MINDENT A KÉMÉNYMAGASÍTÁSRÓL I.

A tájékoztató segítséget kíván nyújtani az építőipar szereplőinek ahhoz, hogy az új épület használatba-vételi engedélyének megszerzéséhez milyen előírásokat kell betartani, mikre érdemes figyelni a környező épületek kéményeinek vonatkozásában.

INGATLANFEJLESZTŐKNEK, BERUHÁZÓKNAK, FŐVÁLLALKOZÓKNAK, TERVEZŐKNEK

SZAKMAI ANYAGOT KÉSZÍTETTE:

KAMIN GROUP KIVITELEZŐ KFT

WWW.KEMENYMAGASITAS.HU

Szerző: Lakner Kornél

JOGI ANYAGOT KÉSZÍTETTE:

CSETNEKI ÜGYVÉDI TÁRSULÁS

WWW.CSETNEKI.EU

Szerző: Csetneki Attila

KÉPISZ Kéményépítők Szakmai Szövetsége

A KÉPISZ AJÁNLÁSÁVAL

SZERZŐI JOGI KÖZLEMÉNY

MINDEN JOG FENNTARTVA!

A kiadványt bővített vagy rövidített formában kiadni, bármilyen módszerrel átdolgozni kizárólag a kiadó írásos engedélyével szabad.

TARTALOMJEGYZÉK

01 MIÉRT SZÜKSÉGES A KÉMÉNYMAGASÍTÁS?

02 MILYEN JOGSZABÁLY ÍRJA ELŐ A KÉMÉNYMAGASÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGÉT?

07 MILYEN JOGKÖVETKEZMÉNNYEL JÁR, HA NEM VÉGEZZÜK EL A KÉMÉNYMAGASÍTÁST?

16 SPECIÁLIS ESETEK

17 KI VISELI A KÉMÉNYMAGASÍTÁS KÖLTSÉGÉT?

18 MIÉRT KELL A LAKÁSOKBAN IS MUNKÁT VÉGEZNI, HA KÉMÉNYT MAGASÍTUNK?

20 MI ÍRJA ELŐ A KÉMÉNYMAGASÍTÁS MÓDJÁT?

21 KELL-E TERVEZNI A KÉMÉNYMAGASÍTÁST?

22 MI TÖRTÉNIK, HA EGY TÁRSASHÁZ NEM ENGEDI A KÉMÉNYMAGASÍTÁST

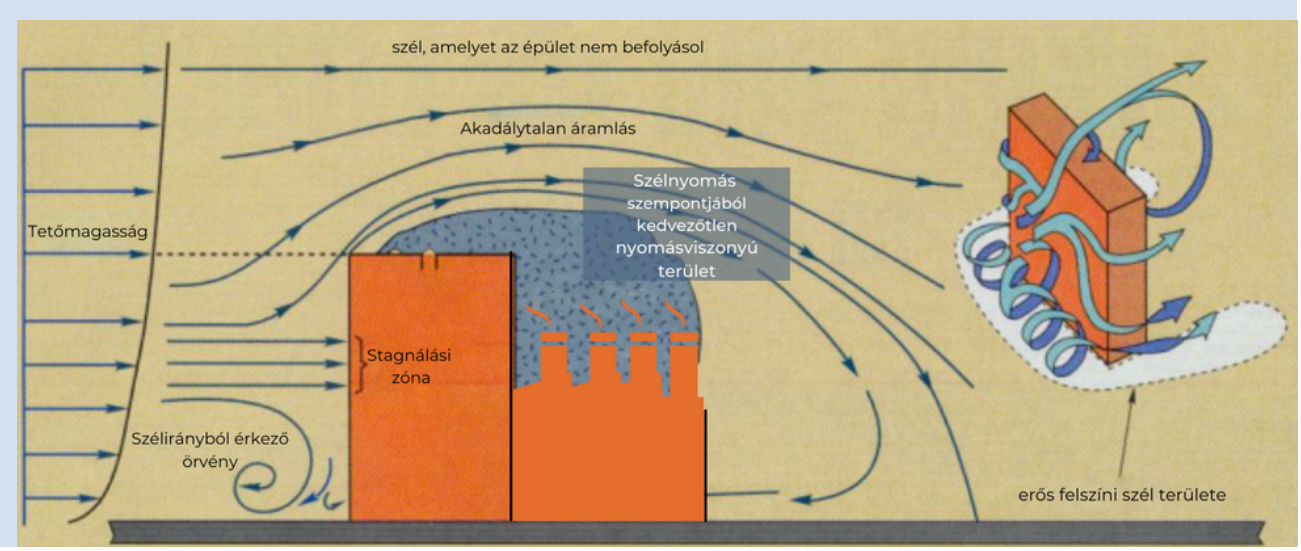
23 MI TÖRTÉNIK, HA EGY LAKÓ NEM ENGED BE A LAKÁSÁBA?

MIÉRT SZÜKSÉGES A KÉMÉNYMAGASÍTÁS? BALESETVESZÉLY, CO MÉRGEZÉS!

Az építőipari kivitelezések során bevált gyakorlattá vált Magyarországon is az a fajta építkezés, mikor egy meglévő épület felett egy új szintet építenek, vagy egy új épület magassága meghaladja a környező épületekét.

Ilyenkor az építtető köteles a szomszédos kémények biztonságos működéséről gondoskodni, ugyanis a kémények szélnyomás szempontjából kedvezőtlen kitorkollási helyzetbe kerülnek, ami jelentősen ront a kémény huzatértékén és a működő kémények esetében szén-monoxid visszaáramlás történhet a lakótér felé, ami akár mérgezéssel is járhat.

