

Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere

**Előterjesztés**  
**a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**  
**a Szállás utca 7. szám alatti egykori sertésszállások központi épülete kerületi védettségének**  
**megszüntetése iránti kezdeményezésről**

## I. Tartalmi összefoglaló

A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete helyrajzi szám szerint rögzíti a kerületi védettség alá tartozó értékeket, a védett egyedi és területi értékek körét, amelyek között 64. nyilvántartási számon védett egyedi értéként szerepel a Szállás utca 7. szám alatti, 38367/6 helyrajzi számú ingatlan. Az itt álló épület helytörténeti jelentősége miatt védett érték, mivel eredetileg a sertésszállások központi épülete volt. Az egyemeletes, szimmetrikus elrendezésű épület az 1900-as évek elején épült, jellegzetessége az ablakok vakolatarchitektúrájú keretezése és a körbefutó párkányzat. Az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza az ingatlan értékvédelmi kataszteri adatlapját.

Az ingatlan tulajdonosa, a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) 2019-ben kezdeményezte az ingatlan kerületi védettségének megszüntetését arra hivatkozva, hogy az épület leromlott műszaki állapota miatt jelenleg közvetlen életveszélyes állapot áll fenn. Az MNV Zrt. tájékoztatása szerint Budapest Főváros Kormányhivatal V. kerületi Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (a továbbiakban: BFKH V. Kerületi Hivatala) jókarbantartási kötelezési eljárást indított, ennek részeként az építésügyi hatósági szemle során közvetlen életveszélyes állapotot állapított meg. Az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza az MNV Zrt. 2019. október 16-án kelt levelét.

A kerületi védettség megszüntetésére vonatkozó eljárás szabályokat a Rendelet 5. fejezete tartalmazza. Az eljárás elindításáról a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a helyi értékvédelemért felelős bizottság, a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) dönt. A Bizottság 2019. november 20-ai ülésén tárgyalta a Szállás utca 7. szám alatti, „az egykori sertésszállások központi épülete” megnevezésű védett egyedi érték kerületi védettségének megszüntetése iránti kezdeményezésről szóló előterjesztést, a védett egyedi érték kerületi védettsége megszüntetése iránti eljárást azonban nem indította el [51/2019. (XI. 20.) KKB határozat]. Az erről szóló tájékoztatást D. Kovács Róbert Antal polgármester úr megküldte az MNV Zrt. részére, és kérte, hogy az építésügyi hatósági szemle jegyzőkönyvét, illetve a közvetlen életveszélyes állapotra vonatkozó megállapítást alátámasztó dokumentumokat küldjék meg az Önkormányzat részére.

Az MNV Zrt. levélben tájékoztatást küldött a fentiekre, az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza az MNV Zrt. 2019. december 11-én kelt levelét. A tájékoztatás tartalmazza a BFKH V. Kerületi Hivatala helyszíni szemléje alapján készült szakértői vélemény megállapítását, miszerint a tető a korábbi kisebb javítások ellenére továbbra is számtalan helyen beázik, károsítva az alatta lévő földemet is. A BFKH V. Kerületi Hivatala 2019. október 7-én kelt jókarbantartási kötelezési határozata többek között tartalmazza, hogy a leszakadt zárófödém szakasz veszélyes állapotát meg kell szüntetni (alá kell dúcolni, helyre kell állítani vagy el kell bontani), a tetőszerkezet javítását el kell végezni, valamint ezt megelőzően a teljes épület szerkezeti állapotát fel kell mérni faanyagvédelmi és tartószerkezeti szakértővel, ehhez azonban teljes körű állékonysági vizsgálat szükséges, amely csak az épület meggyengült szerkezeti elemeinek aládúcolását követően végezhető el.

Ezen vizsgálat eredménye jelenleg még nem ismert, ennek figyelembevételével lesz majd eldönthető, hogy a sérült részek milyen módon állíthatók helyre, és hogy az épület kerületi védettsége megszüntetésének kezdeményezése mennyiben megalapozott.

Mindezek alapján indokoltnak tartom, hogy a Tisztelt Bizottság a fentiek ismeretében újra megfontolhassa a Szállás utca 7. szám alatti, „az egykori sertésszállások központi épülete” megnevezésű védett egyedi érték kerületi védettsége megszüntetése iránti eljárás megindítását. Jelen előterjesztés a védettség megszüntetésére vonatkozó kezdeményezés alapján a védettség megszüntetésére vonatkozó eljárás elindítására vonatkozik.

Amennyiben a Bizottság úgy dönt, hogy a védettség megszüntetésére vonatkozó eljárást elindítja, a Kőbányai Önkormányzat értékvizsgálatot készít, amely tartalmazza a védett érték esztétikai, történeti, műszaki és természeti jellemzőit. A Rendelet 42. §-a szerint a védett érték használata és fenntartása során biztosítani kell annak megőrzését, a használat az értéket nem veszélyeztetheti. A védett érték rossz műszaki állapota önmagában nem indokolja a védettség megszüntetését, a védett érték jókarbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelessége. Vizsgálni szükséges, hogy fennállnak-e a védettség megszüntetésének a Rendelet 5. § (3) bekezdése szerinti feltételei: a kerületi védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a védett érték megsemmisült, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette, vagy a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg.

A részletes értékvizsgálat elkészítése során az MNV Zrt. által hivatkozott építésügyi hatósági szemle jegyzőkönyvét, illetve az MNV Zrt. által készítendő, a teljes épület szerkezeti állapotára vonatkozó faanyagvédelmi és tartószerkezeti felmérés és teljes körű állékonysági vizsgálat megállapításait is figyelembe kell venni.

A részletes értékvizsgálat megállapításai alapján készített, a védettség megszüntetésére vonatkozó javaslat közhírré tételét követően, a beérkezett észrevételek alapján kerülhet sor a Rendelet módosítására, az ingatlan kerületi védettségének megszüntetésére. A Rendelet módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. §-a szerinti eljárásrendben történik.

## **II. Hatásvizsgálat**

A védettség megszüntetésével kapcsolatos eljárás során szükséges tisztázni, hogy indokolt-e a kerületi védettség megszüntetése, és milyen módon biztosítható a helytörténeti jelentőségű védett épület értékeinek megőrzése.

## **III. A végrehajtás feltételei**

Amennyiben a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Rendelet 1. mellékletében 64. nyilvántartási szám alatt védett egyedi értéknek szereplő Szállás utca 7. szám alatti, 38367/6 helyrajzi számú ingatlan kerületi védettsége megszüntetésére vonatkozó eljárás megindításáról dönt, az eljárást a Rendeletben meghatározott módon kell lefolytatni, amelyet követően a Rendelet módosításáról a Képviselő-testület dönthet.

## **IV. Döntési javaslat**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányza: Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2020. február „13”.

Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete  
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának  
.../2020. (... ..) határozata  
a Szállás utca 7. szám alatti egykori sertésszállások központi épülete kerületi védettségének  
megszüntetése iránti kezdeményezésről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerinti, 64. nyilvántartás: számú, Szállás utca 7. szám alatti, „az egykori sertésszállások központi épülete” megnevezésű védett egyedi érték kerületi védettsége megszüntetése iránti eljárást megindítja.

Határidő: 2020. március 16.  
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője

Szállás utca 7. szám alatti egykori sertésszállások központi épülete értékvédelmi kataszteri adatlapja

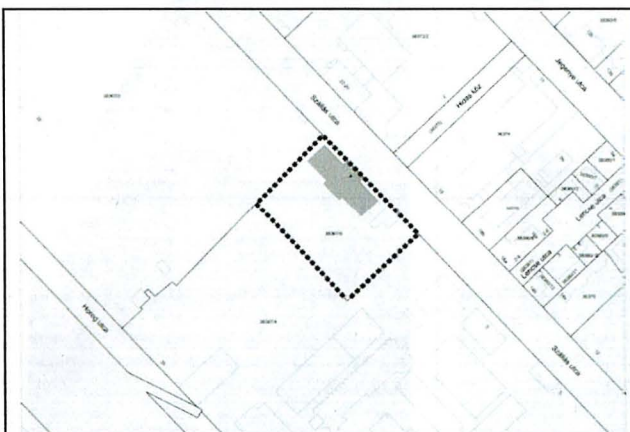
<b>Sorszám:</b> 64.	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> SZÁLLÁS UTCA 7.	<b>Városrész:</b> GYÁRDÚLÓ
<b>Hrsz.:</b> 38367/6 <b>Tulajdonviszony:</b> <b>Rendeltetés:</b> Egykori sertésszállások központi épülete <b>Jelenlegi funkció:</b> Lakóépület <b>Tervező:</b> <b>Építető:</b> <b>Építés éve:</b> 1900. körül <b>Építészeti stílus:</b> <b>Állag:</b> Felújítandó <b>Szintszám:</b> Földszint + 1, kiemelt pinceszinttel			
<b>Védelem:</b> Kerületi védelem <b>Védelemre javasolt épületrész:</b> Teljes épülethomlokzat			

#### A védendő érték leírása

A sertésszállások központi épülete a XX. század elején a Schusztér János téren állt, amely valamivel volt csak nagyobb a mostani kertjénél. A mai telék délkeleti nyúlványában, a Szállás utcában áll a 45 méter hosszú épület. Az épület szimmetrikus, vízszintesen 6-5-6 ablakkal, középső főtraktusa előre ugrik a homlokzat síkjából. Az egy emeletes épület alatt kiemelt pince található. Az épülethomlokzat jellegzetessége a vörösre színezett ablakkeretezések, és a két szint között, illetve a tetővonal alatt vízszintesen futó párkányok.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: --  
Archív fotók: --



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** A teljes épület homlokzata védelemre javasolt, a tagozatok, a középső rész párkányzata, a fa nyílászárók a meglévő osztásokra.

