# 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet

## a rendeltetésmódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról

A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1c) bekezdés *a)*, *c)* és *d)* pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### *1. A rendelet hatálya*

**1. §**[1] (1) E rendeletet a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 33. alcímében szabályozott,[2]

*a)*[3] a 400 $m^2$-nél nagyobb bruttó alapterületű építmény vagy annak valamely 400 $m^2$-nél nagyobb bruttó alapterületű önálló rendeltetési egysége rendeltetésének kereskedelmi rendeltetésre változtatására,

*b)*[4] kereskedelmi építmény vagy annak kereskedelmi rendeltetésű önálló rendeltetési egysége építési engedélyhez nem kötött átalakítására, ha a kereskedelmi építmény vagy az önálló rendeltetési egység bruttó alapterülete így meghaladja a 400 $m^2$-t,

*c)*[5] kereskedelmi építmény 400 $m^2$-nél nagyobb bruttó alapterületű árusítóterének olyan átalakítására – ideértve az árusítótérnek a határoló szerkezeteihez rögzített elemekkel történő, a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet működtetése céljából újonnan létrejövő, egybefüggő részt eredményező tagolását, el- vagy leválasztását is –, amely építési engedélyhez nem kötött,

*d)*[6] a 400 $m^2$-nél nagyobb bruttó alapterületű

*da)* kereskedelmi építménynek,

*db)* kereskedelmi építmény 400 $m^2$-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi rendeltetésű önálló rendeltetési egysége vagy árusítótere részének vagy egészének

a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kialakítása céljából történő átruházására vagy használatba adására

(a továbbiakban együtt: rendeltetésmódosítási eljárás) kell alkalmazni.

(1a)[7] Ha az (1) bekezdés szerinti 400 $m^2$-nél nagyobb bruttó alapterületű építmény, önálló rendeltetési egység vagy árusítótér rendeltetésmódosítási engedéllyel rendelkező engedélyese az építménynek, önálló rendeltetési egységének vagy árusítóterének egy részét vagy egészét bármilyen jogcímen a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kialakítása céljából átruházza vagy használatba adja, az építmény, önálló rendeltetési egység vagy árusítótér kereskedelmi rendeltetési célból történő használatához az új tulajdonosnak vagy használónak új rendeltetésmódosítási engedélyt kell kérnie.

---

1 Megállapította: 23/2019. (II. 25.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2019. III. 2-től.
2 Módosította: 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 141. § a).
3 Módosította: 315/2020. (VII. 1.) Korm. rendelet 10. § (4) a).
4 Módosította: 315/2020. (VII. 1.) Korm. rendelet 10. § (5).
5 Módosította: 315/2020. (VII. 1.) Korm. rendelet 10. § (4) b), 274/2025. (VIII. 18.) Korm. rendelet 2. §.
6 Beiktatta: 274/2025. (VIII. 18.) Korm. rendelet 1. § (1). Hatályos: 2025. IX. 17-től.
7 Beiktatta: 274/2025. (VIII. 18.) Korm. rendelet 1. § (2). Hatályos: 2025. IX. 17-től.

(1b)[1] Ha az (1) bekezdés szerinti 400 $m^2$-nél nagyobb bruttó alapterületű építmény vagy önálló rendeltetési egység az építésügyi hatóság használatbavételre jogosító engedélyével rendelkezik, de annak használatát a használatbavételi engedély jogosultja bármilyen módon másnak a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kialakítása céljából átengedi, az új használónak rendeltetésmódosítási engedélyt kell kérnie.

(2)[2] Nincs helye rendeltetésmódosítási eljárásának, ha az átalakítás kizárólag a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezését, üzemeltetését biztosítja.

(3)[3] E rendelet alkalmazásában árusítótér a kereskedelemről szóló törvény szerinti árusítótér.

### *2. Az eljáró hatóság kijelölése*

**2. §**[4] (1)[5] A Kormány a rendeltetésmódosítási engedély kiadására irányuló eljárás során eljáró hatóságként az építmény fekvése szerinti fővárosi és vármegyei kormányhivatalt (a továbbiakban: rendeltetésmódosítási hatóság) jelöli ki.

(2) A Kormány a rendeltetésmódosítási engedély kiadására irányuló eljárás során eljáró hatóságok feletti felügyeleti szervként a közigazgatás-szervezésért felelős minisztert jelöli ki.