A szélnyomás káros hatását az alábbi ábra jól szemlélteti:



MILYEN JOGSZABÁLY ÍRJA ELŐ A KÉMÉNYMAGASÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGÉT?

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) az építmények építési előírásai fejezetben rögzíti az általános előírásokat. A TÉKA 71. § (1) a) pontban fontos követelményeket határoz meg:

TÉKA 71. § (1)

„Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát”

A TÉKA 71. § (2) bekezdése rögzíti továbbá, hogy az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint **az állékonyság és a mechanikai szilárdság, a tűzbiztonság, a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem, a biztonságos használat és akadálymentesség, a zaj és rezgés elleni védelem, az energiatakarékosság és hővédelem, az élet- és vagyonvédelem és a természeti erőforrások fenntartható használata alapvető körülményeinek, valamint az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti tervezési programban részletezett elvárásoknak.** A TÉKA 71. § (3) bekezdése szerint pedig *„Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó európai uniós vagy magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással kell teljesíteni. Építményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetősége az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélkül biztosított legyen.”*

A TÉKA 71.§ (4) bekezdése értelmében építési célra szolgáló anyag, szerkezet, berendezés építménybe csak a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint építhető be. Az építményt és annak részét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából - a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül - hozzáférhetők legyenek, valamint azok az európai uniós vagy a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal, feleljenek meg a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt - az állékonyság és a mechanikai szilárdság, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek. [TÉKA 71. § (5) a)].

A TÉKA 74. § (1) bekezdése szerint az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet, beépített berendezést és vezetékhálózatot úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy

TÉKA 74. § (1)

a környezet higiéniáját és a rendeltetésszerű használók egészségét ne veszélyeztesse mérgező gázok keletkezése és kibocsátása, légszennyező és más veszélyes anyagok keletkezése.

Az TÉKA 73. § (3) bekezdése szerint

TÉKA 73. § (3)

Az egészségre és a környezetre káros hatású anyag, szerkezet, berendezés építési célra nem használható fel. Anyag, szerkezet, berendezés építménybe csak olyan módon építhető be, hogy az életet, a testi épséget ne veszélyeztesse.

A TÉKA 92. §-a tartalmazza az égéstermék-elvezetőkre irányadó további speciális előírásokat. A 92. § (1) bekezdése és (6) bekezdése előírja, hogy

TÉKA 92. § (1)

a szilárd, cseppfolyós és légnemű energiatermelő anyagok égéstermékeinek elvezetésére alkalmas égéstermék-elvezetőt (kéményt, füstcsatornát) úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az a keletkezett égésterméket biztonságosan, az emberi életet nem veszélyeztető és az egészséget nem károsító módon vezesse ki a tető fölé a szabadba.

TÉKA 74. § (6)

Az égéstermék-kibocsátás helyét és magasságát úgy kell meghatározni, hogy az a környezetet szikrával, pernyével, füsttel ne veszélyeztesse.

A TÉKA 131. § (1) - (2) bekezdései szerint e követelményeket már meglépő építmények esetén is megfelelően alkalmazni kell. Az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani. Meglévő építményen végzett bármilyen helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés, vagy a rendeltetés módosítása és ezek hatása

TÉKA 131. § (1-2)

a szomszédos építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használhatóságát nem korlátozhatja.

A TÉKA előírásain túl építési tevékenység végzése során tekintettel kell lenni többek között a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (Méptv.) foglaltakra is, mely törvény kifejezetten előírja azt, hogy az építményre vonatkozó, rendeltetési céljának megfelelő alapvető követelményeket annak építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre kell juttatni, amelynek részletszabályait az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szabályozza. [Méptv. 181. § (2)] Az Méptv. 181. § (1) bekezdés a) pontja szintén rögzíti, hogy

MÉPTV 181. § (1)

az építmény elhelyezése során biztosítani kell: az építmény, továbbá a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.

ÖSSZESSÉGÉBEN TEHÁT AMENNYIBEN OLYAN ÉPÜLETET TERVEZÜNK ÉPÍTENI, VAGY ÁTALAKÍTANI, MELYNEK A MAGASSÁGA HÁTRÁNYOSAN BEFOLYÁSOLJA A SZOMSZÉDOS ÉPÜLETEK KÉMÉNYEINEK FUNKCIÓJÁT, AZ TÉKA ÉS AZ ÉTV. ELŐÍRÁSAI ALAPJÁN A KÉMÉNYEK BIZTONSÁGOS HASZNÁLATA ÉRDEKÉBEN A MAGASÍTÁSOKAT EL KELL VÉGEZNI.

A beruházás keretében végzett építési tevékenység indikálja a tervező, az épület tulajdonosa és a kivitelező polgári jogi felelősségét az épített környezet megváltozásával ok-okozati összefüggésben előálló balesetveszélyes állapotért.

Nem utolsó sorban pedig a beruházásra súlyosan kiható alábbi építési igazgatási következményekkel kell számolni. A megfelelőséget jelentő, jelenleg érvényben lévő kötelező szabvány az MSZ 845:2012.

MILYEN JOGKÖVETKEZMÉNNYEL JÁR, HA NEM VÉGEZZÜK EL A KÉMÉNYMAGASÍTÁST?

A jogszabályi követelmények összefoglalása után felmerül a kérdés, hogy mi történik abban az esetben, ha mégsem történik meg a kéménymagasítás elvégzése, azaz ennek elmaradása milyen jogkövetkezményeket, szankciókat von maga után. Az építési tevékenységre vonatkozó jogszabályi környezet rendkívül komplex és szerteágazó.

Ugyanakkor bármely építkezési tevékenység esetén legyen az akár építési engedélyhez, vagy bejelentéshez kötött tevékenység alapelvként rögzíthető az, hogy a kivitelezés akkor folytatható, ha az építésügyi jogszabályokat (ideértve a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet); az országos településrendezési és építési követelményeket (TÉKA); a kivitelezési tevékenységet érintő más hatósági előírásokat megtartják.

