

Benkovics Zoltán

### **Vörösiszap-katasztrófa: az újjáépítés szervezési tapasztalatai**

A kiváló szakemberre a közelmúltban eltávozott Benkovics Zoltánra emlékezünk egyik a vörösiszap katasztrófa felszámolásának befejező fázisáról készült írásának közzétételével. Számos nagy katasztrófahelyzetben és a hétköznapiakban is nagyszerű emberről, méltán mondhatjuk, hogy az iszapkatasztrófa felszámolásában és az újjáépítésben maradandót alkotott. Beírta nevét a történelembe. Hogyan újjult meg az eddigi legnagyobb iparkatasztrófa által sújtott terület?



**Benkovics Zoltán – a szervező**

### **Új házak építése – terület előkészítés**

Az ingatlan-kárenyhítés mértékét a bekövetkezett kár nagysága alapján kellett meghatározni; ennek érdekében a Belügyminisztérium Településrendezési és Építésügyi Helyettes Államtitkársága felállított egy építészmérnöki csoportot, amely minden károsodott ingatlant minősített, megalapozva ezzel az elismert kárértéket.

### **Védőgátépítés**

Mindeközben – 2010. október 9-től számítva – három napon belül meg kellett építeni a kolontári védőgátat, hogy kivédhető legyen egy újabb katasztrófa abban az esetben, ha a tározó védőgátja ismét átszakadna. Ez annyiban bonyolította a folyamatot, hogy ehhez 31 ház lebontásával kapcsolatban kellett intézkedni; a kolontári sérült ingatlanokban ugyan senki, a devecseri megrongált házakban viszont sokan laktak még az iszapkatasztrófa után.



A mielőbbi kárenyhítés megkezdése érdekében döntés született arról, hogy az új házak lakóparkban épüljenek fel. Ezt követően a közműszolgáltatás kapcsolódását figyelembe véve felmértük a lakópark kialakítására alkalmas területeket.

A területek megvásárlása sem bizonyult egyszerűnek. A területek tulajdonosai ugyanis az első tárgyalásokon – a földterületükhöz való ragaszkodásuk hangsúlyozásával – igyekeztek felsröfolni az árat. A tárgyalások folyamán a kisajátítás lehetősége is szóba került, bár a Közigazgatási Hivatal állásfoglalása szerint ennek jogi feltételei nem álltak fent. Végül is kimerítő, hosszú tárgyalások után az állam által biztosított forrásból megszülettek a vételi megállapodások. Ezt követően rövid időn belül már a területrendezés, az utcák és a telekhatárok kitűzése volt a fő feladat.

### **Használt ingatlanok vásárlása**

A használt ingatlanok megvásárlásához összegyűjtöttük a településeken eladásra meghirdetett ingatlanok címjegyzékét. Ehhez feldolgoztuk az eladó épületek országos címjegyzékét, és Veszprém megyei települések eladó ingatlanjait tartalmazó listákat. Ezeket a listákat felülvizsgáltuk (műszaki állapot, árarány, stb.) és a megfelelő lakások jegyzékét tettük közzé a károsultak részére.

Hogy még jobban segítsék a rászorultakat az új lakás kiválasztásában, az újjáépítési munkacsoport többször a helyszínre is elkísérte őket. A használt ingatlanok megvásárlása jelentette a leggyorsabb megoldást: az első adás-vételi szerződést már november végén aláírták. Ilyen módon 125-en jutottak lakáshoz: 56-an Devecserben, 9-en Kolontáron és 23-an Ajkán, 46-an más településeken (összesen 29 településen). A számokból kiolvasható, hogy a károsultak 70%-a a térségben, szülőföldje közelében telepedett le.

### **A károsodott ingatlanok felmérése**

Az izzapkatasztrófát követően elsőként a veszélyfelderítő csoportok kezdték meg a károsodott ingatlanok számbavételét, darabszám, majd utca, házszám szerint. Ezt a később kármentés vezetésére kijelölt tisztek, mint utcaparancsnokok pontosították. Az adatoknak a segélyek folyósításában is jelentősége volt, mert ez alapján részesülhettek az állandó-, ideiglenes

lakhellyel rendelkezők a MAL által felajánlott gyorssegélyben, később pedig a kármentő alapból biztosított gyorssegélyben.

