

MINDENT A KÉMÉNYMAGASÍTÁSRÓL II.

A tájékoztató elsősorban a társasházak és közös képviseletek szempontjából vizsgálja a kéménymagasítás kérdését. Pontos információt tartalmaz a társasházak és a közös képviselők számára a műszaki és jogi lehetőségekről és kötelezettségekről.

TÁRSASHÁZAK, KÖZÖS KÉPVISELETEK,
TULAJDONOSOK RÉSZÉRE

SZAKMAI ANYAGOT KÉSZÍTETTE:



WWW.KEMENYMAGASITAS.HU

JOGI ANYAGOT KÉSZÍTETTE:



CSETNEKI
ÜGYVÉDI TÁRSULÁS

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?

06

MIÉRT CSAK MOST TUDOK AZ ÉPÍTKEZÉSRŐL? HOGY KAPHATTAK A SZOMSZÉD HOZZÁJÁRULÁSA NÉLKÜL ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT? MIÉRT NEM SZÓLHATTAM BELE, HOGY MI ÉPÜL A SZOMSZÉDBA?

08

KÖTELES VAGYOK-E MEGENGEDNI A KÉMÉNYMAGASÍTÁST? MI TÖRTÉNIK, HA NEM TESZEM MEG?

10

HA VAN MÁR VÉGLEGES ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY, AKKOR NEM TEHETEK SEMMIT?

11

MIT KÖVETELHETEK, KÉRHETEK-E MODERNIZÁCIÓT?

12

MI SZÁMÍT MEGLÉVŐ ÁLLAPOTNAK?

13

OKOZ -E HÁTRÁNYT SZÁMOMRA A KÉMÉNYEK HASZNÁLATON KÍVÜL HELYEZÉSE?

14

KELL-E KÖZGYŰLÉS A HOZZÁJÁRULÁSHOZ?

15

KÉMÉNY SZEMPONTJÁBÓL MI SZÁMÍT OSZTATLAN KÖZÖSNEK ÉS MI A SAJÁT TULAJDON?

16

MI VAN, HA A LAKÓ NEM ENGEDI MEG A MUNKAVÉGZÉST, NEM JUTUNK BE A LAKÁSBA?

17

MIÉRT JÁROK JÓL, HA MEGENGEDEM A KÉMÉNYMAGASÍTÁST?

18

MILYEN FELELŐSSÉG TERHEL KÖZÖS KÉPVISELŐKÉNT, HA NEM VÁLASZOLOK A LEVELEKRE/NEM JÁRULOK HOZZÁ A KÉMÉNYMAGASÍTÁSHOZ?

20

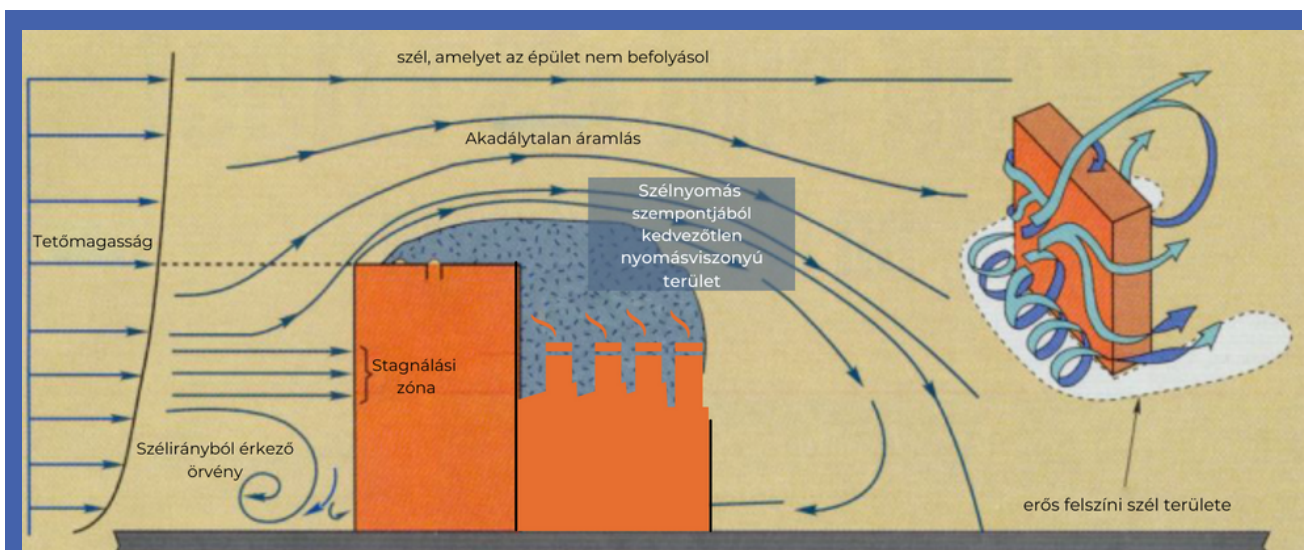
HOVA FORDULHATOK, HA PANASZOM VAN (HATÓSÁGOK, JOGI LEHETŐSÉGEK)?