Jelen pontban először az építési engedélyhez kötött tevékenységre irányadó jogszabályhelyeket foglaljuk össze, ezt követően az építésrendészeti eljárásról, majd a használatbavételi engedélyezési eljárásról szükséges tudnivalókat részletezzük.

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY

Az az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet VI. fejezete tartalmazza az építési engedélyezési eljárásra vonatkozó szabályokat. Ezen szabályok részletes ismertetésétől ehelyütt eltekintünk, jelen összefoglalóban csupán a kéménymagasítással összefüggésbe hozható rendelkezések ismertetésére szorítkozunk.

A Korm. rendelet 25. § (1) bekezdés a) pontja szerint az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság azt is vizsgálja, hogy a tervezett építmény, építményrész és annak elhelyezése megfelel-e a Méptv. által az építményekkel szemben támasztott általános és fenntarthatósági követelményeknek, a helyi építési szabályzatban, valamint a településrendezési, építési és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek. A Korm. rendelet 25. § (1) bekezdés d) pontja külön is kiemeli, hogy az építésügyi hatóság vizsgálja, hogy

AZ ÉPÍTMÉNY MEGÉPÍTÉSE, RENDELTETÉSE, HASZNÁLATA, FENNTARTÁSA NEM OKOZ-E A KÖRNYEZETÉBEN OLYAN KÁROS HATÁST, AMELY AZ ÉLETET ÉS EGÉSZSÉGET, A KÖZ- ÉS VAGYONBIZTONSÁGOT VESZÉLYEZTETNÉ.

Így amennyiben a magasabb épületünk építése során a légörvényes állapot miatt égéstermék visszaáramlás történhet, veszélyeztetjük a szomszéd lakóit, vagyis nem biztosítjuk a kémények megfelelő és biztonságos működését a hatóság az építési engedély kiadása iránti kérelmet elutasíthatja.

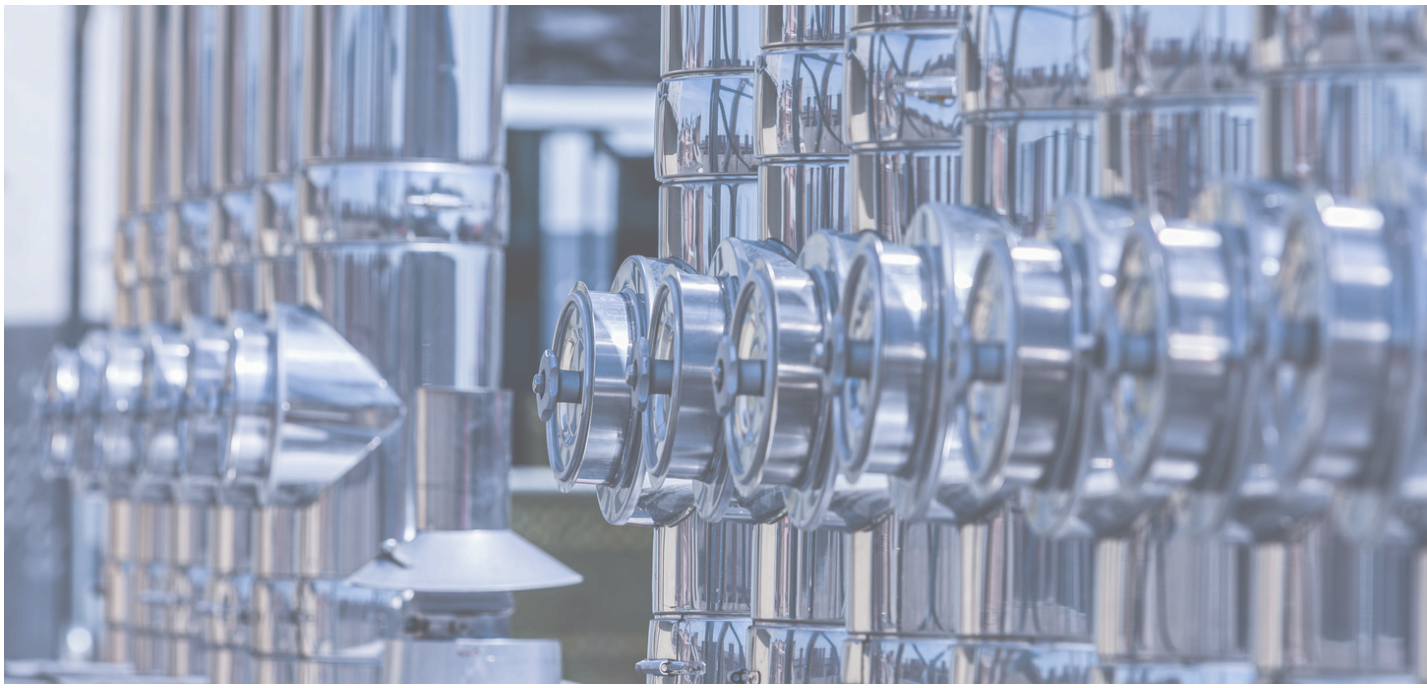
Az építési engedély megadása azonban nem mentesít az építésügyi előírások és szabványok betartása alól. Az építési engedély jellemzően általánosságban is tartalmazza, hogy az épületnek rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban kell lennie.

