

SZAKDOLGOZAT

Tilliné Stégmár Zsuzsanna

2014

Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

**A majki műemlékingatlanok, kiszolgáló területeik
birtok- és funkcióváltozásai az építéstől
napjainkig**

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Mizseiné dr. Nyiri Judit
egyetemi docens

Készítette:

Tilliné Stégmár Zsuzsanna
Levelező tagozat
Igazgatás szervező

Székesfehérvár

2014

NYILATKOZAT

Alulírott **Tilliné Stégmár Zsuzsanna** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy

A majki műemlékingatlanok, kiszolgáló területeik birtok- és funkcióváltozásai az építéstől napjainkig című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében.¹

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2014. május 18.

Tilliné Stégmár Zsuzsanna

.....

Hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.
36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	5
1. BEVEZETÉS	5
1.1 A dolgozat felépítéséről	5
1.2 A témaválasztás indoklása	5
2. A MAJKI MŰEMLÉKEGYÜTTES TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VÁLTOZÁSAI – TÖRTÉNELMI VISSZATEKINTÉS	7
2.1 Majk története a premontreiektől a kamalduli rend beköltözéséig	7
2.2 A kamalduli rend feloszlásától a II. világháborúig	12
2.3 A II. világháborútól napjainkig	15
2.4 A jelenleg is folyó rekonstrukcióról	21
3. A VÁLTOZÁSOK TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSA AZ ÉRTÉKŐRZÉS, A FENNMARADÁS ÉS A FUNKCIÓVÁLTÁS SZEMPONTRENDSZERÉBEN.....	26
3.1 Felújítás, rekonstrukció és újjáépítés	26
3.2 Értékőrző műemlékvédelem	29
3.3 A műemlékek fenntarthatóságáról	31
3.4 Műemlék és funkcióváltás – lehetőségek és korlátok	33
4. A MŰEMLÉKINGATLANOK JELENLEGI NYILVÁNTARTÁSI RENDSZERE, AZOK INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL VALÓ KAPCSOLATA	36
4.1 A műemlék fogalmáról és kezelésükről	36
4.2 A műemlék-nyilvántartás formái, eszközei	37
4.3 Műemlékek az ingatlan-nyilvántartásban	40
5. ÖSSZEGZÉS	43
BIBLIOGRÁFIA.....	45
MELLÉKLETEK	

1. BEVEZETÉS

1.1 A dolgozat felépítéséről

Dolgozatomban arra fogok törekedni, hogy többféle szempontból is bemutassam a majki műemlék együttes történetét, jelentőségét és a benne rejlő értékeket. Kitérek majd az épületek ismertetésére is, hogy képet lehessen alkotni e műemlék jelenlegi és reményeink szerint folyamatosan megújuló, jövőbeni kinézetéről is. Ezt a célt szolgálja az a számos fotó is, amelyet beillesztek a téma szemléltetésére.

Szeretném továbbá értékelni a végbe ment változások társadalmi, gazdasági hatását az értékörzés, a fennmaradás és a funkcióváltás szempont rendszerében. A Majkon jelenleg is zajló munkálatok kapcsán a műemléki oltalom és a hasznosíthatóság érdekében történő rekonstrukció összefüggéseit vizsgálom.

Mindamellet, hogy Majk bemutatása számos történelmi-kulturális vonatkozást hordoz, igyekszem szakmai szemmel is tekinteni rá. Ezért tartom szükségesnek, hogy kitérjek a műemlékingatlanok jelenlegi nyilvántartási rendszerének bemutatására, illetve ennek ingatlan-nyilvántartással való kapcsolatára.

1.2 A témaválasztás indoklása



1. 1 . ábra : Majk madártávlatból
(forrás: www.civertan.hu)

A majki műemlékegyüttes a mai Majkpusztán, Oroszlány város külterületén található. (1.1 ábra) Sajátos történelmi hangulatú és egyben szakrális emlékhely, nemcsak turisták által felkeresett nevezetesség, de vallásos emlékek, szakrális érzések hordozója is.

