

1. SZ. MELLÉKLET

a Kunszentmártoni Közös Önkormányzati Hivatal - elhanyagolt ingatlanokkal kapcsolatos feladatairól

A Kunszentmártoni Közös Önkormányzati Hivatalt a jegyző vezeti, munkáját 1 fő aljegyző segíti. A hatályos jogszabályok alapján az elhanyagolt ingatlanokkal kapcsolatos feladatköröket, jegyzői jogkörben a Műszaki és Pályázatkezelő Osztály végzi. A jogszabályi változásokkal az osztály munkájában is jelentős változások történtek, ezek alapján más szabályok vonatkoznak(tak) a 2013. január 1-ét megelőző; a 2013. jan. 1-től- 2017. dec. 31-ig; valamint a 2018. jan. 1-ét követő időszakra. A feladatvégzés tekintetében az osztályon 2013-ban, 2015-ben, illetve 2017-ben történt átszervezés miatt is történtek változások.

1.) Építésügyi Hatósági feladatok:

A **2013. január 1-ét** követően kialakított járási rendszer bevezetésével, az építésügyi hatóság munkája bővült, megváltozott. A járási hivatalok felállásával, illetve a közös önkormányzati hivatal megalakításával mind a hivatal, mind az osztály munkája átrendeződött. Jelentős változás következett be az építésügyi ügyek terén, melyeknél – figyelembe véve a kunszentmártoni járás területét – növekedett az ellátandó települések száma, továbbá többlet feladatot rótt a hatósági ügyintézőkre az ÉTDR (Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszer) bevezetése.

A jegyző illetékességi területébe az eddigi 8 település helyett 11 település került.

A Törökszentmiklósi Járási Hivatal Építésügyi Osztálya, a hatályos jogszabályoknak megfelelően osztályunk feladatköréből ügyeket vett át (pl. építésügyi bontások bejelentése, kötelezések), azonban ez csak az új eljárásokra vonatkozott, tehát **a hivatalunknál 2013. január 1-ét megelőzően folyamatban lévő ügyeket továbbra is nekünk kell befejezni**. Ilyenek az **életveszélyes épületeket kötelezési** ügyei, melyek száma (jelen pillanatban is) meghaladja a 60-at (az illetékességi területen lévő összes települést érintve).

A életveszélyes épületek esetében 2013. január 1-ét megelőzően jogerős döntéssel elrendelt kötelezések (pl. megtámasztás, végleges elbontás) esetén, ahol az önkéntes teljesítés elmaradása miatt még folyamatban van az eljárás rendelhet el az építésügyi hatóság végrehajtási cselekményeket a kötelezett költségére, azonban ha az épület a jogerős kötelezést követően olyan állapotba kerül, hogy további illetve más jellegű munkálat elvégzése is szükségessé válik, a megváltozott jogszabályi előírások alapján már nem rendelhet el újabb kötelezést, ilyenkor az eljárást át kell tenni az illetékes járási hivatal építésügyi hatóságához (Törökszentmiklós).

Tekintve, hogy sem a jegyzői építésügyi hatóságnak, sem a járási építésügyi hatóságnak nem áll rendelkezésére központi forrás a végrehajtási cselekmény kötelezett terhére történő elvégzésére, ezért a hatóság által megelőlegezett végrehajtási cselekményt csak akkor tud a hatóság elrendeli, ha annak fedezetét egyéb forrásból előteremti.

Korábbi években két alkalommal sikeresen pályáztunk központi forrásra (2009, 2011. években), akkor összesen 16 (Kunszentmárton város területén 3 db) ingatlan esetében rendelt el az építésügyi hatóság kivitelező vállalkozó által történő végrehajtást. Ezen esetekben is a végrehajtási költség az ingatlanra bejegyzésre került teherként, s azzal párhuzamosan a fizetési felszólítások, majd a behajtás (munkabérből, nyugdíjból, stb. való letiltás) kezdeményezése történt. Minden évben levélben keressük meg az illetékes minisztériumot (2017-ben a Miniszterelnökség Építésügyi és Építésügyi Helyettes Államtitkárát), hogy központi költségvetésből forrást kérjünk a végrehajtások elrendelésére. Füleky Zsolt Építésügyi és Építésügyi Helyettes Államtitkár 2017. november 2-án érkezett levelében arról

tájékoztató, hogy jelenleg nincs elkülönítve olyan költségvetési forrás, amelyből a jegyző építésügyi hatósági jogkörben elrendelt kényszerbontás költségeit meg tudná előlegezni a hatóság.