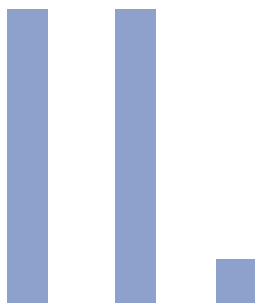
MIÉRT SZÜKSÉGES A KÉMÉNYMAGASÍTÁS?

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 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.

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

ÉTV 31. § (1)

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

Az égéstermék elvezető berendezések (kémények) tervezésére, kivitelezésére és ellenőrzésére előírt követelményeket megfogalmazó MSZ 845:2012 szabvány amellet, hogy a kéménymagasítás tervezésének pontos módját rögzíti a következőt fogalmazza meg:

MSZ 845:2012

Építmény létesítése vagy átalakítása a környezetében meglévő égéstermék-elvezető berendezés működését ne akadályozza. Az építetőnek gondoskodnia kell a biztonságos üzemeltetést szolgáló átalakításról.

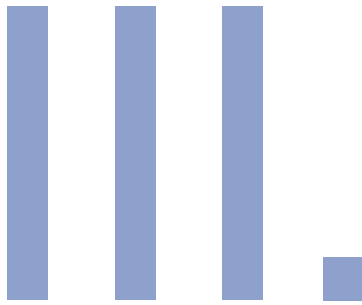


A téma fontosságát jól mutatja, 2022.12.16.-án a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság (KATVÉD) külön témakört jelentetett meg az Égéstermék-elvezetők kitorcollási helyzetének meghatározására és értékelésére, mely részletesen rögzíti a kéménymagasításra vonatkozó műszaki irányelveket és többek között a 8.4.-es pontjában rögzíti, hogy:

AZ ÉGÉSTERMÉK-ELVEZETŐ KITORKOLLÁSI HELYZETE MINDEN ESETBEN TERVEZÉST IGÉNYEL.

Összességében 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, melynek módjáról pontos előírásokat találunk az MSZ 845:2012-es szabványban és a 2022.12.16.-án a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság gondozásában megjelent KiMI 2.1:2022.12.16-os Műszaki Irányelvekben.





MIÉRT CSAK MOST TUDOK AZ ÉPÍTKEZÉSRŐL? HOGY KAPHATTAK A SZOMSZÉD HOZZÁJÁRULÁSA NÉLKÜL ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYT? MIÉRT NEM SZÓLHATTAM BELE, HOGY MI ÉPÜL A SZOMSZÉDBA?

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Épelj.**) 17. § (1) bekezdése alapján az építési tevékenység végzésére – jogszabályban meghatározott kivételekkel – az építésügyi hatóságtól, azaz a fővárosi és vármegyei kormányhivataltól építési engedélyt kell kérni (*építési engedélyezési eljárás*).

Az Épelj. szabályai alapján az építésügyi hatóság az építési engedélyezési eljárás megindulásáról az **építtetőt és a már ismert ügyfeleket** értesíti.

Az Épelj. 4. § (1) bekezdése értelmében az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában – külön vizsgálat nélkül – ügyfélnek minősül **az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa**.

Az eljárásban érintett további ügyfelek az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: **Ákr.**) 10. § (1) bekezdése szerint azok a természetes vagy jogi személyek, egyéb szervezetek, akiknek (amelyeknek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti.