A környéken élő lakosság számára ugyanakkor mindennapjaik része, kirándulásaik és kulturális rendezvényeik színhelye. Így vagyok

ezzel én is, hiszen Oroszlányon születtem, és itt élek jelenleg is, Majk szorosan összekapcsolódott saját életemmel.

A majki műemlékegyüttes a mai Majkpusztán, Oroszlány város külterületén található, az Észak-Vértesben, kiterjedt erdőségben megbújva, tavak szomszédságában. Sajátos történelmi hangulatú és egyben szakrális emlékhely, nemcsak turisták által felkeresett nevezetesség, de vallásos emlékek, érzések hordozója is. Kedvező földrajzi helyzete, jó megközelítési lehetősége is vonzó a látogatóknak: közúton az M1 autópályán a tatabányai leágazásnál kell letérni Oroszlány irányába haladva, Székesfehérvártól kb. 50 km-re a 81-es főúton közelíthető meg.

A környéken élők számára ugyanakkor mindennapjaik része, kirándulásaik és kulturális rendezvényeik színhelye. Így vagyok ezzel én is, hiszen Oroszlányon születtem, és itt élek jelenleg is, Majk szorosan összekapcsolódott saját életemmel.

Ebből következően szinte magától értetődő volt, hogy szakdolgozatom Majkhoz mint műemlékhez, és Majkhoz, mint ingatlanhoz fog kapcsolódni. Sokan feldolgozták már ezt a témát, de mégis aktuálisnak érzem újra: a tervek szerint 2014 nyarán befejeződő felújítás, amely 874 millió forint európai uniós támogatással kezdődhetett meg, ismét a figyelmünk középpontjába helyezi Majkot.

Ennek a felújításnak a során személyesen is gyűjthettem tapasztalatokat arról, hogy nagymértékben különbözik ez a rekonstrukció a korábbiaktól. Az 1960-as évektől jellemző, elsősorban állagmegőrző munkálatok igen korlátozottak voltak, legtöbbször finanszírozási problémák miatt, míg a mostaniak igen kiterjedtek, és a lezajlott változások arra is kiindulási alapot nyújthatnak, hogy összefüggéseiben vizsgáljuk a műemlékek jövőjével és a műemlékvédelemmel kapcsolatban felmerülő kérdéseket.

2. A MAJKI MŰEMLÉKEGYÜTTES TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VÁLTOZÁSAI – TÖRTÉNELMI VISSZATEKINTÉS

2.1 Majk története a premontreiektől a kamalduli rend beköltözéséig

A remeteség elődje egy XII. századi premontrei kolostor, amely a század második felében épülhetett, hiszen a rend 1130-tól települt be hazánkba, II. Béla (1131-1141) és II. Géza királyunk uralkodása idején (1141-1162). Ebben az időben Majk a Csák család birtoka volt, akik királyi adományként birtokolták a területet és a Vértes környékét. A prépostság feltehetően római kori alapokra épülhetett, első okleveles nyoma 1281-ből való. A premontrei kolostor a mai angolpark utáni területen helyezkedett el, tehát nem pontosan azon a helyen, ahol a remeteség ma áll.¹ (2.1. ábra)



Majk első írásos említése 1235-ből való. A pécsváradi bencés apátság Szt. István egyházához, illetve a veszprémi esperességhez tartozó főkegyházként nevezi meg „MOYE” alakban. A túróci prépostság 1251-ben írt alapítólevelében „abbassanti Martini de Moyk” („Szent Márton apátja Majkról”) alakban szerepel. A prépostságnak sok adománybirtoka volt a környéken, így többször, több

hivatalos iratban is előfordul.

Majk a XIII-XIV. században élte első virágkorát. Jelentőségét bizonyítja egy 1289-ből fennmaradt végrendelet, amelyben Ivánka, Zygwy Joachim fia végrendelkezett, hogy köröskényi birtokának birtokjogát feleségének, Máriának adományozza. A függőpecsét a kolostor pártfogóját, a gyermek Jézust kézben tartó Szűz-Máriát ábrázolja, a pecséten félkör alakban „Sigillum Capitule de Maik” („Majki káptalan pecsétje”) felirat található.

