



**AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: MF/217/1/2020 számú határozat elleni fellebbezéséről-
ZÁRT**

MELLÉKLETEI:

- Fellebbezések**
- MF/217/1/2020 számú határozat**

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Műszaki Osztály, Főépítész, Fellebbezők

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

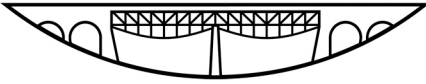
AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Elek Zsolt műszaki ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Hajdu Boglárka jegyző

Bátorbágy, 2021. március 2.



BIATORBÁGY



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: epitesipont@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

(ZÁRT)

az MF/217/1/2020 számú határozat elleni fellebbezésekről

Hivatalból indult eljárásban lefolytatott helyszíni szemle alapján településképi kötelezést bocsátottunk ki a Bátorbágy, Pátyi u. 14. szám alatti, 1861 hrsz-ú ingatlanon álló épület helyrehozatalát, értékőrző rekonstrukcióját bemutató tervdokumentáció benyújtására vonatkozóan az ingatlan valamennyi tulajdonosával szemben.

Az egyetemlegesen kötelezett hat tulajdonos közül öten fellebbezést nyújtottak be a kötelezést előíró MF/217/1/2020 számú határozat ellen.

Fellebbezés 1. (Fekete Benőné képviseletében meghatalmazottként eljáró Horváth László Pál) a következő hivatkozásokkal:

1. *„A határozat meghozatala előtt nem történt meg végzésben a felhívás, nem biztosítottak megfelelő határidőt arra, hogy konzultáljunk, egyeztessünk az ügyben. A határozat fentiek miatt súlyosan sérti a településképi törvényben foglalt előírásokat! A kötelezés nem a határozat ráadásul nem a településképi törvényben előírtakra kötelez, vagyis a határozatban foglaltakat nem is lehetett volna a településképi kötelezés keretében előírni.”*
2. *„Az eljárás megindításáról értesítés, tájékoztatás nem került kiküldésre, a kötelezési eljárás nem került az eljárási jogszabályoknak megfelelően lefolytatásra, így az ügyfelek nem is értesülhettek róla, illetve a jogaikról, eljárási lehetőségeikről sem. Az Ákr. rendelkezései értelmében az eljárási szabályok súlyos megsértésével került meghozatalra a határozat, az eljárás lefolytatása nélkül.”*
3. *„A határozat közlése Édesanyám részére ezidáig nem történt meg, arról a tulajdonostársaktól értesültem. ... A Pátyi u. 14. alatti postaládában a levélküldemény érkezéséről szóló értesítőt nem találtam és a Bátorbágyi Postahivatalban sem találtak Édesanyám részére küldött levelet.”*
4. *„... egy meglévő állapot esetében a településképi érdekében helyrehozatali munkát előírni csak akkor lehet, ha annak a használathoz szükséges mértéket meghaladó költségek megtérítését az előíró önkormányzat fedezi valamilyen formában. ... Nem várható el az állampolgároktól, hogy a településképi érdekében – mely vitathatatlanul közérdek – saját költségükből fedezzenek a szükségességet meghaladó mértékű építési munkákat.”*
5. *„Egy meglévő állapotra egy jóval később hatályba lépett jogszabályt, és annak rendelkezéseit nem lehet alkalmazni, ez súlyosan sérti a jogalkotásról szóló jogszabályokat, továbbá a jogbiztonság elvét is.”*

A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatban a felvetések sorrendjében álláspontom a következő:

1. A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11.§ szerint:

*„11. § * (1) Ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette, az önkormányzat polgármestere (főpolgármestere) felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi, egyidejűleg - ha a (3) bekezdés szerint a településképi rendelet lehetőséget biztosít településképi-védelmi bírság kiszabására - az ingatlantulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi.

(3) Az önkormányzat képviselő-testülete (közgyűlése) a településképi követelmények hatósági döntésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére az ingatlantulajdonossal szemben 1 000 000 forintig terjedő, közigazgatási bírságnak minősülő településképi-védelmi bírság kiszabását rendelheti el.”

Helytálló a fellebbezés azon állítása, miszerint a kötelezést megelőzően nem került sor Biatorbágy város településképi védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) számú rendeletbe (TKR) foglalt településképi követelményeket súlyosan sértő műszaki állapotú épület tulajdonosainak végzésben történő felhívására a jogszabálysértés megszüntetésére. Ugyanakkor fontosnak tartom rögzíteni, hogy egy helyi értékvédelmi területen fekvő helyi egyedi védelem alatt álló épület településképi követelményeknek megfelelő helyrehozatala, értékőrző rekonstrukciója megköveteli a településképi szakmai konzultációt, mely egyeztetés e törekvéseket bemutató tervdokumentáció alapján folytatható le. A kötelezés e dokumentáció szakmai konzultációt megalapozó 90 napon belüli benyújtására hívta fel az ingatlantulajdonosokat.

A kötelezés tehát megfelelő határidőt biztosított a jogszabálysértés megszüntetését előkészítő tervdokumentáció elkészítésére.

2. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény (Ákr.) 104. § szerint:

[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.

(2) A hivatalból indított eljárás szabályait kell alkalmazni azon eljárásokra, amelyekben a hatóság az ügyfél kérelmére induló eljárást hivatalból folytatja.

(3) A hivatalbóli eljárás az első eljárási cselekmény elvégzésének napján kezdődik, megindításáról az ismert ügyfelet a hatóság értesíti. Az értesítés csak akkor mellőzhető, ha

a) az eljárás megindítása után a hatóság nyolc napon belül dönt, vagy az eljárást megszünteti, *

b) azt honvédelmi, nemzetbiztonsági, közbiztonsági okból törvény kizárja, vagy *

c) az az eljárás sikerét megghiúsítaná. *

(4) Az értesítés tartalmazza

a) az ügy tárgyát és számát, az eljárás megindításának napját és az ügyintézési határidőt, az ügyintézési határidőbe nem számító időtartamokat, az ügyintéző nevét és hivatali elérhetőségét, és

b) az ügyféli jogokra és kötelezettségekre vonatkozó tájékoztatást.

(5) Ha a hatósági ellenőrzés jogsértést tárt fel, és a döntés feltételei egyébként fennállnak, a hatóság az ügyben érdemben dönt, és azt a jelenlévő ügyféllel nyomban közli.

(6) Ha a döntés mérlegelést nem igényel, a hatóság a hivatalbóli eljárást automatikus döntéshozatali eljárásban is lefolytathatja.

Hatóságunk helyszíni szemle alapján megállapította, hogy a Biatorbágy, Pátyi u. 14. szám alatti, 1861 hrsz-ú ingatlanon álló épület a TKR rendelkezéseibe foglalt településképi követelményeket súlyosan sértő műszaki állapotban van, minek alapján hivatalból folytatott eljárást indított, majd nyolc napon belül döntött.

Az eljárás megindításáról szóló értesítés az Ákr. 104.§ (3) a) pont alapján jogszerűen került mellőzésre.

3. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény (Ákr.) 85. § szerint:

85. § [A döntés közlésének általános szabályai]

(1) A határozatot a hatóság közli az ügyféllel, azzal, akire nézve az rendelkezést tartalmaz, az ügyben eljáró szakhatósággal.

(2) A végzést a hatóság közli azzal, akire nézve az rendelkezést tartalmaz, és akinek a jogát vagy jogos érdekét érinti. A hatóság az ügyfél kérelmére egy ízben, külön illeték vagy díj felszámítása nélkül ad ki másolatot a vele nem közölt végzésről.

(3) A hatóság a döntést írásbeli kapcsolattartás esetén hivatalos iratként vagy az Eüsztv.-ben meghatározott elektronikus úton kézbesíti.

(4) Ha jogszabály nem zárja ki, a döntést szóban is közölni lehet az (1) és (2)

A Fekete Benőné 2051 Biatorbágy, Pátyi u. 14. szám alatti címére hivatalos iratként kiküldött döntés 2020. 12. 15-én került visszaküldésre a Posta részéről „Bejelentve: meghalt” jelzéssel.

Horváth László Pál meghatalmazását mellékelve az ügyfélszolgálaton vette át a döntést.

A döntés közlése tehát az Ákr. 85.§ rendelkezéseinek megfelelően megtörtént.

4. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 29.§ szerint:

29. § (1) Településrendezési kötelezettség körében

a) beépítési kötelezettség,

b) helyrehozatali kötelezettség és

c) beültetési kötelezettség

rendelhető el.

*(2) * A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.*

*(3) * A települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő önkormányzati hatósági döntésében. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.*

*(4) * A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a*

tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie.

A településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre előírt helyrehozatali kötelezettség önkormányzat általi támogatása nem kötelező, csupán lehetőség. A kötelezett tulajdonos költségeinek meghatározott mértékű megtérítése az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettsége kapcsán kerül előírásra a fenti rendeletben.

Ugyanakkor fontosnak tartom rögzíteni, hogy Önkormányzatunk az éves költségvetési tervében elkülönített tételként teljesítőképessége határain belül keretösszeget biztosít a helyi értékvédelmi területen és helyi egyedi védelem alatt álló építmények körében értékvédelmi támogatás pályázati úton történő elnyerésére.

5. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ szerint:

2. § (1) A jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

(2) Jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terheesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.

(3) A jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre.

Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) számú rendelet (TKR) hatályba lépését több mint két évvel követően került sor a megfellebbezett döntés kibocsátására, a kibocsátáskor fennálló, a településképi követelményeket súlyosan sértő műszaki állapotú épület kapcsán.

Az ingatlantulajdonoknak megfelelő idő állt rendelkezésére a jogszabály alkalmazására történő felkészülésre, az abban foglalt előírások teljesítésére.

Fenti elemzés és állásfoglalás alapján javaslom a fellebbezés elutasítását, az MF/217/1/2020 számú határozat helyben hagyását.

Fellebbezés 2. (Kovácsévics András) a következő hivatkozásokkal:

„... határozatban előírt felújítás költsége – az ingatlan állapotára és arra való tekintettel, hogy azt értékesíteni kívánjuk, - aránytalanul magas terheket ró a tulajdonosokra, amit ők a legjobb szándékuk ellenére sem tudnak kifizetni.”

A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatban álláspontom a következő:

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény (Ákr.) 118. § szerint:

118. § [A fellebbezés előterjesztése]

(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.

(3) A fellebbezést a döntés közzétételétől számított tizenöt napon belül az azt meghozó hatóságnál lehet előterjeszteni.

(4) A fellebbezésre jogosult a fellebbezési határidőn belül a fellebbezési jogáról lemondhat. A fellebbezési jogról történő lemondás nem vonható vissza, arra egyebekben a kérelemre vonatkozó szabályok az irányadók.

A benyújtott fellebbezés nem felel meg az Ákr. fent idézett és kiemeléssel hangsúlyozott előírásának, minek alapján javaslom a fellebbezés elutasítását, az MF/217/1/2020 számú határozat helyben hagyását.

Fellebbezés 3. (Csató Mónika) a következő hivatkozásokkal:

„Mivel az ingatlant rendbe hozni, illetve felújítani, lakhatóvá tenni amiben nem lakna senki. Anyagi helyzetemre való tekintettel, nem tudom, ...”

A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatban állásponatom a következő:

A benyújtott fellebbezés nem felel meg az Ákr. 118.§ (1) bekezdés előírásának, minek alapján javaslom a fellebbezés elutasítását, az MF/217/1/2020 számú határozat helyben hagyását.

Fellebbezés 4. (Csikós Mátyás Zsoltné) a következő hivatkozásokkal:

„Az anyagi lehetőségünk nem engedi meg a rossz műszaki állapotban lévő ingatlan helyre hozatalát.”

A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatban állásponatom a következő:

A benyújtott fellebbezés nem felel meg az Ákr. 118.§ (1) bekezdés előírásának, minek alapján javaslom a fellebbezés elutasítását, az MF/217/1/2020 számú határozat helyben hagyását.

Fellebbezés 5. (Király Viktória) a következő hivatkozásokkal:

„Az ingatlan lakatlan 2017 év vége óta, felújítása az ott élő idős emberek korlátozott anyagi lehetőségei, illetve egészségi állapotuk miatt nem tudott megvalósulni.”

A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatban állásponatom a következő:

A benyújtott fellebbezés nem felel meg az Ákr. 118.§ (1) bekezdés előírásának, minek alapján javaslom a fellebbezés elutasítását, az MF/217/1/2020 számú határozat helyben hagyását.

A fellebbezésekben visszatérő felvetés, hogy az ingatlant minden tulajdonos értékesíteni kívánja, mert nem áll érdekükben annak hasznosítása. Az ingatlanon lévő védettség miatt az értékesítés nehézkes. Igazságügyi ingatlanszakértővel készítettett értékbecslés szerint az épület gazdaságosan nem újítható fel.

Az ingatlan értékesítésének elősegítése érdekében kérik a védettség levételét, illetve annak önkormányzat általi megvásárlását.

Biatorbágy, 2021. 02. 25.

**Tarjáni István sk.
polgármester**

1. HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Polgármesterének
.../2021. (...) határozata**

az MF/217/1/2020 számú határozat elleni fellebbezésekről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) kormányrendeletre való hivatkozással a képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

1. Biatorbágy Város Polgármesterének MF/217/1/2020 számú határozata ellen Fekete Benőné képviseletében meghatalmazottként eljáró Horváth László Pál által benyújtott fellebbezést elutasítom.
2. Biatorbágy Város Polgármesterének MF/217/1/2020 számú határozatát helyben hagyom.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály

Tarjáni István
polgármester

2. HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Polgármesterének
.../2021. (...) határozata

az MF/217/1/2020 számú határozat elleni fellebbezésekről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) kormányrendeletre való hivatkozással a képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

1. Biatorbágy Város Polgármesterének MF/217/1/2020 számú határozata ellen Kovácsévics András által benyújtott fellebbezést elutasítom.
2. Biatorbágy Város Polgármesterének MF/217/1/2020 számú határozatát helyben hagyom.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály

Tarjáni István
polgármester

3. HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Polgármesterének
.../2021. (...) határozata

az MF/217/1/2020 számú határozat elleni fellebbezésekről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) kormányrendeletre való hivatkozással a képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

1. Biatorbágy Város Polgármesterének MF/217/1/2020 számú határozata ellen Csató Mónika által benyújtott fellebbezést elutasítom.
2. Biatorbágy Város Polgármesterének MF/217/1/2020 számú határozatát helyben hagyom.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály

Tarjáni István
polgármester

4. HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Polgármesterének
.../2021. (....) határozata**

az MF/217/1/2020 számú határozat elleni fellebbezésekről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) kormányrendeletre való hivatkozással a képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

1. Biatorbágy Város Polgármesterének MF/217/1/2020 számú határozata ellen Csikós Mátyás Zsoltné által benyújtott fellebbezést elutasítom.
2. Biatorbágy Város Polgármesterének MF/217/1/2020 számú határozatát helyben hagyom.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály

Tarjáni István
polgármester

5. HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Polgármesterének
.../2021. (...) határozata**

az MF/217/1/2020 számú határozat elleni fellebbezésekről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) kormányrendeletre való hivatkozással a képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

1. Biatorbágy Város Polgármesterének MF/217/1/2020 számú határozata ellen Király Viktória által benyújtott fellebbezést elutasítom.
2. Biatorbágy Város Polgármesterének MF/217/1/2020 számú határozatát helyben hagyom.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály

Tarjáni István
polgármester

MEGHATALMAZÁS

Alulírott,

Fekete Benőné (született: Kovácsovics Magdolna, Budapest, 1941. 02. 10., anyja neve: Géczy Julianna, lakcíme: 1182 Budapest, Marosvásárhely utca 27., személyi száma: 2-410210-1819, adóazonosító jele: 8270683000) továbbiakban **Meghatalmazó**

meghatalmazom

Horváth László Pált (született: Budapest, 1970. 03. 23., anyja neve: Kovácsovics Magdolna, lakcíme: 1184 Budapest, Németh József utca 42., személyi száma: 1-700323-4704, adóazonosító jele: 8377011131) továbbiakban **Meghatalmazott**,

hogy nevemben és helyettem

valamennyi hivatalos ügyben eljárjon, a hatóságok, hivatalok, közművek és szolgáltatók előtt teljes jogkörrel képviseljen és jognyilatkozatot tegyen.

