szerinti építési-bontási hulladék nyilvántartó lapját nem kell benyújtani az építésügyi hatósághoz. Az építtető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő 30 napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék-nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék-nyilvántartó lapot, amelyet közvetlenül a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.</p>

Hivatalból beszerzendő mellékletek	nincs ilyen
Az eljárás illetéke / díjfizetési kötelezettség	<p>Az alapilleték 5 000 forint, melyen felül az illeték</p> <p>a) új - más önálló rendeltetési egységet nem tartalmazó - egyalakásos lakóépület építése esetén 20 000 forint,</p> <p>b) új - más önálló rendeltetési egységet is tartalmazó - épület 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, melyet a kérelemben 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.
Ügyintézési határidő	<p>a) ha a kérelem hiánytalan, és a kérelem elbírálásához szükséges, hat hónavnál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás rendelkezésre áll, az eljárás megindulásától számított <i>tizenöt napon belül</i>,</p> <p>b) ha a kérelem hiányos vagy szakhatóságot kell bevonni az eljárásba, az utolsó pótoltt dokumentum vagy szakhatósági állásfoglalás beérkezésétől számított <i>tíz napon belül</i> hozza meg.</p>
I. fokon döntést hozó szerv	Martonvásári Polgármesteri Hivatal Jegyzője
II. fokon döntést hozó szerv	Fejér Megyei Közigazgatási Hivatal Hivatalvezetője