



TOLNA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Szekszárd Járási Hivatala

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 201500039777  
Iratazonosító: IR-000304830/2015  
Iktatószám: TO-04D/40/838-5/2015  
Ügyintéző: Tóth László  
Elérhetősége: +36 74 503-912  
toth.laszlo@tolna.gov.hu

Tárgy: Jókarbantartási kötelezési eljárás  
7051 Kajdacs, Hajnal u. : hrsz:

HATÁROZAT

Tolna Megyei Kormányhivatal Szekszárdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (7100 Szekszárd, Bezerédj u. 1.), mint elsőfokú építésfelügyeleti hatóság

a ) és ) tulajdonában lévő 7051 Kajdacs, Hajnal u. szám alatti, hrsz-ú ingatlanon lévő épület állékonyságot veszélyeztető állapotának megszüntetése érdekében

kötelezem

az alábbiakban felsoroltak határidőben történő teljesítésére:

- A lakóépületet műszakilag vizsgáltassák felül, és annak megfelelően végezzék el az állagmegóvási-, tatarozási-, felújítási-, illetve a helyreállítási munkálatokat.  
vagy
- a lakóépületet bontsák el.

**A munkálatok elvégzésének határideje: e határozat jogerőre emelkedésétől számított 90 napon belül**

**A lakóház használatát azonnali hatállyal megtiltom!**

Az elrendelt munkálatok elvégzésére

(f

szám alatti lakosokat, mint az ingatlan tulajdonosait egyetemlegesen kötelezem.

Felhívom a kötelezetteket a határidő betartására, annak elmulasztása esetén a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 61. § (1) bekezdése értelmében a kötelezettekkel szemben eljárási bírság szabható ki, melynek összege a 61. § (2) bekezdése szerint: legkisebb összege esetenként ötezer forint, legmagasabb összege – a 141. § (1) bekezdésében foglalt eltéréssel – természetes személy esetén ötszázezer forint, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén pedig egymillió forint.

**Építőipari kivitelezési tevékenységet** csak az általános érvényű, kötelező építésügyi előírások, a helyi építési szabályzat, továbbá más hatósági (védőterületi, biztonsági, közegészségügyi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi, az egészséges és biztonságos munkavégzésre vonatkozó stb.) előírások megtartásával szabad végezni.

**Amennyiben az állagmegóvási-, tatarozási-, felújítási-, illetve a helyreállítási munkálatok elvégzése mellett döntenek, úgy a következőkre hívom fel figyelmüket:**

Mivel a felújítani, helyreállítani kívánt **építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit meg kell változtatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni, ezért építési engedély iránti kérelmet kell Paks Város Önkormányzat Jegyzőjéhez, mint első fokú építésügyi hatósághoz – 7030 Paks, Dózsa György út 55-61. – benyújtani.** A kérelmet az ÉTDR által biztosított elektronikus vagy papírformátumú formanyomtatványon lehet benyújtani. A kérelemhez továbbá építész kamarai névjegyzékben szereplő építésztervező által készített építési engedélyezési dokumentációt kell benyújtani az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Korm.r.) 8. számú mellékletében foglaltak szerinti tartalommal. Az építési engedélyezési tervdokumentációt vagy az ÉTDR rendszeren keresztül, vagy személyesen elektronikus adathordozón kell Paks Város Önkormányzat Jegyzőjéhez benyújtani. Amennyiben a felújítani, helyreállítani kívánt építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit meg kell változtatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni a felújítás, helyreállítás csak a jogerős építési engedély határozat birtokában kezdhető meg.

**Amennyiben a lakóépület elbontása mellett döntenek, úgy a következőkre hívom fel figyelmüket:**

Mivel az érintett épület lakást tartalmaz, ezért **bontási tevékenység megkezdésének tudomásulvétele iránti kérelmet kell építésfelügyeleti hatóságunkhoz – 7100 Szekszárd, Bezerédj u. 1. – benyújtani.** A kérelmet az ÉTDR által biztosított elektronikus vagy papírformátumú formanyomtatványon lehet benyújtani. A kérelemhez mellékelni kell 5.000.- Ft-os illetékbélyeget az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. évi törvény (továbbiakban: Itv.) mellékletének XV. fejezete II./1. pontja alapján. A kérelemhez továbbá építész kamarai névjegyzékben szereplő építésztervező által készített bontás tudomásulvételi dokumentációt kell benyújtani a Korm.r. 8. számú mellékletében foglaltak szerinti tartalommal. A bontás tudomásulvételi tervdokumentációt vagy az ÉTDR rendszeren keresztül, vagy személyesen elektronikus adathordozón kell hatóságunkhoz benyújtani.

