

g) az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez az építésügyi hatóságtól hatósági bizonyítványt kell kérni.

35. A döntés közlése

48. § (1) A bontási engedély iránti kérelem tárgyában hozott döntés szóban nem közölhető.

➡(2)¹ Az iratazonosítóval ellátott döntést az értesítendők nevének és elérhetőségének feltüntetése mellett az Ákr. 85. § (1) bekezdésében meghatározottakon kívül tájékoztatásul közölni kell azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és ügyféli jogállással nem rendelkezik.

(3) A végleges döntést közölni kell

a) az építtetővel,

b) a területi hulladékgazdálkodási, környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi és vízvédelmi hatósággal, valamint

c) a munkavédelmi hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatallal, ha a bontási tevékenységgel érintett építmény azbesztet tartalmaz.

(4) A bontási engedély véglegessé válása esetén az építésügyi hatóság a véglegessé válás napját az ÉTDR-ben rögzíti és az engedélyezésre benyújtott építésügyi-műszaki dokumentációt elektronikus engedélyezési záradékkal látja el.

(5) A bontási engedélyezési eljárás során hozott véglegessé vált döntés a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építésügyi-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

➡(6)² Az építésügyi hatóság a végleges bontási engedélyt a véglegessé válás időpontjának tudomásra jutásától számított három napon belül megküldi az építtetőnek a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésnek megfelelően.

36. A bontási engedély hatálya

49. § A bontási engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. Ha a bontási tevékenységet a bontási engedély hatályossága alatt - az elektronikus építési napló megnyitásával igazoltan - megkezdték, akkor a bontási tevékenység az elektronikus építési napló készenlétbe helyezésének időpontjától számított hat évig folytatható. A bontási engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

XI. FEJEZET

JOGSZERŰTLEN ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG TUDOMÁSULVÉTELI ELJÁRÁSA

50. § (1) A kihirdetett veszélyhelyzet következtében, az összehangolt védelmi tevékenység során vagy tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén nemzetbiztonsági érdekből végzett,

a) jogszerűtlen építési tevékenységgel megvalósult építmény, építményrész, építményszerkezet fennmaradását és

b) jogszerűtlen bontási tevékenységgel elbontott építmény, építményrész bontásának a tényét

az építtető vagy a tulajdonos kérelmére az építésügyi hatóság hallgatással tudomásul veszi, ha az elvégzett építési tevékenység az előírásoknak megfelel.

(2) A tudomásulvételi eljárásra a fennmaradási engedélyezési eljárás rendelkezéseit az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 16.

2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 26.

(3) A kérelemhez az ÉTDR-be történő feltöltéssel vagy személyes előterjesztés esetén adathordozón mellékelni kell

→ a)¹ a jogszerűtlenül megvalósított építmény, építményrész, építményszerkezet fennmaradásának tudomásulvételéhez az 1. melléklet 1-3. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt és a fővállalkozó kivitelező vagy építésügyi műszaki szakértő nyilatkozatát arról, hogy az építményt, építményrészt, építményszerkezetet a vonatkozó szakmai, minőségi előírások megtartásával, szakszerűen építették meg, valamint

b) a jogszerűtlenül elbontott építmény, építményrész bontásának tudomásulvételéhez az 1. melléklet 1., 2. és 4. pontjában meghatározott építészeti-műszaki dokumentációt.

(4) Az eljárás során az építésügyi hatóság az eljárás megindításáról értesítést nem bocsát ki.

(5) Az építésügyi hatóság a kérelemben az ügyintézési határidő kezdőnapjától számított nyolc napon belül

a) az elutasításról határozatban dönt, vagy

b) az előírt feltételek fennállása esetén a szabálytalanságot - bírság kiszabásának mellőzésével - hallgatással tudomásul veszi.

(6) Az építésügyi hatóság az építető vagy a tulajdonos kérelmére a hallgatással történő döntés tényéről tájékoztatást ad, amely tartalmazza a jogszerűtlenül végzett építési vagy bontási tevékenység leírását, készültségét, a megvalósított vagy lebontott építmény, építményrész rendeltetését, hasznos alapterületét. A tájékoztatáshoz az építésügyi hatóság az ÉTDR-ben csatolja a (3) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt, amelyet záradékkal lát el.

XII. FEJEZET

HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY KIÁLLÍTÁSA

51. § (1) Az építésügyi hatóság az ingatlan adataiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez

a) építmény, építményrész bontása,

b) az építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építmény, építményrész felépítésének, meglétének,

c) a tízéves intézkedési határidőn belül jogszerűtlenül épített, a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor hatályos jogszabály alapján építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységgel építhető építmény, építményrész meglétének vagy

→ d)² a jogszerűtlenül, de szakszerűen épített, a tízéves intézkedési határidőnél régebben épített vagy használatba vett építmény meglétének igazolása céljából kérelemre hatósági bizonyítványt állít ki.

