



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÉTDR azonosító: 202300053570	Tárgy: 8895 Pusztamagyaród, Kossuth u.
Iratazonosító: IR-000378672/2023	21. szám, 416. hrsz. alatti ingatlan
Iktatószám: ZA/ETDR/2198-3/2023	
Ügyintéző: Völgyiné Domina Anikó	Jókarbantartásra kötelezés
Elérhetősége: 70/645-3815	
volgyine.aniko@zala.gov.hu	
EPUJH20NK (KRID:752842371)	

HATÁROZAT

A Zala Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) elrendeli és kötelezi, hogy **Nitz Michael** D-30104 Magdeburg, Neue Str. 16. Németország tulajdonos tulajdonát képező 8895 Pusztamagyaród, Kossuth Lajos út 21. szám és 416. helyrajzi számú ingatlanon lévő **lakóépület jó-karbantartását jelen határozatom kézhezvételét követően**

180 napon belül

1. a lakóépület tetőszerkezetének tönkrement elemeit (szarufák, lécezés) szakszerűen pótolja és javítsa ki, és a tetőhéjalás hiányzó és tönkrement elemeit szakszerűen pótolja és egészítse ki, a tetőhéjalást szakszerűen rögzítse,
2. a lakóépület részben leszakadt fa födém szerkezetét szakszerűen pótolja, és javítsa ki, annak állékonyságáról gondoskodik,
3. a lakóépület tartófalának fuga és vakolathiányát az épület állékonyságának biztosításához szakszerűen készítse el,
4. a lakóépület közvetlen környezetében benőtt növényzetet, az épület állagának megóvása érdekében távolítsa el.

Ha nem áll szándékában a lakóépület tönkrement elemeit jókarbantartani/ felújítani, a jókarbantartási munkálatok elvégzése helyett, **lehetősége van - a fenti határidőn belül – az épület részleges vagy teljes elbontására/újjaépítésére.**

Tájékoztatom, hogy amennyiben építményének terepszint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m³-t, valamint homlokzatmagassága az 5,0 métert, vagy terepszint alatti bontás mélysége az 1,5 métert: **a bontás kivitelezési dokumentáció alapján, e-napló vezetése mellett végezhető.**

ÉPÍTÉSÜGYI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI, MÉRÉSÜGYI ÉS MŰSZAKI BIZTONSÁGI FŐOSZTÁLY

ÉPÍTÉSÜGYI, MÉRÉSÜGYI ÉS MŰSZAKI BIZTONSÁGI OSZTÁLY

8800 Nagykanizsa, Eötvös tér 16. Telefon: (36 93) 509-519 fax (36 93) 509-513

E-mail: epitesugynk@zala.gov.hu, Honlap: <http://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/zala>

Felhívom a Kötelezett figyelmét, hogy a jókarbantartási munkák megkezdése előtt győződjön meg arról, hogy az elvégezni kívánt tevékenység engedélyhez kötött-e, szükséges-e kivitelezési dokumentáció, e-napló vezetése!

A jókarbantartási munkálatok teljesítését hatóságomnak a teljesítés napján be kell jelenteni, hatóságom a bejelentéstől, de legkésőbb a teljesítési határidő leteltét követő 8 napon belül a helyszínen ellenőrzi a kötelezettség végrehajtását!

Tájékoztatásul közlöm, hogy amennyiben a fenti kötelezettségének a megfelelő határidőig nem tesz eleget, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 77. § (1)-(2) bekezdései alapján eljárási bírsággal sújtható, melynek legkisebb összege esetenként tízezer forint, legmagasabb összege – ha törvény másként nem rendelkezik – természetes személy esetén ötszázezer forint.

Tájékoztatom, hogy az Ákr. 132-133 §-a és 134 § (1) bekezdése értelmében:

„**132. §** Ha a kötelezettek a hatóság végleges döntésében foglalt kötelezésnek nem tettek eleget, az végrehajtható.

133. § (1) A végrehajtást – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – a döntést hozó hatóság, másodfokú döntés esetén pedig az elsőfokú hatóság rendeli el.

(2) A hatóság a végrehajtást hivatalból vagy a jogosult kérelmére rendeli el. A hatóság a döntés végrehajthatóságától, illetve a végrehajtás elrendelésére irányuló kérelem beérkezésétől számított öt napon belül elrendeli a végrehajtást, és a döntést közli a végrehajtást foganatosító szervvel is.

134. § (1) A végrehajtást – ha törvény, kormányrendelet vagy önkormányzati hatósági ügyben helyi önkormányzat rendelete másként nem rendelkezik – az állami adóhatóság foganatosítja.”

Határozatom nem mentesíti a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

Tájékoztatom, hogy felújítási/bontási/jókarbantartási munkákat **csak megfelelő képesítésű szakember irányításával szabad végezni.**

Az Étv. 39. és 39/A §-a értelmében:

„**39. §** (1) Az építőipari kivitelezési tevékenység az építési beruházás megvalósítása keretében végzett építési tevékenységek összessége.