A meghatalmazás vonatkozik különösen arra, hogy Meghatalmazott nevemben és helyettem

az egészhez viszonyított 4/16-od kizárólagos tulajdoni hányadomat képező **Biatorbágy belterület 1861 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **2051 Biatorbágy, Pátyi utca 14.** szám alatti, 805 m² alapterületű "Kivett lakóház, udvar" megjelölésű ingatlan és

az egészhez viszonyított 4/16-od kizárólagos tulajdoni hányadomat képező **Biatorbágy belterület 1862 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **Biatorbágy 1862 hrsz.** szám alatti 1531 m² alapterületű "Kivett beépítetlen terület" megjelölésű ingatlan

adásvételével kapcsolatban, eljárjon, teljes körűen, korlátozás nélkül képviseljen, nevemben ügyvédi meghatalmazást adjon, jognyilatkozatot tegyen, vételárat átvegyen (készpénzben vagy átutalással), valamint a fenti ingatlanok vonatkozásában fennálló közös tulajdon megszüntetése iránt az illetékes bíróság előtt polgári peres eljárást kezdeményezzen, a peres eljárásban eljárjon, teljes körűen, korlátozás nélkül képviseljen, nevemben ügyvédi meghatalmazást adjon, jognyilatkozatot tegyen, készpénzt átvegyen. (készpénzben vagy átutalással)

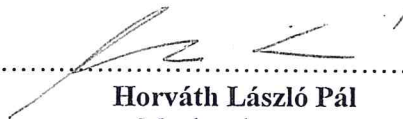
Meghatalmazott jelen okirat aláírásával a meghatalmazást kifejezetten elfogadja.

Jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes és hatályos.

Budapest, 2018. 06. 25.

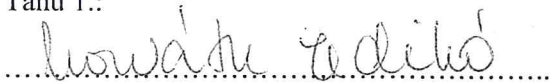


Fekete Benőné
Meghatalmazó



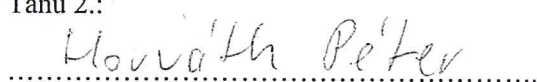
Horváth László Pál
Meghatalmazott

Tanú 1.:



neve: Horváth Ildikó
anyja neve: Takács Magdolna
született: Bp., 1970. 08. 28.
lakcíme: 1184 Budapest, Németh József u. 42.

Tanú 2.:



neve: Horváth Péter
anyja neve: Zimányi Ildikó
született: Bp., 1999. 02. 17.
lakcíme: 1184 Budapest, Németh József u. 42.

Tárgy: fellebbezés a MF/217/1/2020 iktatószámú településképi kötelezéssel szemben

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a.

FELLEBBEZÉS

Tisztelt Képviselő-testület, Tisztelt Polgármester Úr!

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:
Iktatás ideje:	2020 JAN 04. / 1-4/2020
Iktatószám:	MF/1-4/2020
Ügyintéző:

Alulírott Horváth László Pál, Édesanyám, Fekete Benőné (1182 Budapest, Marosvásárhely utca 27. szám alatti lakos) meghatalmazása alapján szeretnék fellebbezéssel élni a 2051 Biatorbágy, Pátyi utca 14. szám alatti, 1861 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában MF/217/1/2020 iktatószámon hozott, 2020. 11. 30-án kelt Határozattal szemben.

Fellebbezésemhez előadom a következőket:

- Az ingatlanról 2004. 04. 19-én készült értékvédelmi kataszteri lap szerint az épület már a felvétel idején is nagyon rossz műszaki állapotban volt és az adatlap szerint nem is javasolták helyi egyedi védelemre.
A kataszteri lapon sajnálatos módon az épületeket tévesen feltüntető helyszínrajz és pontatlan adatok is szerepelnek. Az épület eredeti tömege nem maradt meg, hanem a helyszínrajzon láthatónál kisebb méretű fő épülettömeget az 1980-as években bővítették, egy arra, merőleges kisebb bővítménnyel, melybe a kereskedelemben akkor kapható - az eredeti nyílászárókhoz nem illeszkedő - nyílászárókat építettek be, ami az épület főhomlokzatát is érinti; illetve a helyszínrajzon a patakka párhuzamosan jelölt „L” épületszárny helyén a valóságban a lakóépülettől független fedett-nyitott tárolók és romos melléképületek (árnyékszék, állattartó épület) találhatóak.
2018 végén, az épületek műszaki állapotának ismételt vizsgálata nélkül, a 14 évvel azelőtti, részben pontatlanul felvett adatokra hagyatkozva és a védettségre vonatkozó javaslatot figyelmen kívül hagyva, mégis védelem alá helyezték az ingatlant, melyről a tulajdonosok már csak utólag, levélben értesülhettek.
- Az ingatlan három éve üresen áll, 2015. évi haláláig az akkor 100 éves Nagymamám és 2017 decemberéig Édesanyám lakott az ingatlanban. Az ő egészségi állapotuk és anyagi helyzetük nem tette lehetővé a több mint száz éves szigetetlen vályogház felújítását, csak az alapvető javítási munkákat tudtuk elvégezni a házon.
- Mama halála után a tulajdonosok értékesíteni szerették volna az ingatlant, ezért az addig ott élő Édesanyám gyenge egészségi állapota miatt kénytelen volt idősek otthonába költözni. A nyugdíja nem éri el az otthonban fizetendő térítési díj összegét, ezért a különbözetet eddig a megtakarításaiból pótolta, bízva abban, hogy az ingatlan eladását követően az anyagi helyzete rendeződni fog. Az eladás elhúzódása miatt a tartalékai már a család segítségével is csak legfeljebb egy évig teszik lehetővé az idősek otthonában lakást. Ha az ingatlan eladása egy éven belül nem történik meg, át kell Őt helyeztetnünk egy másik intézménybe, mely egy 80 éves, beteg embernek egészségi és mentális szempontból is nagyon megterhelő lenne. Az épület felújítására már jelenleg sem állnak rendelkezésére az anyagi források, ezért is szeretnék eladni.
- 2018-ban az akkori tulajdonosok elkezdték intézni az eladást. Elsőként az Önkormányzatnak lett felajánlva az ingatlan megvételre, de sajnos nem éltek vele. Az ingatlan 2018. év végi egyedi védelem alá helyezése nagyon megnehezítette és megnehezíti jelenleg is az értékesítést. Több érdeklődő, sőt konkrét vevő is elállt a vételtől a védelem miatt.
- 2019-ben Nagybátyám (aki szintén tulajdonos volt) meghalt és a 2020. közepéig elhúzódó hagyatéki eljárás megakadályozta az értékesítés folytatását.

- A hagyatéki eljárás után, jelenleg már hat tulajdonosa van az ingatlanoknak, azaz hat családot terhel az ingatlan sorsa. A tulajdonosok között érdekellentét állt fenn az értékesítésre vonatkozóan. Hosszas huzavonát követően, végül már ügyvédi segítséget is igénybe kellett venni a tulajdonosok közti megegyezéshez, mely idén novemberig tartott. Mostanra mindegyik tulajdonos belátta, hogy egyikük sem tudja a többit kivásárolni, minden tulajdonos értékesíteni szeretné az ingatlant, nem áll érdekében a hasznosítása és anyagi lehetőségük sem engedi meg a felújítást, ezért elkezdték az értékesítést.
Egy osztatlan közös tulajdonban lévő, avult, rossz műszaki állapotú, a mai kor elvárásainak nem megfelelő, komfort nélküli épület felújítása olyan aránytalan mértékű anyagi megterhelést jelentene a tulajdonosok számára, melyhez nincs meg az anyagi forrásuk.
- Az utóbbi időben az ingatlan környezetét próbáltuk kicsit rendezettebbé tenni, a házat kiürítettük és a lomokat elszállítottuk.
- Az eladás előkészítése érdekében 2020 áprilisában igazságügyi szakértővel készítettünk egy értékbecslést, ami szerint az épület gazdaságosan nem felújítható.

A határozat súlyosan jogszabálysértő az alábbiak miatt:

1. A településképi kötelezésre a településképi törvény 11. § előírásai vonatkoznak, mely alapján:

11. § (1) Ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette, az önkormányzat polgármestere (főpolgármestere) **felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.**

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) **településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények teljesülése érdekében** az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész **felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi, egyidejűleg** - ha a (3) bekezdés szerint a településképi rendelet lehetőséget biztosít településképi-védelmi bírság kiszabására - az ingatlantulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi.

(3) Az önkormányzat képviselő-testülete (közgyűlése) a településképi követelmények hatósági döntésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére az ingatlantulajdonossal szemben 1 000 000 forintig terjedő, közigazgatási bírságnak minősülő településképi-védelmi bírság kiszabását rendelheti el.

A határozat meghozatala előtt nem történt meg végzésben a felhívás, nem biztosítottak megfelelő határidőt arra, hogy konzultáljunk, egyeztessünk az ügyben. A határozat a fentiek miatt súlyosan sérti a településképi törvényben foglalt előírásokat!

A kötelezés nem a határozat ráadásul nem a településképi törvényben előírtakra kötelez, vagyis a határozatban foglaltakat nem is lehetett volna a településképi kötelezés keretében előírni.

2. A településképi kötelezés önkormányzati hatósági eljárás, melyre az Ákr. rendelkezései irányadóak:

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.

(2) A hivatalból indított eljárás szabályait kell alkalmazni azon eljárásokra, amelyekben a hatóság az ügyfél kérelmére induló eljárást hivatalból folytatja.