→ (1a)³ Az építésügyi hatóság a 11. § (1) bekezdésében meghatározott eljárás megindulásáról szóló értesítést mellőzi.

(2) A hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtása előtt az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt változási vázrajzot - kivéve, ha az ingatlanon valamennyi épület elbontásra került - az OÉNY-be fel kell tölteni.

(3) A hatósági bizonyítvány iránti kérelemhez - a kérelem tartalmától függően - mellékelni kell

a) lakást tartalmazó épület elbontása esetén az 5. mellékletben meghatározott tartalmú adatlapot,

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 27.

2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 28.

3 Beiktatta: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 85. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.

b) a jogszerűtlenül, de szakszerűen épített, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett építményre vonatkozó kérelem esetén

→ **ba)**¹ építésügyi műszaki szakértő nyilatkozatát arról, hogy az építményt a vonatkozó szakmai, minőségi előírások megtartásával, szakszerűen építették meg, és az az állékonyságra vonatkozó előírásoknak megfelel, valamint

bb) az 1. melléklet 1. és 6. pontjában meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt.

→ **(4)**² Ha az építési tevékenységet a tízéves intézkedési határidőn belül végezték, vagy az építményt, építményrészt használatba vették, a hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás során az építésügyi hatóság az építési tevékenység jogszerűségét, valamint az építménynek, építményrésznek a területrendezési, településrendezési és építési követelményeknek, a helyi építési szabályzatnak való megfelelést vizsgálja. Ha az építési tevékenységet - az (1) bekezdés c) pontjában foglaltak kivételével - nem jogszerűen végezték, vagy az építmény, építményrész nem felel meg a területrendezési, településrendezési és építési követelményeknek vagy a helyi építési szabályzat előírásainak, az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja és a szabálytalan építési tevékenység végzése miatt megteszi az e rendeletben foglalt intézkedést.

(5) Ha az építési tevékenységet a tízéves intézkedési határidőnél régebben végezték vagy az építményt, építményrészt használatba vették, a hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás során az építésügyi hatóság

→ **a)**³ a helyi építési szabályzatban rögzített, helyi építési szabályzat vagy rendelkezésének hiányában a településrendezési és építési követelmények szerinti

aa) megengedett legnagyobb beépítettségre,

ab) az elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számára és rendeltetésére,

ac) az építési helyre és

ad) az épület megengedett legnagyobb beépítési magasságára, valamint

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

→ **(6)**⁴ Ha a kérelmező nem csatolja a **(3)** bekezdés **(b)** pontjában előírt mellékleteket, vagy az (5) bekezdés szerinti vizsgálat során az építésügyi hatóság megállapítja, hogy az építmény nem felel meg az abban foglalt követelményeknek, az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja.

(7) Az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás során az építési tevékenység jogszerűségét az építési tevékenység végzésekor hatályos jogszabály alapján ítéli meg, kivéve azon építési tevékenységet, amely a kérelem benyújtásakor építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységnek minősül.

(8) Az építésügyi hatóság az építmény, építményrész szakszerűségét a hatósági bizonyítvány iránti kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján vizsgálja, kivéve, ha az építménynek, építményrésznek az építése idején hatályos jogszabályoknak való megfelelése igazolható.

(9) A hatósági bizonyítvány az Ákr.-ben meghatározottakon túl tartalmazza

a) az ÉTDR eljárás- és iratazonosítót,

b) az érintett telek címét, helyrajzi számát,

c) az építmény, építményrész meglétének vagy elbontásának tényét,

d) az ingatlanügyi hatóság által záradékolt változási vázrajzon szereplő záradék iktatószámát, valamint

e) az építmény rendeltetését és hasznos alapterületét önálló rendeltetési egységenként.

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 29.

2 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 30.

3 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 31.

4 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 32.

(10) Az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítványt megküldi a kérelmezőnek és az ingatlanügyi hatóságnak.

XIII. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI FOLYAMAT FELÜGYELETE

37. Az alapozás elkészültének bejelentése

52. § (1) A fővállalkozó kivitelező az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az alapozás elkészültét bejelenti az építésügyi hatóságnak.

(2) A bejelentést az alapozás elkészültét követő három napon belül az elektronikus építési naplóban kell megtenni.

☞(3)¹ Az építésügyi hatóság a bejelentéstől számított harminc napon belül hivatalból hatósági ellenőrzést tart.

☞(4)² Az építésügyi hatóság a hatósági ellenőrzés időpontjáról értesítést küld, amelyet az elektronikus építési naplóba is feltölt.