(2)

(3) Aki üzletszerű gazdasági tevékenységként építőipari kivitelezési tevékenységet (a továbbiakban: vállalkozó kivitelezői tevékenység) kíván folytatni, annak rendelkezni kell a kormányrendeletben meghatározott feltételekkel és köteles az erre irányuló szándékát a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.

(4) A szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint a szabad szolgáltatásnyújtás jogával rendelkező szolgáltató határon átnyúló szolgáltatásnyújtás keretében történő vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatására irányuló szándékát köteles a névjegyzéket vezető szervnek bejelenteni.

(5) a vállalkozó kivitelezői tevékenység folytatásához kormányrendelet felelősségbiztosítást, referenciát vagy a vállalkozó kivitelező teljesítésre való alkalmasságát igazoló vállalkozásminősítést írhat elő.

(6) Aki vállalkozó kivitelezői tevékenység végzésére nem jogosult, kormányrendeletben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenységet csak az ott meghatározott feltételekkel, saját vagy a Polgári Törvénykönyv szerinti hozzátartozó céljára végezhet.

(7) A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara vezeti a vállalkozó kivitelezői tevékenységre jogosultak névjegyzékét, és a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános feltételeiről szóló törvény szerint ellenőrzi a vállalkozói építőipari tevékenység folytatására való jogosultságot.

39/A. § (1) Az építőipari kivitelezési tevékenység – a (2) bekezdés kivételével – csak olyan felelős műszaki vezető irányításával folytatható, aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, továbbá az építési tevékenységet végzők vonatkozásában közvetlen utasítási joggal rendelkezik.

(2) Kormányrendeletben meghatározott építési tevékenységet az ott előírt feltételek megléte esetén a tevékenység jellegének megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakmunkás felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezhet. E tevékenység végzése során felel a 40. § (2) bekezdés b)–e) pontjában foglaltak betartásáért.

(3)

(4) Az építtető köteles az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott esetekben és módon bejelenteni.

(5) Vállalkozó kivitelezői tevékenység keretében a kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységet csak akkor vállalhatja, ha az építési (szerelési) szerződésben vállalt kivitelezési munkák elvégzésének a megrendelt minőségben saját költségén történő teljesítéséhez szükséges fedezettel rendelkezik (beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is). Ha a szerződésben részteljesítésben állapodtak meg, a kivitelezőnek a szerződés szerinti teljesítési feltételeknek megfelelően, de legalább a megrendelő építtető első teljesítéséig meghatározott munkarészre kell fedezettel rendelkeznie.

(6) Építési tevékenység végzésére az építtető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) kivitelezési szerződést köt. A kivitelezési szerződés teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében rögzített fizetési határideje nem haladhatja meg az építtető és a vállalkozó kivitelező által megkötött kivitelezési szerződésben meghatározott fizetési határidejét. Az építtetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó kivitelező – a közbeszerzésekről szóló törvény hatálya alá tartozó, 2015. november 1-jét követően megindított építési beruházásokra irányadó kifizetési szabályok alkalmazása kivételével – a kivitelezési szerződésben foglalt kötelezettsége maradéktalan teljesítéséről benyújtott végszámla teljes körű kiegyenlítésére csak akkor jogosult, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelésének kiegyenlítését hiánytalanul igazolja, függetlenül azok fizetési határidejétől.”

A testi épség megóvása érdekében a felújítást/bontást/jókarbantartást szakszerűen, az általános balesetelhárítási és óvrendszabályok betartásával kell elvégezni.

A felújítást/bontást/jókarbantartást úgy kell végrehajtani, hogy a szomszédos épületek sem rázkódást, sem rongálódást, sem az állékonyságra veszélyt jelentő sérelmet ne szenvedjenek.

Kötelezettek az elkerülhetetlen rongálódást, szennyeződést halasztás nélkül és teljesen kötelesek megszüntetni.

A felújítás/bontás/jókarbantartás során keletkező hulladékok kezeléséről gondoskodni kell! A felújításból kikerült törmelékanyagot folyamatosan, de legkésőbb a munkák elkészülte után, azonnal engedélyezett területre kell elszállítani.

Az építési törmeléket engedéllyel rendelkező építési törmelék lerakóba kell szállítani.
Az ügyben eljárás költség nem merült fel.

E határozat a közléssel véglegessé válik, a közléstől számított 15 napon belül a Veszprémi Törvényszéken keresettel megtámadható. A per a Zala Vármegyei Kormányhivatal (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10.) ellen indítható meg. A keresetlevelet a Kormányhivatal útján lehet előterjeszteni. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet elektronikus úton köteles benyújtani a keresetlevelet a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> honlapon található űrlap kitöltésével. A jogi képviselő nélkül eljáró fél a keresetlevelet az Országos Bírósági Hivatal által rendszeresített nyomtatványon is benyújthatja, ami a <https://birosag.hu/nyomtatvany-urlapok/keresetlevel-nyomtatvanyok> oldalról tölthető le.