Az elrendelt kötelezettségek önkéntes végrehajtásának kikényszerítésére csak az **eljárási bírság** kiszabásának lehetőségével tud az építésügyi hatóság élni, melyet a rendszeres helyszíni ellenőrzések után megtesz. A be nem fizetett eljárási bírságok behajtását az építésügyi hatóság kezdeményezi (kezdeményezi az adók módjára történő behajtást, a területileg illetékes adóhatóságnál; vagy letiltást kezdeményez). Sok esetben, a többszörösen kiszabott eljárási bírság sem vezet eredményre, valamint a kiszabott eljárási bírság behajtása is sikertelenül zárul: mivel az ügyfelek ezen esetekben „nem rendelkeznek letiltható jövedelemmel”.

2013. január 1-ét követően érkezett romos ingatlanokkal kapcsolatos lakossági bejelentések alapján, valamint hivatalból indult eljárásokat – hatáskör hiányában – minden esetben (helyszíni szemlét követően) **át kell tenni a hatáskörrel rendelkező hatósághoz** (Törökszentmiklós Járási Hivatal), amely hatóság döntéssel kötelezi a tulajdonost az elrendeltek végrehajtására. **Ezen esetekben az építésügyi hatóságunk már nem járhat el.**

Az építésügyi feladatokat és a nem építésügyi feladatkörben elrendelt végrehajtásokat 2017. évben – egyéb feladatkörei mellett – 1 fő építésügyi ügyintéző végezte.

2.) Nem építésügyi feladatkörben elrendelt végrehajtások:

A 2017. dec. 31-éig hatályos a *közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól* szóló 2004. évi CXL törvény [a továbbiakban: Ket.] 22. § (3) bekezdése alapján **a hatóság – tekintet nélkül a joghatóságára, valamint a hatáskörére és az illetékességére – hivatalból köteles megtenni azt az ideiglenes intézkedést, amelynek hiányában a késedelem elháríthatatlan kárral vagy veszéllyel járna.** A Ket. 22. § (4) bekezdése alapján a hatóság az ideiglenes intézkedéséről szóló végzését közli az ügyféllel, valamint a joghatósággal és hatáskörrel rendelkező illetékes hatósággal, amely az ideiglenes intézkedés szükségességét felülvizsgálja, és szükség esetén megteszi a hatáskörébe tartozó intézkedést.

Tehát az ideiglenes intézkedés keretében, jegyzői jogkörben továbbra is feladatként maradt az osztály munkájában, hogy az elhanyagolt, romos ingatlanok esetében a szükséges intézkedés megtételét rendelje el. A feladat elvégzéséhez szükséges a tényállás tisztázása, helyszíni szemle keretében, melyet – tekintettel a különböző veszélyekre – haladéktalanul meg kell tartani. Egy esetben került sor olyan intézkedés elrendelésére Kunszentmárton területén, melynél nem csak a Műszaki Osztály feladatkörét, hanem az Igazgatási Osztályét is érintette az elrendeltek végrehajtása, tekintve, hogy az épületben lakókat ki kellett költöztetni, el kellett helyezni ideiglenesen önkormányzati lakásban.

Az eddigi esetekben többféle munkálatot rendelt el hivatalunk, mindig az adott körülmények előzetes tisztázása után alakítva ki a szükséges intézkedést: több esetben elég volt a közterülettől való elszalagozás, előfordult azonban, hogy az épület közterület irányába kifelé dőlő tartófalainak megtámasztását, illetve a földem aládúcolását el kellett végeztetni kivitelező vállalkozóval, mely során annak költségeit a hatóság előlegezi meg, de a tulajdonosnak kell megtéríteni. Ezen esetekben a végrehajtási költség szintén rá lett terhelve a tárgyi ingatlanra, s azzal párhuzamosan megindult a fizetési felszólítás a Ket. alapján.

