

MINDENT A KÉMÉNYMAGASÍTÁSRÓL

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:



WWW.KEMENYMAGASITAS.HU

JOGI ANYAGOT KÉSZÍTETTE:



WWW.CSETNEKI.EU



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

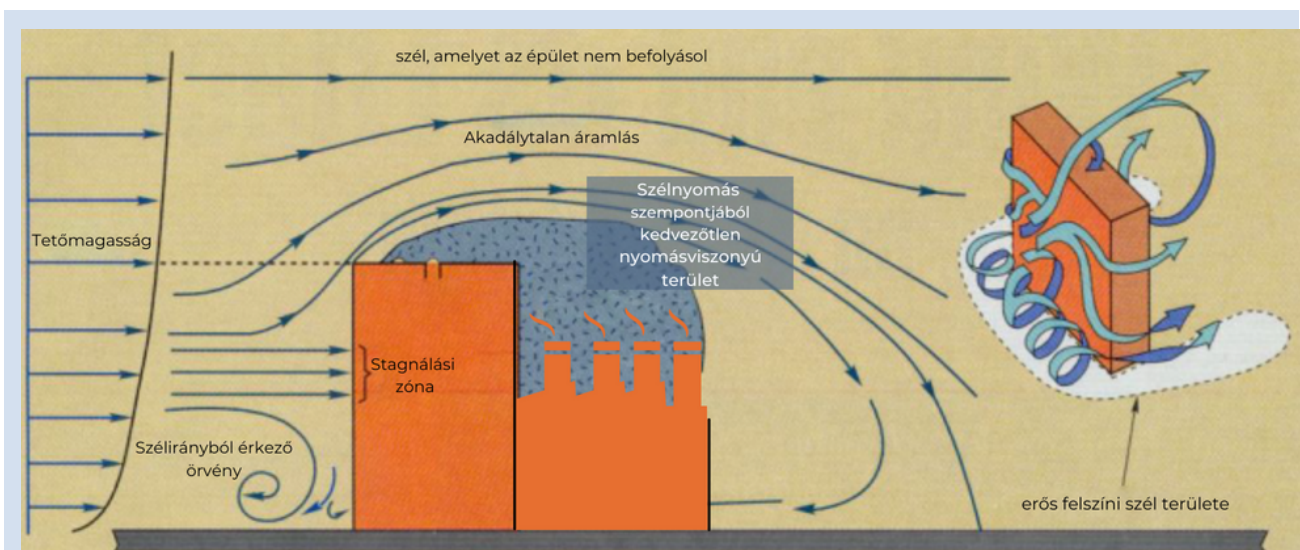
MI TÖRTÉNIK, HA EGY LAKÓ NEM ENGED BE A LAKÁSÁBA?

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 építető 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 KÉMÉNYPAGASÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGÉT?

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) az építmények létesítési előírásai fejezetében, az 50. § (1) bekezdésben határozza meg a tervezési program definícióját. E szerint „a tervezési program olyan szöveges dokumentum, amely tartalmazza az építménnyel szemben előírt alapvető követelmények meghatározását, valamint a tervezési szerződés szerinti építetési elvárások mennyiségi és minőségi részletezését.” Az OTÉK 50. § (2) bekezdésében további fontos követelményeket határoz meg:

OTÉK 50. § (2)

„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”

Az OTÉK 50. § (3) bekezdése rögzíti továbbá, hogy az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint a **tűzbiztonság, a biztonságos használat és az élet- és vagyonvédelem** alapvető követelményeinek. Az OTÉK 50. § (3a) bekezdése szerint pedig „Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással lehet teljesíteni.,,

Az OTÉK szerint továbbá építési célra szolgáló anyagot, szerkezetet, berendezést építménybe beépíteni csak a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint szabad. [OTÉK 50. § (4)]

Az építményt és annak részét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából - a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül - hozzáférhetőek legyenek, valamint azok a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal, feleljenek meg a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt - a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek [OTÉK 50. § (5)] Az OTÉK 53. § (1) bekezdése szerint az építményt és részeit úgy kell megvalósítani, hogy

OTÉK 53. § (1)

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

Az OTÉK 53. § (3) bekezdése szerint

OTÉK 53. § (3)

anyagot, szerkezetet, berendezést építménybe beépíteni csak olyan módon szabad, hogy az életet, a testi épséget ne veszélyeztesse.