Az évtizedes joggyakorlat alapján az építési hatóság előírta a kéménymagasítást az építési engedélyben, sok esetben erről tervet is kért, melyet nem volt kötelező készíteni, de volt rá lehetőség és a Főkétüsz egyedi szolgáltatás keretében ezt véleményezni is tudta. Az építési engedélyben az építésügyi hatósági engedély tájékoztatásai, feltételei és figyelemfelhívásai például a következőképp szerepeltek:

> *„Felhívom az Építtető figyelmét, hogy a kivitelezési tevékenység során a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani kell. Építési tevékenységgel a már meglévő építmények, építményrészek állékonyságát veszélyeztetni nem szabad."*

> *„Felhívom az Építtető figyelmét, hogy a kivitelezési tevékenység megkezdése előtt az építési tevékenységgel érintett szomszédos épületek állapotfelmérését elkészítheti. A BFKH V. Kerületi Hivatalához benyújtott állapot rögzítő jegyzőkönyvek építésügyi, építésfelügyeleti, illetve polgári peres eljárásokban bizonyítási eszközként felhasználhatók."*

> *„A tárgyi építési munkákkal összefüggésben el kell végezni az esetlegesen szükségessé váló, a tárgyi ingatlannal szomszédos rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát biztosító kémények magasítását, valamint azok megfelelőségét kéményseprő-ipari vizsgálattal igazolni kell. A kéményseprő-ipari vizsgálat eredményét igazoló nyilatkozatot az építési naplóhoz csatolni kell. A szomszédos épületekre vonatkozóan a kéménymagasítások szükségességét tartalmazó vizsgálat eredményét dokumentálni kell."*



Előfordult az is, hogy maga az építési engedély nem tartalmazta ennyire részletesen a szomszédos épület kéménymagasítására vonatkozó előírásokat, azonban ilyen esetben is minden egyes alkalommal a hatóság visszautalt az OTÉK-ban foglalt előírások betartására. Ugyanakkor az építésügyi előírásokat még hivatkozás nélkül is be kell tartani, ellenkező esetben számolni kell a használatba vételi engedély elutasításával, utólagos építésfelügyeleti szankcióval, és a polgári kártérítési felelősséggel.

Azokban az esetekben ha az építésügyi hatóság kötelezési eljárás keretében az építtető számára előírta azt, hogy a szomszédos lakóépület zavartalan és biztonságos használata érdekében annak kéményeit arra jogosult szakértővel vizsgáltassa meg, az elkészült szakvéleményt a hatóság részére nyújtsa be, valamint a zavartalan és biztonságos működéshez szükséges, a vizsgálat során feltárt hiányosságokat és átalakításokat a határozatban rögzített határidőn belül végezze el, a kötelezés teljesítését a helyreállítás szakszerű elvégzéséről és azok megfelelőségéről kiállított szakértői véleménnyel és fényképfelvételekkel igazolja, azonban ezen kötelezettségét az építtető elmulasztotta, abban az esetben az építésügyi hatóság a kötelezést tartalmazó határozatra vonatkozóan a végrehajtást elrendelte és annak foganatosítása érdekében megkereste a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt.

PÉLDA: BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY 2021. ÉVI HATÁROZATA:

"Elrendelem a végrehajtást a Budapest VI. kerület, ... szám alatti, ... helyrajzi számú ingatlanon a meglévő társasházi lakóépületben a jogerős építési engedély alapján folytatott **kivitelezési munkával kapcsolatban** hozott - **a szomszédos,** Budapest, VI. kerület, ... szám alatti, ... helyrajzi számú **épület kéményeinek működését biztosítandó - kötelezési eljárásban**, a Budapest VI. kerület, ... szám alatti ingatlanon folytatott **építési tevékenység Építtetőjével (.....) szemben, egyben megkeresem a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt a végrehajtási eljárásban**, hogy a BFKH által kiadott, 2020. október 13-án kelt, BP/...../...../2020. számú - 2020. november 04-én véglegessé vált - kötelező határozatban foglaltakat foganatosítsa. Végzésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKLÁS

A BP/...../...../2020. számú határozatommal köteleztem a ..... Kft., mint tárgyi ingatlan tetőterében a BP-../...../...../2017. számú jogerős építési engedély alapján folytatott építési tevékenység Építtetőjét (a továbbiakban Kötelezett), hogy a szomszédos, Budapest VI. kerület, ... szám alatti, ... helyrajzi számú **lakóépület zavartalan és biztonságos használata érdekében annak kéményeit arra jogosult szakértővel vizsgáltassa meg és a vizsgálat eredményeit rögzítő szakvéleményt nyújtsa be a BFKH Örökségvédelmi Osztályának a határozat közlésétől számított 15 napon belül, valamint a zavartalan és biztonságos működéshez szükséges (a vizsgálat során feltárt) hiányosságokat és átalakításokat a határozatom közlésétől számított 30 napon belül végezze el. Előírtam, hogy a kötelezés teljesítését a helyreállítás szakszerű elvégzéséről és azok megfelelőségéről kiállított szakértői véleménnyel (FŐKÉTÜSZ nyilatkozat) és fényképfelvételekkel igazolni kell ugyanezen határidőn belül.**

Tekintettel arra, hogy a tárgyi közigazgatási hatósági eljárásban megállapítottam, hogy a Kötelezett - az önkéntes teljesítésre megadott határidőn belül - nem tett eleget a fenti végleges döntésben foglaltaknak, így az általános közigazgatás rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 132. §-a alapján a döntés végrehajtható. Fentiekre tekintettel - Ákr. 143. § (2) bekezdését is figyelembevételével - az Ákr. 133. § (1) bekezdése alapján a végrehajtás elrendeléséről, és a 134. § (1) bekezdése alapján a döntés foganatosítása érdekében az állami adóhatóság megkereséséről döntöttem."