Az építkezés szomszédos ingatlanainak tulajdonosai tehát nem minősülnek automatikusan ügyfélnek az építési engedélyezési eljárásban, kizárólag a joguk vagy jogos érdekük közvetlen érintettsége esetén léphetnek fel ügyfélként az eljárásban.

Az Épelj. 20. § (2) bekezdése alapján az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelemről hozott döntését ügyféli minőségben (azaz nem tájékoztatás céljából) az építtetővel, az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosával; az eljárásba ügyfélként bevont személyekkel és a szakhatóságok által megállapított ügyféli körrel közli.

Fontos különbség, hogy míg a korábban hatályos, az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet előírta, hogy az építési engedély megadásáról vagy megtagadásáról a közvetlenül szomszédos – a határozattal érintett ingatlannal közös határvonalú, telekhatárú – építési telkekkel, ingatlanokkal rendelkező jogosultakat kézbesítés útján értesíteni kell, **a jelenlegi szabályozás szerint az építésügyi hatóság nem értesíti az építési engedély megadásáról vagy megtagadásáról az építési tevékenységgel érintett ingatlan közvetlen szomszédjait, továbbá közvetlen érintettségük hiányában ügyfélként nem is vehetnek részt az engedélyezési eljárásban.**

Fentiekre tekintettel sem a szomszédok kiértesítésére, sem pedig a hozzájárulásukra nincs szükség az építkezés megkezdéséhez.

Fontos körülmény továbbá, hogy az építtető és a kivitelező, valamint a teljesítésbe bevont alvállalkozók és közreműködők általában titoktartási kötelezettséget vállalnak a szerződés teljesítésével összefüggésben, amely tovább nehezíti az építkezéssel kapcsolatos tájékoztatást és tájékozódást.



IV.

KÖTELES VAGYOK-E MEGENGEDNI A KÉMÉNYMAGASÍTÁST? MI TÖRTÉNIK, HA NEM TESZEM MEG?

Fontos tudnivaló, hogy amennyiben a kéménymagasítási munkálatokkal érintett társasház nem járul hozzá a kéménymagasításhoz, **az építtető a társasház ellen pert indíthat, melynek eredményeképpen a bíróság a munkálatok tűrésére kötelezheti a társasházat és annak lakóit.** A peres eljárás azonban akár évekig is elhúzódhat, amely mindkét fél számára kedvezőtlen következményekkel járhat, továbbá a társasház (azaz a társasházi ingatlanok tulajdonosai) peresztessége esetén viselni köteles az eljárás során felmerült jelentős mértékű költségeket (eljárási illeték; ügyvédi munkadíj) is.

Abban az esetben, ha a szomszédos ingatlan/társasház hozzájárul ugyan a kéménymagasításhoz, azonban a társasházban egy vagy akár több lakó nem engedi be a lakásába a kivitelezőt, és ezáltal a lakásban szükséges átalakítási munkákat nem tudja elvégezni, az építtető az érintett lakástulajdonos ellen kezdeményezhet peres eljárást, amely ugyancsak évekig elhúzódhat, illetve a rendkívül magas költségeket (eljárási illeték; ügyvédi munkadíj) peresztességük esetén ebben az esetben a kéménymagasítási munkálatokat akadályozó társasházi tulajdonosoknak kell viselniük.

Fentiekén túlmenően amennyiben az építtető a társasház hozzájárulásának hiányában nem tud eleget tenni a kéménymagasításra vonatkozó kötelezettségének, arról **tájékoztatnia kell az építésügyi hatóságot, a hatóság pedig az építési engedélyre tekintettel a munkálatok tűrésére kötelezheti a társasházat.**

Fontos megjegyezni, hogy azon túl, hogy a kéménymagasítást megtagadó, ellehetetlenítő tulajdonos vagy társasház akadályozza az építtető és a kivitelező érdekeit, közvetlen veszélyt idéz elő a társasház lakóira nézve, hiszen a kémény megfelelő magasságának kialakítása hiányában szén-monoxid visszaáramlás történhet a lakótér felé, ami akár mérgezéssel is járhat.

