

Molnár Zsolt  
Szigetmonostor polgármestere részére

email cím:

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

További címzettek email címei:

[foepitesz@szigetmonostor.hu](mailto:foepitesz@szigetmonostor.hu)

[igazgatasieloado@szigetmonostor.hu](mailto:igazgatasieloado@szigetmonostor.hu)

Tárgy: Őszirózsa u. 9. (hrsz: 1232) sz. alatti ingatlan vonatkozásában folyamatban lévő településképi bejelentési eljárás kapcsán kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, dr. Sirály Katalin ügyvéd (Sirály és Társa Ügyvédi Iroda, székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., 2. em.), Dr. Solt Mária (lakcím: [REDACTED] és Cziffer László [REDACTED]) (Kérelmezők) csatolt ügyvédi meghatalmazásokkal (1-2. sz. mellékletek) igazolt képviselőként eljárva az alábbiakról tájékoztatom.

Dr. Solt Mária a tulajdonosa és Cziffer László a hasznélvezője a 2015 Szigetmonostor, Őszirózsa u. 9. (hrsz: 1232) sz. alatti ingatlan (Ingatlan), amelyre tekintettel a Kérelmezők a T. Polgármester Úr 1/423-3/2023. és 1/423-4/2023. sz. határozatai (Bírságok) alapján településképi bírságban részesültek.

Az Ingatlan, illetve az Ingatlanon található meglehetősen rossz állapotú épület 2018-ban került Dr. Solt Mária tulajdonába (és ezzel egyidejűleg lett Cziffer László a hasznélvezője). Az épület vonatkozásában 2021-ben kezdődtek felújítási munkálatok tekintettel arra, hogy a rossz állapotú tetőszerkezet eddigre véglegesen tönkre ment, veszélyessé vált és a korábban többször toldott épületre egy egységes tető került megépítésre.

Folyamatban voltak az épület további felújításával kapcsolatos előkészületek (konceptió kialakítása), mikor 2022-ben ismét veszélyes állapot lépett fel, ugyanis a falak több helyen megrepedtek, ezért a falak elbontásra kerültek, és oszlopokkal helyettesítették őket. A felújítás, átépítés vonatkozásában Valentin Attila építésmérnök által építészeti tervek készültek annak figyelembevételével, hogy az épület alapterülete nem változik. Felhívom a figyelmet arra, hogy a tárgyi épület felújításával és átalakításával kapcsolatos építési munkák álláspontom szerint nem építési engedély-kötelesek az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében foglaltakra tekintettel:

*„Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek*

*1. Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.*

*1a. Meglévő építmény hasznos alapterületet nem növelő bővítése, kivéve a lapostetős épület magastetővel történő bővítését.”*

A Kérelmezők megvizsgálták továbbá, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 33/A. § szerinti egyszerű bejelentésre szükség van-e:

„33/A. § (1) Egyszerű bejelentéssel történik

a) a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó új lakóépület építése,

b) műemlék kivételével, a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése, valamint

c) az a) és b) pontban foglalt építési munkákhoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.”

Tekintettel arra, hogy sem új lakóépület építésére, sem bővítésére nem kerül sor (sem az eddigi építési munkák, sem a tervek szerinti építési munkák alapján), így a Kérelmezők tehát az Étv. szerinti egyszerű bejelentéssel sem éltek, nem kellett élniük.

A Bíróságok a Kérelmezők arra tekintettel kapták, hogy „az ingatlanon új ház építése történik” a Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2022. (V. 27.) önkormányzati rendelete változtatási tilalom elrendeléséről (**Változtatási Tilalom Rendelet**) rendelkezései ellenére.

A Bíróságok kiszabását követően azok összegét a Kérelmezők megfizették, és egyeztetve Szigetmonostor Önkormányzatával és azon belül Vakli Gábor Főépítész Úrral, kezdeményezték a ténylegesen elmulasztott településképi bejelentési eljárás pótlását, amelyet Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2017 (XII.18.) rendelete (a településképi védelméről) (**Településképi Rendelet**) 38. § (1) bekezdése ír elő építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek vonatkozásában is.

