

Ügyiratszám: SFK/18631-17/2024  
Ügyintéző: Gál Norbert

Tárgy: Coral Homes Társasház 8600 Siófok Beszédes József  
sétány 71. című 3778/118 helyrajzi számú ingatlant érintő  
településképi kötelezés ügye

## HIRDETMÉNY

Felhívom figyelmét, hogy a 8600 Siófok Beszédes József sétány 71. című 3778/118 helyrajzi számú ingatlanon jogszabálysértő állapot megszüntetése ügyében hivatalból indult településképi eljárásban Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 327/2024. (X.31.) számú határozatot adta ki.

Ügyfél neve: Coral Homes Társasház Cím: 8600 Siófok Beszédes József sétány 71.

A felhívás a Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal (8600 Siófok, Fő tér 1.) földszintjén elhelyezett hirdetőtáblán kerül kifüggesztésre, illetve közzétételre kerül a város honlapján, a [www.siofok.hu](http://www.siofok.hu) oldalon.

Siófok, 2024. november 8.

Dr. Boda Zsuzsanna jegyző megbízásából:



Gál Norbert  
főépítési referens

Kifüggesztés napja: 2024. november

Honlapra feltöltése, kihirdetése szintén 2024. november



**S I Ó F O K V Á R O S F Ő É P Í T É S Z E**  
Siófok, Fő tér 1. Levélcím: 8601 Siófok, Pf.:26  
Tel.: 84/504-180 Fax: 84/504-103 E-mail: [foepitesz@siofok.hu](mailto:foepitesz@siofok.hu)

Ügyiratszám: **SFK/18631-16/2024**  
Ügyintéző: Gál Norbert  
Elérhetősége: e-mail: [gal.norbert@siofok.hu](mailto:gal.norbert@siofok.hu)  
Tel: 84/504-267

Tárgy: Coral Homes Társasház 8600 Siófok Beszédes József sétány 71. című 3778/118 helyrajzi számú ingatlan érintő településképi kötelezés ügye – Képviselő-testületi döntés megküldése

### **Prométheusz Alba Ingatlankezelő Kft. (társasházkezelő)**

Csárádi László János ügyvezető

Székesfehérvár

Lövölde út 3. 1. em. 1.  
8000

**Tisztelt Címzett!**

Mellékelten megküldöm Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének 327/2024. (X.31.) számú határozatát.

Az SFK/18631-6/2024 számú, 2024. június 24. napon kelt határozatot – a településképvédelmi bírság összege tekintetében – kijavító, SFK/18631-10/2024 számú, 2024. augusztus 15. napon kelt határozat 2024. október 31. napon véglegessé vált.

Felhívom a kötelezett Coral Homes Társasház (8600 Siófok, Beszédes József sétány 71.) tulajdonosainak figyelmét, hogy a településképvédelmi bírságot az SFK/18631-10/2024 számú, 2024. augusztus 15. napon kelt határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül Siófok Város Önkormányzat 11639002-06180700-39000008 számú számlájára kell befizetni. A befizetési bizonylaton fel kell tüntetni a határozat számát.

Felhívom kötelezett figyelmét továbbá, hogy az SFK/18631-6/2024 számú, 2024. június 24. napon kelt határozatban foglalt, a jogszabálysértő állapot megszüntetésére vonatkozó kötelezettségének a határozat véglegessé válását követő 30 napon belül kellett eleget tenni.

A kötelezettség elmulasztása, vagy annak részben történő teljesítése esetén, az önkéntes végrehajtásig, többször is megismételhető alkalmanként tízezer forinttól egymillió forintig terjedő eljárásbírsággal sújtható, illetve a kötelezettség hatósági úton történő végrehajtása is elrendelhető.