¹Dr. Voit Pál: A majki kamalduli remeteség építéstörténete (1962)

Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, l. sz.: 4532. 1. p.

Ez azt bizonyítja, hogy Majk már ebben az időben hiteleshely volt. Ez egy figyelemre méltó tény, hiszen ekkor alig 100, Nagy Lajos 1351-es törvényei alapján pedig alig 40 hiteleshely volt az országban. Majk az írásbeliség fontos helyszíne volt, több királyunk is a premontreiekkal foglaltatta írásba és hitelesítette – főleg a Vértes erdejében történt vadászatok alkalmával – a rendeleteit. (Ez a tevékenység komoly jövedelmet biztosított az egyháznak.)

A huszita háborúk időszakában majd a török hódítások kezdetén Majk jelentősége folyamatosan csökkent, a XVI. században még önállóságát is elvesztette: 1516-ban a csornai Szent Mihály prépostsághoz tartozott, fiókegyháza volt. 1526 után a prépostság sorsa, Vértesszentkereszthez hasonlóan, megpecsételődött: a törökök végigdúlták a Vértest, a lakosok nagy része elmenekült. Sokan bizonyára a tatai várban találtak új otthont, ekkor – mint a környező települések nagy része – Majk is a tatai várbirtokhoz tartozott.

1541-ben elesett Buda, 1543-ban Fehérvár és Tata is. A portyázó törökök felégették a Vértes falvait. Joggal feltételezhetjük, hogy a premontreiek is ekkor hagyták el a kolostort, valószínűleg nyugodtabb vidékre menekültek. A török hódoltság alatt Majk továbbra is a tatai várbirtok és uradalom részét képezte, de miután a vidék hol magyar, hol török fennhatóság alatt állt, az elhagyott kolostor és templom sorsa – miután gazdája mindig változott – megpecsételődött, az állagmegórással bizonyára nem törődtek az épp aktuális tulajdonosok.²

1632-ben a király nebojszai Balogh Istvánnak, a tatai várkapitánynak adta az uradalmat zálogba, majd több tulajdonos követte egymást. 1643-ban gr. Zichy Ferencé volt a terület, 1646-ban már gr. Csáky László kapta meg a tulajdonjogot a királytól. 1693-tól a Hochburg-féle uradalom része lett. Ez sem tartott sokáig, mert 1697-ben újból a Csákyak lettek tulajdonosok. 1697-ben kihalt a család, így az uradalom a koronára szállt.

Lipót császár 1697-ben az uradalmat báró Krapf Ferencnek és fiának, Gáspárnak adta át. 1715-ben Krapf Ferenc bérbe adta Jeszenszky Józsefnek, a tulajdonjogot fiára, Gáspárra ruházta át. Krapf Gáspár nem törődött a birtokkal, igényt sem tartott rá, így el is adta, gr. Esterházy Józsefnek, aki 1727-ben 343.524 Ft-ért vette meg. Ekkortól egy új, virágzóbb korszak kezdődik Majk történetében.

²Haraszi Mihály – Kőbányai Ferenc – Kulcsár Emil Miklós (1994.: Fejezetek Oroszlány történetéből, Oroszlány Város Önkormányzata, Oroszlány) 203.p.

Esterházy József 1200 hold nagyságú, szántóból, szőlőből, rétből, legelőből, erdőből, halastóból, 3 malomból álló birtokot vett át, a volt premontrei kolostor romjaival. Mindössze 6 évig állt a gróf saját kezelésében: 1733-ban adta át a kamalduli rendnek, hogy kolostort építhessen rajta.

A kamalduliak jelentős központjának számított a Bécs melletti, kahlenbergi monostor. Ennek a perjele és a rend tartományi főnöke a magyar származású Radossányi László volt. Amikor megszületett a terv, hogy a meglévők mellé új kolostort alapítsanak, a magyar főurak misealapítványt tettek. Ipolykéri Kéry Ádám, Veszprém megyei birtokos, alapítványát pénzben és birtokban tette meg: az omladozó Somló várát és környékét adta a kamalduli rendnek, a vár rendbehozatalára, átalakítására, fenntartására 4000 rajnai forinttal. A gróf rendezetlen anyagi helyzete azonban megghiúsította a tervet, és a megajánlott pénz is kevés volt ahhoz, hogy a remeteség megépülhessen.

