



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
SZENTENDREI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám:	PE-14/EP/00772-3/2018	Tárgy:	[REDACTED]
Ügyintéző:	Farkas István vft.		2011 Budakalász, Magyar u. 4. hrsz: 129 Jókarbantartási kötelezés
Előzmény:		ÉTDR az.:	201800046436
Telefon:	06-26/ 501 -467 mobil: 06-20-2685-936	ÉTDR iraz.:	IR-000283598/2018
E-mail:	epites@szentendre.pmkh.gov.hu		

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

A Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatala Építésügyi Osztály építésügyi hatósági hatáskörében hivatalból eljárva az alábbi döntést hozom:

**H A T Á R O Z A T**

**Egyetemlegesen kötelezem**

[REDACTED]  
szám alatti lakosokat, mint tulajdonosokat, hogy döntésem véglegessé és végrehajthatóvá válásától számított 90 napon belül a

**2011 Budakalász, Magyar u. 4., hrsz: 129** alatti ingatlanon

álló lakóépületüket állítsák helyre, a balesetveszélyes állapotot szüntessék meg, vagy az épületet bontsák le. Addig is a romos épületet a Damjanich utca felőli oldalán döntésem kézhezvételétől számított 5 napon belül biztonságosan kerítsék el úgy, hogy illetéktelenek ne juthassanak a közelébe.

A biztonságossá (szabályossá) tétel ill. a bontás után legkésőbb 5 napon belül be kell jelenteni hatóságomnak az elvégzett munkák elkészültét. A javítási ill. bontási tevékenységet kizárólag arra jogosult természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet végezheti.

Felhívom a kötelezettek figyelmét, hogy a kötelezettség nem teljesítése esetén eljárási bírság szabható ki. Az eljárási bírság legkisebb összege esetenként ötezer forint, legmagasabb összege természetes személy esetén ötszázezer forint, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén pedig egymillió forint, mely ismételten is kiszabható.

A döntéssel szemben a Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi Osztályához (1052 Budapest, Városház u. 7.) címzett önálló fellebbezésnek van helye. A fellebbezést az elsőfokú hatóságomnál, az integrált ügyfélszolgálaton vagy az Építésügyi Szolgáltatási Pontnál, a határozatom közlésétől számított 15 napon belül lehet benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni.

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet. A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott. A fellebbezés benyújtásával egyidejűleg a fellebbezéshez 30 000,- Ft illetéket kell leróni.

**INDOKOLÁS**

[REDACTED] bejelentéssel fordult Hatóságomhoz, hogy vizsgáljam meg a **2011 Budakalász, Magyar u. 4., hrsz: 129** alatti ingatlanokon álló lakóépület állékonyságát, szabályosságát, balesetveszélyességét, mert az épület hátsó része, tetőszerkezete és egésze is nagyon rossz állapotban van, balesetveszélyes.

**Tárgyi ügyben**

[REDACTED] szám alatti lakosokkal, az ingatlan tulajdonosaival szemben a jókarbantartási kötelezési eljárást megindítottam.

**ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY**

2000 Szentendre, Dózsa György. út. 8. Tel: 06-26-501-900 Fax: 06-26-501-910 ☒: 2001 Szentendre, Pf. 70.

Honlap: www.pmkh.hu E-mail: epites.szentendre@pest.gov.hu

Az ügyfélfogadás: 2000 Szentendre, Városház tér 4. időpontja: H-Cs:8.00-16.00 P: 8.00-14.00 Előzetes bejelentkezés alapján!

2018. július 19-én 9:10 órakor szabályos (telefonon történt) kiértesítést követően a **2011 Budakalász, Magyar u. 4., hrsz: 129** szám alatti helyszínen ellenőrzést tartottunk, ahol jelen volt hatóságom két ügyintézője, és az érintett ingatlanok tulajdonosai.

*„A helyszínen megállapítottuk, hogy az ingatlanon lévő épület Budakalászon, a Magyar utcáról közelíthető meg, mely gépkocsival jól járható, szilárd burkolatú út. Az ingatlanon lévő épület a telek utcáról nézve jobb oldali oldalhatárán áll, de az ingatlanra csak az előtte lévő „lakóház és udvar” megnevezésű, 128 hrsz-ú telken keresztül lehet bejutni. Az épület igen rossz állapotú, a tetőszerkezete omlik, a cserepek hullanak, a falról hullik a vakolat, a földeme is nagyon rossz állapotú, helyenként be van szakadva. Az épület állaga rendkívül rossz, balesetveszélyes, egyébként a Magyar utca felől be van kerítve, az udvarra idegenek nem tudnak bejutni, de a Damjanich utca felől nincs kerítés, és ott közvetlenül a közterület határán áll az épület.”*

*A helyszíni szemlén fényképfelvételek készültek (11 db), melyeket az irodai gépen megőrözzünk.*

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról (tov. OÉNY) szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint az OÉNY-ből, mint közhiteles nyilvántartásból letölthető adatok alapján megállapítottam, hogy a lakóépületek, melyek az ingatlanokon állnak, és amely több lakást is tartalmaz, keresztülhúzódik a 128, 129, 130 hrsz-ú ingatlanokon, és a 129 hrsz-on lévő épület veszélyezteti a két szomszédos épületet is.

A helyszíni szemléről telefonon értesítettem érintetteket, ezért a szemlén a tulajdonosok részt vettek. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban Ákr.) 61. § és 68.-70. § alapján:

61. § [Értesítés eljárási cselekményről]

(1) Ha nem szükséges az ügyfél idézése, a hatóság az ügyfelet a tanú és a szakértő meghallgatásáról, a szemléről és a tárgyalásról értesíti azzal a tájékoztatással, hogy az eljárási cselekményen részt vehet, de megjelenése nem kötelező. Az értesítést – ha az ügy körülményeiből más nem következik – úgy kell közölni, hogy azt az ügyfél legalább öt nappal korábban megkapja.