**Siófok, 2024. november 8.**

**Gál Norbert s.k.**  
főépítész referens

#### Értesül:

1. Címzett – cégkapun
2. Coral Homes Társasház tulajdonosai – hirdteményi úton
3. Irattár

## KIVONAT

### Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2024. október 31-én megtartott rendkívüli – **ZÁRT** – ülésének jegyzőkönyvéből

#### Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének 327/2024. (X. 31.) határozata

a Siófok Város Polgármestere településképi kötelezési eljárásban hozott SFK/18631-6/2024 számú, SFK/18631-10/2024 számú határozattal kijavított határozata elleni fellebbezés elbírálásáról

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „*Siófok Város Polgármestere településképi kötelezési eljárásban hozott SFK/18631-6/2024 számú, SFK/18631-10/2024 számú határozattal kijavított határozata elleni fellebbezés elbírálása*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Prométheusz Alba Kft. fellebbezését – melyet Siófok Város Önkormányzat Polgármestere SFK/18631-6/2024 számú, SFK/18631-10/2024 számú határozattal kijavított határozatával szemben nyújtott be –

a 327/2024. (X. 31.) képviselő-testületi határozatával

elutasítja,

és a Siófok Város Önkormányzat Polgármestere SFK/18631-6/2024 számú, SFK/18631-10/2024 számú határozattal kijavított határozatát helybenhagyja.

Az ügyben felmerült eljárási költséget a fellebbezést betérjesztő megfizette, ezért annak viseléséről nem kell rendelkezni.

A döntés ellen államigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs. A döntés ellen fellebbezésnek helye nincs, a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási per indítható.

A keresetlevelet – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez benyújtani (Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testület 8600 Siófok, Fő tér 1.).

## INDOKOLÁS

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. 2023. augusztus 25. napon lakossági bejelentést kapott, mely szerint a 8600 Siófok Beszedes József sétány 71. című 3778/118 helyrajzi számú ingatlanon a használatbavételi engedély megadása után a parkolók számát megnövelve az előírt zöldfelületet lecsökkentették. A hatóság a bejelentést hatáskör hiánya miatt áttette a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Siófok Város Önkormányzat Polgármesteréhez.

A településképi védelméről szóló 1/2018. (I.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Tkr.) alapján a településképi követelmények ellenőrzése érdekében hivatalból eljárást indított hivatalunk és helyszíni szemlét tűzött ki.

Az eljárás során megállapítást nyert, hogy az engedélyezett és jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentáció szerinti helyszínrajzhoz képest további parkolók kerültek kialakításra, a parkolók kialakításával a zöldfelület jelentősen csökkent, így Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének Siófok Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló, a többször módosított 23/2005. (IV.29.) számú önkormányzati rendelete szerinti követelmények már nem teljesülnek.

Az engedélyezett és jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentáció szerint a zöldfelület aránya 40,2%-ban volt meghatározva, a további parkolók kialakításával a zöldfelület jelentősen csökkent, az előírt 40% legkisebb zöldfelület már nem biztosított. A zöldfelület kialakítása, a csökkent méretű zöldfelület a településképet is hátrányosan befolyásolja.

Fentiekre tekintettel az SFK/18631-6/2024 számú határozattal 2024. június 24. napon Siófok Város Önkormányzat Polgármestere kötelezte az ingatlan tulajdonosait a szabálytalan állapot megszüntetésére, a zöldfelületnek a megvalósult műszaki tervek szerinti állapotának kialakítására, vagy az övezetben előírt minimális térmértékű zöldfelület – felmérési, tervekkel igazoltan biztosított – kialakítására, a burkolt felületek megfelelő mértékű bontásával, növények telepítésével. A döntésben településkép-védelmi bírság megfizetésére is kötelezte.