38. Az építésügyi hatósági ellenőrzés

☞**53. §** (1)³ Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység felügyelete érdekében hatósági ellenőrzést végez. A hatósági ellenőrzést hivatalból, vagy az építőipari kivitelezési tevékenység vonatkozásában a kivitelező kérelmére folytatja le.

(2) Az építésügyi hatóság a hatósági ellenőrzés során vizsgálja,

a) hogy a jogszabállyal kötelezően előírt építetési fedezetkezelőt igénybe vették-e,

b) hogy az építési folyamat résztvevői közül a kivitelezési dokumentáció tervezője - ideértve a szakági tervezőt és a geodéziai tervezőt is -, a vállalkozó kivitelező, felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr rendelkezik-e a tevékenység jellegének megfelelő jogosultsággal,

c) a kivitelezési dokumentáció meglétét és tartalmát,

d)⁴ az elektronikus építési napló meglétét, elérhetőségét, vezetését és annak tartalmát,

e) hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet

ea) a végleges építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez tartozó építészeti-műszaki dokumentáció és az az alapján készített kivitelezési dokumentáció szerint végzik-e,

eb) az építési termékek beépítésére vonatkozó jogszabályok, szabványok szerint végzik-e, és

ec) az építésügyi hatóság tiltása ellenére végzik-e,

f) a jogszűrőtlenül megkezdett és végzett építési tevékenységeket, valamint

☞g)⁵ a rendeltetési egységek számának és rendeltetésének megváltoztatása, valamint a településképi követelmények kivételével a szakszerűtlenül megkezdett és végzett építési tevékenységeket.

☞**54. §** (1)⁶ Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének hivatalbóli hatósági ellenőrzését a helyszínen, valamint távoli eléréssel az elektronikus építési napló alkalmazásában

☞a) szűrőpróbaszerűen, vagy

1 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 86. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.

2 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 86. §. Hatályos: 2026. I. 14-től.

3 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 33.

4 Módosította: 485/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 9. §.

5 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 34.

6 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 87. § (1). Hatályos: 2026. I. 14-től.

☞ b) az alapozás bejelentésére
☞ végzi.

(2) A hatósági ellenőrzésre a 6. § (2)-(4) bekezdésében foglaltakat is alkalmazni kell.

(3) Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység ellenőrzésébe ellenőrzésre jogosult hatóságot, szervet vagy szervezetet von be, valamint szükség esetén bevonhatja az illetékes területi építész kamarát, területi mérnöki kamarát, vagy a területi kereskedelmi és iparkamarát.

(4) A (3) bekezdés szerinti közreműködés során a közreműködő a megállapításait az ellenőrzés során, de legkésőbb az azt követő harmadik napig teszi meg, amely az ellenőrzésről készült jegyzőkönyv mellékletét képezi.

(5) A (3) bekezdés szerinti közreműködő képviselőjének a képviseletre vonatkozó jogosultságát az építésügyi hatóság az ellenőrzés megkezdése előtt ellenőrzi.

(6) A (3) bekezdés szerinti közreműködőket közreműködésükért díj nem illeti meg.

(7) Az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszter tárgyévire vonatkozóan kiadott utasításában

a) meghatározza a tárgyévben tartandó építésügyi célvizsgálatok szempontrendszerét, és

b) az előző évi nyilvántartási adatok alapján utóvizsgálati ellenőrzést rendelhet el azokon a településeken, településrészeken, ahol a szabálytalanságok száma növekedett.

☞ (8)¹ Az építésügyi hatóság az engedélyezett vagy bejelentett építési tevékenység végzését

☞ a) az 53. § (2) bekezdésében meghatározott vizsgálati szabályok szerint szükség esetén, de legalább két alkalommal, és

☞ b) az ellenőrzési utasítás esetén annak figyelembevételével

☞ ellenőrzi.

(9) Az építésügyi hatóság az előző évi ellenőrzések megállapításait tartalmazó összefoglaló jelentését az ellenőrzési időszakot követő harmincadik napig megküldi az építésügyi szabályozásért és építésügyi ügyekért felelős miniszternek.