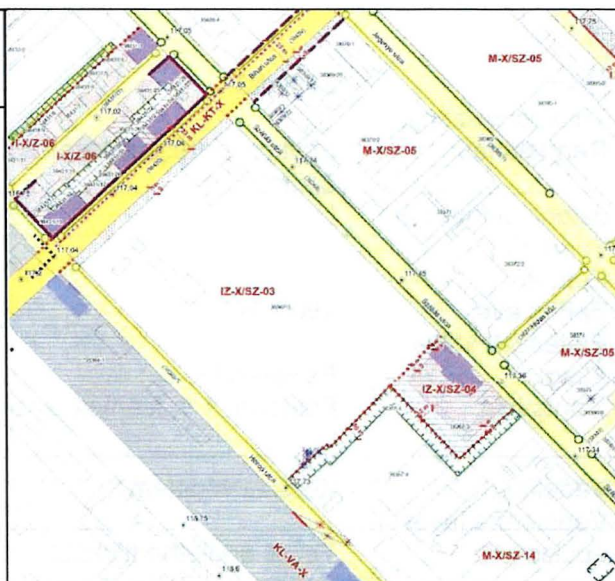
**Kerületi Szabályozási Terv**

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 11. mellélete

Övezeti besorolás: IZ-X/SZ-04  
Max. Telekméret: -  
Min. Telekméret: 1500 m<sup>2</sup>  
Max. Beépíthetőség: 35%  
Max. Szintterületi mutató: 1,0  
Min. Építménymagasság: 4,5 m  
Max. Építménymagasság: 12 m

Telekméret: 43366 m<sup>2</sup>  
Beépített terület: 1973 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 5%  
Homlokzatmagasság: 8 m



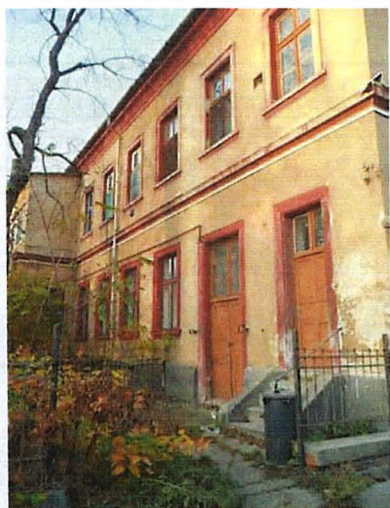
**Megjegyzés:**



Szállás utcai homlokzat



Az épület középső, illetve északi traktusa



Az épület hátsó homlokzata



A Szállás utca felől



Az épület északkeleti sarka

MNV Zrt. 2019. október 16-án kelt levele

INGÓ- ÉS INGATLANVAGYONÉRT FELELŐS VEZÉRIGAZGATÓ-HELYETTES

Ikt. szám: MNV/01/5739./166/2019  
Ügyintéző: Gáspárné Tóth Márta  
Tel.: 06-1-237-4400/2252  
E-mail: [TothMarta@mnv.hu](mailto:TothMarta@mnv.hu)  
(Kérjük, válaszlevelében szíveskedjen az iktatószámra hivatkozni!)

D. KOVÁCS RÓBERT ANTAL  
polgármester

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat

Budapest Szent László tér 29.  
1102

[polgarmester@kobanya.hu](mailto:polgarmester@kobanya.hu)

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET  
KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT  
Polgármesteri Hivatala

Iktatószám: FO/601/1/2019  
Szállás u. 7. szám alatti  
2019 OKT 25.

Előszám: .....db Előadó:  
melléklet

**Tárgy:** Javaslat a Budapest X. ker. 38367/6 hrsz-ú, Budapest, X. kerület ingatlan műemléki védetség felülvizsgálatára

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Engedje meg, hogy tájékoztassam, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és a MÁV Magyar Államvasutak Zrt. között 2015. április 27. napján tulajdonrendezési megállapodás (a továbbiakban: *Megállapodás*) jött létre.

A Megállapodás alapján a Magyar Állam tulajdonába és az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: *Vtv.*) 3. § (1) bekezdése alapján Társaságunk tulajdonosi joggyakorlása alá került az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest X. kerület belterület 38367/6 helyrajzi számú**, természetben a **1107 Budapest X. kerület, Szállás utca 7. szám** alatt található, 4463 m<sup>2</sup> alapterületű, kivet lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*).

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Önk. rend.) 1. melléklet 66. pontja alapján az Ingatlanon meglévő lakóépület, az egykori sertésszállások központi épülete (a továbbiakban: *Nagy épület*) kerületi helyi védetség alatt áll.

A Nagy épület tetőszerkezete súlyosan sérült.

Jelenleg Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya részéről a Nagy épület veszélyes állapotára vonatkozóan indult jókarbantartási kötelezési eljárás van folyamatban.

2019. szeptember 12-én megtörtént az életveszélyessé váló lakóépület építésügyi hatósági bejárása és szemléje, melynek során készült helyszíni jegyzőkönyv egyik megállapítása szerint közvetlen életveszélyes állapot áll fenn. A Hatóság tájékoztatása szerint az ügyben a végzés meghozatala 25 napon belül várható. A végzés – súlyosabb esetben – akár az épület



bontását is elrendelheti, mellyel kapcsolatos intézkedés, mint tulajdonosi joggyakorlót Társaságunkat fogja terhelni.

Mivel a Nagy épület jelenlegi állapotában csak igen jelentős anyagi ráfordítás mellett újítható fel, miközben az épület nem tartozik a jelentős műemléki értéket képviselő épületek közé, ezért Társaságunk javasolja a műemléki jogi jelleg megszüntetését.

Fentiekre tekintettel kérjük szíves együttműködésüket a műemlék jogi jelleg felülvizsgálatában, indokolt esetben a jogi jelleg megszüntetésében.

Szíves együttműködését köszönöm.

Budapest, 2019. október 16.

Üdvözetel:

**MNV** MAGYAR NEMZETI  
VAGYONKEZELŐ ZRT.  
Majör János  
vezérigazgató-helyettes

MNV Zrt. 2019. december 11-én kelt levele

2019 DEC 20.

Ikt. szám: MNV/01/5739/2019  
 Ügyintéző: Gáspárné Tóth Márta  
 Tel.: 06-1-237-4400/2252  
 E-mail: [TothMarta@mnv.hu](mailto:TothMarta@mnv.hu)  
 (Kérjük, válaszlevelében szíveskedjen az  
 iktatószámra hivatkozni!)  
 Hiv. szám: FO/601-2/2019

D. KOVÁCS RÓBERT ANTAL  
 polgármester  
 Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
 Önkormányzat

Budapest Szent László tér 29.  
 1102

[polgarimester@kobanya.hu](mailto:polgarimester@kobanya.hu)

**Tárgy:** Kérelem a Budapest X. ker. 38367/6 hrsz-ú, Budapest, X. Szállás u. 7. szám alatti ingatlan műemléki védettség felülvizsgálatára

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem a tárgybeli ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) műemléki védettségének felülvizsgálatával kapcsolatban küldött levelét, melyben arról tájékoztatja Társaságunkat, hogy a Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének helyi értékvédelemért felelős bizottsága, a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (továbbiakban: Bizottság) úgy döntött, hogy az Ingatlanra vonatkozó, egyedi érték kerületi védettsége megszüntetése iránti eljárást nem indítja meg.

Egyetértek azzal, hogy önmagában a védett érték rossz műszaki állapota nem indokolhatja a védettség megszüntetését, mivel a védett érték állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége, és a használat az értéket nem veszélyeztetheti. Ugyanakkor jelezni kívánom, hogy a kialakult állapot nem róható fel a jelenlegi tulajdonosnak, a Magyar Állam képviseletét ellátó tulajdonosi joggyakorlónak, azaz Társaságunknak, tekintettel arra, hogy az Ingatlan a korábbi levelünkben hivatkozott, a MÁV Magyar Államvasutak Zrt. és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. között 2015. április 27. napján létrejött tulajdonrendezési megállapodás alapján a jelenlegi állapothoz képest sokkal jobb állapotban került az MNV Zrt.-hez.

