



A jókarbantartási kötelezettség fogalma és folyamányai

2012.05.07.

I. Katonai Hatósági Konferencia,
Balatonkenese

1



A kötelezettség



Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló
1997. évi LXXVIII. törvény
[Étv.]

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



Miről is van itt szó ?



2012.05.07.

I. Katonai Hatósági Konferencia,
Balatonkenese

3



Néhány fogalom magyarázata tulajdonos, kezelő, használó



A római jogi hagyományok alapján a tulajdon részjogosítványai a következők:

- a birtoklás joga;
- a használat joga;
- a hasznok szedésének joga;
- a hasznosítás joga;
- 54. § (2). **A tulajdonos** köteles az építmény állapotát, állékonyságát a rendelkezési jog jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

A Polgári Törvénykönyv szerint:

99. § *A tulajdonos jogosult a dolgot használni és a dologból folyó hasznokat szedni, viseli a dologgal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.*



A külön jogszabály ...

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009.(IX.15.)Korm. rendelet [ÉpKivR.]

34.§ (7) A felülvizsgálatot a mechanikai ellenállás és stabilitás (állékonyság) követelményeire vonatkozóan a 10. § (1) bekezdés szerinti építmények [tömegtartózkodásra szolgáló ép.] esetében legalább 20 évenként el kell fejezteni. Egyéb építmények esetében a felülvizsgálatot az építmény állapotát figyelembe véve kell lefolytatni.



A külön jogszabály ...



[ÉpKivR.]

34.§ (6) Az (5) bekezdésben meghatározottak teljesítése érdekében az építmény tulajdonosa köteles az építmény állapotát szükség szerint - arra külön jogszabály szerint jogosultsággal rendelkező szakértővel - felülvizsgáltatni

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



A külön jogszabály ...



[ÉpKivR.]

34.§ (5) 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 jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.



A szakértőről ...



a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló
1996. évi LVIII. törvény

Étv. 32.§ (2) Építésügyi műszaki szakértői tevékenység az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos műszaki jelenségek ok-okozati összefüggéseinek magas szakmai színvonalú értékelése, az érdekeltek a vitatott esetek megítélésére kötelező a hibák, károk, illetve azok okainak feltárása; és építmény tulajdonosa köteles az építmény állapotát szükség szerint arra mindezekkel kapcsolatban szakértői vélemények készítése, továbbá a külön jogszabály szerinti jogosultsággal rendelkező szakértővel a külön jogszabály szerinti esetenként kapcsolódó tevékenységek.



A „jókarbantartás” fogalma



A karbantartás lehet:

- a) hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a bérlemények rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése;
- b) időszerű karbantartás, amely az épület és a bérlemények rendeltetésszerű használatát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti, vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése;
- c) tervszerű karbantartás, amely az épület és a bérlemények állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő tervszerű folyamatos állagmegóvási munka.



A Hatóságról ...



Étv. 47.§ (2)

Az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie:

d) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, illetőleg az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti.



A Hatóságról ...



a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló
2004. évi CXL. törvény

[Ket.]

19.§ (1) A hatóság hatáskörét – a hatósági eljárás körébe tartozó ügyfajta meghatározásával – jogszabály állapítja meg.

Étv. 62.§ (1) Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy

l) a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú építményekre vonatkozóan az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelölését,

rendelettel állapítsa meg.



A Hatóságról ...

a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások szabályairól szóló 40/2002.(III.21.)Korm. rendelet:

3.§ (1) A Kormány a honvédelmi és katonai célú építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági jogkör gyakorlójaként, országos illetékességgel
a) első fokon a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetőjét,
b) másodfokon a honvédelemért felelős minisztert
(a továbbiakban együtt: katonai építésügyi hatóság) jelöli ki.

az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006.(XII.23.)Korm. rendelet

3/B.§ (1) A Kormány a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmények vonatkozásában az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági jogkör gyakorlójaként, országos illetékességgel
a) első fokon a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetőjét,
b) másodfokon a honvédelemért felelős minisztert
jelöli ki.