Radossányi páter ekkor a magyar főurakhoz fordult segítségért. Felhívására Esterházy József, aki ifjú korában szintén papnak készült, és a szerzetesek nagy barátja volt, készséggel segített, és majki birtokát ajánlotta fel a kamalduliaknak. Az adományozást Tatán foglalták írásba, hiteles alapítólevélben, 1733. július 28-án. Ebben az iratban pontosan meghatározták a remeteség és a hozzá tartozó birtok (rétek, erdők, halastavak) helyét, kiterjedését is.

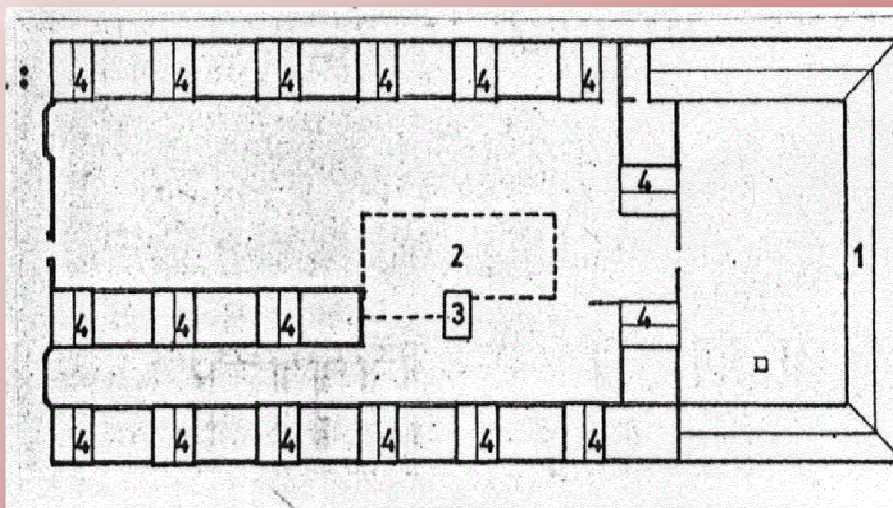
Az alapítólevél tanúsága szerint az alapító nemcsak az 1200 holdas pusztát és a hozzá tartozó birtoktesteket adta, hanem az építőanyagokat és a munkaerőt is. 1733-ban már meg is kezdődött a tereprendezés és az építőanyag fellelése. Esterházy József megengedte, hogy a Környe határában lévő római romokat, Oroszlánkő és Gesztes vár romjait, a vértesszentkereszti bencés monostor templomának díszes köveit is felhasználhassák az építkezésen. Ezen felül még a premontrei kolostor köveit is beépíthették. A faanyagot a saját erdőből, a meszet a saját mészégetőből, az oltárokhoz a márványt pedig a saját bányáiból biztosította. De a halastavak létesítésének költsége a rendet terhelte.

A nagyszabású építkezés terveit Franz Anton Pilgram (1699-1761) készítette, aki Alsó-Ausztria tartományi építőmestere volt, és az Esterházyak „házi építésze”. Mivel a kamalduliak mindig a rendi előírásoknak és a hagyományoknak megfelelő koncepció szerint építkeztek, egy már meglévő épületegyüttes szolgált kiindulópontul: a terveket a Nyitra mellett található, Zobor-hegyi kolostor mintájára készítette el. (2.2 és 2.3 ábra) A remeteség végül azonban nem teljesen a népszerű mester, elképzelései alapján született

meg: terveit Anton Erhard Martinelli, osztrák császári építőmester, kamarai építész bírálta felül.