ÉPÍTKEZÉS LEÁLLÍTÁSA HATÓSÁG ÁLTAL

Amint arra már kitértünk, az építési engedély megadásától, és annak tartalmától függetlenül is kötelező betartani az építésügyi előírásokat. A 281/2024. (IX. 30.) Korm. rend. 53.§ (1) bekezdés alapján az építésügyi hatóság az építőipari kivitelezési tevékenység felügyelete érdekében hatósági ellenőrzést végez.

A hatósági ellenőrzést hivatalból, vagy az építőipari kivitelezési tevékenységet végző kérelmére folytatja le. Az építésügyi hatóság hivatalból megteszi jogszabály szerinti intézkedéseket, ha a hatósági ellenőrzés során vagy a helyszíni szemlén megállapította, hogy az építési tevékenységet jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül végezték vagy végzik. Ha az építési tevékenységet szakszerűtlenül végezték vagy végzik, az építésügyi hatóság a szabálytalanság megállapításától számított tizenöt napon belül kötelezi az építtetőt, vagy ha az építtető személye nem ismert, a tulajdonost a szabálytalan építési tevékenységgel megépített építmény, építményrész szabályossá tételéhez szükséges munkálatok elvégzésére vagy – ha az átalakítással sem tehető szabályossá – annak bontására. [57.§ (3)]

AMENNYIBEN TEHÁT AZ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG KÖZBEN NEM BIZTOSÍTJUK FOLYAMATOSAN A SZOMSZÉDOS ÉPÜLET BIZTONSÁGOS KÉMÉNYHASZNÁLATÁT AZ MSZ 845:2012 SZABVÁNYNAK MEGFELELŐEN, A SZOMSZÉDOS ÉPÜLETEN PÁRHUZAMOSAN VÉGZETT MUNKÁVAL, AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁG BÁRMIKOR LEÁLLÍTHATJA AZ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET.

HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLY

Az az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet VIII. fejezete tartalmazza a használatbavételi engedélyezési eljárásra irányadó szabályokat. A Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése szintén kiemeli, hogy használatba vételi engedélyt kizárólag a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény kaphat.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (Épkiv.) értelmében 14. §-a szerint pedig az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően a fővállalkozó kivitelező az építési napló összesítő lapján arról is nyilatkozik, hogy

- **a kivitelezést az építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó jogszabályok, általános érvényű és eseti előírások, így különösen a statikai és az épületenergetikai követelmények, szakmai, minőségi, környezetvédelmi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték,**

- **az építőipari kivitelezési tevékenység során alkalmazott műszaki megoldás a jogszabályokban meghatározott követelményeknek megfelel;**

- **az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.**

Ezzel összhangban a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 36. § (2) bekezdése szerint a **használatbavételi eljárás során az építésügyi hatóság meggyőződik arról, hogy**

- **az építési tevékenységet az építési engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez tartozó építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően végezték-e el,**
- **az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, az előírt követelményeknek megfelel-e, a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van**

281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 37. § (1) bekezdése szerint az építésügyi hatóság a használatbavételi eljárásban, ha az eljárásban szakhatósági közreműködés vagy szakkérdés vizsgálata szükséges, a használatbavételt határozattal engedélyezi vagy elutasítja, ha pedig nem szükséges, a használatbavételt tizenöt napon belül hallgatással tudomásul veszi, vagy a tudomásulvételt határozattal megtagadja. Amennyiben az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek nem felel meg, vagy a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas, a használatbavételi engedély megadását, használatbavétel tudomásul vételét megtagadja. [37.§ (3)]

TÁSASHÁZI KÁRTÉRÍTÉSI PER

A KÖTELEZŐ ÉVES SORMUNKA VIZSGÁLATON JELZI A KÉMÉNYSEPRŐ-IPARI SZERV (KATASZTRÓFAVÉDELEM) A HIBÁT

A kémények elhanyagolása a lakások levegőjében megjelenő szénmonoxid miatt közvetlen életveszélyt, a közelben lakók számára állandó egészségügyi kockázatot jelent. A hatályos kéményseprőipari szabályozás az ingatlanhasználót - a tüzelőanyag fajtájától függően - rendszeres kéményseprő-ipari sormunka ellenőrzés lehetővé tételére kötelezi. A kéményseprő-ipari tevékenységről szóló 2015. évi CCXI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint a kéményseprő-ipari szerv az időszakos ellenőrzést és a szükség szerinti tisztítást megrendelés nélkül, ütemezett sormunka keretében látja el az ingatlan használójának előzetes írásbeli értesítése alapján. A törvény 3. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy

„ha a kéményseprő-ipari szerv vagy a kéményseprő-ipari szolgáltató a tevékenysége során a szakterületét érintően az élet és a vagyonbiztonság közvetlen veszélyeztetését észleli,

a) **a helyszínen írásban felszólítja az ingatlan használóját a tüzelőberendezés és az égéstermék-elvezető üzemeltetésének azonnali szüneteltetésére a szabálytalanság megszüntetéséig**

b) **haladéktalanul tájékoztatja - a veszély jellegétől függően - a hatáskörrel rendelkező hatóságot, szükség esetén a földgázelosztót.**

Az ingatlan használójának a kéményseprő-ipari tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségeit és jogait a törvény 5. §-a részletezi. A kéménymagasítás szempontjából számunkra az alábbi rendelkezések bírnak relevanciával: Az ingatlan használója köteles a kéményseprő-ipari szerv vagy kéményseprő-ipari szolgáltató e törvényben meghatározott ellenőrzését, vizsgálatát lehetővé tenni [5. § (1)]; továbbá köteles a felszólításra a tüzelőberendezés és az égéstermék-elvezető üzemeltetését azonnal szüneteltetni és a szabálytalanságot megszűntetni.