(3) A hivatalbóli eljárás az első eljárás cselekmény elvégzésének napján kezdődik, megindításáról az ismert ügyfelet a hatóság értesíti. Az értesítés csak akkor mellőzhető, ha

- a) az eljárás megindítása után a hatóság nyolc napon belül dönt, vagy az eljárást megszünteti,
- b) azt honvédelmi, nemzetbiztonsági, közbiztonsági okból törvény kizárja, vagy
- c) az az eljárás sikerét megíúsítaná.

(4) Az értesítés tartalmazza

a) az ügy tárgyát és számát, az eljárás megindításának napját és az ügyintézési határidőt, az ügyintézési határidőbe nem számító időtartamokat, az ügyintéző nevét és hivatali elérhetőségét, és
b) az ügyféli jogokra és kötelezettségekre vonatkozó tájékoztatást.

314/2012. (XI.8.) Korm.rend.

26/E. § A polgármester a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében az **Ákr. szabályai alapján** - hivatalból vagy kérelemre - **kötelezési eljárást folytat le,** és szükség esetén kötelezést bocsát ki a Tvtv. 11. §-a szerint.

Az eljárás megindításáról értesítés, tájékoztatás nem került kiküldésre, a **kötelezési eljárás** nem került az eljárási jogszabályoknak megfelelően lefolytatásra, így az ügyfelek nem is értesülhettek róla, illetve a jogaikról, eljárási lehetőségeikről sem. Az Ákr. rendelkezései értelmében az eljárási szabályok súlyos megsértésével került meghozatalra a határozat, az eljárás lefolytatása nélkül.

3. A határozatot az Ákr.-ben foglaltaknak megfelelően közölni kellene minden érintett ügyféllel:

85. § [A döntés közlésének általános szabályai]

(1) A határozatot a hatóság közli az ügyféllel, **azzal, akire nézve az rendelkezést tartalmaz,** az ügyben eljáró szakhatósággal.

A határozat közlése Édesanyám részére ezidáig nem történt meg, arról a tulajdonostársaktól értesültem. Elek Zsolt ügyintézőnek telefonon 2020. 12. 21-én jeleztem a lakcímváltozást és azt, hogy a Meghatalmazás bemutatását követően személyesen venném át a döntést. A megbeszélrt időpontban (2020. 12. 22-én 12:30-kor) azonban az önkormányzat technikai okok miatt zárva tartott. A Pátyi utca 14. alatti postaládában a levélküldemény érkezéséről szóló értesítőt nem találtam és a Biatorbágyi Postahivatalban sem találtak Édesanyám részére küldött levelet.

4. Helyrehozatali kötelezettség:

Az Étv. megengedi, hogy jogszabályban meghatározott esetben helyrehozatali kötelezettséget írjon elő az önkormányzat. Ez a jogszabály a településképi rendelet lehet, melyre a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet előírásait kell alkalmazni. A Kormányrendelet és az Étv. a helyrehozatali kötelezettségről az alábbiak szerint **rendelkezik:**

Étv 29. §

(3) **A települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon a településképi javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő önkormányzati hatósági döntésében. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.**

(4) A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie.

314/2012. (XI.8.) Korm.rend.

23/A.§ (3) A településképi rendelet helyi védelmi előírásai tartalmazhatják a helyrehozatali kötelezettség előírásának rendjét, a teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatást (adókedvezményt és egyéb támogató, ösztönző intézményt), valamint a védett építmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségek megtérítését, a kedvezmények mértékét és módját.

Fentiekből is látható, hogy egy meglévő állapot esetében a településkép érdekében helyrehozatali munkát előírni csak akkor lehet, ha annak a használathoz szükséges mértéket meghaladó költségek megtérítését az előíró önkormányzat fedezi valamilyen formában. Tekintettel arra, hogy az ingatlan 2017 óta lakatlan, életveszélyes állapot nem áll fenn, a helyrehozatali munkák elvégzése nem a rendeltetésszerű használathoz szükséges, hanem a határozat szerint is településképi szempontok miatt.

Nem várható el az állampolgároktól, hogy a településkép érdekében - mely vitathatatlanul közérdek - saját költségükből fedezzenek a szükségességet meghaladó mértékű építési munkákat. A közérdeknek minősülő munkák finanszírozásában a jogalkotó szerint is az önkormányzatnak szerepet kell vállalnia.

5. A településképi rendelet 2018. évben lépett hatályba, míg a jelenlegi állapot sokkal korábbra datálható, az ingatlan 2017 óta lakatlan, a jelenlegi formájában áll fenn.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezései értelmében a jogalkotás és jogalkalmazás során alapelvnek számít, hogy a jogszabályok rendelkezéseit visszamenőleges hatállyal nem lehet alkalmazni:

Jat.: 2. § (1) A jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

(2) Jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.

Egy meglévő állapotra egy jóval később hatályba lépett jogszabályt, és annak rendelkezéseit nem lehet alkalmazni, ez súlyosan sérti a jogalkotásról szóló jogszabályokat, továbbá a jogbiztonság elvét is!

Fentiek alapján, az összes körülményt figyelembe véve kérem a Határozat visszavonását.

Az Önkormányzat és a tulajdonosok érdeke is az, hogy az ingatlan környezete minél előbb olyan állapotba kerüljön, ami a település érdekeit szolgálja. Ezt véleményem szerint úgy lehetne leghatékonyabban elérni, ha minél előbb értékesíteni tudnánk az ingatlant és az értékesítést követően az új tulajdonos végezhetné el a felújítási munkákat az Önök iránymutatásai alapján.

Egyúttal ismételten szeretnénk felajánlani az Önkormányzatnak megvételre az ingatlant.

Főépítész úrral 2018 decemberében folytatott egyeztetés során lehetőségként az is felmerült, hogy az épület mai kor elvárásainak nem megfelelő, komfort nélküli lakrészei, valamint a gazdaságosan nem felújítható, rossz műszaki állapota miatt a védelem törlését lehetne kezdeményezni.

Várom kérelmem kedvező elbírálását az ingatlan sorsának mielőbbi megnyugtató rendezése érdekében.

Melléklet:

- Meghatalmazás eredetivel megegyező másolata (a Meghatalmazás eredeti példányát az igazgatási szünet után bemutatom)
- Értékbecslés eredetivel megegyező másolata

Budapest, 2020. 12. 23.

Tisztelettel:



Horváth László Pál

cím: 1184 Budapest, Németh József u. 42.

tel.: +36-20-9302587

e-mail: lahorvath70@gmail.com

MEGHATALMAZÁS

Alulírott,

Fekete Benőné (született: Kovácsovics Magdolna, Budapest, 1941. 02. 10., anyja neve: Géczy Julianna, lakcíme: 1182 Budapest, Marosvásárhely utca 27., személyi száma: 2-410210-1819, adóazonosító jele: 8270683000) továbbiakban **Meghatalmazó**

meghatalmazom

Horváth László Pált (született: Budapest, 1970. 03. 23., anyja neve: Kovácsovics Magdolna, lakcíme: 1184 Budapest, Németh József utca 42., személyi száma: 1-700323-4704, adóazonosító jele: 8377011131) továbbiakban **Meghatalmazott**,

hogy nevemben és helyettem

valamennyi hivatalos ügyben eljárjon, a hatóságok, hivatalok, közművek és szolgáltatók előtt teljes jogkörrel képviseljen és jognyilatkozatot tegyen.

A meghatalmazás vonatkozik különösen arra, hogy Meghatalmazott nevemben és helyettem

az egészhez viszonyított 4/16-od kizárólagos tulajdoni hányadomat képező **Biatorbágy belterület 1861 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **2051 Biatorbágy, Pátyi utca 14.** szám alatti, 805 m2 alapterületű "Kivett lakóház, udvar" megjelölésű ingatlan és

az egészhez viszonyított 4/16-od kizárólagos tulajdoni hányadomat képező **Biatorbágy belterület 1862 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **Biatorbágy 1862 hrsz.** szám alatti 1531 m2 alapterületű "Kivett beépítetlen terület" megjelölésű ingatlan

adásvételével kapcsolatban, eljárjon, teljes körűen, korlátozás nélkül képviseljen, nevemben ügyvédi meghatalmazást adjon, jognyilatkozatot tegyen, vételárat átvegyen (készpénzben vagy átutalással), valamint a fenti ingatlanok vonatkozásában fennálló közös tulajdon megszüntetése iránt az illetékes bíróság előtt polgári peres eljárást kezdeményezzen, a peres eljárásban eljárjon, teljes körűen, korlátozás nélkül képviseljen, nevemben ügyvédi meghatalmazást adjon, jognyilatkozatot tegyen, készpénzt átvegyen. (készpénzben vagy átutalással)

Meghatalmazott jelen okirat aláírásával a meghatalmazást kifejezetten elfogadja.

Jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes és hatályos.

Budapest, 2018.06.25.

Fekete Benőné

Fekete Benőné
Meghatalmazó

Horváth László Pál

Horváth László Pál
Meghatalmazott

Tanú 1.:

Horváth Ildikó

neve: Horváth Ildikó
anyja neve: Takács Magdolna
született: Bp., 1970. 08. 28.
lakcíme: 1184 Budapest, Németh József u. 42.

Tanú 2.:

Horváth Péter

neve: Horváth Péter
anyja neve: Zimányi Ildikó
született: Bp., 1999. 02. 17.
lakcíme: 1184 Budapest, Németh József u. 42.

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

*2051 Biatorbágy
Pátyi utca 14. felépítményes ingatlanról
hrsz: 1861*

	<i>BORÍTÓ LAP</i>	
<i>I.</i>	<i>ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY</i>	<i>2</i>
<i>II.</i>	<i>ÉRTÉKELÉSI BZONYÍTVÁNY</i>	<i>3.-9.</i>

dr Tarrósy Istvánné
ingatlan-értékbecslés szakterületen működő mérnök igazságügyi szakértő
nyilvántartási szám:003616
1185 Budapest Rozsnyó utca 48. E-levél cím: drtarrosyne@t-online.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

MEGBÍZÓ: Horváth László Pál 1184 Budapest Németh József utca 42.

INGATLAN CÍME: 2051 Biatorbágy, Pátyi utca 14.

HRSZ.: TELEK NAGYSÁGA 1861, 805 m²

INGATLAN JELLEGE: Beépített ingatlan

TULAJDONOSOK: Több magántulajdonos

CÉLJA: Megrendelő tájékoztatása az ingatlan forgalmi értékéről

RÖVID LEÍRÁS: Biatorbágy északi részén, a Füzes patak mentén található az 805 m² kiterjedésű sarok fekvésű ingatlan, amelyen több éve lakatlan két lakást (3 lakrészt) magába foglaló, L alakzatú, a patak felőli oldalon részben kidőlt vályogtégla falazatú több mint 100 éves, gazdaságosan nem felújítható, 1980-as évek közepén toldalékkal bővített, helyi egyedi védelem alatt álló lakóépülettel, valamint több romos ill. felújítást igénylő állapotú melléképülettel beépített. A saroktelek részben körül kerített: a telek határon álló lakó és melléképületekkel és lábazat nélküli feszített fonatos, avult szerkezetű kerítéssel. A mellette lévő 1862 hrsz alatti telektől kerítéssel nincs elválasztva. A telkeket elválasztó kerítéssel nem rendelkező telekhatárára építették a lakóépületet, amelynek az egyik lakása a 1862 hrsz.-ú üres telken keresztül közelíthető meg a közútról, innen nyílik a bejárata és ide tájoltak a helyiségeinek az ablakai is. Az utcai telekhatáron lévő épületrész a Pátyi utca felől közvetlenül megközelíthető egyszárnyú gyalogos kapun át. Az ingatlan elektromos áram és földgáz közműbekötésekkel rendelkezik. A be nem épített telekrészen cserjék, gyümölcs és akácfák találhatók.

Lk-1 építési övezetbe tartozik, helyi értékvédelem alatti térségben található.

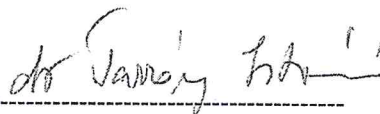
A Biatorbágy, Pátyi utca 14. hrsz: 1861 szám alatti felépítményekkel beépített ingatlan per-, teher- és igénymentes forgalmi értéke:

14.600.000.-Ft, azaz tizennégymillió- hatszázezer forint.

Az értékbecslés érvényességi ideje: a kelteztől számított 6 (hat) hónap.

Budapest, 2020. április 30.

Értékbecslést készítette:



(:dr Tarrósy Istvánné:)
ingatlan-értékbecslés szakterületen működő
mérnök igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 003616

Dr. Tarrósy Istvánné
ingatlan-értékbecslés szakterületen
működő mérnök igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 3616
1185 Bp., Rozsnyó utca 48.

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

1./ MEGBÍZÁS

Horváth László Pál, 1184 Budapest, Németh József utca 42. megbízott, a 2051 Biatorbágy, Pátyi utcai 1861 helyrajzi számon nyilvántartott és osztatlan közös tulajdonban lévő, 805 m² kiterjedésű, beépített ingatlan per-, teher- és igénymentes forgalmi (piaci) értékének a meghatározásával.

A forgalmi érték meghatározásához a megbízó által kapott alábbi dokumentációkat és azokban foglaltakat használtam fel:

az ingatlan tulajdoni lapján lévő adatokat
az építési hatóság adatszolgáltatásait az ingatlanról
az ingatlanról készített helyszínrajzot és az ingatlanon lévő lakóépület alaprajzi
felmérési vázlatát, helyiségek beépített alapterületét, melléképületek külső méreteit
az épületről készített fotódokumentációt

2./ AZ ÉRTÉKELÉS:

A piaci érték az elfogadott IVSC/TEGOVA (European valuation standards- Európai Értékelési Szabványok) definíciója szerint: „ a piaci érték az a becsült összeg, amelyen az értékelés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték mindig a kereslet és kínálat mértékétől függ.

3./ AZ ÉRTÉKELÉS LEHETSÉGES MÓDSZEREI:

- költség alapú megközelítés (DRCV)
- piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés (OMV)
- hozam alapú értékelés (DFEV)

A piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés már megvalósult, ill. megvalósításra kínált konkrét ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az értékelés során, a piacon az értékesítésre felkínált telekingatlanokat elemezem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező beépített telekkel.

Az összehasonlítás során figyelembe kell venni a piacot meghatározó különböző elemeket.

A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét.

A fenti módszerek közül a piaci értékelési módszert alkalmazom, továbbá a jelenlegi műszaki állapotának figyelembe vételével határozom meg a lakóépület avultságát és a bontási költségét, az ingatlan forgalmi értékét az övezeti besorolása és a helyi értékvédelmi előírások ismeretében..

4./ Vállalások és korlátozások

A szakértő semmilyen jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalhat, továbbá a tárgyi ingatlan tulajdonjogára vonatkozó jogcímen kapcsolatban nem folytatott vizsgálatot, valamint az ingatlan közhiteles nyilvántartásában nyilvántartott, sem más, magánjogi szerződésekből származó terheivel

kapcsolatban.

A szakvéleményben felhasznált adatok és információk a szakértő tudomása szerint helytállóak, felelősséget nem vállal a mások által készített adatokért.

A szakvéleményben foglaltak kizárólag a szakvéleményben meghatározott célra érvényesek, a felsorolt feltételek figyelembevételével.

5./ **Érvényesség:**

*A jelen forgalmi értékbecslés-érvényességi ideje a keltezéstől számított **6 hónap**.*

6./ **AZ INGATLAN**

6.1. **Településen belüli elhelyezkedése**

*A beépített ingatlan Biatorbágy északi részén, a település **központi** részéhez kb. 1,5 km-re található a Pátyi utcában, a helyi értékvédelmi területen, zöldövezetben, a Füzes patak partján.. A beépített telek **805 m²** kiterjedésű, Lk-1 építési övezetbe sorolt, helyi egyedi védelmű és több mint 100 éves toldalékolt lakóépülettel, melléklétesítményekkel beépített.*

6.2. **Megközelítése**

Budapestről autópályán (M 1), 100-as főúton 20 perc alatt autóval megközelíthető. Vonattal kedvezően több járáttal is elérhető pl :S10, G10, a vasútállomás 8 perc gyalog. Távolsági buszok: 762, 778, 4-16 perces gyaloglással elérhetők. A helyi busz közlekedés is jó. Gépjárművel minden irányból megközelíthető.

6.3. **Infrastruktúra**

Az alapellátást szolgáló üzletek és egyéb intézmények(orvos, gyógyszertár, iskola, óvoda) elérhetősége megfelelő.

6.4. **Környezet**

Az ingatlan közvetlen környezetében családi házak, zöldövezeti területek és patak található.

6. 5. **Közműellátottság**

Az ingatlan elektromos áram és földgáz közműbekötéssel rendelkezik, a szennyvíz csatorna és az ivóvíz hálózatra beköthető.