### *3. A kérelem előterjesztése*

**3. §**[6] A rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelem tartalmi követelményeit a 400 $m^2$-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építményekre vonatkozó előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása iránti kérelem tartalmi követelményeinek, az eljárásban közreműködő Bizottság működésének egyes szabályairól szóló 5/2015. (I. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. melléklete határozza meg, azzal, hogy a kereskedelmi építményre vonatkozó jelenlegi és tervezett alaprajzot, valamint az építészeti műszaki leírást is csatolni kell. Nem szükséges csatolni az R. 1. melléklet

*a)* 1. pont *c)* alpontjában,

*b)* 2. pont *h)*, *k)*, *m)*, *p)*, *q)* alpontjában,

*c)* 3. pontjában,

*d)* 5. pont *a)* alpontjában megjelölt közúti biztonsági hatásvizsgálatot és közúti biztonsági auditot, valamint *f)*, *g)*, *i)* alpontjában,

*e)* 6., 8. és 9. pontjában

megjelölt dokumentumokat.

### *4. A kérelem elbírálása*

**4. §**[7] (1)[8] A rendeltetésmódosítási hatóság a Méptv. 171. § (2) bekezdésében foglalt esetben az eljárás megindulásától számított 5 napon belül megkeresi a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) vezetőjét, szakkérdésben tett nyilatkozat kiadása céljából.

(2)[9] A Kormányhivatal a szakkérdésben 60 napon belül nyilatkozik, figyelemmel a Méptv. 169. § (2) bekezdésében foglaltakra.

---

1 Beiktatta: 274/2025. (VIII. 18.) Korm. rendelet 1. § (2). Hatályos: 2025. IX. 17-től.
2 Megállapította: 674/2023. (XII. 29.) Korm. rendelet 8. §. Hatályos: 2024. I. 1-től.
3 Beiktatta: 674/2023. (XII. 29.) Korm. rendelet 8. §. Hatályos: 2024. I. 1-től.
4 Megállapította: 315/2020. (VII. 1.) Korm. rendelet 10. § (1). Hatályos: 2020. VII. 2-től.
5 Módosította: 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 141. § b).
6 Megállapította: 23/2019. (II. 25.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2019. III. 2-től.
7 Megállapította: 315/2020. (VII. 1.) Korm. rendelet 10. § (2). Hatályos: 2020. VII. 2-től.
8 Módosította: 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 141. § c).
9 Módosította: 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 141. § c).

(3) Ha a szakkérdés vizsgálata során a tényállás tisztázása azt szükségessé teszi, vagy a Bizottságnak a véleménye kialakításához kiegészítő adatok és információk szükségesek, a kérelmezőt közvetlenül a Kormányhivatal hívja fel nyilatkozattételre, irat benyújtására vagy a kiegészítő adatok és információk megküldésére. A Kormányhivatal a felhívásában tájékoztatást ad az ügyfél mulasztásának következményéről.

(4) A Kormányhivatal nyilatkozatának a tényállásra, a bizonyítékokra, a mérlegelés és a döntés indokaira, valamint az azt megalapozó jogszabályhelyek megjelölésére is kiterjedő indokolást kell tartalmaznia.

(5)[1] A Kormányhivatal és a Méptv. 170. § (1) bekezdésében meghatározott Bizottság eljárásával kapcsolatos iratbetekintésre a szakkérdés elbírálására irányuló nyilatkozat kiadását megelőzően a Kormányhivatalnál kerülhet sor.

**5. §**[2] A rendeltetésmódosítási hatóság a döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázásának keretében vizsgálja, hogy a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki dokumentáció tartalma a valóságnak megfelel-e, valamint hogy az érintett építményben a rendeltetésmódosítási engedélyhez kötött tevékenységet megkezdték-e.

## *5. A döntés közlése*

**6. §** (1) A rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelem tárgyában hozott döntés szóban nem közölhető.

(2) A döntést az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 85. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül közölni kell

*a)*[3] a Méptv. 170. § (1) bekezdésében meghatározott bizottsággal,

*b)* a tűzvédelmi hatósággal, az egészségügyi államigazgatási szervvel, a katasztrófavédelmi hatósággal és a környezetvédelmi hatósággal.

(3) A (2) bekezdés *b)* pontjában meghatározott hatóságoknak a rájuk vonatkozó jogszabályok alapján az építménnyel kapcsolatosan lefolytatható hatósági eljárását a rendeltetésmódosítási eljárás nem zárja ki.

(4)[4] A rendeltetésmódosítási hatóság a végleges rendeltetésmódosítási engedélyt a véglegessé válás időpontjának tudomásra jutásától számított három napon belül a kérelmezőnek a kapcsolattartás módjára megjelölt rendelkezésének megfelelően megküldi.