Az ideiglenes intézkedés megtételét követően hivatalunknak nincs tovább jogszabályi felhatalmazása semmilyen munkák elrendelésére, az ügyet a Ket. alapján át kell tenni a Törökszentmiklói Járási Hivatal Építésügyi Hatóságához, aki kötelezi a tulajdonost további munkálatok elvégzésére a jókarbantartási kötelezettség keretén belül.

A hatályos jogszabályok alapján építésügyet érintő kötelezettséget a település területén a Törökszentmiklói Járási Hivatal Építésügyi Hatósága rendelhet el jelenleg; ugyanakkor a végrehajtást is ugyanezen hatóság foganatosíthatja.

2018. január 1-ét követően a Ket.-et felváltotta az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény [a továbbiakban: Ákr.], mely továbbra is érvényben hagyta a hatóság részére az ideiglenes intézkedési kötelezettséget.

106. § (1) A hatóság - tekintet nélkül a hatáskörére és az illetékességére - hivatalból köteles megtenni azt az ideiglenes intézkedést, amelynek hiányában a késedelem elháríthatatlan kárral, veszéllyel vagy a személyiségi jogok elháríthatatlan sérelmével járna. A hatóság haladéktalanul értesíti a megtett intézkedésről az illetékes hatóságot.

(2) A hatóság a hivatalból megtett ideiglenes intézkedéséről szóló végzését közli az ügyféllel, valamint az illetékes hatósággal, amely az ideiglenes intézkedés szükségességét felülvizsgálja, és szükség esetén intézkedik.

(3) Az ideiglenes intézkedés felülvizsgálatánál nem érvényesül a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok védelme.

3.) Közterület-felügyelő munkaköre: Közterület rendeltetésszerű használatával kapcsolatos ellenőrzési feladatok:

A település környezetvédelméről és a parlagfű, valamint más allergén gyomnövények irtásáról és visszaszorításáról szóló 25/2015. (X.30.) önk. rendelet alapján:

Az ingatlanhasználónak a közterület tisztán tartásával, a zöldterület, park ápolásával kapcsolatos feladatai:

- a) Az ingatlan előtti járda, úszótelek esetén az épület körüli járda, illetve járda hiányában egy méter széles területsáv, valamint a járda melletti zöldsáv úttestig terjedő teljes területének legfeljebb 10 méterig terjedő szakaszán való gondozása, **tisztán tartása, hulladék- és gyommentesítése**, a burkolt területek síkosság- mentesítése, valamint a hó eltakarítása. Amennyiben az ingatlant két közút is határolja, úgy ezek a feladatok mindkét közút irányába kötelezőek. A Széchenyi és Kossuth úti lakótelepeken, a 10 m-es sáv, az épületek körüli területet jelenti, mely az összemetsződések miatt a 2. számú mellékletben lévő térképi kimutatás szerint értendő.
- b) Az ingatlan előtti, melletti nyílt árok és ennek műtárgyai **tisztán tartása, hulladék- és gyommentesítése**, valamint a csapadékvíz zavartalan lefolyását akadályozó anyagok és hulladékok eltávolítása.
- c) Az ingatlanon lévő madarak fészkelő helyei alatti közterület szennyeződéstől való megtisztítása.

Az ingatlanhasználó saját ingatlana tisztán tartásával kapcsolatos feladatai:

- a) Az ingatlan tisztán tartása, gyommentesítése, az ingatlanról a járda, az úttest vagy a szomszédos épület fölé benyúló ágak, bokrok metszése,
- b) az épület előtt lévő fák lehullott lombjának eltakarítása;

Kunszentmárton város közigazgatási területén az ingatlanhasználó kötelezettsége az általa használt területet parlagfűtől, valamint más allergén gyomnövényektől mentesen tartani.

A közterületek, a beépített és beépítetlen ingatlanok, az elhanyagolt területek rendjét a jegyző hivatalból ellenőrzi, jogellenes magatartás tanúsítása esetén az ingatlanhasználó ellen eljárást kezdeményez. A **helyszíni ellenőrzéseket a közterület- felügyelő**, vagy a jegyző által kijelölt ügyintéző végzi. A helyszíni ellenőrzésről az ingatlanhasználó előzetes értesítése mellőzhető.