Kiemelendő, hogy a közös képviselőt felelősség terheli e körben, ugyanis amennyiben a kéménymagasításhoz szükséges együttműködés elutasításával akadályozza a szomszédos ingatlan beruházását, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:5. § (1) bekezdésébe ütköző joggal való visszaélést valósítja meg, valamint magatartása a Ptk. 1:4. § (1) bekezdésében foglalt elvárható magatartás elvét sérti. Ezen túlmenően, ha hozzájárulása megtagadásával a kéménymagasítás kivitelezését ellehetetleníti, és ennek okán potenciális balesetveszély alakul ki a társasházban, az a közös képviselő kártérítési és büntetőjogi felelősségének megállapítását vonhatja maga után.



V

A VAN MÁR VÉGLEGES ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY, AKKOR NEM TEHETEK SEMMIT?

2020. március 1. napjától az általános építésügyi hatósági és az általános építésfelügyeleti hatósági feladatokat a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok látják el, mellyel egyidejűleg az építési engedélyezési eljárás egyfokúvá vált. Ebből következően **az építésügyi hatósági döntésekkel kapcsolatos fellebbezés lehetősége megszűnt**, így a döntések kizárólag közigazgatási per keretében támadhatók meg az ellenérdekű ügyfelek által.

Fentiekre figyelemmel a véglegessé vált építési engedély kifejezett tartalma utóbb nem tehető a hatósági eljárásban vitássá, továbbá az elfogadott műszaki tartalom nem kifogásolható.



Korábban az ellenérdekű ügyfél – az illeték megfizetése mellett – fellebbezésében ellenezhette a hatóság döntését, amely gyors és hatékony lehetőséget biztosított számára a döntés megváltoztatására. **A jelenlegi szabályozás alapján azonban erre már kizárólag peres eljárás kezdeményezésével van módja, amely jelentősen nagyobb anyagi- és energiaráfordítást igényel a döntést támadó fél részéről.**

VI.

MIT KÖVETELHETEK, KÉRHETEK-E MODERNIZÁCIÓT?

A kivitelezések során a beruházói kötelezettség a kémények megfelelő kitorkollási magasságának biztosítása. A vonatkozó BM rendelet azonban előírja, hogy mivel a kéményen átalakítás történik, ezért kéményseprő-ipari nyilatkozat szükséges a további üzemeltetéséhez, mely akkor kérhető, ha a kémény megfelel a jelenlegi szabvány előírásainak. Ezért a kéménymagasítás járulékos munkái során, néhány a szabványban szereplő műszaki kivételtől eltekintve a lakásokban is megtörténik a kémények felújítása. Ebben az esetben a beruházó a meglévő állapot szabványnak történő megfeleltetését kell, hogy elvégezze.

Ilyenkor érdemes megvizsgálnia az ingatlan tulajdonosoknak azt, hogy ha már a régi, legtöbb esetben nyílt égésterű tüzelőberendezésének kéményére rákölt a beruházó egy összeget, némi többletköltséget vállalva érdemes a modernizációt elvégezni, ami akár egy kondenzációs készülékre történő cserét, vagy elektromos alternatívákat is jelenthet. Ezzel a fűtőkorszerűsítés sok esetben a lakók szempontjából a költségek 30-50%-ért is megvalósulhat, mivel a felújítás egy részét a beruházó a kéménymagasítás keretében elvégzi.



VII.

MI SZÁMÍT MEGLÉVŐ ÁLLAPOTNAK?



A meglévő állapot az abban az időpillanatban fennálló állapot, amikor a társasház, illetőleg a társasházi tulajdonos tudomást szerez a kéménymagasítási munkálatok szükségességéről az építető vagy a kivitelező írásbeli tájékoztatása alapján.



VIII.

OKOZ -E HÁTRÁNYT SZÁMOMRA A KÉMÉNYEK HASZNÁLATON KÍVÜL HELYEZÉSE?

Nagyon sok ingatlanban található úgynevezett „használaton kívüli” a hivatalos megfogalmazásban tartalék kémény, melynek telepítése korábban minden épület esetében kötelező volt. Ezek a kémények „katasztrófa” esetén a társasházakban külön erre a célra rendszeresített dobkályhákkal voltak beüzemeltethetőek. Működtetni ma már csak akkor lehet ezeket, ha a tüzelőberendezés beüzemelése előtt kéményseprő-ipari nyilatkozat készül a kéményről, és ebben az esetben már a tüzelőberendezés típusához igazítottan fel kell újítani, béléscsővel is el kell látni. Társasházak esetén a legtöbb ingatlan tulajdonos nem is tud arról, hogy a lakásához tartozik tartalék kéményjárat és bár szabálytalan, de a tisztító ajtókat is évekkkel ezelőtt lefalazták.