A Hatóság illetékessége



A 40/2002.(III.21.)Korm. szerint:

1. Honvédelmi és katonai célú építmény, építményrész, építményegyüttes, ideértve az ezekhez az ingatlanokhoz közvetlenül tartozó nyomvonal jellegű építményeket is (a továbbiakban együtt: építmény):

az az építmény, amely sajátos honvédelmi vagy katonai rendeltetésére tekintettel – beleértve a nemzetközi katonai szerződésekből eredő kötelezettséget is – honvédségi szolgálati viszonyon kívüli használata korlátozott, kivéve, ha az kizárólag sport-, üdülés-, lakás-, kulturális, művelődési, oktatási, igazgatási célra szolgál, vagy abban szociális, illetve egészségügyi tevékenységet végeznek.



A Hatóság feladata ...



az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló
193/2009.(IX.15.)Korm. rendelet
[ÉpEngR.]

42. § (1) Az építésügyi hatóság az ellenőrzése során

...

c) ellenőrzi a jókarbantartási kötelezettség teljesítését, ...



A Hatóság feladata ...



- Ket. 94. § (1) Ha a hatóság a hatósági ellenőrzés befejezéseként megállapítja, hogy az ügyfél a jogszabályban, illetve hatósági döntésben foglalt előírásokat megsértette,
- a) és a jogszabály vagy hatósági döntés megsértése a jogellenes magatartás megszüntetésével vagy a jogszerű állapot helyreállításával orvosolható, a hatóság felhívja az ügyfél figyelmét a jogszabálysértésre, és legalább húsznapos határidő megállapításával, valamint a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel végzésben kötelezi annak megszüntetésére,
 - b) ha az a) pont szerinti felhívásban meghatározott határidő eredménytelenül telt el, vagy az a) pont alkalmazása kizárt, a hatóság hivatalból megindítja a hatáskörébe tartozó eljárást, ideértve a hatáskörébe tartozó eljárási cselekmények megtételét és a jogkövetkezmény megállapítását is,



A szankció ...



Ket. 134.§ Ha a végrehajtás meghatározott cselekmény elvégzésére vagy meghatározott magatartásra (a továbbiakban együtt: meghatározott cselekmény) irányul, **a teljesítés elmaradása esetén** a végrehajtást foganatosító szerv

- a) a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégeztetheti,
- b) feljogosíthatja a jogosultat, hogy a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégezze vagy mással elvégeztesse,
- c) a jogosult kérelmére a kötelezettet a szolgáltatás pénzegyenértékének megfizetésére kötelezheti,
- d) **ha a teljesítés elmaradása a kötelezettnek felróható, a kötelezettel szemben vagyoni helyzete és jövedelmi viszonyai vizsgálata nélkül eljárási bírságot szabhat ki,**
- e) a rendőrség közreműködésével kényszerítheti ki a meghatározott cselekményt.



A szankció ...



- Ket. 61.§ (2) Az eljárási bírság legkisebb összege esetenként ötezer forint, legmagasabb összege – ... – természetes személy esetén ötszázezer forint, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén pedig egymillió forint.
- (3) Az eljárási bírság egy eljárásban, ugyanazon kötelezettség ismételt megszegése vagy más kötelezettségszegés esetén ismételten is kiszabható.



A Tulajdonos felelőssége ...



1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről

2.§ (2) A munkáltató felelős az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzés követelményeinek megvalósításáért. ...

35.§ (1) Munkahely céljára csak olyan építmény alkalmazható, amely megfelelő szerkezetű és szilárdságú. ...

Ptk. 339.§ (1) Aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

352.§ (1) Épület egyes részeinek lehullásából vagy az épület hiányosságaiból másra hátramló kárért az épület tulajdonosa felelős, kivéve, ha bizonyítja, hogy az építkezésre és karbantartásra vonatkozó szabályokat nem sértették meg, és az építkezés vagy karbantartás során a károk megelőzése érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.



Köszönöm a figyelmet !

Frigy Antal közigazgatási tanácsadó
HM Hatósági Hivatal
Katonai Építésügyi és
Építésfelügyeleti Hatósági Osztály
HM 26-118
frigy.antal@hm.gov.hu