A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, azonban felperes azonnali jogvédelem iránti kérelmet terjeszthet elő. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védíratban kérheti. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Nem lehet a pert tárgyaláson kívül elbírálni, ha - az okirati bizonyítást ide nem értve - bizonyítást kell lefolytatni.

Tájékoztatom a jelen eljárásban résztvevő ügyfelek a kereset benyújtására nyitva álló idő alatt a dokumentációba a Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály irodájában (8800 Nagykanizsa, Eötvös tér 16.) ügyfélfogadási időn belül ügyféli jogosultságuk igazolása mellett betekintheznek.

INDOKOLÁS

Pusztamagyaródi Község Önkormányzat bejelentése alapján hivatalból eljárás indult **Nitz Michael** D-30104 Magdeburg, Neue Str. 16. Németország lakos tulajdonában álló 8895 Pusztamagyaród, Kossuth Lajos út 21. szám alatti, 416. hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület jókarbantartásának ügyében.

A 2023. július 10-én megtartott helyszíni ellenőrzésen megállapításra került, hogy a bejelentésben szereplő ingatlanon a lakóépületet évek óta nem használják, az ingatlan elhanyagolt.

A lakóépület tetőhéjalása több helyen hiányos, lécezők tönkrementek, az ablakok kitörve.

Az épület fa fűdém szerkezete részben leszakadt, és beázik.

A külső tartófal erősen felvizesedett, és potyog a vakolata.

Megállapítottam, hogy a lakóépület jókarbantartása szükségszerű és indokolt.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 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 állékonytságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti.

Az Étv. 51. § (1) bekezdése alapján az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság az általa **elrendelt munkálatok elvégzésére** - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - **az ingatlan tulajdonosát kötelezi**.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban Elj.) 16. § (2.) bekezdése kimondja:

„Az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság az érintett telek vagy építmény, építményrész tulajdonosát kötelezi. Ha az elvégzett szabálytalan tevékenységet nem a telek vagy az építmény, építményrész tulajdonosa végezte, az építtetőt vagy az építési tevékenység végzőjét kell kötelezni.”

Az Elj. 55/A. § (1) Az építésügyi hatóság helyszíni szemlén ellenőrzi a meglévő építmények körében

a) a jogszabályban előírt jókarbantartási kötelezettség teljesítését, az Épkiv. 34. § (5) bekezdése szerinti kötelezettség teljesítését,

(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 állékonytságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti,

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban OTÉK) 108. § (2) a)-b) pontja kimondja:

„108. § (2) Az építmény és annak részei **állékonyosságát** és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően **folyamatosan fenn kell tartani**. Meglévő építményen végzett bármilyen helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés, vagy a rendeltetés módosítása és ezek hatása

a) az építmény és részeinek állékonyosságát és biztonságos használhatóságát nem veszélyeztetheti, azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet, valamint

b) a szomszédos építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység állékonyosságát nem veszélyeztetheti, rendeltetésszerű használhatóságát nem korlátozhatja.”

A helyszíni ellenőrzésen tapasztaltak alapján megállapítottam, hogy a tárgyi épületrész az állapota miatt javításra szorul. Fentiekre figyelemmel, a rendelkező részben foglaltak szerint elrendeltem a jókarbantartási munkálatok elvégzését.

Határozatomat

- Étv. 47. § (2) bekezdés g), pontja
- OTÉK 108. § (2) a)-b) pontja,
- Elj. 16. § és 55/A. §;
- az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló 4/2002. (II.20.) SzCsM-EüM együttes rendelet 4. számú melléklet alapján hoztam meg.

Az eljárási bírságról szóló figyelmeztetést az Ákr. 77.§ (1)-(2) bekezdése, a végrehajtással kapcsolatos tájékoztatást az Ákr. 132-133 § , a végrehajtás foganatosítására vonatkozó tájékoztatásomat az Ákr. 134 § (1) bekezdése alapján tettem.

A jogorvoslati jog biztosítása az Ákr. 112. § és 116. §-a, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 53/I. §-a szerint történik.

Az Ákr. 114§ (1) bekezdése alapján az ügyfél a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat.

A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 18. § (1) bekezdése szerint a pert az ellen a közigazgatási szerv ellen kell indítani, amely a jogvita tárgyát képező közigazgatási tevékenységet megvalósította.

A közigazgatási bírósági eljárás illetékének mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése, megfizetésének módját a 74. §(1)-(1a) bekezdése határozza meg.

A Veszprémi Törvényszék illetékessége a Kp. 13. § (1) bekezdés, valamint a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 3/A. § és a 4. számú melléklet 8. pontján alapul.

A Kormányhivatal hatásköre az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-ában meghatározott, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén és az Ákr. 16. § (1) bekezdésén alapul.

Nagykanizsa, 2023. augusztus 23.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Sárdi Andrea
osztályvezető

Határozatot kapja:

1. Nitz Michael, Németország, D-30104 Magdeburg, Neue Str. 16. (kötelezett, tulajdonos)

Véglegessé válás után:

1. Nitz Michael, Németország, D-30104 Magdeburg, Neue Str. 16. (kötelezett, tulajdonos)
2. Irattár