IV. SPECIÁLIS ESETEK: TARTALÉK KÉMÉNY ÉS GERINCMAGASSÁGOT NEM ÉRINTŐ TETŐTÉR BEÉPÍTÉS

Amennyiben nincs közvetlen életveszély, a TÉKA és a Méptv. fentiekben már hivatkozott előírásait abban az esetben is be kell tartani. A jogszabály nem tesz különbséget az üzemelő és a tartalékkémények között. Utóbbiakra is azonos előírások vonatkoznak, hiszen azok üzembe helyezésére bármikor sor kerülhet. Amennyiben tartalék kéményeket érintene a kéménymagasítás, úgy a közvetlen életveszély nem áll fenn, de *a kéményseprő-ipari tevékenység ellátásának szakmai szabályairól szóló* 21/2016. (VI. 9.) BM rendeletben foglalt hibakódok alapján **„2/f: Nem megfelelő az égéstermék-elvezető kitorkollásának helyzete" jelzést kap a kéményseprő-sormunka során.**

Felmerül a kérdés, hogy szükség van-e előbbi szabályok alapján kéménymagasításra a szomszédos ingatlannál olyan esetben, amikor olyan tetőtér beépítésre kerül sor, amely miatt nem változik a gerincmagasság. Itt mindenekelőtt vizsgálni kell, hogy az épített környezet megváltozása, a szomszédos ingatlan kémény-funkciójának változása nem következik-e be mégis valamely építési tevékenységgel, valamely műtárgy elhelyezésével összefüggésben.

Amennyiben erre is nem a válasz, és csupán a hosszú ideje változatlan viszonyok jelentik a szomszédos épületben a balesetveszélyt, akkor is fokozott gondossággal indokolt a beruházó részéről eljárni. Különösen, amennyiben a tetőteret érintő építési munka kerül elvégzésre, a tervező, építtető, beruházó részéről elvárható, hogy megfelelő gondosság mellett, hogy az élet és balesetveszélyes állapotot észlelje, és annak megszűntetése érdekében szükséges intézkedéseket megtegye, különösen, hogy a szomszédos épület kéményének szélnyomás szempontjából kedvezőtlen kitorkollási helyzetét az építési tevékenységgel érintett épület magassága okozza.

Használatba vételi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén ezért jellemzően ilyen esetben is elvárja az építési hatóság a szomszédos épület kéménymagasítását. Ilyen kikötés vagy feltétel hiányában is viseli azonban a felelősséget az építtető.

V. KI VISELI A KÉMÉNYMAGASÍTÁS KÖLTSÉGÉT?

A kémények magasításának szükségességét a környezetben lévő épületek magassága határozza meg. Ha a meglévő épület mellett új épületet, vagy tetőtér beépítést hajtottak végre, akkor a magasítással kapcsolatos költségek a szomszédos házat terhelik, hiszen miatta nem felel meg a jelenlegi állapot az előírásoknak.

VI. MIÉRT KELL A LAKÁSOKBAN IS MUNKÁT VÉGEZNI, HA KÉMÉNYT MAGASÍTUNK?

A kéményseprő-ipari tevékenység ellátásának szakmai szabályairól szóló 21/2016. (VI. 9.) BM rendelet rendelkezései közül ehelyütt az alábbiakat emeljük ki. Az újonnan létesített égéstermék-elvezetőnek a használatbavételekor hatályban lévő vonatkozó műszaki követelményeknek kell megfelelnie. [6. § (1)] Meglévő égéstermék-elvezető átalakítása esetén az égéstermék-elvezetőnek az átalakítást követő használatbavétele időpontjában; felújítása, javítása vagy ismételt használatbavétele esetén az égéstermék-elvezetőnek a létesítésekor, azt követő átalakítása esetén az utolsó átalakításakor hatályos műszaki követelményeknek kell megfelelnie. [6. § (2)]

BM 6. § (5)

Az égéstermék-elvezető ellenőrzését, műszaki felülvizsgálatát és helyszíni műszaki vizsgálatát a kéményseprő-ipari tevékenységet ellátónak az ellenőrzés, vizsgálat időpontjában hatályos, a rendeletben meghatározott szakmai követelmények és módszerek szerint kell elvégeznie.

A 21/2016. (VI. 9.) BM rendelet 7. § (1) bekezdése szerint helyszíni műszaki vizsgálat szükséges az égéstermék-elvezető használatbavételét megelőzően újonnan épített vagy szerelt, felújított, átalakított égéstermék-elvezető, esetén - kivéve, ha a csere a korábbival azonos működési elvű és teljesítményű új tüzelőberendezésre történik, és a tüzelési mód, a tüzelőanyag nem változik -, valamint meglévő égéstermék-elvezető átalakítását, bontását, funkciójának megváltoztatását, megelőzően. A 21/2016. (VI. 9.) BM rendelet 7. § (2) bekezdése szerint a kéményseprő-ipari tevékenységet ellátó a helyszíni műszaki vizsgálatot a rendelet 1. mellékletben meghatározott szakmai követelmények és módszerek szerint végzi.