Az eljárás megindításakor hatályos, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban Tvtv.) 11. § (1)-(2) bekezdései szerint:

*„(1) Ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket – a rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatban foglaltakat vagy a településrendezési illeszkedés követelményét – megsértette, az önkormányzat a figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények érvényesítése, a rendeltetés-változás esetén a helyi építés szabályzat előírásainak teljesítése érdekében az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg – ha a (3) bekezdés szerint a településképi rendelet lehetőséget biztosít településkép-védelmi bírság kiszabására – az ingatlantulajdonost településkép-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településkép-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek legkisebb összege 100 000 Ft.”*

A döntés ellen benyújtott fellebbezésben a társasház kezelője a bírság megfizetésétől való eltekintést kéri arra hivatkozva, hogy az épület tervezését és kivitelezését is más végezte, ezért a társasháznak, a társasház tulajdonosainak a tervezéshez, kivitelezéshez semmi közük nincs. A fellebbezésben azt is előadta, hogy a „kivitelezés azóta elkészült és az ismételt helyszíneléssel megtekinthető”. Helyszíni szemle megtartása nélkül, a közterületről is megállapítható, hogy az eljárás megindításakor tartott helyszíni szemléhez képest változás nem történt, a kötelezésben előírt, a szükséges legkisebb zöldfelület meglétét igazoló terv sem került benyújtásra, azaz az előírt kötelezettségét részben sem teljesítette a kötelezett.

Saját hatáskörben eljárva Siófok Város Önkormányzat Polgármestere a határozatot a kérelemnek megfelelően nem kívánta módosítani.

A Tvtv. előírásainak megfelelően a jogszabálysértő állapot megszüntetésére és a településkép-védelmi bírság megfizetésére is az ingatlan tulajdonosait kellett kötelezni. A társasház ezzel kapcsolatban felmerülő kárigényét az építetővel és/vagy a kivitelezővel szemben peres eljárásban érvényesítheti.

A tárgyi fellebbezés előzményeit, jogszabályi háttérét megvizsgálva, és a fent felsorolt indokokat figyelembe véve megállapítható, hogy a településképi eljárásban hozott döntés az

eljárás megindításkor jogszabályoknak megfelelő és megalapozott. A fellebbezésben előadott felvetések nem alapozzák meg kellően az ügyben hozott döntés megváltoztatását, ezért a Képviselő-testület az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. CL. törvény (Ákr.) 119. § (4)-(5) bekezdései alapján a településképi bejelentés tárgyában hozott döntést helybenhagyja.

A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban Kp.) 39. § (1) bekezdése szerint *a keresetlevelet – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez benyújtani.*

A Kp. 29. § (1) bekezdés értelmében *az elektronikus kapcsolattartásra a polgári perrendtartás szabályait kell megfelelően alkalmazni.*

Az Ákr. 82. § (1) bekezdése szerint *a hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már – az e törvényben meghatározott kivételekkel – nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közlésével áll be.*

Az Ákr. 86. § (1) bekezdés szerint *a nem elektronikusan közölt iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta.*

Az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján *az ügyfél – az önálló fellebbezéssel nem támadható végzések kivételével – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat.*

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 142/A. § (1)-(2) bekezdése értelmében *„A képviselő-testület a hatáskörébe tartozó hatósági ügyben a hatáskörét önkormányzati rendeletben a polgármesterre, a bizottságra, a társulására vagy a jegyzőre ruházhatja át. Ha a képviselő-testület önkormányzati hatósági ügyben a hatáskörét átruházza, elbírálja a fellebbezést, valamint gyakorolja a másodfokú hatóság és – a (3) bekezdés szerinti kivétellel – a felügyeleti szerv feladat- és hatáskörét.”*

Döntést a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hozta meg a Képviselő-testület.


A jogorvoslatról az Ákr. 114. § (1) bekezdése és a Kp. 39.§ (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

A Képviselő-testület hatásköre a Mötv. 142/A. § (2) bekezdésén, illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) és c) pontján alapul.

Felelős: Dr. Kovács Miklós alpolgármester

Határidő: értelem szerint

K.m.f.

  
**Dr. Boda Zsuzsanna**  
jegyző

  
**Dr. Lengyel Róbert**  
polgármester