7./ **A beépített ingatlan**

*Biatorbágy északi részén, a Füzes patak mentén található az **805 m²** kiterjedésű sarokingatlan közel sík felszínű. Szabálytalan sokszög alakzatú.*

Az ingatlan több éve lakatlan két lakást (3 lakrészt) magába foglaló, L alakzatú, megroskadt, a patak felőli oldalon kidőlt vályogtégla falazatú, gazdaságosan nem felújítható műszaki állapotú és toldalékkal bővített, helyi egyedi védelem alatt álló lakóépülettel, valamint több romos ill. felújítást igénylő melléképülettel beépített.

A saroktelek részben körül kerített: a telek határon álló lakó és melléképületekkel és lábazat nélküli feszített fonatos , avult szerkezetű kerítéssel.

A mellette lévő 1862 hrsz alatti telektől kerítéssel nincs elválasztva. A telkeket elválasztó

kerítéssel nem rendelkező telekhatárára építették a lakóépületet, amelynek az egyik lakása a 1862 hrsz.-ú üres telken keresztül közelíthető meg a közútról, innen nyílik a bejárata és ide tájoltak a lakóhelyiségek ablakai is.

Az utcai telekhatáron lévő épületrész a Pátyi utca felől közvetlenül megközelíthető egyszárnyú gyalogos kapun át.

A be nem épített telekrészen cserjék, gyümölcs és akácfák találhatóak.

A helyi értékvédelmi területen lévő ingatlanon lévő lakóépület Lk-1 övezetre és az értékvédelemre vonatkozó előírások szerint jellegében újra építhető.

7.1.A LAKÓÉPÜLET

Az utcavonalra épített épületrész becslésem szerint több mint százéves és a toldalékként épített bővítményrésze 1980-es évek közepén épített.

1.7.2. 7.1.1. A lakóépület műszaki állapota:

A több mint 100 éves épület felmenő falazata vályog téglá. Az 55 cm széles falazata több helyen, **felázott, megroskadt** és a hátsó, patak felőli oldalon **egy szakaszon kidőlt**. A falazat sehol sincs védve a talajnedvesség ellen, mivel nincs vízszintes falszigetelése, valamint nincs védve hosszasan túlnyújtott eresszel, megfelelően méretezett függő- és lefolyó ereszcsonnával, magas, fagyálló lábazattal, továbbá a **fagyhatár feletti szétfagyott mészkő anyagú alapra épült. A feltárt alapozás alsó síkja a felszíntől mérve 75 cm.**

A földem fagerendás földem agyagtapasztással, a tetőszerkezet fa anyagú, kontyolt nyeregtetős, több helyen hullámos a szarufák közötti részen, a lécezésen lévő hornyolt cserépfedés ill. hódfarkú cserépfedés több helyen, különösen az élszaruknál repedezett, lecsúszott, törött, itt „világít” a tető a padlástérben.

A gerincen lévő kúpcserepek habarcsos rögzítése több helyen kifagyott, ugyancsak a tetőn kívüli kémények átfalazása műszakilag indokolt, a kéményeknél a bádogszegély elkorrodált. A függő ereszcsonna tartók korrodáltak, a függőeresz és a lefolyó csatorna hiányos és a korrózió több helyen kilyukasztotta. A tetőn nincs hófogó, a csatorna alul méretezett a tetőfelülethez, a nagyobb mennyiségű csapadék átbukik rajta, és mivel nincs túlnyújtott eresz, így a vályogtégla falazatot áztatja.

A toldalékrész 1980 évek közepén épült az akkori hagyományos építőanyagokból: B 30-as blokk téglá felmenő falazattal, szilárd földemmel, fiókgerendás földemtől független fafedélszékekkel, cserépfedéssel.

A lakóépületben két lakás(3 lakrész) került kialakításra. Az egyik lakás a régi épületrészben **108,34 m²** beépített alapterülettel, melynek komfort fokozata : **komfort nélküli**.

A másik lakás a toldalékrészben 25,02 m² alapterülettel valamint a régi épületrészben 31,76 m² alapterülettel, összesen **56,78 m²**, komfort fokozata: **komfortos**. A vízvételi lehetőség az ingatlanon lévő ásott kútból lehetséges, a szennyvíz pedig a talajt szennyezve a kertrészbe került.

A lakások több éve lakatlanok, a padló, falburkolatok avultak: hajópadló, mettlachi, PVC, a berendezési tárgyak részben avultak, részben leszereltek.(kazan, RADAL radiátorok, gázüzemű paracet konvektorok, régen átrakott hagyományos fűtésű cserépkályhák), A meglévő

épületgépészeti vezetékek avultak.

Az épület becsült halmozott értékcsökkenése : 90 %

A felújítása nem gazdaságos, elbontása javasolt.

Régi épületrész beépített légköbmétere: $(25,75 \text{ m} \times 7,85 \text{ m}) \times 3 \text{ m}$ (feltöltés + padló burkolatok vtg + belmagasság: $2,53 \text{ m}$ + födém vastagság: $0,2 \text{ m}$) = 606 légm^3
toldalékrész beépített légköbméter: $8,47 \text{ m} \times 3,65 \text{ m} \times 3 \text{ m}$ (födém itt szilárd , belmagasság $2,70 \text{ m}$ + feltöltés és padlóburkolat vtg) = 93 légm^3

-gépi bontással, a bontáshoz szükséges építési segédszerkezettel, törmelék tovább mozgatásával, konténeres elszállítás 15-20 km-ig, lerakóhely díj, belső anyagmozgatással : $4500 \text{ Ft/lgm}^3 + 27 \% \text{ ÁFA}$

$700 \text{ légm}^3 \times 4500 \text{ Ft/lgm}^3 = 3\,150\,000 \text{ Ft} + \text{ÁFA} = 4\,000\,500 \text{ Ft}$

Tetőszerkezet bontása:

-ácsszerkezetek bontása, lécezéssel : $3500 \text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA}$

$233 \text{ m}^2 \times 3500 \text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA} = 815\,500 \text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA} = 1\,035\,685 \text{ Ft}$

-tetőfedések bontása tartozékokkal, bádogos szerkezetekkel: $1600 \text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA}$.

$1260 \text{ m}^2 \times 1600 \text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA} = 2\,560\,320 \text{ Ft}$

Teljes bontási költség kerekítve : 7 600 000 Ft

Főbb szerkezetek	Értékarány %	Építés éve	Életkor év	Várható élettartam év	Műszaki avulás %
Alapozás	7	1900	120	80	100
Teherhordó függőleges szerkezetek	26	1900	120	120	100
Födém	10	1900	120	140	86
Fedélszék faszerkezet	13	1900	120	140	86
Nyílászárók	3	1900	120	60	100
Cserépfedés	6	1950	70	80	87
Burkolatok (hajópadló) (mettlachi)	5 5	1900, 1950	120 70	80 80	100 87
Épületgépészet (cserépkályhával)	25	1980	40	50	80
Összesen:	$0,14 \times 10 + 0,14 \times 13 + 0,13 \times 6 + 0,13 \times 5 + 0,20 \times 25 = 9,65 \%$ kerekítve 10 %				

**8./
MEGHATÁROZÁSA**

AZ INGATALAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK

8.1. PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZERREL

8.1.1. ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK (internetes adatbázis alapján)

Eladásra kínált ingatlan címe	adatok		
	terület	kínálati ár	fajlagos ár
	m2	MFt	Ft/m2
Városhközponti Baross Gábor utcában építési telek, gáz, villany telken belül víz, csatorna hálózattal elöl, 40 % beépíthetőség nyilvántartási szám:28044971	731	36,5	49932
Biatorbágy Iharos, üres lakóövezeti telek K-R1 építési övezeti, villany és fűtő kút telken, utcában hálózatra ráköthető, Beépíthetőség : 30 % Nyilvántartási szám:31095474	8316	16,65	20036
Biatorbágy üres lakóövezeti telek szemben a Fűzes patakkal, az összes közmű hálózatra ráköthető, Beépíthetőség: 30 % Nyilvántartási szám:310941878	795	25,9	32578
Biatorbágy, két utcára néző, üres lakóövezeti telek, az utcában kiépített összes közműhálózatra ráköthető. Beépíthetősége: 30 %, Nyilvántartási szám:31156594	612	23,8	38888
Biatorbágy északi részén fekvő lakóövezeti telek, az összes közművel telken belül, déli tájolással, 30 %-os beépíthetőséggel Nyilvántartási szám: 233603	992	30,24	30485
Biatorbágy Iharoson lakóövezeti üres telek, az összes közmű az utcában lefektetve, amelyre ráköthető. LK-5 övezet, beépíthetőség 30 %	750	32,24	42987
Átlagos kínálati ár:			35.087

8.1.2. korrekciós tényezők:

Kínálati ár: -5 %

Osztatlan közös tulajdonú: - 20 %

Az utcában található közműhálózatokra csak részben van ráköthető :- 5 %

Környezeti elhelyezkedése: + 3 %

Kettős tájolású sarok telek: +5 %

Teljes korrekció mértéke: - 22%

9.1.3. Korrigált fajlagos érték:

$$35\ 087\ \text{Ft/m}^2 \times (100-22)/100 = 27\ 368,-\text{Ft/m}^2$$

9.1.4. Forgalmi értékpiazi összehasonlító módszerrel:

$$805\ \text{m}^2 \times \text{kerekített fajlagos érték: } 27\ 400,-\text{Ft/m}^2 (= \underline{22.057.000,-\text{Ft}})$$

Az ingatlant becsült 7 600 000. Ft bontási költség terheli.

$$22\ 057\ 000\text{Ft} - 7\ 600\ 000\text{Ft} = 14\ 457\ 000\ \text{Ft}$$

Az ingatlanon lévő melléképületek becsült 100 000 Ft értéket képviselnek.