Az OTÉK 74. §-a tartalmazza az égéstermék-elvezetőkre irányadó további speciális előírásokat. A 74. § (1) bekezdése és (6) bekezdése előírja, hogy

OTÉK 74. § (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.

OTÉK 74. § (6)

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

Az OTÉK 108. § (1) - (2) bekezdései szerint e követelményeket már meglévő 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

OTÉK 108. § (1-2)

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

A rendeltetésmódosításnak is feltétele, hogy az feleljen meg a helyi építési szabályzat előírásainak, és az új rendeltetés szerinti használat hatása a környezetet a megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje. [OTÉK 108. § (7)]

Az OTÉK előírásain túl építési tevékenység végzése során tekintettel kell lenni többek között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (Étv.) foglaltakra is, mely törvény kifejezetten előírja azt, hogy az OTÉK-ban foglalt alapvető követelményeket az építmények és azok részeinek építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre kell juttatni. [Étv. 31. § (2)] Az Étv. 31. § (1) bekezdés a) pontja szintén rögzíti, hogy

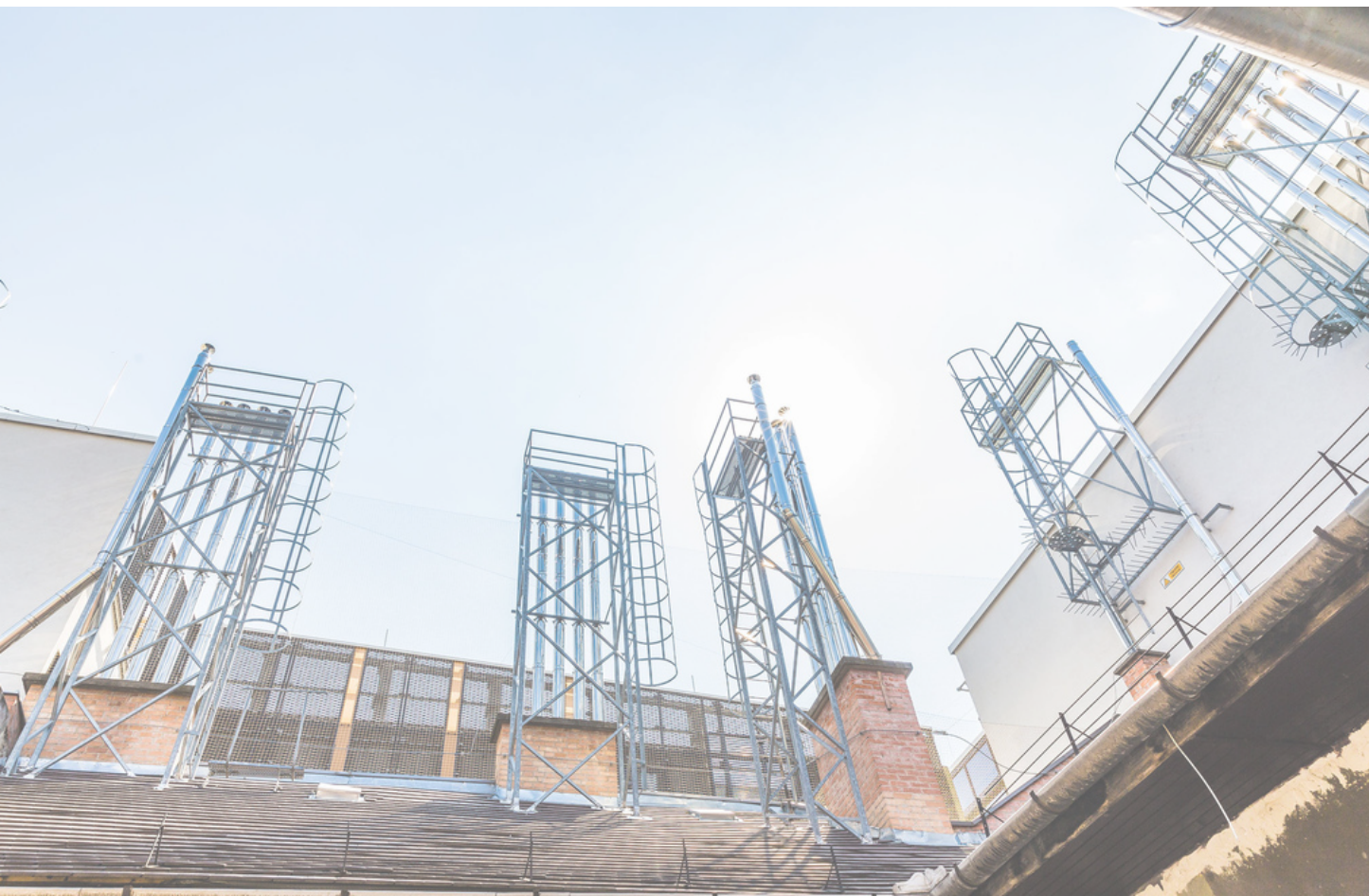
OTÉK 31. § (1)