A 2015. május 21-i helyszíni bejárásról készült jegyzőkönyv szerint szemrevételezés alapján, kívülről szerkezeti károsodás ugyan nem volt tapasztalható, azonban már akkor is rögzítették, hogy az épület elhanyagolt, elavult állapotot mutat, a homlokzati vakolat több helyen, nagy foltokban lehullott, a szegélybádogozás sérült.

Az Ingatlan tulajdoni lapján a helyi műemléki védettség nem szerepel, továbbá a MÁV Zrt.-től sem kaptunk erre vonatkozóan tájékoztatást. Ettől függetlenül az MNV Zrt. megbízásából az Ingatlan üzemeltetését végző társaság az Ingatlan átvételét követően a lehetőségekhez mérten mindent megtett annak érdekében, hogy az épület állaga ne romoljon tovább (2019 júliusában tetőjavításra került sor), azonban a földem korábbi, nem szakszerű kezelése miatt (földiával terítették le a földemet) a földem faszervezete elkorhad.

A Lámer és Lámer Kft., mint szakértő és az MNV Zrt. képviselője által 2019. január 17-én lefolytatott bejárás alapján a szakértő a Nagy épület leszakadt tetőszerkezetével kapcsolatban megállapította, hogy egy része közvetlenül életveszélyes, az érintett bennlakókat haladéktalanul ki kell költöztetni (1. számú melléklet).

Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (továbbiakban Hatóság) jókarbantartási kötelezési eljárás keretében hozott BP-05/107/02803-6/2019 ügyiratszámú határozatában (2. sz. melléklet) kötelezte a Magyar Államot, mint tulajdonost az MNV Zrt., mint tulajdonosi jogokat gyakorló szervezeten keresztül, hogy a tárgybeli ingatlanon meglévő Nagy épület I. emelet 10 (26) ajtószámú lakásban a leszakadt fa anyagu záródém miatt kialakult, és az épület ezen födémszakaszát és tetőszerkezetét érintő veszélyes állapotot (például: záródém dúcolásával, vagy helyreállítással, vagy bontással), valamint a belső udvar felé eső épületrész tetőfedésének veszélyes állapotát szüntesse meg (például: meglazult tetőelemek kijavításával), és a veszélyhelyzet elhárítását arra jogosult szakértő által készített szakértői véleménnyel (pl.: építésügyi szakértő, kivitelezői nyilatkozattal, vagy felelős műszaki vezetői nyilatkozattal), és fényképfelvételekkel igazolja a Hatóság előtt a határozat közlésétől számított 90 napon belül.

Továbbá kötelezte Társaságunkat, hogy a lakóépület egészére kiterjedően a födémszerkezetek, falszerkezetek és a tetőszerkezet állapotát arra jogosult faanyagvédelmi, és tartószerkezeti szakértővel vizsgálta meg, és a vizsgálat eredményét rögzítő – élet- és balesetveszélyes, illetve állékonyságot veszélyeztető állapot tisztázását és elhárítását is tartalmazó – szakértői véleményeket a Hatóság részére nyújtsa be a döntés közlésétől számított 60 napon belül.

A faanyagvédelmi szakember 2019. október 25-én helyszíni szemlét tartott és az alábbiakat állapította meg:

Megerősítette a korábbi – 2019. januárban egy másik szakértő által adott - szakértői véleményt, miszerint nem biztonságos sem a leszakadt födém környezetét, sem a födém többi szakaszát vizsgálni megfelelő (pincefödémig kitért) biztosítás nélkül. Mivel az épület jelenleg részben lakott, ez nem teszi lehetővé folyamatos (2 szintes) dúcolat kialakítását. A faanyagvédelmi szabályozás előírja, hogy 4,5 m fesztávolság fölött minden veszélyesnek minősített födémszakaszt 3 helyen (a két szélén és középen) kell megvizsgálni és így megtámasztani is. A lakások bútorozása ehhez mindenhol útban van, valamint a vizsgálat során is bekövetkezhet egy nem várt födémszakadás, ami miatt nem tartózkodhat senki az épületben ezen idő alatt.

A Hatóság kötelezte továbbá Társaságunkat, hogy a határozat közlésétől számított 24 órán belül a tárgyi lakóépület mentén a közterületi járdaszakaszt, továbbá a belső udvari részt keríts el és tartsa lezárva az élet- és balesetveszély elkerülése érdekében a veszélyhelyzet elhárításáig.

A közterületi járdaszakaszt és a belső udvari rész elkerítését az épület veszélytelenítéséig fenn kell tartani.

Az elkerítés iránt intézkedések megtörténtek.

A Hatóság egyidejűleg azonnali hatállyal elrendelte a lakóépület leszakadt födémszakaszú, 10 (26) ajtószámú lakás, továbbá ezen lakással közvetlenül szomszédos lakások, valamint a közvetlenül alatta elhelyezkedő lakás(ok) használatának megszüntetését a veszélyes állapot elhárításáig

Az azonnali végrehajtást a veszélytelenítés és a szakértői vizsgálat tekintetében is elrendelte.

Társaságunk az érintett lakáshasználókat, illetve bérlőt azonnal értesítette, felszólítva őket, hogy a lakásokat azonnali hatállyal kiüríteni és az MNV Zrt. részére átadni szíveskedjenek. A bérlő már kiköltözött és átadta a lakást, azonban két jogcím nélküli lakáshasználó még nem költözött ki. Utóbiakkal szemben kiürítési per van folyamatban.

Időközben az egyik jogcím nélküli használó a kötelező határozat ellen fellebbezést nyújtott be. A Hatóság BP-05-107/02803-9/2019. ügyiratszámom a fellebbezést felterjesztette Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály részére. (3. sz. melléklet)

Mivel a Nagy épület jelenlegi állapotában csak igen jelentős, közel nettó 700 millió forintos anyagi ráfordítás mellett lenne felújítható, melyet Társaságunk nem tud és nem is kíván felvállalni. A kiürítést követően az épület bontása indokolt. Miközben az épület nem tartozik a jelentős műemléki értéket képviselő épületek közé, Társaságunk továbbra is javasolja a műemléki jogi jelleg megszüntetését.

Fentiekre tekintettel kérjük szíves együttműködésüket a műemlék jogi jelleg felülvizsgálatában, indokolt esetben a jogi jelleg megszüntetésében.

Szíves együttműködését köszönöm.

Budapest, 2019. december „11.”

Üdvözlettel:

 MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT.  
  
Major János  
vezérigazgató-helyettes

Mellékletek:

1. Lámer és Lámer Kft. szakértői vélemény
2. BP-05/107/02803-6/2019 ügyiratszámú határozat (végleges)
3. BP-05-107/02803-9/2019. ügyiratszámom fellebbezés felterjesztése

**Előzetes tartószerkezeti és épületszerkezeti szakértői nyilatkozat  
1107 Budapest X., Szállás utca 7. leszakadt zárófödém állapotáról  
a 2019. január hó 17-ei bejárásán látottak alapján**

A bejárásán részt vettek

- Ács Judit üzemeltetési menedzser, az MNV Zrt. részéről,
- Marton Géza csoportvezető, az üzemeltető és végző KIVING Kft. részéről,
- Papp József Dávid üzemeltetési menedzser, az üzemeltető és végző KIVING Kft. részéről,
- Dr. Lámer Géza szakértő, a KIVING Kft. megbízásából.

*A Szállás utca 7. leszakadt zárófödém állapotáról a 2019. január hó 17-ei bejárásán látottak alapján az alábbi előzetes tájékoztatást adom.*

Az első emeleten, az utcai traktusban, a rizalit jobb szélén (az utcáról nézve) két kb. egyenként kb. 40-45 cm széles csapos (vagy ékelt) födémgerenda leszakadt. A fagerenda közepe szétmállott a víztől, az ítés következtében porlik. A középfalra ült kb. 3 m-es darabok maradtak egyben (neki-támaszkodva a falnak).

Egy lakással balra (az utcáról nézve) beázás nyoma, a plafon síkja erőteljesen deformálódott.

Két lakással balra (az utcáról nézve) korrózióan ilmennezet készült.

Az utcán látható, hogy a rizalit térségében a falak felső 50-80 cm-es sávja átnedvesedett.