**7. §** Ha a rendeltetésmódosítási engedéllyel kialakított kereskedelmi építmény ismételt átalakítására kerül sor, újabb rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelmet kell benyújtani.

**8. §**[5] A Méptv. 171. § (3) bekezdésében foglalt szankciók alkalmazása nem akadálya a rendeltetésmódosítási kérelem benyújtásának, illetve annak alapján az engedély kiadásának.

## *6. A rendeltetésmódosítási bírság*

**9. §**[6]

**10. §** A bírság mértékének meghatározásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy

*a)* a rendeltetésmódosítási engedély nélkül használt kereskedelmi építmény bruttó alapterülete mennyivel lépi túl a 400 $m^2$-t,

---

1 Módosította: 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 141. § d).
2 Módosította: 23/2019. (II. 25.) Korm. rendelet 4. §, 360/2019. (XII. 30.) Korm. rendelet 195. § (2). A folyamatban lévő hatósági ügyekben is alkalmazni kell.
3 Módosította: 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 141. § e).
4 Módosította: 23/2019. (II. 25.) Korm. rendelet 4. §, 360/2019. (XII. 30.) Korm. rendelet 195. § (2). A folyamatban lévő hatósági ügyekben is alkalmazni kell.
5 Módosította: 315/2020. (VII. 1.) Korm. rendelet 10. § (4) c), 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 141. § f).
6 Hatályon kívül helyezte: 23/2019. (II. 25.) Korm. rendelet 5. §. Hatálytalan: 2019. III. 2-től.

*b)* a kereskedelmi építményt mennyi ideje használják rendeltetésmódosítási engedély nélkül, és azóta mennyi volt a nettó árbevétel,

*c)*[1] a rendeltetésmódosítási engedély iránti kérelem benyújtását mulasztóval szemben az rendeltetésmódosítási hatóság szabott-e már ki korábban bírságot.

**11. §** (1) A bírság megfizetésének határideje a döntés véglegessé válásától számított legfeljebb 60 nap.

(2) A bírságot az azt megállapító határozatban előírt határidőn belül a Magyar Államkincstár által vezetett beszedési számlára, készpénzátutalási megbízással, átutalási megbízással, bankkártyás átutalással vagy – ha a feltételei fennállnak – elektronikus fizetési és elszámolási rendszeren keresztül kell megfizetni.

(3)[2] A befizetés megtörténtét a befizetést követő nyolc napon belül a kötelezett igazolja a bírságot megállapító rendeltetésmódosítási hatóság részére.

## *7. Záró rendelkezések*

**12. §** (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 9–11. § az e rendelet kihirdetését követő 16. napon lép hatályba.

**13. §** E rendelet rendelkezéseit átalakítás esetében a hatálybalépését követően megkezdett építési munkálatokkal érintett építmények esetében kell alkalmazni.

**14. §**[3] E rendeletnek a rendeltetésmódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet módosításáról szóló 23/2019. (II. 25.) Korm. rendelet által megállapított 1. és 3. §-át a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

**15. §**[4] E rendeletnek az egyes közigazgatási tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 315/2020. (VII. 1.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr.) módosított 2. §-ának hatálybalépéséig első fokú rendeltetésmódosítási hatósági feladatokat ellátó járásszékhely települési önkormányzat jegyzője, a fővárosi kerületi önkormányzat jegyzője, valamint a Fővárosi Önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi főjegyző a Módr. hatálybalépésének napján folyamatban lévő ügyek iratait az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 17. §-a alapján haladéktalanul megküldi a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendeltetésmódosítási hatósághoz.

---

1 Módosítva: 23/2019. (II. 25.) Korm. rendelet 4. § alapján. Módosította: 360/2019. (XII. 30.) Korm. rendelet 195. § (3) c). A folyamatban lévő hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

2 Módosította: 360/2019. (XII. 30.) Korm. rendelet 195. § (3) c). A folyamatban lévő hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

3 Beiktatta: 23/2019. (II. 25.) Korm. rendelet 3. §. Hatályos: 2019. III. 2-től.

4 Beiktatta: 315/2020. (VII. 1.) Korm. rendelet 10. § (3). Hatályos: 2020. VII. 2-től.

TARTALOMJEGYZÉK

143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet ---- 1
a rendeltetésmódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról ---- 1
1. A rendelet hatálya ---- 1
2. Az eljáró hatóság kijelölése ---- 2
3. A kérelem előterjesztése ---- 2
4. A kérelem elbírálása ---- 2
5. A döntés közlése ---- 3
6. A rendeltetésmódosítási bírság ---- 3
7. Záró rendelkezések ---- 4