A helyszíni műszaki vizsgálathoz a kéményseprő-ipari tevékenységet ellátó - szükség szerint - kérheti a megrendelőtől

a) az építészeti, gépészeti, kéménymagasítási terveket,

b) az égéstermék-elvezető nyomvonaltervét,

c) az égéstermék-elvezető, tüzelőberendezés gyártója által kiadott diagramokat, táblázatokat, ezek hiányában az égéstermék-elvezető szakirányú felsőfokú végzettségű szakember által készített hő- és áramlástechnikai méretezését,

d) az égéstermék-elvezetőbe beépített építési termékre vonatkozó teljesítménynyilatkozatot, esetleges egyéb nyilatkozatot,

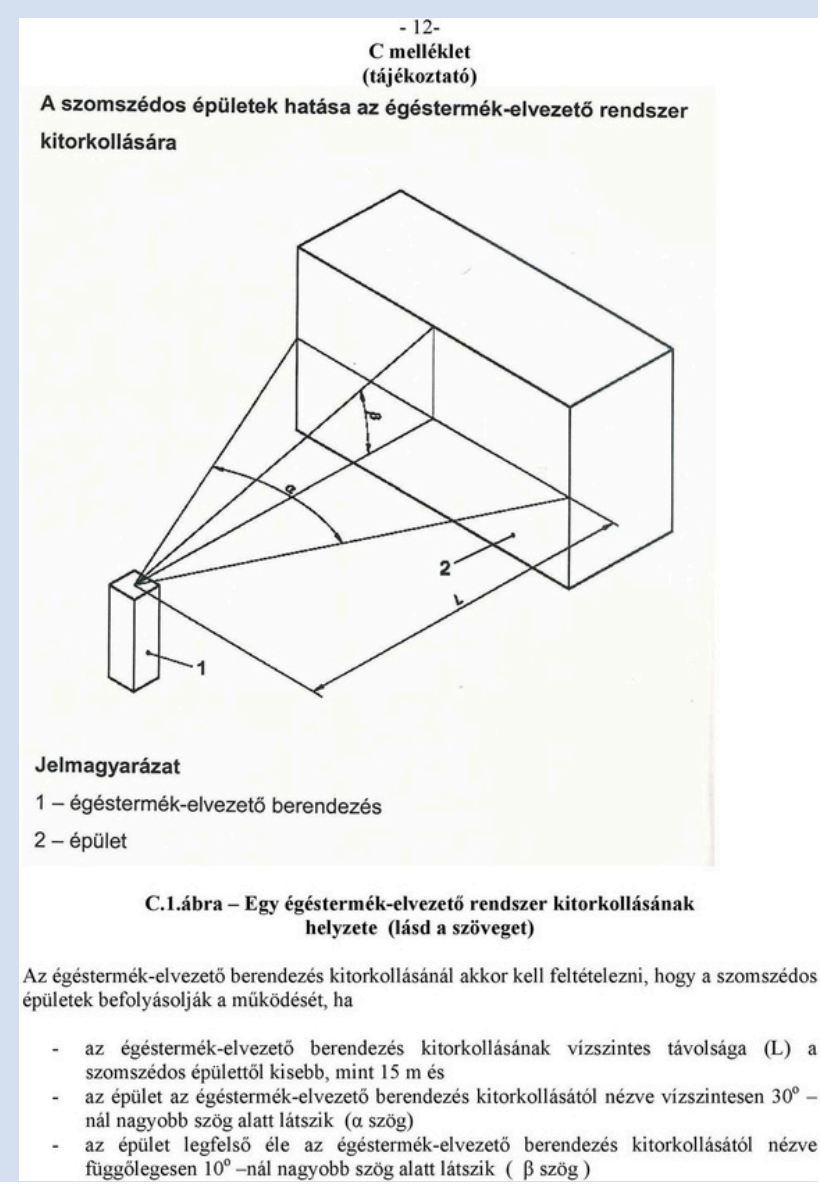
e) a kivitelezői nyilatkozatot az égéstermék-elvezető vonatkozásában,

f) a kivitelezői nyilatkozatot cserépkályha, kandalló, kemence vagy egyéb, helyszínen létesített tüzelőberendezés építéséről, telepítéséről,

g) a villámvédelmi jegyzőkönyvet.

VII. MI ÍRJA ELŐ A KÉMÉNYMAGASÍTÁS MÓDJÁT? KÖTELEZŐ SZABVÁNY!

A kéménymagasítás műszaki megoldásait a kötelező MSZ 845 szabvány 11.2.es pontja részletesen leírja.



- 12-

C melléklet
(tájékoztató)

A szomszédos épületek hatása az égéstermék-elvezető rendszer kitorkollására

Jelmagyarázat

1 – égéstermék-elvezető berendezés

2 – épület

C.1.ábra – Egy égéstermék-elvezető rendszer kitorkollásának helyzete (lásd a szöveget)

Az égéstermék-elvezető berendezés kitorkollásánál akkor kell feltételezni, hogy a szomszédos épületek befolyásolják a működését, ha

- az égéstermék-elvezető berendezés kitorkollásának vízszintes távolsága (L) a szomszédos épülettől kisebb, mint 15 m és
- az épület az égéstermék-elvezető berendezés kitorkollásától nézve vízszintesen 30° – nál nagyobb szög alatt látszik (α szög)
- az épület legfelső éle az égéstermék-elvezető berendezés kitorkollásától nézve függőlegesen 10° –nál nagyobb szög alatt látszik (β szög)

A szabványban leírt műszaki követelmények alapján a kéménymagasítás pontos meghatározásához kéménymagasítási terv készíthető, melyet engedélyezni lehet a területileg illetékes kéménysepő-ipari szolgáltatónál.

VIII. KELL-E TERVEZNI A KÉMÉNYMAGASÍTÁST?

A kéménymagasítás nem tervköteles tevékenység. Előbbi követelmények érvényesülése érdekében és a KiMI 2.1 előírásai alapján szükséges a kéménymagasítás esetén is tervet készíteni, sőt a kéményseprő-ipari tevékenység ellátásának szakmai szabályairól szóló 21/2016. (VI. 9.) BM rendelet értelmében az égéstermék-elvezető használatbavételét megelőzően újonnan épített vagy szerelt, felújított, átalakított égéstermék-elvezető szerinti helyszíni műszaki vizsgálathoz a kéményseprő-ipari tevékenységet ellátó - szükség szerint - **kérheti a megrendelőtől az építészeti, gépészeti terveket, az égéstermék-elvezető nyomvonaltervét, az égéstermék-elvezető, tüzelőberendezés gyártója által kiadott diagramokat, táblázatokat, ezek hiányában az égéstermék-elvezető szakirányú felsőfokú végzettségű szakember által készített hő- és áramlástechnikai méretezését.**

KÉMÉNYSEPRŐ-IPARI MŰSZAKI IRÁNYELV (KIMI) 2022.12.16

Az égéstermék-elvezető létesítésével, használatával, valamint tűz elleni védelmével kapcsolatos, az építésügyi, gázipari és tűzvédelmi tárgyú jogszabályokban meghatározott biztonsági szintnek megfelelő követelményeket foglalja össze.