A tető szerkezete több helyen átázott. A rizalit két szélén, a vápa kialakításában az ácsszerkezet teljes mértékben átázott, korhadt. A vápához utó két kötőgerenda vége összenyomódott, a kötőgerendák végei alatti téglapillérek kissé megdültek. A tetőszerkezetben ezen kívül több helyen látható jelentős beázás nyoma, korhadt tartószerkezet elem.

A rizalit két, a homlokzatra merőleges falak s kja között, illetve attól jobbra és balra az utcai traktus területén, fóliával leterítették a födémeket. Ezzel ugyan megakadályozták a víz közvetlen bejutását a födémbe, de egyúttal meggátolták a fűtővíz kiszellőzését is. A födémgerendák leszakadása ebben a térségben történt.

A zárófödém, szakmai tapasztalat alapján, teljes egészében fafödém.

A közbenső (földszint feletti) födém lehet acé gerendák közötti poroszsüveg típusú födém, de lehet fagerendás födém is.

*A Szállás utca 7. leszakadt zárófödém állapotáról a 2019. január hó 17-ei bejárásán látottak alapján az alábbi előzetes tartószerkezeti és épületszerkezeti szakértői nyilatkozatot adom.*

Az épület zárófödémjének az utcai traktusban, a rizalit hosszával megegyező hosszában, illetve azon túl mind a két irányban 5-5 m-es sávban **közvetlenül életveszélyes**. Innét az bennlakókat halál-dektalanul ki kell költöztetni.

Az épület zárófödémje máshol is károsodhatott. Ezért a teljes fafödémét át kell vizsgálni. Az át-vizsgálás két-három hónapon belül meg kell kezdeni. A vizsgálat ideje alatt az ingatlanokban tartózkodni tilos, azokat ki kell üríteni. *Tájékoztató:* ezeket a födémeket a rajtuk dolgozó munkások, mérnökök biztonsága érdekében először alá kell támasztani. Ez csak az alatt lévő födémről lehetséges, tehát ott életvitelszerűen nem lehet tartózkodni.

A dűcolás módjához ismerni kell a közbenső (földszint feletti) födém típusát (acélgerendás vagy fagerendás). Ezért itt feltárást kell végezni.

Az ácsszerkezetnek a rizalit térségébe eső része **közvetlenül életveszélyes**. Az utcán a gyalogjár-dát a gyalogos forgalom elől azonnal el kell zárn.

Tájékoztató. Az épület felülvizsgálásának ehességés módjáról, a munkák javasolt sorrendjéről önálló tájékoztatót adok ki.

Budapest, 2019. január hó 17.

Dr. Lámer Géza

okleveles hid- és alagútépítő mérnök  
a műszaki tudomány kandidátusa  
Európa-mérnök  
ügyvezető

Lámer és Lámer Kft.

El 19 Budapest XI, Ráiz L. u. 12.  
Távb : 06-20/9472-895, távm.: 20-434-20

**Tájékoztató a 1107 Budapest X., Szállás utca 7. fa fedélszékének és  
fafödémjének állapotértékeléséről, illetve az elvégzendő feltárásokról  
a 2019. január hó 17-~~ei~~ bejáráson látottak alapján**

*Az elvégzendő feladatok: vizsgálat*

- Az ácsszerkezet faanyagvédelmi vizsgálata
- Az ácsszerkezet tartószerkezeti vizsgálata
- A födém szerkezet faanyagvédelmi vizsgálata
- A födém szerkezet tartószerkezeti vizsgálata

*Az elvégzendő feladatok: előkészítés*

- A közbelső (földszint feletti) födém feltárása (acél, vagy fagerendás).
- A fagerendák két végének gyámoltása a közbelső födémről. A vizsgálatot vezető statikus szakértő dönti el, hogy hol kell sűrűn, hol kell bennhagyni és hol lehet a dúcolást visszabontani, és a következő vizsgálatához átte építeni.
- A statikus szakértő vezetésével a két vápában lévő életveszélyes szerkezet-részt meg kell erősíteni – legalább a vizsgálat biztonságos elvégzéséhez szükséges erősítéseket el kell végezni.
- A fafödém dúcolása a födém két szélén, a vízalatti térségében a két szélén és középen.
- A födém két szélén 50-50 cm-es szélességben, középen egy 80 cm széles sávban a feltöltés (homok/salak) eltávolítása. (Dúcolt födém esetén feltáró sávok között lehet deponálni.

Károsodott gerendák esetén a teljes károsodott részt ki kell takarni.

*A vizsgálatok eredménye*

- A vizsgálat határozza meg, hogy
  - az ácsszerkezetből melyik rész életveszélyes, veszélyes, illetve használható állapotú,
  - a födém szerkezetből melyik rész életveszélyes, veszélyes, illetve használható állapotú.
- A szakértői vélemények megadják a hibajegyzéket, teendőket.
- A szakértői vélemény kitérhet gazdaságosság kérdésekre, hogy vajon az épület helyreállítása rentábilis-e. *Tájékoztató:* az épület állapotát a tovább üzemeltetés kérdésétől függetlenül stabilizálni kell, ellenkező esetben az épület állaga rövid idő alatt leromlik

Budapest, 2019. január hó 17.

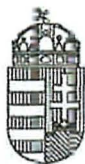


*Dr. Láner Géza*

okleveles hid- és alagútépítő mérnök  
a műszaki tudomány kandidátusa  
Európa-mérnök  
ügyvezető

Láner és Láner Kft.

1110 Budapest XI. Rácz L. u. 12.  
Táv.: 05-20/9472-895, távm.: 20-434-20



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

V. KERÜLETI HIVATALA



52014792

2. melléklet

Ügyiratszám: BP-05/107/02803-7/2019  
ÉTDR azonosító: 201900038391  
ÉTDR iratazonosító IR-000477816/2019  
Ügyintéző: Tóman Tímea

Tárgy: Budapest X. kerület, Bihari u. 23.  
(Szállás u. 7.) szám alatti, 38367/6 helyrajzi  
számú ingatlan.

Tájékoztatás a meglévő lakóépület veszélyes  
állapotára vonatkozó **jókarbantartási**  
**kötelezési** ügyben kiadott **határozat**  
**véglegessé válásáról.**

Telefon: 06-1-485-6906  
E-mail: [epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu)

Melléklet: 1 példány záradékolt határozat  
Hiv. szám: -

Magyar Állam  
kötelezett

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.  
tulajdonosi jogokat gyakorló

Budapest  
Pozsonyi út 56. szám  
1133

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.	
Iktatószám: MNV01/	5739/2220
Érkeztetési azonosító	143913/2019/MNV-ERK
Melléklet:	2019 NOV 26. Terjedelem:
Iráttári tételszám:	
Szerv.egys.:	Ügyintéző:

Tisztelt Ügyfelünk!

Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala (a továbbiakban BFKH V. Kerületi Hivatala) hatáskörében eljárva tájékoztatom, hogy a tárgyi ügyben a 2019. október 07-én kelt, BP-05/107/02803-6/2019. számon kiadott jókarbantartási kötelezést tartalmazó határozat 2019. november 05-én véglegessé vált.

Tájékoztatom, hogy a fenti határozatban az azonnali végrehajtás elrendelése okán – a meglévő lakóépület I. emelet 10 (26) ajtószámú lakása környezetében a fűdémszakasz és tetőszerkezet, továbbá a belső udvar felé eső épületrész tetőfedésének veszélyes állapotának megszüntetésére, valamint a veszélyhelyzet elhárításának arra jogosult szakértő által készített szakértői véleménnyel (pl.: építészeti szakértői, kivitelezői nyilatkozattal, vagy felelős műszaki vezetői nyilatkozattal), és fényképfelvételek megküldésével történő igazolására – az előírt határidő 2020 január 16-án jár le. A lakóépület egészére kiterjedően a fűdémszerkezetek, falszerkezetek és a tetőszerkezet állapotának arra jogosult faanyagvédelmi, és tartószerkezeti szakértővel történő felülvizsgálatára, valamint a vizsgálat eredményét rögzítő szakértői vélemény benyújtására – az előírt határidő 2019. december 17-én jár le.

Felhívom a **Kötelezett** figyelmét arra, hogy az előírt kötelezettségnek a megadott határidőig nem, vagy nem teljes körű teljesítése esetén a **végrehajtást kezdemérvyem az állami adóhatóságnál.**

Budapest, 2019. november 18.



Tisztelettel,

BFKH V. Kerületi Hivatala hatáskörében eljáró,  
Dr. Nagy Júlia hivatalvezető megbízásából:

Kosztju Anikó  
főosztály

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

VAGYONHASZNOSÍTÁSI  
IGAZGATÓSÁGRA  
2019 NOV 27.  
ÉRKEZETT

Hatósági Főosztály

Építészeti és Örökségvédelmi Osztály

cím/levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - posta cím: 1368 Bp. Pf. 205.-Telefon:+36 (1) 485-6906

E-mail: [epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

V. KERÜLETI HIVATALA

Ügyiratszám: BP-05/107/02803-6/2019

ÉTDR azonosító: 201900038391

ÉTDR iratazonosító: IR-000403355/2019

Ügyintéző: Tóman Tímea

Telefon: 06-1-485-69-06

E-mail: [epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu)

Tárgy: Budapest X. kerület, Bihari u. 23.  
(Szállás u. 7.) szám alatti, 38367/6 helyrajzi  
számú ingatlan.