A templom alapjait, melyet a remeteség további épületei fogtak közre, 1753-ban tették le, az építkezés egészen 1770-ig tartott, valószínűleg anyagi okai voltak annak, hogy a befejezés soká elhúzódott. A templombelsőt Franz Anton Maulbertsch által készített freskók díszítették, az oltárkép pedig Jézus az olajfák hegyén címet viselte. A szentélyben lévő szobrot Bebo Károly faragta, ugyanitt faragott stallumok (díszes templomi padok) is voltak, maga a szószék is faragott volt. A templom igen ízlésesen, barokk stílusban épült.

A házi kápolna 1736-ban készült el, a boldogságos Celli Szűz Mária tiszteletére szentelték fel. Falait freskók díszítik. A téglalap alakú alaprajzhoz kis szentély csatlakozik. Kezdetben a közös imádságokat itt tartották, míg a remeteség falain belül fel nem épült a központi templom. Az erdő szélén ma is áll a templom, de a nagyközönség előtt sajnos nincs megnyitva. (Állapota romos, de a Vértesi Erdő Zrt. 2013. évi pünkösdi adománygyűjtésének köszönhetően lassan megkezdődhet az állagmegóvás, és talán a 2014. évben meg is valósul a teljes felújítás.)



2.2 ábra: A remeteség alaprajza.

Jelmagyarázat: 1.) Foresteria (főépület); 2.) templom; 3.) templomtorony; 4.) remeteházak

(forrás: www.eptort.bme.hu)

A remeteházak 1736 és 1755 között épültek, abban a sorrendben, ahogy a mecénások alapítványai megérkeztek. A házak bejáratának szemöldökfáján

megtalálhatjuk vörösmárványba vésve, hogy melyik főúri család adományából épült: az első ház alapkövét Esterházy József fia, József tette le, a legutolsó cellákon a Hartvigh és Lengyel családok nevei szerepelnek. Az eredeti tervek szerint 20 cellalakás épült volna, de elegendő pénz híján csak 17 valósult meg. Mindegyik alaprajza egyforma. Négy helységből álltak: egy tágas folyosóról nyílt a hálószoba, kamra és a belső kápolna, amely a hit gyakorlásához szolgált, egy miniatűr templomnak tekinthető, minden szükséges kellékkel el volt látva, oltárok, oltárképek, freskók, stukkók voltak benne. A házhoz tartozik egy kőfallal körülvett kert is, amit a szerzetesek maguk műveltek. Mivel vegetáriánusok voltak, haszonnövényeket, zöldségféléket, gyógynövényeket, fűszernövényeket és dísnövényeket telepítettek. A hatodik cellában ma múzeumot találunk.



2.3. ábra A remeteség tervei az 1700-as évekből, eredetileg ebben a formában valósult volna meg (forrás: az Oroszlányi Televízió digitális archívuma)

Az utolsó építési szakaszba tartozott a konvent (foresteria) díszítése, majd végleges befejezése is. Az épület több funkciót tölthetett be: az emeleten alakították ki a perjel (a remeteség vezetője) és az alapító kegyúr szálláshelyét. A földszinten a káptalanterem kapott helyet. Az „U” alakú épület középső szakasza egy emeletes volt, a bal és jobb oldali mellékszárny pedig földszintes. A terepviszonyok miatt a keleti szárny alatt kaptak helyet a konyha és a kamrák, amely a középső szárny alatt pincékben

folytatódott. Az udvarból nézve jobb oldali szárnyban kapott helyet a refektórium (ebédlő). Festményeit Vogel Gergely és a kamalduli barátok készíthették. (A 29 darab freskó közül több a rendet alapító Szent Romuald életét eleveníti fel, néhány képen magyar királyokat látunk.) A képeket stukkókkal vették körül, amelyek a boltozaton, az ablakok mellett és az oldalfalakon folytatódnak. A bal oldali szárnyban a könyvtárat, a gyógyszertárat, majd később az istállót helyezték el.