Kéménymagasítás esetében a beruházói kötelezettség a tartalék kémények kitorcolási magasságának megfelelősségének biztosítását írja elő, viszont más felújítási kötelezettsége a lakáson belüli szakaszra nincsen és nem is lenne értelmezhető, ugyanis nem csatlakozik rá tüzelőberendezés. Magasítás esetén a kéményjárat tartalék kéményként megmarad és a későbbiekben felhasználható lesz. Fontos, hogy az alsó és felső tisztítási lehetőségeket ebben az esetben is biztosítani kell.

A jogszabály lehetőséget biztosít a kémény használaton kívül helyezésére is, ami a kémény lezárást jelenti, ebben az esetben nem kell magasítani a járatot. Társasházi szempontból ennek elfogadása azért lehet előnyös, mert visszabontásukkal megszűnik a társasházat terhelő karbantartási kötelezettség és az ezzel járó költségek. Az eljárás során a társasháznak az osztatlan közös tulajdont érintő szakasról, a lakóknak pedig a kéményjáratról véglegesen le kell mondaniuk. Az energia válság azonban ezen kémények szerepét újra felértékelte. Egyre több ingatlan tulajdonos gondolkodik a gázfűtés mellett alternatív, fa, pellet tüzelés kialakításában, ami sajnos ezen kémények szűk átmérője miatt nagyon nehézkes, de a használaton kívül helyezés ezek miatt sem egy gyakran alkalmazott eljárás.

IX.

KELL-E KÖZGYŰLÉS A HOZZÁJÁRULÁSHOZ?

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi törvény) 28. § (1) bekezdése alapján a közgyűlés kizárólagos hatásköre a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról, illetve a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról történő döntéshozatal.

A közgyűlés kizárólag a társasház közös tulajdonában álló épületrészek körébe eső kérdésekben rendelkezik hatáskörrel, míg a külön tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül történő kéménymagasítási munkálatokhoz az érintett lakók engedélye szükséges.

Hangsúlyozandó, hogy a kéménymagasítási munkálatok nem keletkeztetnek költséget a társasház oldalán, így a kéménymagasítás megvalósításához e tekintetben nem szükséges a közgyűlés hozzájárulása.

A szomszédos társasház kéménymagasításának kivitelezése ugyanakkor jogszabályi kötelezettsége az építtetőnek, melyre figyelemmel a közgyűlés kéménymagasításhoz történő hozzájárulása a kivitelező ugyan lehetőséget biztosít, azonban az erre vonatkozó joga és kötelezettsége nem a közgyűlés döntésén alapul.



X.

KÉMÉNY SZEMPONTJÁBÓL MI SZÁMÍT OSZTATLAN KÖZÖSNEK ÉS MI A SAJÁT TULAJDON?

A Társasházi törvény 1. § (2) bekezdése értelmében közös tulajdonba tartoznak **az épület tartószerkezetei, azok részei, valamint az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy**, abban az esetben is, ha a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül vannak.

A Társasházi törvény meghatározza tehát azokat az épületrészeket vagy berendezéseket, amelyek műszaki okokból, valamint az épület vagy az egyes külön tulajdonban álló ingatlanok rendeltetésszerű használata érdekében kizárólag közös tulajdonban állhatnak.

Ebből következően a kémény azon részei, amelyek a társasház és a külön tulajdonban álló ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükségesek, közös tulajdont képeznek, míg a kizárólag a külön tulajdonban álló ingatlanon belüli, a fűtőszerkezethez kapcsolódó részei a lakók saját tulajdonát alkotják.



XI.

MI VAN, HA A LAKÓ NEM ENGEDI MEG A MUNKAVÉGZÉST, NEM JUTUNK BE A LAKÁSBA?