A meglévő lakóépület veszélyes állapotára  
vonatkozó jókarbantartási kötelezési ügy.

Ügyfél neve: Magyar Állam – MNV Zrt.

Melléklet: –

Ügyfél címe: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. szám

Hiv. szám: –

Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala (a továbbiakban: BFKH V. Kerületi Hivatala) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

Kötelezem a Magyar Államot, mint tulajdonost (a továbbiakban Kötelezett) a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-én (1133 Budapest, Pozsonyi út 56. szám), mint a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezeten keresztül, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint - Budapest X. kerület, Bihari utca 23. (Szállás utca 7.) szám alatti, 38367/6 helyrajzi számú — Kötelezett kizárólagos tulajdonában lévő (a tulajdonosi jogok gyakorló szervezet: a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.) — ingatlanon a meglévő lakóépület I. emelet 10 (26) ajtószámú lakásában a leszakadt fa anyagú zárófüdém miatt kialakult, és az épület ezen fűdémszakaszát és tetőszerkezetét érintő veszélyes állapotot (például: zárófüdém dűcolásával, vagy helyreállítással, vagy bontással), valamint a belső udvar felé eső épületrész tetőfedésének veszélyes állapotát szüntesse meg (például: meglazult tetőelemek kijavításával), és a veszélyhelyzet elhárítását arra jogosult szakértő által készített szakértői véleménnyel (pl.: építésügyi szakértői, kivitelezői nyilatkozattal, vagy felelős műszaki vezetői nyilatkozattal), és fényképfelvételek megküldésével igazolja a BFKH V. Kerületi Hivatala előtt a határozatom közzétételétől számított 90 napon belül.

Kötelezem továbbá Kötelezettet a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-én, mint a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezeten keresztül, hogy a lakóépület egészére kiterjedően a fűdémszerkezetek, falszerkezetek és a tetőszerkezet állapotát arra jogosult faanyagvédelmi, és tartószerkezeti szakértővel vizsgálta meg, és a vizsgálat eredményét rögzítő – élet- és balesetveszélyes, illetve állékonyságot veszélyeztető állapot tisztázását és elhárítását is tartalmazó – szakértői véleményeket BFKH V. Kerületi Hivatala részére nyújtsa be jelen döntésem közzétételétől számított 60 napon belül.

Kötelezem továbbá a Kötelezettet, hogy a határozatom közzétételétől számított 24 órán belül a tárgyi lakóépület mentén a közterületi járdaszakaszt, továbbá a belső udvari részt kerítse el (veszélyre figyelmeztető feliratok egyidejű kihelyezése mellett) és tartsa lezárva az élet- és balesetveszély elkerülése érdekében a veszélyhelyzet elhárításáig.

A közterületi járdaszakasz és a belső udvari rész elkerítését az épület veszélytelenítéséig fenn kell tartani.

Egyidejűleg a tárgyi lakóépület leszakadt fűdémszakaszú, 10 (26) ajtószámú lakás, továbbá ezen lakással közvetlenül szomszédos lakások, valamint a közvetlenül alatta elhelyezkedő lakás(ok) használatának megszüntetését a veszélyes állapot elhárításáig azonnali hatállyal elrendelem.

Határozatom azonnali végrehajtását a veszélytelenítés és a szakértői felülvizsgálat tekintetében is elrendelem.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Hatósági Főosztály  
Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

cím/levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - posta cím: 1363 Bp. Pf. 205.-Telefon:+36 (1) 485-6906

E-mail: [epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

Tájékoztatom a **Kötelezettet**, hogy az építésügyi hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok túsérésére kötelezheti.

Felhívom a **Kötelezett** figyelmét arra, hogy amennyiben a fent előírt kötelezettségeinek a megadott határidőig nem, vagy nem teljes körűen tesz eleget a végrehajtást **az állami adóhatóság foganatosítja**.

**Döntésem ellen a jogorvoslati kérelem előterjesztésére jogosult ügyfél a fellebbezését, a 30.000,- Ft fellebbezési illeték előzetes megfizetését követően** - Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztályához címzett (levelezési cím: 1056 Budapest, Váci u. 62-64. szám), de **BFKH V. Kerületi Hivatala** ügyfélszolgálati irodáján (1051 Budapest, Sas u. 19. szám), vagy az integrált ügyfélszolgálaton papír alapon - **a döntés közlésétől számított 15 napon belül nyújthatja be.**

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.

#### **Az illetékfizetés módja a következő:**

A fellebbezés papír alapon, vagy az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: **ÉTDR**) történő benyújtása esetén az illetéket készpénz-átutalási megbízással a Magyar Államkincstár által vezetett **10032000-01012107-00000000 számú eljárási illeték bevételi** számlaszámára történő átutalási megbízással kell megfizetni. A közlemény rovatban fel kell tüntetni az érintett ügyirat számát.

Az eljárási illeték megfizetését az átutalási megbízás elfogadásáról szóló nyilatkozat másolatával kell igazolni, amely igazolást a jogorvoslati kérelemhez csatolni kell.

**Az illeték Építésügyi Fizetési Portálon** (a továbbiakban: **ÉFP — elérhetősége: <https://efp.e-epites.hu/>**) keresztül is megfizethető (készpénz-átutalás megbízással, bankkártyás utalással, elektronikus fizetési rendszerrel) a Magyar Államkincstárnál vezetett **10032000-01012107-00000000** eljárási illeték bevételi számlaszámra.

Az **ÉFP** használatával az **Elektronikus Fizetési és Elszámolási Rendszeren (EFER)** keresztül megfizetett eljárási illeték megfizetését nem kell igazolni, mivel az, az **ÉTDR** rendszerben automatikusan megjelenik.

**A fellebbezés benyújtásának a döntés véglegessé válására nincs halasztó hatálya.**

Eljárásomban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

### **I N D O K O L Á S**

**Dr. Juhász Krisztina** egyéni ügyvéd (1054 Budapest Alkotmány utca 4. I. em. 2. szám) a 2019. június 03-án kelt levelében **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Jegyzőjétől** (a továbbiakban: **Jegyző**) kérelmezte, hogy a **Budapest X. kerület, Szállás utca 7. szám** alatti, **38367/6** helyrajzi számú - a **Magyar Állam** tulajdonában lévő - ingatlanon a meglévő lakóépület tetőszerkezetének életveszélyes állapota kapcsán jókarbantartásra és fenntartásra köelezze a tulajdonosi jogokat gyakorló **MNV Zrt.-ét**. A bejelentés szerint **Tóthné Csóka Szilvia, Ligetfalvi Zsuzsanna, Molnár Lajosné, Petrő Lászlóné, Herr Zoltánné, Horváth Tiborné és Tószegi Gabriella** lakástérlőket az **MNV Zrt.** 2019. januárjában felszólította, hogy azonnali hatállyal költözzenek ki a lakásból, és adják át azokat munkaterületként. Mindezt arra alapozták, hogy a **Lámer és Lámer Kft.** a szakértő véleményben megállapította, hogy a tetőszerkezet életveszélyes. A bérlők a felszólításnak nem tettek eleget, mert a jogszabályi kötelezettség ellenére az **MNV Zrt.** nem biztosított számukra megfelelő cserelakást. Az életveszély elhárítása érdekében ideiglenes munkálatokat sem végzett az **MNV Zrt.** A lakóépület egyedileg védett épület **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011 (IX. 26.) önkormányzati rendelet** alapján, amely rendelet alapján a védelem fennállása alatt nem bontható el.

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelentéséről és működési feltételeiről szóló **343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés g)** pontja alapján:

**„1. § (2) A Kormány**

g) műemlék kivételével a jókarbantartási kötelezési eljárással kapcsolatos ügyekben az első fokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként (a továbbiakban: első fokú kiemelt építésügyi hatóság) - a sajátos építményfajták, valamint a repülőtér létesítésének, fejlesztésének és megszüntetésének, valamint a leszállóhely létesítésének és megszüntetésének szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározottak kivételével - az építmér.yek, építési tevékenységek tekintetében az 1. melléklet I. és II. részében meghatározott fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalát (a továbbiakban: járási hivatal) - a (3) bekezdésben meghatározott kivételekkel -, illetve az építésügyi és örökségvédelmi feladatkörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatal jelöli ki az 1. melléklet I. és II. részében felsorolt járásokra, fővárosi kerületekre kiterjedő illetékességgel."