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

ÖSSZESEGÉBEN TEHÁT AMENNYIBEN OLYAN ÉPÜLETET TERVEZÜNK ÉPÍTENI, VAGY ÁTALAKÍTANI, MELYNEK A MAGASSÁGA HÁTRÁNYOSAN BEFOLYÁSOLJA A SZOMSZÉDOS ÉPÜLETEK KÉMÉNYEINEK FUNKCIÓJÁT, AZ OTÉK 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 alapelveként 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 (OTÉK); 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 építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet IV. 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 18. § (1) bekezdés a) pontja szerint az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság azt is vizsgálja, hogy a fenti követelményeknek [az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 18-22. §-ában és 31. § (1) bekezdésében előírtaknak] megfelel-e a tervezett építmény elhelyezése. A Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés db) 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 Főkétűsz egyedi szolgáltatás keretében ezt véleményezni is tudta. Az építési engedélyben az építésügyi hatósági engedély tájékoztatásai, feltételei és figyelemfelhívásai például a következőképp szerepeltek:

„Felhívom az Építető 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 Építető 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 építető számára előírta azt, hogy a szomszédos lakóépület zavartalan és biztonságos használata érdekében annak kéményeit arra jogosult szakértővel vizsgálta 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 építető 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 fogantatosítsa. Végzésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKLÁS

A BP/...../...../2020. számú határozattal 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 vizsgálta 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 fogantatosítása 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 312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. alapján az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárást hivatalból, valamint az építésügyi hatóság megkeresésére folytat le.

Az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárást folytat le, ha az ellenőrzésen megállapítja, hogy az építési tevékenységet a helyi építési szabályzat és az országos építési követelmények megsértésével végezték.

Ez esetben az építési tevékenység végzését a helyszínen leállítja és kötelezi az építetőt a szabálytalan építési tevékenységgel megépített építmény, építményrész szabályossá tételéhez szükséges munkálatok elvégzésére, vagy annak bontására, ha az átalakítással sem tehető szabályossá.

AMENNYIBEN TEHÁT AZ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG KÖZBEN NEM BIZTOSÍJTUK 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 építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VIII. fejezete tartalmazza a használatbavételi engedélyezési eljárásra irányadó szabályokat. A Korm. rendelet 39. § (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 építmény kivitelezése során alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31. § (2) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelel, azaz biztosított az építmény, továbbá a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatósága,**
- **az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.**

Ezzel összhangban a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdése szerint a **használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni arról, hogy**

- **az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e**
- **az elkészült építmény a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek megfelel-e, valamint**



A 312/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 40. § (3) BEKEZDÉSE SZERINT A HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLY AKKOR ADHATÓ MEG, HA AZ ÉPÍTMÉNY AZ OTÉK-BAN MEGHATÁROZOTT RENDELTETÉSSZERŰ ÉS BIZTONSÁGOS HASZNÁLAT KÖVETELMÉNYEINEK, IS MEGFELEL. AMENNYIBEN EZ A FELTÉTEL NEM TELJESÜL AZ ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁG A HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLY MEGADÁSÁT MEGTAGADJA ÉS AZ ÉPÍTMÉNY HASZNÁLATÁT MEGTILTJA.

TÁSASHÁZI KÁRTÉRÍTÉSI PER

A KÖTELEZŐ ÉVES SORMUNKA VIZSGÁLATON JELZI A KÉMÉNYSEPRŐ-IPARI KÖZSZOLGÁLTATÓ 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 kéményseprőipari sormunka ellenőrzés lehetővé tételére kötelezi.