9./ A végső forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan végső forgalmi értékét :

14.600.000.- Ft. azaz tizennégymillió-hatszáz ezer forintban határozom meg.

10./ MEGJEGYZÉSEK

A forgalmi értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes!

Budapest, 2020. április 30.

Értékbecslést készítette:

*(: dr. Tarrósy Istvánné:
ingatlan-értékbecslés szakterületen működő
mérnök igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 003616*

*Dr. Tarrósy Istvánné
ingatlan-értékbecslés szakterületen
működő mérnök igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 3616
1185 Bp., Rozsnyó utca 48.*

dr. Tarrósy Istvánné

Képviselő-testület
Biatorbágy Város Önkormányzata
Biatorbágy

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:
Iktatás ideje	2020 DEC 22
Iktatószám:	MJ
Ügyintéző:

Tárgy: Fellebbezés
Iktatószám: MF/217/1/202.
Ügyintéző: Elek Zsolt

Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott **Kovácsévics András** (2051 Biatorbágy, Patak u. 11.) , mint a **Biatorbágy, Pátyi út 14. szám alatti 1861 hrsz-ú ingatlan** egyik tulajdonosa

fellebbezést

terjeszték elő Biatorbágy Város polgármestere MF/217/1/202. iktatószámú, településképi kötelezés határozata ellen.

Az ingatlant 2016-ban örökölttem, de akkor még két tulajdonostárs benne lakott, ők a lakhatásért cserébe magukra vállalták az ingatlan karbantartását.

Az ingatlan 2019 nyara óta lakatlan, én ekkor kerültem a gyakorlatban is birtokon belülré.

Az elmúlt időszakban, az anyagi és fizikai lehetőségeimhez képest, a többi tulajdonossal közösen megkezdtük az ingatlan rendbetételét, mely keretében a kertet gondozzuk, a házat kiürítettük, elvitettük az évtizedek során a házban, annak melléképületeiben és a kertben felhalmozódott szemetet.

Jelenleg 6 tulajdonosa van az ingatlannak, akik mindannyian értékesíteni szeretnék azt, nem áll érdekükben a felújítás és anyagi lehetőségük sem engedi meg azt, ezért próbáljuk a házat értékesíteni, amit a helyi védelem mellett tovább nehezít a jelenlegi pandémiás helyzet.

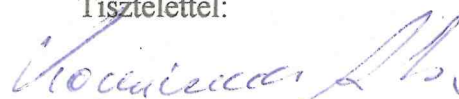
Az ingatlan állapotát pontosan leírja a tény, hogy az utolsó felújítása minimum 50 éve történt. Így az Önkormányzat által határozatban előírt felújítás költsége - az ingatlan állapotára és arra való tekintettel, hogy azt értékesíteni kívánjuk, - aránytalanul magas terheket ró a tulajdonosokra, amit ők a legjobb szándékuk ellenére sem tudnak kifizetni.

Az Önkormányzat határozatában foglaltakat szerintem úgy lenne leghatékonyabban elérni, ha értékesíteni tudnánk az ingatlant és az új tulajdonos végezhetné el a felújítási munkákat a saját igényei és az Önkormányzat iránymutatásai alapján.

Kérem a Tisztelt Képviselő testületet, hogy a fenti **indokolásomat méltányolja és Határozatban hozott döntést vonja vissza, valamint az ingatlanon lévő helyi védelmet szüntesse meg.**

Biatorbágy, 2020. december 22.

Tisztelettel:


Kovácsévics András

BIATORBAGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:
Iktatás ideje:	2020 JAN 04
Iktatószám:	14
Ügyintéző:

Fellebbezés

- Alulírott Csató Mónika született Kovács Kovács Mónika Budapest 1968,05,19, anyja neve Zimány Erzsébet. Biatorbágy Pátyi utca 14 szám alatti ingatlan ügyében, MF:217:1:2020 számú határozat ellen szeretnék fellebbezést benyújtani. 2018-ban felett kínálva az önkormányzatnak meg vételre, amit elutasítottak. Mivel a tulajdonosok nem szerették volna illetve nem szeretnék meg tartani. Ami még nehezíti az eladást, hogy az önkormányzat időközben az ingatlanra rá tette a védettséget. Amit szeretnék le vetetni az ingatlanról így könnyebben eltudnánk adni. 2019-ben az egyik tulajdonos elhunyt. Az új örökösök hagyatéki eljárása 2020, közepéig el húzódott. Mivel az ingatlant rendbe hozni, illetve felújítani, lakhatóvá tenni amiben nem lakna senki. Anyagi helyzetemre való tekintettel, nem tudom, így szeretném ismét az önkormányzatnak meg vételre fel kínálni, illetve a határozat vissza vonását kérni.

Tisztelettel. Csató Mónika

Budapest 2020,12,23

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:
Iktatás ideje:	2020 JAN 04 /
Iktatószám:	M# / 1-3 / 2020
Ügyintéző:

Tisztelt Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete!

Kaptam Önöktől egy határozatot, melyben felszólítanak a Biatorbágy Pátyi u. 14. szám alatti ingatlan helyrehozatalára, ami ellen fellebbezni szeretnék.

Az ingatlanról 2004. évben készült egy értékvédelmi kataszteri lap, miszerint már akkor nagyon rossz műszaki állapotban volt. 2018. év végén az Önkormányzat egyedi védelem alá helyezte az ingatlant, amiről a tulajdonosok csak utólag értesültek. 2017 óta az ingatlan üresen áll, így a tulajdonosok kezdeményezték az eladást, amit az ingatlanon lévő egyedi értékvédelem nagyon megnehezített. Időközben, 2019-ben az egyik tulajdonos meghalt és ennek következtében a 2020 közepéig elhúzódó hagyatéki tárgyalás is megnehezítette az eladást. Az ingatlanoknak most már hat tulajdonosa van, akik mindannyian az eladás mellett vannak.

Magát az ingatlant az Önkormányzatnak már korábban felajánlottuk megvételre, melyet elutasított. Az ingatlant magát lehetőségünk szerint próbáljuk rendben tartani. Az anyagi lehetőségünk nem engedi meg a rossz műszaki állapotban lévő ingatlan helyre hozatalát.

Egy igazságügyi szakértővel értékbecslés lett készítve, miszerint az **épület nem felújítható**. Ez által szeretnénk kérni az Önkormányzatot az ingatlan megvásárlására. Ha ezt elutasítaná, akkor szeretnénk kérni a segítségét az ingatlan eladásában, úgy, hogy törli az értékvédelmet.

Szeretnénk az Önkormányzattal közös megállapodásra jutni, ami mindenki számára elfogadható.

Üdvözlettel,

Gribos Molyós Zsoltne!

Biatorbágy, 2020. 12. 22.

Biatorbágy Város Önkormányzata
Biatorbágy
Baross Gábor u. 2/a
2051

ügyintéző: Elek Zsolt

Tárgy: fellebbezés

Tisztelt Önkormányzat! Tisztelt Elek Zsolt!

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	1780
Iktatás ideje:	2021-01-15 08:15
Iktatószám:	M.F./A-5/2021
Ügyintéző:	E. Zs.


Alulírott Király Viktória fellebbezéssel élnék a településképi kötelezés tárgyú határozatra.

2020-ban került a tulajdonomba öröklés útján a Biatorbágy 1861 hrsz-ú ingatlan. Tudomásom szerint (amit a tulajdonosoktól tudtam meg, hogy az ingatlant, ami igen rossz állapotú volt már az elmúlt 20 évében is) védelem alá helyezte az önkormányzat 2018 év végén, ezzel nagyban megnehezítve az ingatlan értékesítését. A felajánlással, hogy az önkormányzat vásárolja meg pedig nem éltek, majd ezek után került rá védettség. Az ingatlan lakatlan 2017 év vége óta, felújítása az ott élő idős emberek korlátozott anyagi lehetőségei, illetve egészségi állapotuk miatt nem tudott megvalósulni.

