



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal**  
**ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI OSZTÁLY**  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.  
Postacím: 1518 Budapest Pf. 10  
Web: [www.ujbuda.hu](http://www.ujbuda.hu)

Ügyintéző:	Zacher Edina	Telefon:	06-1/372-4629
Ügyiratszám:	XXV-516-2/2021	E-mail:	<a href="mailto:zacher.edina@ujbuda.hu">zacher.edina@ujbuda.hu</a>
Tárgy:	tájékoztatás a lakóépületek jókarbantartásával kapcsolatban		

### Tisztelt Társasházi Tulajdonos!

Hivatalunknak címzett levelére – mely az épületek jókarbantartásával kapcsolatos – az alábbi tájékoztatást adom:

*Az építőipari kivitelezési tevékenységről* szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Épkiv.*) 34. § (5) bekezdése értelmében **az építmény tulajdonosa jókarbantartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az építmény**

- a) jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni, és
- b) rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani.

Az *Épkiv.* 34. § (5a) bekezdése értelmében az I. bírságkategóriába sorolt műemlék építmény esetén a műemlék tulajdonosa jókarbantartási kötelezettségének teljesítése az (5) bekezdésben meghatározottakon túlmenően a védettséget megalapozó műemléki érték sértetlen fennmaradásának és érvényesülésének biztosítására is kiterjed.

*Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) 47. § (2) bekezdése értelmében **az építésügyi hatóság külön kormányrendeletben foglaltak szerint kötelezéseként elrendeli:**

- a) az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítását, - amennyiben ez nem lehetséges, vagy ha az építtető ezt nem vállalja - a lebontását vagy az újraépítését, ha a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető módon történik,
- b) **az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetését,**
- c) az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetését,
  - ca) ha azt rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas módon építették meg, vagy ezáltal idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett,
  - cb)-cc)
- d) az építésügyi hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő állapot kialakítását, amennyiben a jogerős és végrehajtható építési engedélytől való eltérés építési engedélyhez kötött, de attól építésügyi hatósági engedély nélkül tértek el,
- e) az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédesszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti vagy az engedélyezett állapotban történő kialakítását, a környezetben okozott károk megszüntetését,
- f) energetikai tanúsítvány elkészíttetését,
- 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.* 51. § (1) bekezdése értelmében **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 építtetőt kell kötelezni.



*Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (*Épelj.*) 55/A. § értelmében

**(1) Az építésügyi hatóság ellenőrzi a meglévő építmények körében**

- a) a jogszabályban előírt jókarbantartási kötelezettség teljesítését, az Épkiv. 34. § (5) bekezdése szerinti kötelezettség teljesítését,
- b) tömegtartózkodásra szolgáló építmény, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény hatálya alá tartozó építmény, valamint a honvédelmi és katonai célú építmény esetén
  - ba) a szervizkönyv meglétét,
  - bb) a 20 évenkénti felülvizsgálatának teljesítését, a megállapítások szerinti munkálatok elvégzését és a szervizkönyvben való dokumentálását.

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

- a) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti,
- b) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott építmények esetén az a) pontban foglaltakon túl
  - ba) a szervizkönyv hiánya esetén annak pótlását,
  - bb) a kötelező felülvizsgálat elmaradása miatti építmény-felülvizsgálat elvégzését, és a megállapításoktól függően a szükséges munkálatok elvégzését.

**Fentiek értelmében az építmény jó műszaki állapotához szükséges munkálatok elvégzetése és a rendeltetésszerű és biztonságos használhatóság folyamatos biztosítása a tulajdonos kötelezettsége. Az építmény tulajdonosát jókarbantartásra kötelezni csak akkor lehet, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti. A kötelezettséget a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi hatóság rendeli el.**

*Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről* szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. paragrafusaiban meghatározott építésügyi hatósági feladatok ellátására **hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi és építésfelügyeleti hatóság** a fővárosi kormányhivatal, tárgyi ingatlan tekintetében **Budapest Főváros Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Dél-Budai Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztálya** (1012 Budapest, Logodi utca 38-40).

Tájékoztatásom nem minősül hatósági döntésnek, a benne foglaltak a jelenleg hatályos jogszabályokon alapulnak, az abban foglaltak érvényüket veszítik amennyiben a hivatkozott jogszabályok megváltoznak.

*Az általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény 88. § (1) bekezdése értelmében a közlést hirdetmény útján kell teljesíteni, ha

- a) az ügyfél ismeretlen helyen tartózkodik,
- b) a kézbesítés egyéb elháríthatatlan akadályba ütközik, vagy annak megkísérlése már előre is eredménytelennek mutatkozik, vagy
- c) azt törvény vagy kormányrendelet előírja.

**Tekintettel a tájékoztatást kérő neve és címe ismeretének hiányára jelen irat közlése hirdetményi úton történik.**

Budapest, 2021. augusztus 03.

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna  
jegyző megbízásából

Rimóczi Gabriella  
osztályvezető