55. § (1) Az építésügyi hatóság a helyszíni szemléről készített jegyzőkönyvében a szemle tárgyától függően rögzíti

a) az építésügyi hatóság megnevezését, elérhetőségét,

b) az ellenőrzésben közreműködő megnevezését,

c) az építési tevékenységgel érintett telek címét, helyrajzi számát, mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek helyrajzi számát,

d) az építészeti-műszaki dokumentáció tervezőjének nevét, elérhetőségét,

e) a kivitelezési dokumentáció tervezőjének - ideértve a szakági tervezőt is - nevét, elérhetőségét,

f) a vállalkozó kivitelező nevét, telephelyét, székhelyét,

g) a felelős műszaki vezető nevét, elérhetőségét,

h) az építési műszaki ellenőr nevét, elérhetőségét,

i) a tervezői művezető nevét, elérhetőségét,

j) az építmény rendeltetését,

k) az építési engedély vagy az egyszerű bejelentés tudomásulvételéről, hiánytalan bejelentésről szóló értesítés iktatószámát, valamint az ÉTDR eljárás-azonosítóját,

l) az elektronikus építési napló iktatószámát,

m) szükség szerint az állapotrögzítő ábrát, rajzot, valamint

n) a lefolytatott vizsgálat megállapításait, esetleges intézkedéseit és az ellenőrzésen részt vevők nyilatkozatait, ide nem értve a közreműködők megállapításait.

(2) Az építésügyi hatóság a helyszíni szemlén dátummal ellátott fényképfelvételt készít, amely a jegyzőkönyv részét képezi.

(3) Ha az építőipari kivitelezési tevékenységről elektronikus építési naplót kell vezetni, az építésügyi hatóság távoli eléréssel ellenőrzi az elektronikus építési naplót, amelyről hivatalos feljegyzésében rögzíti

1 Megállapította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 87. § (2). Hatályos: 2026. I. 14-től.

a) az (1) bekezdés a) és c)-l) pontja szerinti adatokat, valamint
b) megállapításait az elektronikus építési napló vezetésével, tartalmával kapcsolatban

- ba) a nyilvántartási rész kitöltéséről,
- bb) az építési folyamatban részt vevők jogosultságairól,
- bc) a tervnapló tartalmáról,
- bd) a mellékletekről,
- be) az építési termék teljesítménynyilatkozatáról és
- bf) a napi jelentésről és az eseti bejegyzésről.

(4) Az (1) bekezdés szerinti jegyzőkönyvet a fényképfelvétellel együtt, valamint a (3) bekezdés szerinti feljegyzést rögzíteni kell

a) elektronikus építési napló vezetése esetén az elektronikus építési naplóban az ellenőrzés napján, de legkésőbb az ellenőrzés napját követő napon eseti bejegyzéssel vagy

b) az ÉTDR-ben lévő elektronikus ügyiratban legkésőbb az ellenőrzés napját követő napon.

39. Építésügyi hatósági szankciók, intézkedések és kötelezések

56. § (1) Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység végzését megtiltja, ha

- a) azt jogszerűtlenül,
- b) azt jogosulatlanul,
- c) a kivitelezési dokumentációhoz kötött építési tevékenységet kivitelezési dokumentáció nélkül vagy az elektronikus építési napló vezetéséhez kötött építési tevékenységet elektronikus építési napló vezetése nélkül,
- d) az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet az építési munkaterület átadására vagy az építőipari kivitelezési tevékenység folytatására a telek, építmény vagy építményrész tulajdonosának az Ép kiv.-ben meghatározott nyilatkozata nélkül,
- e) megállapítja, hogy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara névjegyzéke szerint a vállalkozó kivitelező nem rendelkezik kötelező kivitelezői felelősségbiztosítással,
- f) a jogszabállyal kötelezően előírt építtetői fedezetkezelő közreműködésének elmaradásával,
- g) az építtetői fedezetkezelő megkeresése alapján fedezet hiányában vagy
- h)¹ a rendeltetési egységek számának és rendeltetésének megváltoztatása, valamint a településképi követelmények kivételével szakszerűtlenül végzik.

(2) Az (1) bekezdés b)-g) pontjában meghatározott jogsértések megállapítását követően az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását a jogsértés megszűntetéséig azonnal megtiltja. Az építőipari kivitelezési tevékenységet a jogsértés megszűntetését követően lehet folytatni.

(3) Az (1) bekezdés a) és h) pontjában meghatározott szabálytalanság esetén az építési tevékenység folytatását az építésügyi hatóság a szabálytalanság tárgyában meghozandó döntésének meghozataláig azonnal megtiltja.

(4) Az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását a helyszínen azonnal megtiltja és elrendeli a közvetlen életveszély elhárításához szükséges munkálatok elvégzését, ha az építőipari kivitelezési tevékenységet az állékonyt, az életet veszélyeztető módon végzik.

(5) Az építésügyi hatóság a (2) és (3) bekezdés szerinti intézkedéséről értesíti az építtetőt, ha az építtető személye nem ismert, akkor az ingatlan tulajdonosát. A döntését elektronikus építési napló megléte esetén az elektronikus építési naplóba eseti bejegyzéssel rögzíti.

1 Módosította: 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 92. § 34.