



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA – BÉKÁSMEGYERI

Polgármesteri Hivatal

Főépítési és Várostervezési Iroda

1033 Budapest, Fő tér 1.

Tárgy: figyelmeztetés a Budapest III. kerület, Zsirai Miklós utca 1-2-3. szám alatti, 62321/39 helyrajzi számú Lakásszövetkezet homlokzatain szabálytalanul elhelyezett klímaberendezésekkel kapcsolatban indult településképi kötelezési eljárásban.

Ügyintéző: Kiss Gyula

Telefon: 4378-643

Ügyiratszám: I/469-5/2026.

VÉGZÉS

A Budapest III. kerület, Zsirai Miklós utca 1-2-3. szám alatti, 62321/39 helyrajzi számú Lakásszövetkezet közösségét

figyelmeztetem,

hogy a Budapest III. kerület, Zsirai Miklós utca 1-2-3. szám alatti, 62321/39 helyrajzi számú lakóépület homlokzatain elhelyezett klímaberendezések kondenzvíz elvezetése számos esetben szabálytalan, ezzel megsértették a településképi követelményeket.

A településképi követelmények megsértése miatt a Budapest III. kerület, Zsirai Miklós utca 1-2-3. szám alatti, 62321/39 Lakásszövetkezet közösségét (továbbiakban: Közösség)

felhívom,

hogy a jogsértést 2026. augusztus 21. napjáig szüntessék meg, a klímaberendezések kondenzvíz elvezetését a közterület felé történő kivezetések megszüntetésével tegyék szabályossá.

A településképi követelmények megsértése miatt egyúttal felkérem a Közösség képviseletében eljáró Ezüsthely Lakásfenntartó Szövetkezetet, hogy 2026. augusztus 21. napjáig igazolja, hogy a Budapest III. kerület, Zsirai Miklós utca 1-2-3. szám alatti, 62321/39 helyrajzi számú Lakásszövetkezet homlokzatain elhelyezett klímaberendezések kondenzvíz elvezetésének szabályossá tétele megtörtént.

Eljárási költséget nem állapítok meg. E végzés ellen fellebbezésnek helye nincs. Végzésem az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.

INDOKOLÁS

Panaszbejelentés alapján a hatóság tudomására jutott, a Budapest III. kerület, Zsirai Miklós utca 1-2-3. szám alatti, 62321/39 helyrajzi számú lakóépület homlokzatain elhelyezett klímaberendezések kültéri egységei számos esetben szabálytalanul kerültek elhelyezésre. A klímaberendezések kültéri egységeiből a kondenzvíz elvezetése a közterület felé történik.

A hatóság a I/469-2/2026. számú végzéssel a magyar építészetéről szóló **2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 100. § (1) bekezdés** és a településtervek tartalmáról, előkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 49. §-a** alapján településképi kötelezési eljárást indított és a I/469-3/2026. számú, 2026. július 2-án kelt végzéssel helyszíni szemlét rendelt el.

A 2026. július 15-én megtartott helyszíni szemle során megállapítást nyert, hogy a Zsirai Miklós utca 1-2-3. szám alatti, 62321/39 helyrajzi számú Lakásszövetkezet homlokzatain elhelyezett klímaberendezés kondenzvíz elvezetése számos esetben szabálytalanul a közterületek felé történik.

A **Méptv. 100. § (1) a) pontja szerint** ha az ingatlant érintően a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették, az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

A településképi védelme érdekében a **Méptv. 97. § (2) bekezdés d-e) pontja** alapján az önkormányzat településképi kötelezést adhat ki és településképi-védelmi bírságot szabhat ki. A településképi-védelmi bírság a **Méptv. 100. § (2) bekezdése** szerint közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege legalább 200.000,-Ft, legfeljebb 2 000 000 forint. Ha a jogsértő állapotot határidőre nem szüntetik meg, a településképi-védelmi bírság ismételtén kiszabható.

Jelen döntésemben figyelmeztettem a lakóépület tartószerkezeteinek, az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek, azaz homlokzati falak tulajdonosát a szabálytalanságra, és egyúttal felhívtam a szabálytalanság megszüntetésére.

Egyúttal tájékoztatom az érintetteket a következőkről:

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló **280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet 107. § (4) bekezdése** alapján a gépészeti berendezés vízelvezetése közterületre nem történhet, azt csatornahálózatba kell bekötni, vagy saját telken kell elszikkasztani. Elszikkasztás esetén a vízelvezetést úgy kell megoldani, hogy az a más tulajdonában vagy használatában lévő építményt, építményrészt ne károsítsa, annak használatát ne zavarja.