Fenti rendelkezés alapján a tárgy szerinti jókarbantartási kötelezési ügyben a BFKH V. Kerületi Hivatala rendelkezik hatáskörrel.

BFKH V. Kerületi Hivatala illetékes építésügyi szakügyintézői a 2019. szeptember 12-én - fényképfelvételek készítése mellett - megtartott helyszíni szemle során megállapították, hogy a kiértesítés ellenére az előzőekben már nevesített lakásbérlők jogi képviselője dr. Juhász Kriszta nem jelent meg. A lakásokba történő bejutást a bérlők biztosították. Az épületen külső szemrevételezéssel látható, hogy a hátsó bejáró előtti részen a tetőszerkezetből fa nő ki, amely a tetőcserepeket az udvari járda irányába kimozdította, ezek leesés veszélyesek. Az I. emelet 10 (26) számú lakás feletti zárófödém leszakadt szerkezete láthatóak a használaton kívüli lakásban, az utca felőli irányban látható egy a levegőben lógó téglapillér, amely több tartógerendát hord, és csupán az alsó, szintén levegőben lógó födémgerendára terhel csak rá. Az épület lakásbar több helyen ázás (helyenként jelentős mértékű), és repedés tapasztalható, amelyeket fényképekkel dokumentáltunk. A szemle során látottak egyeznek a 2019. január 17-ei szakértői nyilatkozatban rögzített megállapításokkal, közvetlen élet- és balesetveszélyes állapot fennáll, a leszakadt födém szerkezeten kívüli épületszerkezetek állékonysága is megkérdőjelezhető. A szakértői javaslat szerinti cölöplás, megerősítés munkálatai még nem kezdődtek meg. Az MNV Zrt. jelen lévő képviselői a szemle során az nyilatkozták, hogy egy héten belül benyújtják az aktualizált szakértői véleményt.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 104. § (1) bekezdése szerint:

„104. § [Az eljárás megindítása]

(1) A hatóság az illetékességi területén hivatalból megindítja az eljárást, ha

- a) az eljárás megindítására okot adó körülmény jut a tudomására,
- b) erre bíróság kötelezte,
- c) erre felügyeleti szerve utasította,
- d) életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzetről szerez tudomást, vagy
- e) ezt egyébként jogszabály előírja.”

A szemle során tapasztalt veszélyes állapot miatt a hivatali eljárás megindításának volt helye, amelyről a 2019. szeptember 16-án kelt BP-05/107/02803-4/2019. számú végzésemben az ügyben érintett feleket értesítettem.

Az eljárás során megküldésre került, dr. Lámer Gáza okleveles híd- és alagútépítő mérnök (Lámer és Lámer Kft., 1119 Budapest, Rátz L. utca 12. szám, Kamarai számok: 01-0089, 01-61769) 2019. január 17-én - az aznapi bejárás on látottak alapján - készített előzetes tartószerkezeti és épületszerkezeti szakértői nyilatkozata a leszakadt zárófödém állapotáról, amely - többek között - az alábbiakat tartalmazza:

„Az első emeleten, az utcai traktusban, a rizalit jobb szélén (az utcáról nézve) két kb. egyenként kb. 40-50 cm széles csapos (vagy ékelt) födémgerenda leszakadt. A középfőfalra ülő kb. 3 m-es darabok maradtak egyben (nekítámaszkodva a falnak).

Egy lakással balra (az utcáról nézve) beázás nyoma, a plafon síkja erőteljesen deformálódott.

Két lakással balra (az utcáról nézve) korábban álmennyezet készült.

Az utcán látható, hogy a rizalit térségében a falak felső 50-80 cm-es sávja átnedvesedett.

A tető szerkezete több helyen átázott. A rizalit két szélén, a vápa kialakításában az ácsszerkezet teljes mértékben átázott, korhadt. A vápához futó két kötőgerenda vége összenyomódott, a kötőgerendák végei

alatti téglapillérek kissé megdőltek. A tetőszerkezetben ezen kívül több helyen látható jelentős beázás nyoma, korhadt tartószerkezeti elem.

A rizalit két, homlokzatra merőleges falak síkjai között illetve attól jobbra és balra az utcai traktus területén, föliával leterítették a földémet. ezzel ugyan megakadályozták a víz közvetlen bejutását a földembe, de egyúttal meggátolták a fában lévő víz kiszellőzését is. A földémgerendák kiszakadása ebben a térségben történt.

A zárófödém, szakmai tapasztalat alapján, teljes egészében fafödém.

A közbenső (földszint feletti) földém lehet acélgerendák közötti poroszsüveg típusú földém, de lehet fagerendás földém is.

Az épület zárófödémjének az utcai traktusban, a rizalit hosszával megegyező hosszában, illetve azon túl mind a két irányban 5-5 m-es sávban **közvetlen életveszélyes**. Innét a bennlakókat haladéktalanul ki kell költöztetni.

Az épület zárófödémje máshol is károsodhatott. Ezért a teljes fafödémét át kell vizsgálni. Az átvizsgálás két-három hónapon belül meg kell kezdeni. A vizsgálat ideje alatt az ingatlanokban tartózkodni tilos., azokat ki kell üríteni. Tájékoztatás: ezeket a földémeket a rejtett dolgozó munkások, mérnökök biztonsága érdekében először alá kell támasztani. Ez csak az alatt lévő földémről lehetséges, tehát ott életvitelszerűen nem lehet tartózkodni.

**Az ácsszerkezet a rizalit térségébe eső része közvetlen életveszélyes. Az utcán a gyalogjárdát a gyalogosforgalom elöl azonnal el kell zárni."**

A bejelentéshez csatolásra került, dr. Lámer Gáza okleveles híd- és alagútépítő mérnök 2019. január 21-én készített tájékoztatója a fafödém dúcolásának lehetőségeiről és technológiai előírásairól, amely - többek között - az alábbiakat tartalmazza:

*"A látottak alapján úgy véljük, hogy a két vápa közötti szakaszon a földém károsodása jelentős, a többi helyen kevésbé jelentős. Ezért vélhetően erőteljesebben károsodott földém vizsgálatával (ennek megfelelően alátámasztásával) kezdjük.*

*A feltáráson tapasztaltak alapján lehet eldönteni, hogy a dúcolás visszabontható, vagy véglegesen, legalábbis a földém teljes cseréjéig, bennmaradó.*

*A bennmaradó dúcolás ideiglenes szerkezet, évente szakértőnek felül kell vizsgálnia.*

*A földszint feletti földém szerkezetét feltárták. A telefoni tájékoztatás szerint a földém csapos (ékes) fagerendás földém, az öt látható gerendából egy felülete korhadt. A fagerenda állapotát a szerdai bejárásnál lehet megtekinteni. A bejárás után a dúcolással és a tárolással kapcsolatos előírás felülvizsgálható/felülvizsgálandó.*

*A faanyagvizsgálat szempontjából célszerű lenne a teljes zárófödémét aladúcolni.*

*Mivel a helyszíni szemlére a faanyagvédelmi szempontból kb. 4-5 napra van szükség, ezért az egynegyed (átfedéssel) aladúcolása szakmai szempontból elfogadható."*

A benyújtott iratok között megtalálható, a 2019. augusztus 30-án készített helyszíni jegyzőkönyv, amely tartalmazza, hogy a statikus által megállapított életveszélyes állapot továbbra is fennáll, illetve az I. emelet 1. ajtószámú lakásban 2019. június 11-e és 2019. augusztus 30-a között a padló és a mennyezet között mért távolság heti ellenőrzése is, amely szerint minimális süllyedés tapasztalható, a folyosón a júniusi állapotokhoz képest új repedések nem láthatóak, a meglévők nem terjeszkednek. A lakásokat láthatóan az életveszély megállapítása után is használják életvitelszerűen.