A legtöbb kéménymagasítással érintett projekt esetében van olyan lakás, ingatlan, ahova nem sikerül sem a kivitelezőnek, sem a Katasztrófavédelemnek (kéményseprők) bejutni. Ebben az esetben amennyiben a kémények kitorkolási magassága megfelelő a kéményseprő-ipari vizsgálat rögzíti, hogy az ingatlanba nem lehetett bejutni és amennyiben a beruházó, vagy az általa megbízott kivitelező dokumentációja megfelelő az építési hatóság elfogadja ezt a tényt. Egy esetleg későbbi kéményseprő-ipari vizsgálat során feltárt szabálytalanság elhárítása és az ezzel járó költségek ilyenkor már az ingatlan tulajdonosát terhelik.



XII.

MIÉRT JÁROK JÓL, HA MEGENGEDEM A KÉMÉNYMAGASÍTÁST?

Egy szomszédban történő beruházás szinte minden esetben kellemetlenséget okoz a társasháznak és az ott élő lakóknak. A környezet megújítása persze emeli az ingatlanok értékét, de a kéménymagasítás talán az egyetlen olyan terület, melynek számszerűsíthető pozitív hozadék van a társasház és a kéménymagasítással érintett lakás tulajdonosainak számára.

A kéménymagasítással érintett szakaszon ugyanis a legtöbb esetben felújításra kerülnek a kéményfejek, a kéményseprő járdák, ami több 10 M forintos megtakarítást is jelenthet a háznak hisz a felújítás költsége nem terheli a társasház költségvetését.

Az érintett lakók kéményrendszerei pedig a jelenlegi előírásoknak megfelelően felújításra kerülnek, mely akár 1-2 M Ft-os megtakarítást is jelenthet számukra. Több ingatlantulajdonos el tudja végezni azt a fűtéskorszerűsítést, melyre 100%-ban saját költségén nem lenne lehetősége.



XIII.

MILYEN FELELŐSSÉG TERHEL KÖZÖS KÉPVISELŐKÉNT, HA NEM VÁLASZOLOK A LEVELEKRE/NEM JÁRULOK HOZZÁ A KÉMÉNYMAGASÍTÁSHOZ?

A Társasházi törvény 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján

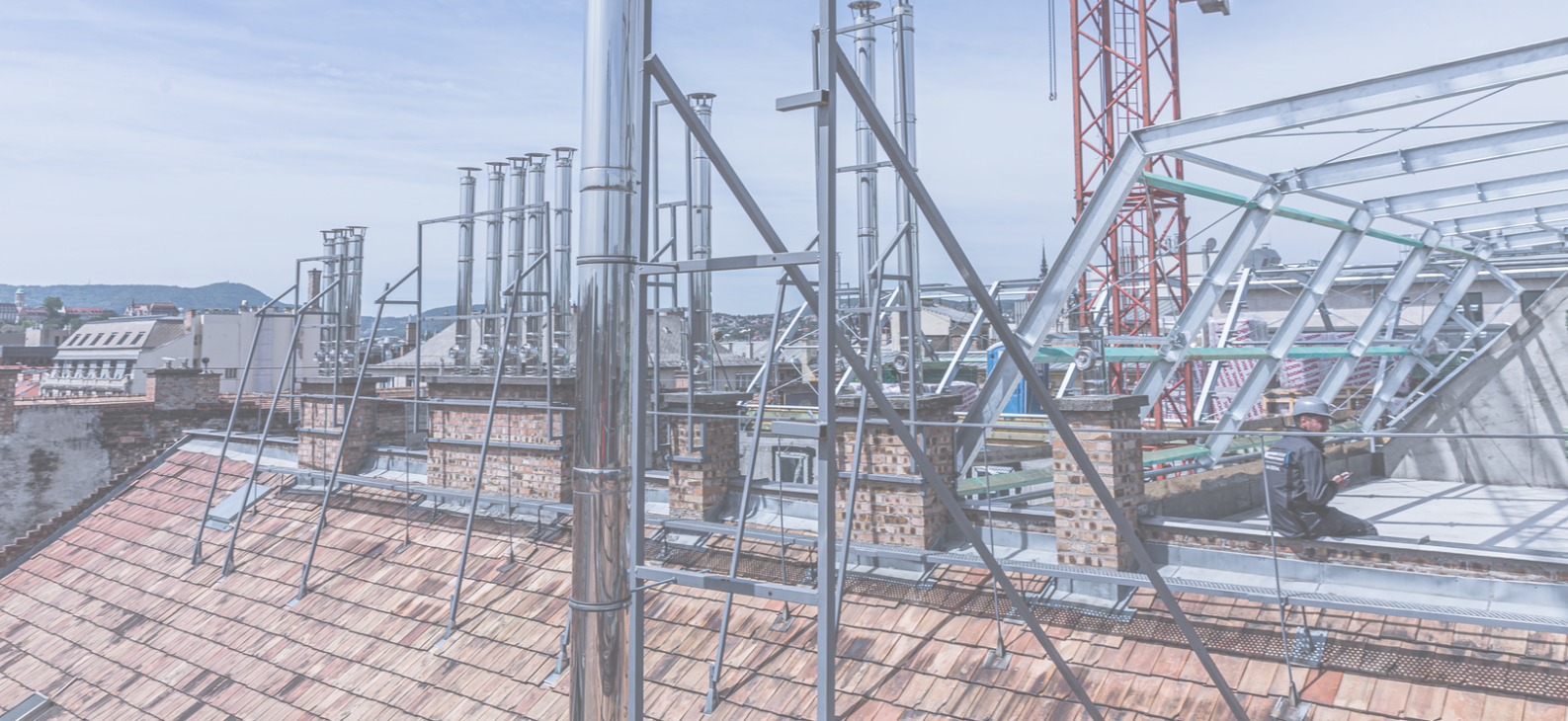
TÁRSASHÁZI TÖRVÉNY 43. § (2)