A földhivatali ügyek rendezéséhez a házszám szerinti nyilvántartást ki kellett egészíteni a helyrajzi számokkal is. Ez már okozott nehézségeket: a devecseri építésügyi iroda ugyanis nem rendelkezett a helyrajzi számok tekintetében sem pontos térképekkel, sem kimutatásokkal. Ráadásul a különböző utcanév-módosítások során elírt házszámok, az egy házszám alá tartozó több helyrajzi szám, illetve az egy helyrajzi szám alá tartozó több házszám sem könnyítette meg a munkát, hiszen mindez egyenkénti vizsgálatot, helyszíni bejárást, egyeztetést igényelt. A településen életvitel-szerűen lakók névjegyzékének elkészítése hosszas egyeztetést igényelt volna a hanyag önkormányzati nyilvántartás nélkül is. Kolontáron szerencsére ilyen problémák nem adódtak, az ingatlan-nyilvántartás pontos volt.

A pontosításokkal egyidejűleg az igazságügyi szakértők – az önkormányzatokkal kötött szerződések alapján – megkezdték a károsodott ingatlanok értékének megállapítását. A megállapított kárértékeket a tulajdonosok számos alkalommal kifogásolták, ezért újabb felméréseket kellett elrendelni. Végül az eredeti vagy a jogorvoslatként elrendelt független kárszakértői vizsgálat adata lett a kártérítés alapja.

### **Bontások és kényszerbontások**

Az elsődleges kárfelmérési adatok alapján 2010. október 13-ára a BM Építésügyi Főosztályának szakértői bizottsága elvégezte a károsodott ingatlanok felmérését, és azokat

- elbontandó,
- helyreállítható,
- megtartandó, illetve
- tovább vizsgálendő kategóriákba sorolta.

Ezt követően a három érintett település polgármestere aláírásával hitelesítette a BM építésügyi szakértői által elkészített listát. Ezután a BM által kijelölt ügyvédi csoport Kolontáron megkezdte a károsultak nyilatkoztatását. Ehhez az Újjáépítési Munkacsoport előkészítette a szükséges dokumentumokat (lakosok névjegyzéke, elérhetősége, helyrajzi szám, utca és házszám listák).

Időközben több ingatlanon újabb szakértői vizsgálatok váltak szükségessé, ahol a szakértői vélemények alapján belügyminiszteri engedéllyel változtatták meg az épületek besorolását.

A vállalkozói ingatlanok besorolása (helyreállítandó, bontandó) 2011. június végén fejeződött be.

Devecserben 270 épület került a bontandó kategóriába, s ehhez 19 bontási szektort alakítottunk ki, s ez alapján kezdődtek meg a bontások. A tervek szerint a bontásokat június 30-ig be kellett volna fejezni, ám néhány ház lebontása határidőre nem történhetett meg, mivel néhány lakos a kiköltözését vásárolt vagy újjáépített ingatlanába nem tudta megoldani.

A kiköltözések során pedig hagyatéki eljárások és tisztázatlan tulajdoni viszonyok is jelentkeztek.

A kényszerbontásokat elsődlegesen Kolontáron a védőgát érdekében kellett elrendelni, de négy ingatlan esetében e módszert a hatóságoktól Devecserben is kértük.

### **Bontási eljárás**

A bontási eljárási rend:

1. Önkormányzati rendeletben kell szabályozni a bontási ütemtervet
2. ÚKKK parancsnoka elrendeli a bontást, erről tájékoztatja:

- A fővállalkozót, a fővállalkozó rendezi a közművek kikötését.
  - A tervezőt, aki elkészíti a bontási tervdokumentációt és az ÚKKG útján betérjeszti az építési hatósághoz.
  - Műszaki ellenőrt.
  - MRFK főkapitányát.
3. Az ÚKKG a fővállalkozó és az ÖKUCS kijelöli az anyagkinyerésre alkalmas épületeket. A bontási ütemterv alapján az anyagkinyerésre, ingatlanonként hat napot biztosítanak.
  4. A bontási területet az önkormányzat adja át a fővállalkozó részére, az átadáson részt vesz ÖKUCS, ÚKKG, műszaki ellenőr, fővállalkozó.
  5. A bontási terület lezárását a rendőrség biztosítja, a bontások szakszerű és ütemterv szerinti elvégzését az ÚKKG, és a főellenőr ellenőrzi.
  6. A bontás befejezését követően a bontási terület visszaadására a humuszosítást követően kerülhet sor.
  7. Az ÚKKG a bontás készre jelentését megküldi az Építésügyi Hatóság felé.  
(ÚKKG – Újjáépítési Kormányzati Koordinációs Központ, ÖKUCS – Önkormányzati Kárrendezési Újjáépítési Csoport)