2019. szeptember 18-án benyújtásra, Gáspár József okleveles építőmérnök (1172 Budapest, XVII. utca 23. szám, Jog.szám.: És 01-3871, MMK 01-4289, T, SZÉ1, SZÉ2) 2019. szeptember 17-én kelt **szakértői véleménye**, amely - többek között - az alábbiakat tartalmazza:

*"A 2019. szeptember 11-én tartott helyszíni szemlén a következőket állapítottam meg. A 2019. január 17-én megállapított állapot gyakorlatilag változatlanul fennáll. A menet közben készített süllyedés mérések további mozgásra utalnak. A tető továbbra is számtalan helyen beázik, károsítva az alatta lévő földémet is. Halaszthatatlan az épület ácsszerkezeteinek és földémszerkezeteinek mind faanyagvédelmi, mind tartószerkezeti vizsgálata.*

**A faanyagvédelmi szakértői vizsgálatot az életveszélyesnek számító középső épületrésznél, a rizalit környezetében lévő szerkezeteknél feltétlenül, de átterjesztve az egész épületre el kell végezni."**

A rendelkezésemre bocsájtott szakértői vélemények, és megállapítások, további a helyszíni szemle során tapasztaltak alapján az alábbiakat állapítottam meg:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban **Étv.**) 54. § (1) és (2) bekezdése szerint:

**„54. § (1) Az épített környezet elemeit (a közterületet, az építési telkeket és területeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket) - a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett - csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni.**

**(2) A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.”**

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **OTÉK**) **108. § (2)** bekezdés első fordulata értelmében **„az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani.”**

Az **Étv. 47. § (2) bekezdés b), c) és g) pontjai** az alábbiak szerint rendelkeznek:

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

**b) az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetését,**

**c) az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetését,**

**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.”**

Az **Étv. 47. § (2)** bekezdésében visszahivatkozott kormányrendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **312/2012.R.**), amelynek az **55/A. § (1) bekezdés a) pontja** szerint az építésügyi hatóság helyszíni szemlén ellenőrzi a meglévő építmények körében a jogszabályban előírt jókarbantartási kötelezettség teljesítését, az **Épkiv. 34. § (5)** bekezdése szerinti kötelezettség teljesítését.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **Épkiv.**) **34. § (5) bekezdése** az alábbiak szerint rendelkezik:

**„34. § (5) Az építmény tulajdonosa jókarbantartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az építmény**

**a) jó műszaki állapotához szükséges munkálatokat elvégeztetni, és**

**b) rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani.”**

A **312/2012.R. 55/A. § (2) bekezdés a) pontja** értelmében az építésügyi hatóság az (1) bekezdés 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 állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti.”**

A helyszíni szemle tapasztalatai, valamint a benyújtott szakértői véleményekben foglaltak alapján megállapítottam, hogy a tárgyi ingatlanon a meglévő lakóépület zárófödeme, tetőszerkezete és tetőfedése esetében a tulajdonos nem tett eleget a jókarbantartás körében előírt jogszabályi kötelezettségének, ezért a fent hivatkozott jogszabályhelyekre figyelemmel ezen épületszerkezetek tekintetében elrendeltem a veszélyes állapot megszüntetését, valamint az épület egészére kiterjedően a szakértői felülvizsgálatot.

A kialakult bírói joggyakorlat és az Ákr. alapelvei szerint a hatóság kötelezettséget csak a legszükségesebb mértékben állapíthat meg és a kötelezettséggel elérni kívánt célhoz szükséges intézkedés meghatározásakor figyelemmel kell lenni a kötelezett érdekeire is.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **1. § (2) bekezdése, valamint a 3. §** szerint:

„1. § (2) A hatóság a hatásköre gyakorlása során

a) a szakszerűség, az egyszerűség, az ügyféllel való együttműködés és a jóhiszeműség követelményeinek megfelelően,

b) a törvény előtti egyenlőség és az egyenlő bánásmód követelményét megtartva, indokolatlan megkülönböztetés és részrehajlás nélkül,

c) a jogszabályban meghatározott határidőn belül, észszerű időben jár el.”

3. § A hatóság a kizárólag kérelemre indítható eljárások kivételével hivatalból eljárást indíthat, a kérelemre indult eljárást jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén folytathatja. Hivatalból állapítja meg a tényállást, határozza meg a bizonyítás módját és terjedelmét, valamint a törvény keretei között felülvizsgálhatja a saját és a felügyelete alá tartozó hatóság döntését és eljárását.”

Az Ákr. 4. §-a szerint:

„Ákr. 4. § A hatóság a hatékonyság érdekében úgy szervezi meg a tevékenységét, hogy az az eljárás valamennyi résztvevőjének a legkevesebb költséget okozza, és - a tényállás tisztázására vonatkozó követelmények sérelme nélkül, a fejlett technológiák alkalmazásával - az eljárás a lehető leggyorsabban lezárható legyen.”

A **Kötelezett** gazdasági érdekeit is szem előtt tartva a költségtakarékosság jegyében a veszélyes állapotú földemszakasz, tetőszerkezet és tetőfedés esetében a veszélyhelyzet elhárításához szükséges építési munkákat nem határoztam meg.

Az Étv. 51. § (1) bekezdése szerint:

„Étv. 51. § (1) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Ha a szabálytalan építési munkát más végeztette, a munkálatok elvégzésére az építetetőt kell kötelezni.

(4) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság által elrendelt munkálatok költségei - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kötelezettet terhelik.”

A 312/2012.R. 16. § (2) bekezdés első fordulata szerint az építésügyi hatóság az érintett telek vagy építmény, építményrész tulajdonosát kötelezi.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a tárgyi ingatlan **bejegyzett tulajdonosa a Magyar Állam, a tulajdonosi jogokat gyakorló pedig a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.** (1133 Budapest, Pozsonyi út 56. szám).

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése ekként rendelkezik:

„3. § (1) A rábizott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként - ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik - az MNV Zrt. gyakorolja.”

Fentiek alapján a rendelkező rész szerinti kötelezettség címzettje az **Étv. 51. § (1) bekezdésében, a 312/2012.R. 16. § (2) bekezdésében, továbbá a 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdésében** foglaltakra is figyelemmel a **Tulajdonos a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet** útján.

A 312/2012.R. 16. § (6) bekezdése szerint a kötelezettség teljesítésének határidejét - azonnali beavatkozást igénylő veszélyhelyzet esetének kivételével - az összes körülmény figyelembevételével kell megállapítani.

Az Ákr. 84. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„Ákr. 84. § A hatóság a döntést azonnal végrehajthatónak nyilvánítja, ha

a) életveszéllyel, súlyos kárral vagy a személyiségi jogok jelentős sérelmével fenyegető helyzet megelőzése, elhárítása vagy káros következményeinek enyhítése miatt szükséges,...”

A helyszíni szemle alapján megállapítottam, hogy a lakóépület zárófödémének, tetőszerkezetének és tetőfedésének állapota az érintett lakásokban, valamint a közterületen és a belső udvari részen tartózkodókra nézve közvetlen életveszéllyel, súlyos kárral járhat. A fenyegető helyzet megelőzése, elhárítása vagy káros következményeinek enyhítése miatt szükséges az **azonnali végrehajtás elrendelése.**

A födémzakasz, tetőszerkezet és tetőfedés jelenlegi állapota veszélyhelyzetet keletkeztet, ezért az **Ákr.** idézett jogszabályhelyei és a **312/2012.R. 16. § (6)** bekezdése alapján a fellebbezés hatályát kizártam, és a fellebbezésre tekintet nélküli végrehajthatóságot az **Ákr. 84. §-ában** foglaltaknak megfelelően a döntésemben külön kimondtam, valamint az előzőek szerint megindokoltam.

**A veszélyes állapotú födémzakasszal érintett területen a lakások helyiségeinek használatát a veszélyhelyzet elhárításáig az Étv. alábbiakban hivatkozott jogszabályhelyei alapján tiltottam meg:**

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

**b) az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetését, ...”**

A **312/2012.R. 16. § (6)** bekezdése szerint a kötelezettség teljesítésének határidejét - azonnali beavatkozást igénylő veszélyhelyzet esetének kivételével - az összes körülmény figyelembevételével kell megállapítani.

Fentiek alapján a tárgyi lakóépületben a födémzakasz, tetőszerkezet és tetőfedés veszélyes állapotának megszüntetése érdekében szükséges munkálatok elvégzésére, továbbá a szakértői felülvizsgálat elvégzésére **Kötelezettel** megfelelő határidő kitűzése mellett köteleztem.

A kötelezettségek nem teljesítésének esetére és a végrehajtás foganatosításáról az **Ákr. 132. §, és a 134. § (1)** bekezdése ekként rendelkezik:

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

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

Tájékoztatom a bejelentőket, hogy a **Budapest X. kerület, Eihari utca 23. (Szállás utca 7.)** szám alatti, **38367/6** helyrajzi számú tárgyi ingatlanon álló lakóépület, mint az egykori sertésszállások központi épülete, a jelenleg hatályban lévő, Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló **15/2019. (VI.27.) önkormányzati rendelethez 1. mellékletének 66. pontja** (64. nyilvántartási száma) alapján **kerületi védett egyedi érték, azonban a rendeletben a kerületi védelemről szóló II. Fejezet bontási tilalmat nem tartalmaz.**

Határozatomat a fenti jogszabályok, valamint az **Ákr. 80. § (1)** bekezdése alapján hoztam meg.

Az **Ákr. 3. §-a** értelmében a közigazgatási hatósági eljárásban a törvény keretei között a hivatalból való eljárás elve érvényesül.