1746-ban épült a főbejárat, amely eredetileg a tó felőli bejárat volt, később (1860-ban) helyeztette gróf Esterházy Mór a mai helyére. (2.4 ábra) Süttöi vörös márványból



2.4. ábra: A főbejárat

(forrás: Az oroszországi Televízió digitális archívuma)

készült, két oldalán homokkő szobrokat találunk, a bal oldalon az alapító Szent Romauldot, (aki Majk kicsinyített mását tartja a kezében) míg jobb oldalon az apját, Sergiust láthatjuk. A kapu feliratának magyar fordítása a következő: „Távol legyen ezen szent magány kapujától a csendzavaró, mert Istennek szentelt sereg gyűlöli a zajt”.

A rend 1738. május 31-én kapta meg a települési engedélyt a királytól. Ebben az szerepelt, hogy nem koldulhattak, a

remetéknek el kellett önmagukat tartaniuk. A megélhetésükhöz szükséges anyagi fedezetet földbirtokaikból és alapítványokból fedezhették. (1742-ben épült meg a gazdasági élet beindításának fontos elemeként a malom.) A remeteséget Nepomuki Szent János tiszteletére szentelték fel.

2.2 A kamalduli rend feloszlásától a II. világháborúig

A remeteség nem sokáig, csupán 12 évig szolgálhatta a néma barátokat. II. József 1782-es szekularizációs rendelete a tanítással, gyógyítással vagy tudománnyal nem foglalkozó szerzetesrendeket feloszlatta, és mintegy 140 kolostor működését (1484 szerzetes és 190 apáca lakóhelyét) megszüntette. 1782 májusától-augusztusáig leltározták a majki vagyont (az alapítványba befolyt összeg 23.050 Ft volt), leltárba vették a szerzetesrend könyvtárát is (640 kötetet számoltak össze, ebből 23 magyar és 561 latin nyelvűt.) A szerzetesek magánvagyonukat magukkal vihatták, a közös vagyont pedig a Királyi Kincstár megbízottai zárolták, később elárverezték.

A felosztás után a birtok a Királyi Kamara kezelésébe került, a cellaházak és a főépület évtizedekig lakatlan maradt. Majkon csak a malombérlők és azok munkásai, illetve a halastavak kezelői maradtak. A templomot, miután üresen állt, 1785. október 20-án megfosztották felszentelt jellegétől. Mivel II. József ráparancsolt az Esterházy családra, mint az oroszlanvi evangélikus gyülekezet kegyurára, hogy a dűledező kápolna helyébe újat építsen, minden valószínűség szerint gróf Esterházy Ferenc a majki templomot kisebb részben lebontatta, és annak anyagát beépíttette az oroszlanvi evangélikus templomba.

1806-ban a zólyomi Esterházy családból származó Károly vette meg a területet, és bérbe adta. 1815-től Mauthner Ádám és Kadisch Joachim posztógyártók bérelték, a kolostor területén posztógyártó üzemet létesítettek, 150 munkást foglalkoztattak, mintegy 3000 mázsa gyapjút dolgoztak fel. A munkások a remetelakokban éltek.

1824-ben herceg Liechtenstein János vette meg Majkot gróf Esterházy Károlytól és fiától, több megyei birtokkal együtt. A tulajdonosváltás ellenére továbbra is a bérlők tartották fent az ingatlant. 1828-ban birtokcsere történt a győri káptalan előtt herceg Liechtenstein és a gróf Esterházy család között, mert a gesztesi uradalom közepén idegen birtokként különült el Majk, ami nem volt szerencsés. A cserénél az Esterházyak egy ma Győr-Moson-Sopron megyéhez tartozó, Majkkal azonos nagyságú területet engedtek át, nem kevés pénzzel megtoldva.

A majki üzem fejlődése töretlen volt, a Felső-tó mellett birka ólakat és pokrócszárítókat is építettek. A már korábban meglévő 3 vízimalom közül egyet, a Dadi-malmot kallós (gyapjút tömörítő) malommá alakították át, és így üzemeltették. A Labanc-patakon ezen kívül még két lisztes malom is dolgozott. A kincstárnak évente 30. 000 darab pokrócot készítettek itt. 1836-ban Fényes Elek geográfus a majki kolostorba telepített privilegizált szűr- és pokróckészítő üzemről írt.