68. § [A szemlére vonatkozó általános szabályok]

(1) Ha a tényállás tisztázására ingó, ingatlan (a továbbiakban együtt: szemletárgy) vagy személy megtekintése vagy megfigyelése szükséges, a hatóság szemlét rendelhet el.

(2) A szemletárgy birtokosát és az (1) bekezdésben meghatározott személyt – ha az a szemle eredményességét nem veszélyezteti – a szemléről előzetesen értesíteni kell.

(3) A szemletárgy birtokosának távolléte – ha jelenléte nem szükségszerű – nem akadályozza a szemle megtartását.

70. § [Az azonnali eljárási cselekmény érdekében lefolytatott szemle]

(1) A szemle eredményes és biztonságos lefolytatása érdekében a hatóság a rendőrség közreműködését kérheti.

(2) A rendőrség a rendőrségről szóló törvény végrehajtási eljárás lefolytatásában való közreműködésre vonatkozó szabályai szerint, a hatóság felkérésére – előzetes megkeresése nélkül – azonnal, a hatóság által megjelölt helyen és ideig biztosítja a közreműködést.

**(3) Ha a helyszíni szemlére életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzetben, azonnali eljárási cselekmény érdekében van szükség, illetve, ha ezt törvény más fontos okból megengedi, a helyszíni szemlét a hatóság a lezárt terület, épület, helyiség felnyitásával, az ott tartózkodó személyek akarata ellenére is megtarthatja.**

(4) A (3) bekezdésben meghatározott módon történő szemle megtartásáról az ügyész előzetesen – a szemle megtartásáról való hatósági döntést követően haladéktalanul – értesíteni kell, továbbá ahhoz a rendőrség és lehetőség szerint hatósági tanú közreműködését kell kérni. Ha az ügyész a szemle megtartásával nem ért egyet, azt megtiltja.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Étv.**) szerint:

47. § (2) Az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie: ...

**g) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését vagy az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti.**

(3) Az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az (1)–(2) bekezdés, valamint a 46. § (3) bekezdés e) pont eb) alpontja szerint elrendelt jogerős és végrehajtható kötelezettséget be kell jegyezni.

(4) Az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság, amennyiben a végrehajtható kötelezettséget – annak nem teljesítése miatt a kötelezett terhére hatósági úton, a felmerülő költségeket megelőlegezve – maga végezteti el, a költségek erejéig, azok megtérítéséig az érintett ingatlanra jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj. rendelet) 55/A. § (2) alapján:

*„(2) Az építésügyi hatóság az (1) bekezdés szerinti ellenőrzésén tapasztaltak alapján elrendeli*

a) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti, ...

Mivel a helyszíni szemle megállapítása alapján az építmény (oldalhatáron álló kerítés) balesetveszélyes, ezért a felülvizsgálati és helyreállítási kötelezettség indokolt.

Az Étv. 51. § (1) és az Elj. rendelet 16. § (2) szerint az építésügyi hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Több tulajdonos esetén az Elj. rendelet 16. § (4) alapján a kötelezés egyetemleges. A végrehajtási határidőt az Elj. rendelet 16. § (6) bekezdése alapján állapítottam meg.

Az építésügyi hatósági eljárást az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 47. §-a, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55/A §-a alapján indítottam.

Az eljárás akadályozásának következményei és az eljárási bírság az Ákr. 77. § -a alapján:

77. § [Az eljárás akadályozásának következményei]

(1) Azt, aki a kötelezettségét önhibájából megszegi, a hatóság az okozott többletköltségek megtérítésére kötelezi, illetve eljárási bírsággal sújthatja.

(2) Az eljárási bírság legkisebb összege esetenként tízezer forint, legmagasabb összege – ha törvény másként nem rendelkezik – természetes személy esetén ötszázezer forint, jogi személy vagy egyéb szervezet esetén egymillió forint.

(3) Az eljárási bírság kiszabásánál a hatóság figyelembe veszi

a) a jogellenes magatartás súlyát,

b) – ha az erre vonatkozó adatok rendelkezésre állnak – az érintett vagyoni helyzetét és jövedelmi viszonyait, továbbá

c) az eljárási bírságnak ugyanabban az eljárásban történő ismételt kiszabása esetén az előző bírságotól számát és mértékét.

Az eljárásban egyéb költség nem merült fel.

Az eljárás megindításáról szóló döntésem az Ákr. 43. § (1), valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 10. § (4) bekezdés alapján hoztam meg.

Döntésem határidőben hoztam, eljárási költség nem merült fel.

A fellebbezési jogot az Ákr. 116. § (1) bekezdésének alapján biztosítottam. A fellebbezés tartalmára vonatkozó figyelmeztetést az Ákr. 118. §-a alapján tettem meg. A fellebbezési illetéket az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 28. § (1), 29. § (2) bekezdése, illetve a Melléklet XV/III. pontja alapján határoztam meg.

Hatásköröm és illetékességem az Ákr. 17. § -án, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdésén, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésén alapul.

Szentendre, 2018. július 24.

Építésfelügyeleti hatósági hatáskörben eljárva:

dr. Varga László járási hivatalvezető nevében és megbízásából,

PH.

Kiss Andor sk.  
építésügyi osztályvezető

Kapják:

1. kötelezettek (tulajdonosok)
2. Budakalász Város Jegyző
3. Szentendre Város Jegyzője
4. Irattár

ÉTDR

Kapják:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- |                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| 3. Budakalász Város Jegyzője | 2011 Budakalász, Petőfi tér 1. |
| 4. Szentendre Város Jegyzője | ÉTDR                           |
| 5. Irattár                   |                                |