A településképi bejelentési eljárás kezdeményezése során a Kérelmezők által megbízott és egyben a terveket készítő építészmérnök, Valentin Attila járt el. Ennek során mind a T. Főépítész Úrnak, mind a Szigetmonostori Polgármesteri Hivatal igazgatási előadójának, Pintér-Fekete Katalinnak eljuttatta Valentin Attila a Kérelmezők képviselőjében a terveket, műszaki leírást, valamint azokat a nyilatkozási formájú igazolásokat, amelyek alátámasztják, hogy az Ingatlanon található épület alapterülete változatlan lesz a tervekben foglalt megvalósítás esetében. Az Ingatlannal szomszédos telek tulajdonosa, Szabó Edit (20... alatti lakos) és az Ingatlan korábbi tulajdonosainak gyámja, Dr. Molnárné Jelinek Emese (... sz. alatti lakos) egybehangzóan megerősítették, hogy az épület nem új, több mint 10 éve megépült a jelenlegi méretében és a tervek alapján sem kerül sor alapterület növekedésre. Ezek alapján az épület átépítésére, felújítására kerülne sor.

A T. Igazgatási Előadó Asszony részére a kérelem két hónappal ezelőtt, 2023. június 23. napján került benyújtásra, amelyre vonatkozóan az igazolást (email üzenetet) 3. sz. mellékletként csatolom. Tájékoztatom, hogy a településképi bejelentési eljárás lezárulásáról alulírott napig határozatot a Kérelmezők nem kaptak.

Felhívom rá a figyelmet egyebekben, hogy a Változtatási Tilalom Rendelet 3. §-ban foglaltak szerint:

„3. § A változtatási tilalom alá eső területeken az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, valamint más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.”

Az Étv. hivatkozott 20. § (7) bekezdésében foglaltak szerint:

„(7) A tilalom nem terjed ki:

*a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett építési tevékenységre,*

*b) a korábban gyakorolt használat folytatására,*

*c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá*

*d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra, vagy az egyszerű bejelentéstől eltérő építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,*

*e) a honvédelmi és katonai célú területre,*

*f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.”*

A Változtatási Tilalom Rendelet 3. §-ban hivatkozott, Étv. 20. § (7) bek. szerinti kivételi kör tartalmazza a tárgyi esetet, ugyanis az Ingatlanon található épület felújítása a Változtatási Tilalom Rendelet hatályba lépése előtt, 2021. évben megkezdődött és ez a fentiekben levezetettek szerint „a jogszabályokban megengedett más építési munkának” minősül. Másodlagosan hivatkozni kívánunk arra, hogy mind a tető állapota, mind a szétrepedt falak helyzete alapján megállapítható, hogy az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységnek is minősült a felújítás megkezdése, hiszen az épület és annak használata veszélyes volt.

**A fentiekre tekintettel**

**k é r e m ,**

hogy a T. Polgármester Úr szíveskedjen tájékoztatni annak vonatkozásában, hogy Szigetmonostor Önkormányzata igényel-e még bármilyen dokumentumot a településképi bejelentési eljárás során a Kérelmezők részéről!

Abban az esetben, ha további dokumentumok, igazolások benyújtására már nincs szükség,

**k é r e m**

továbbá, hogy a Településképi Rendelet 40. § (1) bekezdése szerinti határozatot meghozni és ebben az építési tevékenységet tudomásul venni szíveskedjen!

Tájékoztatnom, hogy a jelenlegi bizonytalan jogi helyzetben a Kérelmezők értelemszerűen felfüggesztették az építési munkákat a Bírságokat megállapító határozatoknak megfelelően. Ugyanakkor a helyzet tisztázása érdekében,

**k é r e m ,**

hogy a T. Polgármester Úr a határozatában szíveskedjen kitérni arra is, hogy a benyújtott tervek szerinti építési munkák a Változtatási Tilalom Rendeletben hivatkozott kivételi körbe esnek és erre tekintettel – a Településképi Rendelet 40. § (1) bekezdése szerinti határozatban foglalt tudomásulvétel kiterjed az építési munkák azonnali folytatására is!

Tájékoztatatom, hogy jelen levelemet egyidejűleg megküldöm Vakli Gábornak, Szigetmonostor főépítészének és a Szigetmonostori Polgármesteri Hivatal igazgatási előadójának, Pintér-Fekete Katalinnak.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Ügyvédi meghatalmazás (tulajdonos)
2. sz. melléklet: Ügyvédi meghatalmazás (haszonélvező)
3. sz. melléklet: Településképi bejelentési eljárás kezdeményezése

Budapest, 2023. augusztus 23.

Tisztelettel:

Sirály és Társa Ügyvédi Iroda  
Dr. Sirály Katalin ügyvéd  
1011 Budapest,  
Szilágyi Dezső tér 1.

Dr. Solt Mária és Cziffer László

Kérelmezők képviselőiben: dr. Sirály Katalin

Meghatalmazott ügyvéd