2019-ben történt haláleset utáni elhúzódozó hagyatéki tárgyalás miatt az értékesítési folyamat leállt. Jelenleg 6 tulajdonosa van az ingatlanoknak, nem egyenlő arányú tulajdoni hányadokkal. Minden tulajdonos értékesíteni kívánja az ingatlant, mert nem áll érdekükben az ingatlan hasznosítása, illetve az anyagi lehetőségeink korlátozottak, de az ingatlanon lévő védettség miatt az értékesítés nehézkes. Tulajdonostársam készítettett egy értékbecslést igazságügyi ingatlanszakértővel, melyben az szerepel, hogy gazdaságosan nem felújítható az épület.

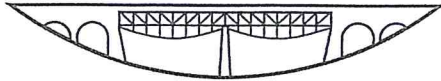
Mivel nem kívánjuk megtartani az ingatlant, ezért kérem önöket, hogy a védettség levételével segítsék az ingatlant értékesítését, hogy az új tulajdonos az önkormányzattal egyeztetve olyan ingatlant építsen ami megfelel a településképi szabályoknak, ezzel megszűnne az önök által írt súlyosan sértő műszaki állapot. Illetve ha a védettséget nem áll módjában levenni az önkormányzatnak viszont van lehetősége, akkor vásárolja meg azt a tulajdonosoktól.

üdvözlettel: Király Viktória

A kötelezésre vonatkozó javaslatok, az
ingatlan állapotában tekintettel fenntartom.
2021. 01. 20. 



BIATORBÁGY



Város Polgármestere

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: elek.zsolt@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: MF/217/1/2020

Ügyintéző: Elek Zsolt

Tárgy: Településképi kötelezés

HATÁROZAT

Fekete Benőné (2051 Batorbágy, Pátyi u. 14.), **Kovácsévics András** (2051 Batorbágy, Patak u. 11.), **Csató Mónikát** (1181 Budapest, Üllői út 489. 3. ajtó.), **Csikós Mátyás Zsolt** (2051 Batorbágy, Búzavirág u. 6.), **Babinecz Piroskát** (2051 Batorbágy, Rákóczi u. 35.), valamint **Király Viktóriát** (2225 Üllő, Vadvirág u. 36/A.), mint a Batorbágy, Pátyi u. 14. szám alatti, 1861 hrsz-ú ingatlan tulajdonosait egyetemlegesen kötelezem, hogy nyújtsanak be településképi szakmai konzultációra az ingatlanon álló lakóépület helyrehozatalára, értékőrző rekonstrukciójára vonatkozó tervdokumentációt jelen döntésem kézhezvételétől számított 90 napon belül.

Felhívom figyelmüket, hogy a kötelezettség nem teljesítése esetén 50.000 – 1.000.000 Ft-ig terjedő településképi-védelmi bírság szabható ki.

Ezen határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül Batorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez címzett, illetékmentes fellebbezéssel lehet élni.

INDOKOLÁS

Hivatalból indult hatósági ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a Batorbágy, Pátyi u. 14. szám alatti, 1861 hrsz-ú, a Torbágyi helyi értékvédelmi területen fekvő helyi egyedi védelem alatt álló ingatlan Batorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Batorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) számú rendeletébe (TKR) foglalt településképi követelményeket súlyosan sértő műszaki állapotban van.

A TKR. 13.§ szerint:

„13.§ (1) A polgármester a településképi javítása érdekében helyrehozatali kötelezettséget írhat elő önkormányzati hatósági döntésében a következő ingatlanokra vonatkozóan:

- a) helyi egyedi védelem alatt álló építmények,
- b) helyi védelem alatt álló területeken lévő építmények, zöldfelületek.

(2) Helyrehozatali kötelezettség írható elő különösen, ha

- a) a jókarbantartás hiánya miatt az építmény vagy részleteinek megjelenése (műszaki, esztétikai állapota) a városképet lerontja,
- b) az építési tevékenység (felújítás, bontás) befejezetlen vagy szakszerűtlen,
- c) az építmény környezete zavaróan rendezetlen (pl. utcafronti kerítés, zavaró épületrészek, oda nem illő elemek stb.),
- d) a jogszabály szerinti zöldfelület kialakítása hiányos vagy nem történt meg,
- e) olyan berendezést helyeztek el a védett épületen, kerítésen, vagy a kertben, amely nincs összhangban a rendelettel,
- f) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó környezetalakítás esetében:

- fa) a bejelentési kötelezettség elmulasztása mellett azt megvalósították,
- fb) a bejelentési eljárás során, a polgármester tiltó és figyelmeztető felhívása ellenére megvalósították.

(3) A helyrehozatali hatósági döntésben a településképi megjelenés javítása érdekében szükséges tevékenységek elvégzését kell előírni.

(4) A hatósági döntésben foglaltak szerint legkésőbb egy éven belül meg kell kezdeni a helyrehozatali kötelezettség elmulasztása esetén az önkormányzat azt a tulajdonos költségére elvégeztetheti. Az előírt kötelezettség önkéntes teljesítésének elmaradása esetén a végrehajtás elrendelését és foganatosítását a döntést hozó hatóság végzi.

(5) A helyrehozatali kötelezettség a felújított épület használatbavételéhez kapcsolódó hatósági eljárás lezárásával, egyéb esetben az elrendelt munkának a főépítész által kiadott igazoló jelentésének kibocsátásával teljesül.

(6) A helyrehozatali kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének, illetve törlésének kezdeményezésével kapcsolatosan a polgármester jár el.

A TKR. 39.§ szerint:

39. § (1) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció célja, hogy az építési tevékenység előkészítése és megvalósítása során a településkép javításához fűződő közérdeket összehangolja a magánérdekkel.

(2) Szakmai konzultáció kötelező minden építési tevékenységre (az egyszerű bejelentéssel épülő lakóépületekre is) és közterületi környezetalakításra.

(3) Szakmai konzultáció minden egyéb esetben is kezdeményezhető az építető részéről a településképi követelményekről, valamint a HÉSZ előírásaival kapcsolatosan.

(4) A szakmai konzultáció a rendelet 2. függeléke szerinti kérelem nyomtatvány kitöltésével és benyújtásával is kezdeményezhető.

(5) A szakmai konzultáció kérelméhez csatolni szükséges a tervezett változtatási szándékkal arányosan a tájékoztató adatokat, a vázlattervet, a helyszínrajzot, a 5. melléklet szerinti látványtervet, a tervezett környezetalakítás vagy építés településképi változásainak megértését szolgáló egyéb dokumentumokat.

(6) A szakmai konzultáció során az ügyfelet tájékoztatni kell az építéssel érintett területre vonatkozó helyi építés rendjéről, valamint a tervezett beavatkozás környezetét érintő ismert önkormányzati fejlesztési elképzelésekről. A főépítész bemutatja, és szükség esetén értelmezi a Településképi Arculati Kézikönyv ajánlásait és azok indokait, a településképi követelményeket.

(7) A szakmai konzultáció során a főépítész javaslataival segíti a településképi követelmények érvényesülését.

(8) A főépítész elektronikus úton vagy telefonon értesíti a kérelmezőt a konzultáció lehetséges időpontjáról a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül.

(9) A szakmai konzultációról írásos emlékeztető készül a felvetett javaslatok összefoglalásával, valamint a főépítész nyilatkozataival. Az emlékeztetőben foglaltaktól a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás során nem lehet eltérni.

(10) A szakmai konzultáció emlékeztetőjét a településképi eljárási dokumentációkhoz csatolni kell.

(11) A főépítész akadályoztatása esetén a szakmai konzultációt a meghatalmazott helyettesítője biztosítja.

A TKR. 45.§ szerint:

„45.§ (1) E rendelet szerinti településképi követelmények teljesülését, a településképi bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását a polgármester ellenőrzi.

(2) Településképi kötelezésre és azt követően településkép-védelmi bírság kiszabására:

a) a településképi bejelentés elmulasztása,

b) a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltak megszegése, vagy

c) a településképi rendeletben foglalt településképi követelmények megsértése esetén van lehetőség.”

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján az ingatlanon álló épület műszaki állapota súlyosan sérti a TKR-be foglalt településképi követelményeket.

Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Döntésemet a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

A fellebbezési lehetőséget az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 116.§ (2) bekezdése alapján adtam meg.

Hatóságom hatáskörét a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 67.§ c) pontja, illetékességét az Ákr. 16.§ (1) a) pontja állapítja meg.

Biatorbágy, 2020. 11. 30.