A közterület-felügyeletről szóló **1999. évi LXIII. törvény 27. § a) pontja** szerint közterület az a magánterület is, amelyet azonos feltételekkel bárki használhat.

Az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló **20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 56. § (6) bekezdése** előírja, hogy az épülethez tartozó úszótelek beépítetlen része – a meglévő földszinti lakás előtti saját tulajdonú kert kivételével – közterületi jelleggel tartandó fenn, nem keríthető el, a közhasználat elől nem zárható el.

Az ügyféli jogokról és kötelezettségekről az alábbi tájékoztatást adom:

Az ügyfél az eljárás során bármikor nyilatkozatot, észrevételt tehet. Ha jogszabály nem zárja ki, az ügyfél a nyilatkozatával pótolhatja a hiányzó bizonyítékot, ha annak beszerzése nem lehetséges. Ha az ügyfél vagy képviselője más tudomása ellenére az ügy szempontjából jelentős adatot valótlanul állít vagy elhallgat, illetve ha a kötelező adatszolgáltatás körében az adatszolgáltatási kötelezettségét nem teljesíti, eljárási bírsággal sújtható.

Az eljárás résztvevője viseli a jogellenes magatartásával okozott költségeket.

A hatóság írásban, vagy személyesen, illetve írásbelinek nem minősülő elektronikus úton (a továbbiakban együtt: szóban) tart kapcsolatot az ügyféllel és az eljárásban résztvevőkkel. Ha törvény másként nem rendelkezik, a kapcsolattartás formáját a hatóság tájékoztatása alapján az ügyfél választja meg.

Az ügyfél a választott kapcsolattartási módról más - a hatóságnál rendelkezésre álló - módra áttérhet. Különleges jogrend vagy összehangolt védelmi tevékenység (a továbbiakban együtt: védelmi helyzet) elrendelésének alapjául szolgáló ok, illetve életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzet esetén a hatóság választja meg a kapcsolattartás módját.

Az ügyfél az eljárás bármely szakaszában és annak befejezését követően is betekinthez az eljárás során keletkezett iratba az ügyintézővel történő előzetes egyeztetést követően személyesen, illetve képviselője útján.

Az iratbetekintés során az arra jogosult másolatot, kivonatot készíthet vagy - kormányrendeletben meghatározott költségtérítés ellenében - másolatot kérhet, amelyet a hatóság kérelemre hitelesít. Nem lehet betekinteni a döntés tervezetébe. A hivatalbóli eljárásban az ügyfél a hatóság erre irányuló felhívására köteles közölni az érdemi döntéshez szükséges adatokat. Törvény vagy kormányrendelet jogkövetkezményeket állapíthat meg az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása vagy valótlan adatok közlése esetére.

Az adatszolgáltatást az ügyfél akkor tagadhatja meg, ha arra a tanúvallomást megtagadhatná. Azt, aki a kötelezettségét önhibájából megszegi, a hatóság az okozott többletköltségek megtérítésére kötelezi, illetve eljárási bírsággal sújthatja.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.)** előírásai alapján az ügyfél nyilatkozatának szerepéről az **Ákr. 5. § (1) bekezdés**, és az **Ákr. 64. §**, az eljárás akadályoztatása következményeiről az **Ákr. 77. § (1) bekezdés**, az eljárás során az ügyfél jogellenes magatartása következményéről az **Ákr. 125. § (2) bekezdés** alapján adtam tájékoztatást. A fellebbezési lehetőséget az **Ákr. 116. §** alapján zártam ki.

Hatáskörömet **Méptv. 97. § (2) bekezdés d pont**, illetékességemet pedig az **Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pont** alapján állapítottam meg.

A hatáskör gyakorlója: dr. Kiss László polgármester, a döntés kiadmányozója: Greifensteinné Csernák Marianna Főépítési és Várostervezési Iroda Irodavezetője.

Budapest 2026. július 15.

Dr. Kiss László polgármester nevében és megbízásából:

Greifensteinné Csernák Marianna
Főépítési és Várostervezési Iroda
irodavezető

Értesülnek:

1. Ezüsthelyi Lakásfenntartó Szövetkezet (e-papír)
2. Irattár
3. Nyilvántartás