A kéményseprőipari tevékenységről szóló 2015. évi CCXI. törvény (Kstv.) 3. § (1) bekezdése szerint a kéményseprőipari szerv az időszakos ellenőrzést és a szükség szerinti tisztítást megrendelés nélkül, ütemezett sormunka keretében látja el az ingatlanhasználójának előzetes írásbeli értesítése alapján. A Kstv. 3. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy **„ha a kéményseprőipari szerv vagy a kéményseprőipari szolgáltató a tevékenysége során a szakterületét érintően az élet és a vagyonbiztonság közvetlen veszélyeztetését észleli,**

- a) a helyszínen írásban felszólítja az ingatlanhasználóját a tüzelőberendezés és az égéstermék-elvezető üzemeltetésének azonnali szüneteltetésére a szabálytalanság megszűntetéséig
- b) haladéktalanul tájékoztatja - a veszély jellegétől függően - a hatáskörrel rendelkező hatóságot, szükség esetén a földgázelosztót.

Az ingatlanhasználójának a kéményseprőipari tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségeit és jogait a Kstv. 5. §-a részletezi. A kéménymagasítás szempontjából számunkra az alábbi rendelkezések bírnak relevanciával:

Az ingatlanhasználója köteles a kéményseprőipari szerv vagy kéményseprőipari 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 megszüntetni.

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

Amennyiben nincs közvetlen életveszély, az OTÉK és az Étv. fentiekben már hivatkozott előírásait abban az esetben is be kell tartani. A jogszabály nem tesz különbséget az üzemelő és a **tartalék kémények** 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 kitorkollása**” 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 megszüntetése érdekében szükséges intézkedéseket tegye, 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.

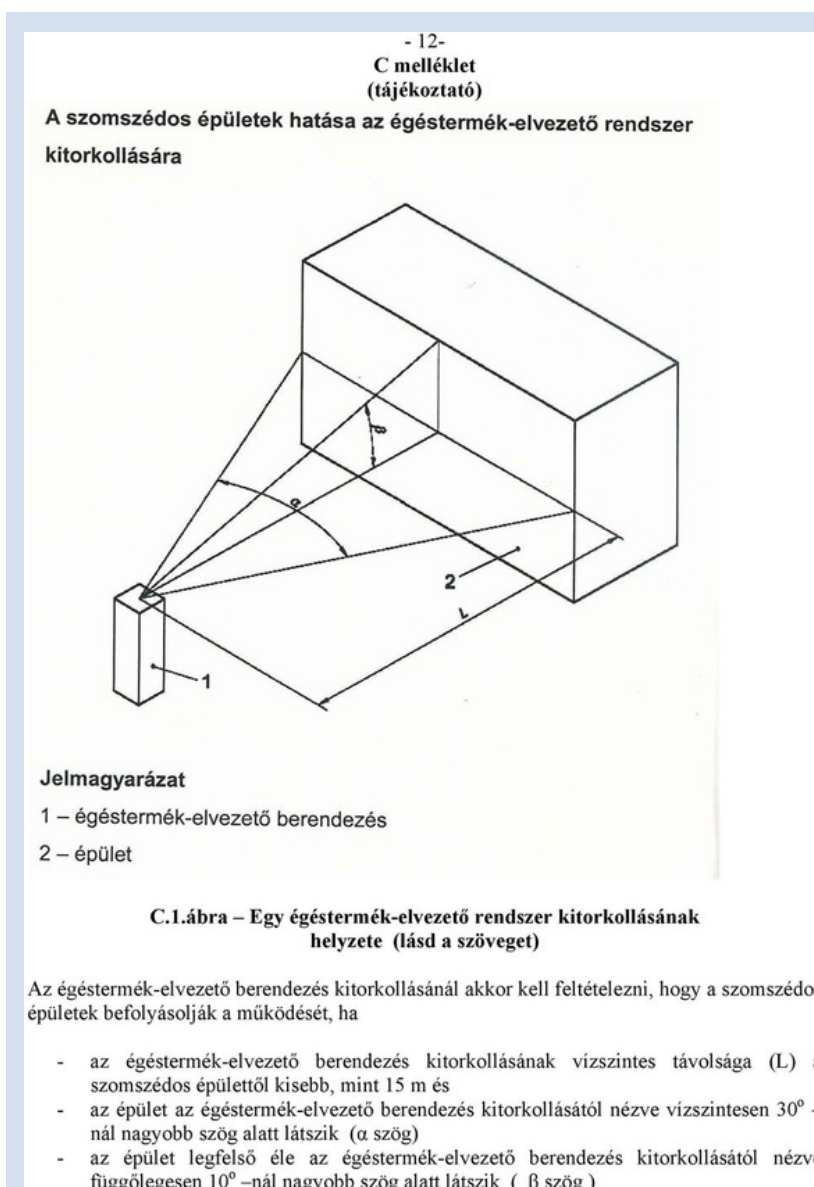
A helyszíni műszaki vizsgálatához a kéményseprő-ipari tevékenységet ellátó - szükség szerint - kérheti a megrendelőtől

- a) az építészeti, gépészeti 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.