a közös képviselő köteles minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 53. § (1) bekezdése értelmében az építményt és részeit úgy kell megvalósítani, hogy a környezet higiéniáját és a **rendeltetészerű használók egészségét ne veszélyeztesse mérgező gázok keletkezése és kibocsátása, légszennyező és más veszélyes anyagok keletkezése.**

Az OTÉK 74. § (1) bekezdése előírja továbbá, hogy a szilárd, cseppfolyós és légnemű energiatermelő anyagok égéstermékének elvezetésére alkalmas égéstermék-elvezetőt (kéményt, füstcsatornát) úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az a keletkezett égéstermékkel biztonságosan, az emberi életet nem veszélyeztető és az egészséget nem károsító módon vezesse ki a tető fölé a szabadba. A (6) bekezdés értelmében az égéstermék-kibocsátás helyét és magasságát úgy kell meghatározni, hogy az a környezetet füsttel ne veszélyeztesse.





Amennyiben a kéménymagasítás kivitelezéséhez szükséges együttműködést a közös képviselő megtagadja, és ezáltal **potenciális balesetveszélyes állapot alakul ki a társasházban, a közös képviselő kártérítési és büntetőjogi felelőssége megállapításának lehet helye.**

Amennyiben a balesetveszélyes állapot még nem alakult ki, azonban a közös képviselő együttműködésének hiánya akadályozza a szomszédos ingatlan beruházását, a közös képviselő a Ptk. 1:5. § (1) bekezdésébe ütköző **joggal való visszaélést valósít meg,** továbbá magatartása a Ptk. 1:4. § (1) bekezdésében **foglalt elvárható magatartás elvét sérti.**

Fentiekkel összefüggésben a közös képviselő kártérítési felelőssége is felmerül, ugyanakkor ezt mindig a konkrét eset összes körülménye alapján lehet megítélni.

XIV.

HOVA FORDULHATOK, HA PANASZOM VAN (HATÓSÁGOK, JOGI LEHETŐSÉGEK)?

Amennyiben a szomszédban zajló építkezéssel összefüggésben jogsértő építkezési tevékenységet tapasztal, az Épelj. 58. § (1) bekezdése alapján az illetékes építésügyi hatóságként eljáró fővárosi vagy vármegyei kormányhivatalhoz fordulhat az építésfelügyeleti hatósági eljárás kezdeményezése céljából.



KAPCSOLAT



+361 238 8038



www.kemenymagasitas.hu



iroda@kamingroup.hu



CSETNEKI
ÜGYVÉDI TÁRSULÁS

+36 1 617 0615



www.csetneki.eu



iroda@csetneki.eu