A KiMI 2.1:2022.12.16. részletesen foglalkozik az égéstermék-elvezetők kitorkollási helyzetének meghatározásával és értékelésével és rögzíti, hogy a kéménymagasítás tervezésének szükségességét. A kéménymagasítási tervek „engedélyezésére", műszaki véleményeztetésére is van lehetőség a Katasztrófavédelem által kijelölt szolgáltatóknál, ami amellett, hogy rögzíti a műszaki tartalom megfelelőségét a társasházi hozzájárulás beszerzésében és az új épület használatba-vételi engedélyezési eljárásában is segít.

8.4. Az égéstermék-elvezető kitorkollási helyzete minden esetben tervezést igényel. Szilárd, illetve olajtüzelés esetén a környezeti adottságok, különös tekintettel az égéstermékek észlelési szinten történő környezetvédelmi kérdések külön vizsgálat tárgyát képezik. A jogosult személy nyilatkozhat a szabványos feltételeknek megfelelően választott műszaki megoldás környezetre gyakorolt hatásairól. A nyilatkozat alkalmas a jog- és szakszerű helyzet fennállásának igazolására.

IX. MI TÖRTÉNIK, HA EGY TÁRSASHÁZ NEM ENGEDI A KÉMÉNYMAGASÍTÁST

Abban az esetben, ha az építési tevékenységgel érintett ingatlan mellett található szomszédos ingatlan nem járul hozzá a kéménymagasításhoz, úgy az az építkezés leállítása miatti csúszásokhoz, illetve a használatba-vételi engedély csúszásához vezet. Általános gyakorlat az, hogy a kivitelezési szerződések esetében rendkívül szigorú kötbérterhes részteljesítési-és véghatáridők kerülnek meghatározásra, ugyanakkor értelemszerűen a megrendelő és a vállalkozó között létrejött kivitelezési/vállalkozási szerződésben a szomszédos ingatlan, illetve annak tulajdonosai nem szerepelnek szerződő félként, így az általuk, mint harmadik személyek által tanúsított magatartások, - történetesen a kéménymagasításhoz való hozzájárulás megtagadása – olyan körülmény, amelyért a kivitelező nem tehető felelőssé. Ilyen esetekben az építtető/megrendelő a szomszédos ingatlan tulajdonosai/társasház ellen indíthat pert, mely peres eljárás akár évekig is elhúzódhat, illetve rendkívül magas költségekkel (eljárási illeték; ügyvédi munkadíj) jár együtt, mindemellett az építkezés folytatása, illetve a használatba-vételi engedély megadására a per jogerős elbírálását követően kerülhet sor.

Fontos lehet a szomszédos társasház társtulajdonosainak és közös képviselőjének tudomására hozni, hogy a velük korábban közölt, és jogerőre emelkedett építési engedély kifejezett tartalmát utóbb nem tehetik a hatósági eljárásban vitássá, az elfogadott műszaki tartalmat nem kifogásolhatják.
Ezért is célszerű már az építési engedélyben utalást tenni a tervezett kéménymagasításra. Mindez azonban nem változtat azon, hogy a munka tényleges elvégzése a szomszédos ingatlanban (társasházban és annak albetéteiben) tulajdonjogi és birtoklási kérdés, így annak tűrésére a társasház és annak lakói csak hosszadalmas peres eljárásban és eshetőlegesen kötelezhetőek. törekedni indokolt a felek közötti ésszerű megállapodásra.

X. MI TÖRTÉNIK, HA EGY LAKÓ NEM ENGED BE A LAKÁSÁBA?

Előfordulhatnak olyan esetek is, hogy a szomszédos ingatlan/társasház hozzájárul ugyan a kéménymagasításhoz, azonban a társasházban egy vagy akár több lakó nem engedi be a lakásába a kivitelezőt. Ez esetben a kivitelező a lakásban szükséges átalakítási munkákat nem tudja elvégezni, mely körülmények ugyancsak jogviták kialakulásához vezetnek. Előfordulhat, hogy az épület használatba-vételi eljárása emiatt húzódik el, az építésügyi hatóság a használatba-vételi engedélyt nem adja ki, mely esetben az építtető/megrendelő az érintett lakástulajdonos ellen indíthat peres eljárást, amelyre szintén igaz, hogy évekig is elhúzódhat, illetve rendkívül magas költségekkel (eljárási illeték; ügyvédi munkadíj) jár együtt.

Abban az esetben azonban, ha a lakáson belül nem lehet munkát végezni a lakó akadályoztatása miatt, de a kémény kitorkollása a megfelelő helyzetbe hozható a társasház hozzájárulása alapján, úgy nagyon fontos, hogy megfelelő dokumentáció készüljön, hogy a sormunka során megállapított jogkövetkezmények a beruházásra nézve elkerülhetőek legyenek.

KAPCSOLAT

KAMIN GROUP
KIVITELEZŐ KFT

+361 238 8038

www.kemenymagasitas.hu

iroda@kamingroup.hu

CSETNEKI
ÜGYVÉDI TÁRSULÁS

+36 1 617 0615

www.csetneki.eu

iroda@csetneki.eu