MI ÍRJA ELŐ A KÉMÉNYMAGASÍTÁS MÓDJÁT? KÖTELEZŐ SZABVÁNY!

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



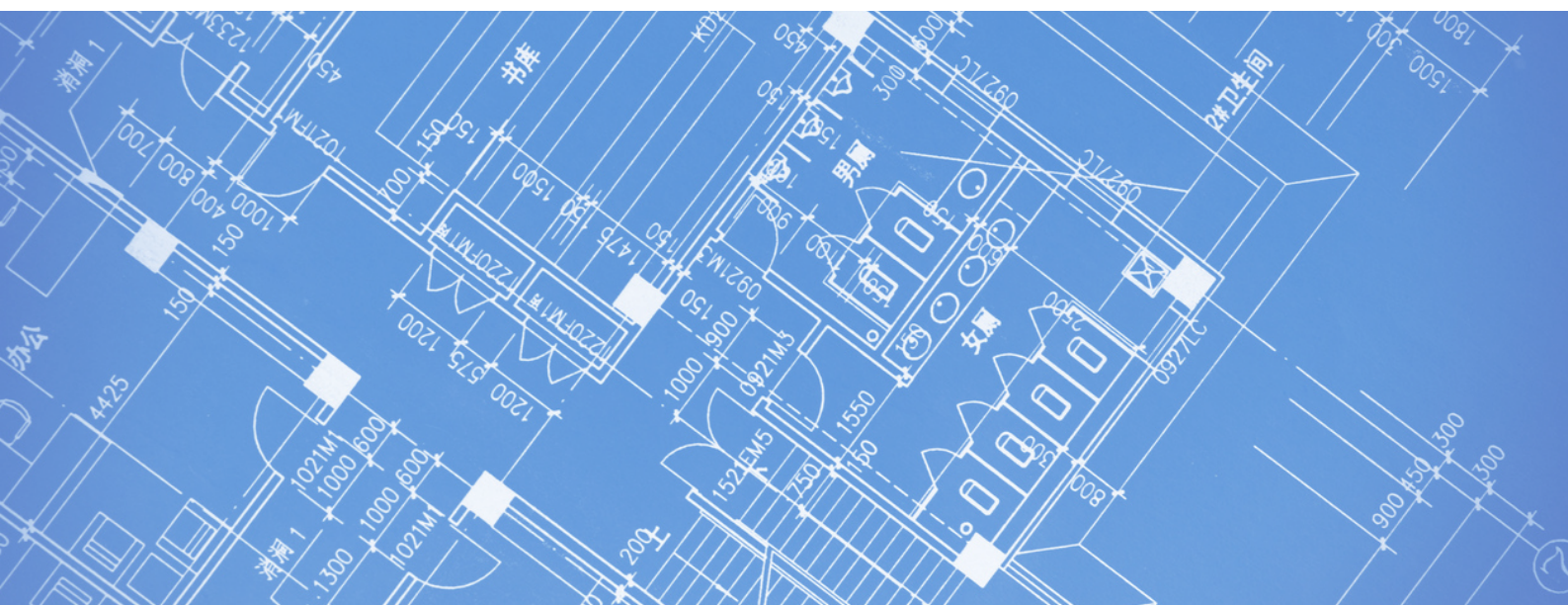
A szabványban leírt műszaki követelmények alapján a kéménymagasítás pontos meghatározásához kéménymagasítási terv készíthető, melyet engedélyezni lehet a területileg illetékes kéményseprő-ipari közszolgáltatóval.

VIII.

KELL-E TERVEZNI A KÉMÉNYMAGASÍTÁST?

A kéménymagasítás nem tervköteles tevékenység. Előbbi követelmények érvényesülése érdekében mégis 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 vizsgálatához 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.



IX.

MI TÖRTÉNIK, HA EGY TÁRSASHÁZ NEM ENGEDI A KÉMÉNYPAGASÍTÁST

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.



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 építető/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



+361 238 8038



www.kemenymagasitas.hu



iroda@kamingroup.hu



CSETNEKI
ÜGYVÉDI TÁRSULÁS

+36 1 617 0615



www.csetneki.eu



iroda@csetneki.eu