- Építési szakmunkát (pl.: dúcolás) csak az végezhet, aki az adott tevékenység végzésének megfelelő szakképesítéssel, és jogosultsággal rendelkezik.
- Az építési munkák végzése során a szomszédos ingatlanokon (építményekben) kárt nem okozhatnak.
- Közterületen építési anyag, törmelék csak az erről szóló helyi rendelet alapján, külön engedéllyel tárolható.
- A munkavégzés során keletkezett bontási hulladékot a „az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól” szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásainak megfelelően kell kezelni.

Az eljárás során egyéb eljárási költség nem merült fel, így annak viseléséről döntenem nem kellett.

*E határozat ellen, annak kézhezvételétől számított 15 napon belül fellebbezéssel lehet élni. A jogorvoslati kérelem előterjesztésére jogosult ügyfél fellebbezését benyújthatja*

- postai úton hatóságom címére feladva,
- papír alapon hatóságom ügyfélszolgálatán, integrált ügyfélszolgálaton vagy Építésügyi Szolgáltatási Ponton,
- amennyiben jelen döntés számára elektronikusan került kézbesítésre, úgy elektronikus úton az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszeren (a továbbiakban ÉTDR) keresztül.

A fellebbezés iratát a Tolna Megyei Kormányhivatal (Szekszárd, Szent I. tér 11-13.) kell címezni, de hatóságomhoz kell benyújtani.

A fellebbezés illetéke 30,000 Ft, amit a Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01012107-00000000 számú számlára kell befizetni. A befizetés igazolását a fellebbezéssel együtt kell benyújtani.

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

Ha a fellebbező fellebbezése benyújtásakor már rendelkezik az ÉTDR rendszerben elektronikus tárhellyel, akkor fellebbezésében meg kell jelölnie, hogy az elektronikus tárhelyén tárolt dokumentumok közül melyeket mellékeli fellebbezéséhez és hozzáférést kell biztosítania az első- és másodfokon eljáró hatóságnak az általa megjelölt dokumentumokhoz.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nyitva álló idő alatt az ügyfél az ügyben keletkezett iratokat az ÉTDR-en keresztül elektronikus módon, vagy ügyfélfogadási időben (hétfő-csütörtök 8.00-16.00 és pénteken 8.00-12.00 között, illetőleg az ügyintézővel külön egyeztetett időpontban) hatóságunknál tekintheti meg.

A lakóépület használatának megtiltására a fellebbezésnek halasztó hatálya nincsen!

## INDOKOLÁS

u.                      szám alatti,                      szám alatti lakos bejelentéssel élt a szomszédos Kajdacs Hajnal hrsz-ú ingatlanon található lakóház állagával kapcsolatosan a Nagydorogi Közös Önkormányzati Hivatalnál. Bejelentésében elmondta, hogy az épület hátsó része leomlott, a tűzfalak

hiányoznak, a mennyezet a hátsó szobában leszakadt, a ház hátsó fala a telkére omlott ezért a fentiekkel kapcsolatos intézkedést kérte.

A Nagydorogi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője az ingatlan közterület és a szomszéd felőli elkerítése, valamint a "Vigyázat! Életveszély" feliratú tábla elhelyezését követően annak kiürítését rendelte el majd – a fenti bejelentésre indult ügyet hatáskör és illetékesség hiánya miatt áttette a Tolna Megyei Kormányhivatal Szekszárdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályához (7100 Szekszárd, Bezerédj u. 1.)

Építésfelügyeleti hatóságom 2015. június 17-én helyszíni szemlét tartott az érintett ingatlanon, melyen a következőket tapasztaltuk:

Az érintett ingatlanon található lakóépület rossz műszaki állapotban van, jelenleg lakatlan, romos és elhanyagolt. Az épület hátsó része (a szomszédos telekhatáron állt főfal) összedőlt, a földém leszakadt, magával húzva a tetőszerkezetet is. Az első (utcai) szoba falai, földéme, az udvari hosszfőfal és az utcai főfal még állékonyak, jelenleg szerkezetileg stabilnak mondható. A kémény jelentősen fugahiányos bármikor ledőlhet és mivel a tetőszerkezet részben rá támaszkodik további vészhelyzetet okoz. Az épület jelenlegi állapotában lakhatatlan, a közterület és a szomszéd felől el van kerítve, ill. az életveszélyre figyelmeztető tábla is el van helyezve.

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján építésfelügyeleti hatóságom a Kajdacs, Hajnal u.            szám alatti,            hrsz-ú alatti ingatlannal kapcsolatosan jókarbantartási kötelezési eljárást indít az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 46. § 2. bekezdés C.) pontja alapján.