### **A bontás felügyelete**

Nem volt egyszerű a bontás felügyelete sem, amelyet a műveletirányító munkacsoport látott el. Ellenőrizni kellett az előkészítést, a megkötött szerződéseket, a bontási ütemezést. Kapcsolatot kellett tartani a bontás tervezőjével, kivitelezőjével, a BM építésügyi megbízottal és az építési hatósággal. Közben a 19 bontási blokkban folyó munkákat felügyelte, az elbontott ingatlanokat a térképen nyilvántartotta, a bontandó ingatlanokban bentlakó károsultak elhelyezését egyeztette a logisztikai munkacsoporttal és a Máltai Szeretetszolgálattal. Ezután nem maradt más feladata, mint az ingóságok nyilvántartásba vétele, azok kiszállításának és raktározásának koordinálása.

A vörösiszappal, illetve lúggal szennyezett bontási anyagokat a MAL X-es tározójába kellett szállítani a bontás fővállalkozójának.

A bontási ütemtervben szereplő egyes tömbök bontásának megkezdésére az ÚKKG parancsnoka adott írásbeli utasítást. Ezt követően 5 nap állt Devecser Város Önkormányzata rendelkezésére a felhasználható építőanyagok és tartozékok kinyerésére. A munkák elvégzése érdekében átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján átvette a munkaterületet.

### **Helyi rendelet**

A bontásokra a devecseri önkormányzat rendeletet alkotott, e szerint:

- A bontások csak jogerős bontási engedély, illetve bontási bejelentés alapján végezhetők. A bontási eljárás során felmerült költségeket a fővállalkozó viselte.
- A bontásra kijelölt ingatlanok teljes (épületek, pince, kutak, szennyvíztárolók, vízóra aknák esetén annak elbontását és betemetését is beleértve) bontását, a bontott anyag elszállítását, valamint a tereprendezési munkálatokat a fővállalkozó saját költségén végezte.
- Az összes épület 20%-a esetén a tetőhéjazatot, és az egészséges szerkezeti faanyagot kézi bontással kellett kinyerni.

A lebontott lakóingatlanok telkei Devecser Város Önkormányzatának tulajdonába kerültek.

A szennyezett építési anyagok felhasználását megtiltották.

### **Jogutódlás**

Mivel a lakóparkban épített lakóházak építtetője az OKF volt, a használatbavételt és a birtokbaadást a jogutódlással kapcsolatos ügyintézésnek kellett megelőznie. Az ügyintézés rendjét az ÚKKK az építési hatósággal közreműködve dolgozta ki. Az eljárások rendben, zökkenőmentesen lezajlottak.

### **Műszaki átadás – birtokba adás**



A lakóparkok kivitelezése után a közművek, lakóépületek műszaki átadásának és a későbbi birtokbaadásának előkészítése volt a fő feladat. Ennek érdekében több átadás-átvételi előzetes egyeztető értekezleten került sor az átadással kapcsolatos folyamatok, dokumentumok, feladatok, időpontok egyeztetésére. Ezek alapján elkészült a lakóparkok műszaki átadás-átvételének és birtokbaadásának ütemterve.

A lakóházak műszaki átadását minden esetben alapos takarítás előzte meg. Ezt követően került sor a gázkazánok, melegvíz-, és fűtőrendszerek próbájára-beüzemelésére.

Az átadás-átvételek során szakértők összesen 384 hibát (összesen 114 hibafajtát) állapítottak meg, ez lakásonkénti átlagban mintegy 18 hibát jelentett. A fővállalkozó ezeket határidőre javította. A devecseri átadáson épületenként a hibaszám már 11-re csökkent, amelyek javítása szintén határidőre megtörtént.

A műszaki átadás-átvételi eljárással párhuzamosan a Csíky Kkt. négy példányban elkészítette az épületek, a beépített bútorok, szerelvények és gépészeti berendezések műbizonylatait, műszaki dokumentációját, valamint a tulajdonosok részére a „használati útmutatót”. Ezeket birtokbaadáskor a tulajdonosok megkapták.

Összegezve elmondható, hogy a műszaki átadás-átvételi eljárás komolyabb problémák nélkül lezajlott. A hatékony lebonyolításban nagy segítséget nyújtottak a hetente tartott kooperációs értekezletek, a fővállalkozó, műszaki ellenőr, tervező, építésügyi hatóság és ÚKKK közötti rugalmas együttműködés, jó információáramlás és nem utolsósorban a kialakult jó munkakapcsolatok.

Benkovics Zoltán pv. ddtb., igazgató, ÚKKK parancsnok