A 25/2015. (X.30.) önk. rendeletben meghatározott tiltott, helyi közösségi együttélés szabályaival ellentétes magatartás elkövetőjével szemben 25.000.- Forintig terjedő helyszíni bírság, vagy 5.000.- Forinttól – 150.000.- Forintig terjedő közigazgatási bírság kiszabásának van helye. A közigazgatási- vagy helyszíni bírság kiszabása helyett, különösen a közösségi együttélés alapvető szabályait sértő magatartás csekély súlyára való tekintettel figyelmeztetés is alkalmazható, ha ettől az intézkedéstől kellő visszatartó hatás várható el.

A közterület-felügyelő hetente ellenőrzi a település közterületeit. Ellenőrzése során meggyőződik arról, hogy a közterületet a hatályos helyi- és országos előírások szerint, rendeltetésének megfelelően használja mindenki. Ha ettől eltérő használatot tapasztal, felszólítja – első alkalommal szóban - a rendellenes használót annak megszüntetésére. A felszólításokat szórólapon is megteheti. Aki a személyes megkeresésre, vagy szórólapos figyelem felhívásra nem tesz eleget a közterület rendben tartási kötelezettségének, névre szóló írásbeli felszólítást kap. Ezt – az önkéntes teljesítés elmaradása esetén - önkormányzati rendeletben, illetve a magasabb szintű jogszabályokban foglaltak szerint helyszíni bírság, vagy közigazgatási bírság követi/követheti.

2017. évben tett szóbeli felszólítások, melyekhez fényképfelvétel kapcsolódik (írásbeli intézkedést nem igényelt): 186 esetben szóbeli, postaládába elhelyezett szórólap 118 esetben; Az esetek nagy része a közterület tisztántartására irányult (gazos, elhanyagolt, szemetes területek)

2017. évben kiszabott helyszíni bírságok, közigazgatási bírságok: helyszíni bírság nem került kiszabásra (tetten érés szükséges) közigazgatási bírság egy esetben került kiszabásra, mely befizetésre nem került, behajtása folyamatban.

A közterület felügyelő intézkedését megnehezíti, hogy az elhanyagolt, lakatlan ingatlanok esetében a földhivatali ingatlan- nyilvántartásban tárolt hivatalos adatok alapján a tulajdonosokat nem lehet elérni: cím nem azonosítható, kevés az adat, vagy elhunyt a tulajdonos, és/vagy nem került bejegyzésre az örökös.

A közterület-felügyeleti munkákat 1 fő közterület-felügyelő végzi.

4.) Környezetvédelemmel kapcsolatos feladatok:

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, helyi önkormányzati rendeletekben meghatározott feladatkörben az elhagyott, elhanyagolt ingatlanok esetében előforduló közterületen lerakott hulladék elszállíttatása ügyében – jegyzői jogkörben – a KKÖH Műszaki és Pályázatkezelő Osztálya jár el. Ezen esetekben hivatalból hulladékgazdálkodási eljárást indítunk, elszállíttatjuk az elhagyott hulladékot, s amennyiben a tényállás tisztázása során megállapítható az elkövető személye, úgy a végrehajtási költség megfizetésének kötelezettsége mellett, környezetvédelmi bírság kiszabása is lehetséges. Az eddigi ilyen jellegű eljárások esetében nem bizonyítható az elkövető személye. Ez alól kivételt képez a Csengedi szivattyúháznál elhelyezett hulladék (két eset), melyeknél az elkövetőket rögzítette a térfigyelő kamera.

A köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységről szóló 1/1986. (II.21.) ÉVM-EüM együttes rendelet 6. § (1) bekezdése alapján, ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, a tulajdonos köteles gondoskodni

- a) az ingatlan előtti járdaszakasz (járda hiányában egy méter széles területsáv, illetőleg a járda mellett zöldsáv is van, az úttestig terjedő teljes területe),
- b) a járdaszakasz melletti nyílt árok és ennek műtárgyai, továbbá
- c) tömbtelken a külön tulajdonban álló egyes épületek gyalogos megközelítésére és körüljárására szolgáló terület tisztán tartásáról, a csapadékvíz zavartalan lefolyását akadályozó anyagok és más hulladékok eltávolításáról.

A jogerősen kiszabott környezetvédelmi bírságok, az Önkormányzat környezetvédelmi alapjának bevételét képezik.

A környezetvédelemmel kapcsolatos feladatokat – egyéb feladatkörei mellett – 1 fő műszaki ügyintéző végzi.