Az Étv. 46. § (2) bekezdés c) pontja szerint: *„Az építésfelügyeleti hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket. Ennek keretében a jókarbantartási kötelezettség teljesítése körében ellenőrzést és eljárást folytat le.”*

Az Étv. 46. § (3) bekezdés d) pontja szerint: *„Az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott módon a (2) bekezdés c) pontja szerinti feladatkörében jogszabályban meghatározott ellenőrzést végez a meglévő építmények körében, az ellenőrzésen tapasztaltak eredményeképpen da) kötelezheti az építmény tulajdonosát a szükséges munkálatok elvégzésére, db) elrendeli az építmény felülvizsgálatát, a szükség szerinti építési munkák elvégzését, ha az építmény állapota az állékonyt, az életet és az egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti.”*

A Korm. r. 58. § (3) bekezdése szerint: *„Az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi a meglévő építmények körében a jogszabályban előírt jókarbantartási kötelezettség teljesítését, valamint – az építésügyi és örökségvédelmi hatósággal együttműködve – azt, hogy a műemlékek műszaki állapota nem veszélyezteti-e a műemléki értékeket.”*

A Korm. r. 69. § (1) bekezdés b) pontja szerint: *„Az építésfelügyeleti hatóság az 58. § (3) bekezdése szerinti ellenőrzésén tapasztaltak alapján elrendeli az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy*

*lebontását, ha annak állapota az állékonyt, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti.”*

**Mindezek figyelembe vételével döntöttünk vagy a lakóépületet műszakilag vizsgálattassák felül, és annak megfelelően végezzék el az állagmegóvási, tatarozási, felújítási, illetve a helyreállítási munkálatokat vagy bontsák el ezen határozat jogerőre emelkedését követő 90 napon belül, valamint a lakóépület használatát azonnali hatállyal megtiltottuk.**

Az Étv. 51. § (1) bekezdése és a Korm. r. 16. § (4) bekezdés b) pontja alapján az elrendelt munkálatok elvégzésére az ingatlan tulajdonosait egyetemlegesen köteleztük. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a lakóépület tulajdonosai .....), és .....ia, ..... uc' ..... id' ..... szám alatti lakosok.

Az Étv. 51. § (4) bekezdése szerint az elrendelt munkálatok költségei a kötelezetteket terhelik.

A kötelezés nem teljesítése esetén a kiszabható eljárási bírságról (Ket.) 61. § rendelkezik.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkezünk. Az eljárási költség fogalmát a Ket. 153. §-a, míg viselésének szabályait a 154-159. §-ai tartalmazzák.

A Ket. 101. § (5) bekezdés a.) pontja szerint: *„A döntés akkor nyilvánítható fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak, ha életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzet megelőzése, elhárítása vagy káros következményeinek enyhítése miatt szükséges.”*

A fellebbezési jogot a Ket. 98.§ (1)-(4) bekezdése alapján biztosítottuk. A fellebbezés benyújtásának határidejét és módját a Ket. 99.§ (1) bekezdés és 102.§ (1) bekezdés, valamint a Korm.r. 70. § (2) bekezdése alapján állapítottuk meg.

A fellebbezés illetéke az 1990. évi XCIII. törvény XV. fejezet III. pontja alapján e döntés elleni fellebbezésért 30.000,- Ft.

A Ket. 98.§ (1) a) pontja és az Étv. 53/C.§ (12) bekezdése alapján az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

A fellebbezés tartalmára vonatkozó előírásokat a Korm.r. 70. § (3) bekezdése értelmében és a Ket. 98. § (1a) bekezdése alapján az Étv 53/C. § (12) bekezdésére tekintettel tettem.

Határozatunkat a már hivatkozott a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII.

törvény (Étv.) és az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Korm.r.) alapján hoztuk meg.

Hatáskörünket az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló – módosított – 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése, illetékességünket az 1. melléklete, valamint a járási (fővárosi, kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 1. melléklete állapítja meg.

Szekszárd, 2015. június 26.

Vörösné Strasser Teréz hivatalvezető nevében és megbízásából:

**Petz Ildikó**  
**osztályvezető**

Kapják:

- 1.
- 2.

Kapják tájékoztatásul:

3. Paks Város Önkormányzat Jegyzője, mint első fokú építésügyi hatóság ÉTDR felületen
4. Nagydorogi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője 7051 Kajdacs, Petőfi u. 1.

Kapja jogerő után:

- 5.
- 6.
7. Nyilvántartás F5.4.
8. Irattár