Az **Ákr. 3. §-a** szerint:

*„3. § A hatóság a kizárólag kérelemre indítható eljárások kivételével hivatalból eljárást indíthat, a kérelemre indult eljárást jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén folytathatja. Hivatalból állapítja meg a tényállást, határozza meg a bizonyítás módját és erjedelmét, valamint e törvény keretei között felülvizsgálhatja a saját és a felügyelete alá tartozó hatóság döntését és eljárását.”*

A tárgyi ügyben az **Ákr. 3. §-ában** foglaltaknak megfelelően hivatalból folytattam le az eljárást.

Az **Ákr. 14. § (1)** bekezdése szerint, a **meghatalmazott a képviselői jogosultságát** - ha azt a rendelkezési nyilvántartás nem tartalmazza - **köteles igazolni.**

A tárgyi ingatlan lakásbérleti által aláírt meghatalmazások nem állt módomban elfogadni, tekintettel arra, hogy azok hatálya kizárólag az MNV Zrt-nél és a bírósági ügyekre terjed ki, azonban hatósági eljárásokra nem vonatkozik, ezért a 2019. augusztus 08-án kelt **3P-05/107/02803-2/2019.** számú végzésemben **dr. Juhász Kriszta** egyéni ügyvéd felé a képviselői jogosultság igazolása iránt felhívással éltem, azonban ez a mai napig nem történt meg.

**Fentiek alapján az egyéni ügyvéd és a lakásbérletkészek kizárólag tájékoztatásul küldöm meg jelen döntésemet.**

A fellebbezési jogot az **Ákr. 112. §-a** alapján biztosítottam, amely szerint *„a hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye.”*

A fellebbezés indokolási kötelezettségéről az **Ákr. 118. § (1) és (2)** bekezdése alapján adtam tájékoztatást, mely szerint:

**„118. § (1) Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet.**

**(2) 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 előterjesztésére rendelkezésre álló határidő az **Ákr. 118. § (3)** bekezdése határozza meg az alábbiak szerint: **„118. § (3) A fellebbezést a döntés közlésétől számított tizenöt napon belül az azt meghozó hatóságnál lehet előterjeszteni.”**

Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről az **Ákr. 129. § (1)-(3)** bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkezni nem kellett.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban: **ltv.**) **29. § (2)** bekezdése, és ugyanezen jogszabály mellékletének **XV. mellékletének III. pontja** szabályozza.

A fellebbezési illeték megfizetési módját az **ltv. 73. § (2) és (5)** bekezdései szabályozzák.

**BFKH V. Kerületi Hivatala döntési hatásköre és illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, a 343/2006 R. 1. § (2) bekezdés g) pontján, valamint az I. melléklet II. rész 20. során, a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény 39. § (2) bekezdésén, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (6) bekezdésén és a 35. § b) pontján alapul.**

Budapest, 2019. október 07.

Az ÉTDR rendszerben rögzített irattal mindenben megegyező hiteles másolat.

Budapest, 2019. 11. 18.

Tóman  
Tóman Tímea  
építésügyi szakügyintéző



dr. Nagy Júlia  
hivatalvezető megbízásából:

Kosztju Anikó  
főosztályvezető

A BP-05/107/02803-6/2019. számú határozatomról értesül:

1.	Magyar Allam tulajdonos a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. Itján	Budapest	Pozsony	út	56.	1133
2.	dr. Juhász Kriszta ügyvéd – tájékoztatásul	Budapest	Alkotmány	u.	4. I/2.	1054
3.	Molnár Lajosné – tájékoztatásul	Budapest	Szállás	u.	7. I/16.	1107
4.	Tószegi Gabriella – tájékoztatásul	Budapest	Szállás	u.	7. I/21.	1107
5.	Tóthné Csóka Szilvia – tájékoztatásul	Budapest	Szállás	u.	7. I/7.	1107
6.	Horváth Tiborné – tájékoztatásul	Budapest	Szállás	u.	7. fszt. 3-4.	1107
7.	Herr Zoltánné – tájékoztatásul	Budapest	Szállás	u.	7. fszt. 2.	1107
8.	Ligetfalvi Zsuzsanna – tájékoztatásul	Budapest	Szállás	u.	7. I/2-4.	1107
9.	Petró Lászlóné – tájékoztatásul	Budapest	Szállás	u.	7. I/19-20.	1107





tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetten keresztül, hogy a lakóépület egészére kiterjedően a fődémyszerkezetek, falszerkezetek és a tetőszerkezet állapotát arra jogosult faanyagvédelmi, és tartószerkezeti szakértővel vizsgálta meg, és a vizsgálat eredményét rögzítő – élet- és balesetveszélyes, illetve állékonyságot veszélyeztető állapot tisztázását és elhárítását is tartalmazó – szakértői véleményeket BFKH V. Kerületi Hivatala részére nyújtta be a döntésem közlésétől számított 60 napon belül. Továbbá köteleztem a Kötelezettet, hogy a határozatom közlésétől számított 24 órán belül a tárgyi lakóépület mentén a közterületi járdaszakaszt, továbbá a belső udvari részt kerítse el (veszélyre figyelmeztető feliratok egyidejű kihelyezése mellett) és tartsa lezárva az élet- és balesetveszély elkerülése érdekében a veszélyhelyzet elhárításáig. Előírtam, hogy a közterületi járdaszakasz és a belső udvari rész elkerítését az épület veszélytelenítéséig fenn kell tartani. Egyidejűleg a tárgyi lakóépület leszakadt fődémszakaszú, 10 (26) ajtószámú lakás, továbbá ezen lakással közvetlenül szomszédos lakások, valamint a közvetlenül alatta elhelyezkedő lakás(ok) használatának megszüntetését a veszélyes állapot elhárításáig azonnali hatállyal elrendeltem. A határozatom azonnali végrehajtását a veszélytelenítés és a szakértői felülvizsgálat tekintetében is elrendeltem.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 10. § (1) bekezdése szabályozza az ügyfél fogalmát:

„10. § [Az ügyfél]

(1) *Ügyfél az a természetes vagy jogi személy, egyéb szervezet, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, akire (amelyre) nézve a hatóság nyilvántartás adatot tartalmaz, vagy akít (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak.*”

Fentiek alapján az érdemi döntést kizárólag tájékoztatásul küldtem meg Fellebbező részére, hiszen a jókarbantartási kötelezési eljárások során ügyféli jogállással kizárólag a tulajdonos(ok) rendelkeznek.

Fellebbező a tárgyi ingatlan vonatkozásában nem rendelkezik bejegyzett tulajdonjoggal. Bejelentőként a jókarbantartási kötelezési eljárás egyik kezdeményezőjeként vett részt, mint bérlő, illetve lakáshasználó.

Egyebekben a jogorvoslati kérelemmel érintett határozatomban az Étv. 47. § (2) bekezdése b) pontja szerinti előírásnak megfelelően, kizárólag a leszakadt fődémszakaszú, 10 (26) ajtószámú lakás közvetlen környezetében elhelyezkedő lakás(ok) használatának megszüntetését rendeltem el, nem a teljes lakóépületét. Hiszen a kialakult bírói joggyakorlat és az Ákr. alapelvei szerint a hatóság kötelezettséget – a használat megtiltása tekintetében is – csak a legsúlyosabb mértékben állapíthat meg és a kötelezettséggel elérni kívánt célhoz szükséges intézkedés meghatározásakor figyelemmel kell lenni a kötelezett érdekeire is.

A jogorvoslati kérelemben előadottakat megvizsgáltam és megállapítottam, hogy azok nem alapozzák meg a tárgyi ügyben kiadott döntésem saját hatáskörben történő megváltoztatását, illetve visszavonását.

Az Ákr. 119. § (3) bekezdésében szabályozottak figyelembevételével a benyújtott jogorvoslati kérelmet - az ügy összes iratával – ÉTDR rendszerben - Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályhoz, mint a fellebbezés elbírálására jogosult hatósághoz jelen levellel közvetlenül felterjesztem.

Budapest, 2019. november 25.

Az ÉTDR rendszerben rögzített irattal mindenben megegyező hiteles másolat.

Budapest, 2019. 11. 25

Tóman Tímea  
Építésügyi szakügyintéző



Tisztelettel,  
BVKH V. Kerületi Hivatala hatáskörében eljáró,  
Dr. Nagy Júlia hivatalvezető megbízásából:

Kosztju Anikó  
főosztályvezető

A BP-05/107/02803-9/2019. számú lev elemről értesül.

1.	Budapest Főváros Kormányhivatala ECHOTF Főosztály	ÉTDR				
2.	Magyar Állam tulajdonos a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által – tájékoztatásul	Budapest	Pozsony út	56.		1133
3.	Tószegi Gabriella – tájékoztatásul	Budapest	Szállás u.	7. /21.		1107