1837-től új haszonbérlő vette át a posztógyárat, mert az előző bérleti szerződés lejárt. Oesterreicher Dávid zsidó bérlőhöz került a jog. Az ekkor készített leltár szerint a főépület, a 17 cellaház, a kerti kápolna, a pálinkafőző, a Felső-malom és a hozzá tartozó 3 zsellérház, a Középső-malom a molnárlakással, az Alsó-malom (Dadi-malom), a Vendégfogadó, a major és az ide tartozó 3 zsellérház és sok ingóság került a bérlőhöz.

Az 1848/49-es szabadságharc idején az országba özönlött osztrák csapatok megszállták a Vértest és vidékét, 1848 decemberétől 1849 áprilisáig kisebb-nagyobb megszakításokkal a kolostor főépületében volt a főhadiszállásuk.

1856-ban elhunyt gróf Esterházy Miklós János, és a csákvári uradalmat fia, Esterházy Móríc vette át, Majkkal együtt. A következő években a gróf fokozatosan visszafejlesztette a posztógyártást, az utolsó műszaki irányító Pollák család 1866-ban ment el a településről. A gróf feleségével, Lobkowitz Polixenia hercegnővel a posztógyárból vadászkastélyt építtetett, mintegy 250.000 Ft költséggel.

1860 körül kezdődött meg az átalakítás és a restaurálás, de az építők vigyáztak arra, hogy lehetőség szerint megmaradjon az épületek régies stílusa. Mai formáját ekkor kapta meg a kastély. A szerzetesek tanácskozóterme eredeti állapotában megmaradt, freskói, stukkói, falburkolatai megőrizték eredeti szépségüket, az ebédlő mellett kialakítottak egy impozáns vadásztermet. Ekkor került mai helyére a kovácsoltvas és öntöttvas kompozíciójú erkély is.

A tavakat kitisztították, és a kastély alatti tó vizére cölöpökön álló fürdőházat építettek, melyet egészen az I. világháborúig használtak strandolásra. A gróf a francia kertet angolparkká alakíttatta, különleges futórózsákat telepítettek a parkba. A ma is álló két márványoszlopra futottak fel a rózsák, rózsalugast képezve. Emellett ritka és értékes fakülönlegességeket is ültettek: örökzöldek, kocsányos tölgy, japán és mocsári ciprusok, platánok, juharok, hársfák, fekete dió és még sokféle fafajta került a kertbe.

A barokk stílusú templomnak csak a harangtornya maradt fent, pusztulása több fázisban történt. Egyrészt több természeti csapás is érte a különböző funkciókat betöltő épületet. (Hol pajta, hol raktár volt.) 1807-ben villámcsapás találta el a fazsindelyes tetőszerkezetet, ekkor a tűz miatt beszakadt a tető. 1810-ben és 1814-ben közepes erejű földrengés pusztított, mely a falakat is megrongálta. 1841 augusztusában tűz ütött ki az éppen pajtaként használt épületben. A tornyot a gróf renováltatta, Bécsből mechanikus toronyórát vásárolt, és beszereltette a 30,4 méter magas toronyba. Az elbontott falak helyére tujasor került.

Esterházy Móríc majorsági művelés alá vont itt 470 holdnyi területet, jelentős volt a sertés- és a szarvasmarha-tenyésztés. Ökör- és tehénistállók is épültek a majorságban. A vendégfogadóból gazdatiszti lakás lett. A cellákban pedig cselédek laktak. Ekkoriban Majk-puszta Oroszlány faluhoz tartozott a Helyiségnévtár szerint, és fontosságát az is bizonyította, hogy 1874-ben a csákvári uradalmat az Esterházyak családi hitbizománnyá nyilvánították, azaz ezt követően csak az elsőszülött örökölhette a birtokot.

1880-ban az uradalmat Esterházy Miklós Móríc vette át, aki Majkon jól profitáló gazdaságot hozott létre, az ekkori birtoktest 290 katasztrális hold termőföldből, 11 kh. nádasból és 21 kh. terméketlen területből állt. A gróf a kornak megfelelően modernizálta

a birtokot, és a századfordulóra már jelentős gépparkkal (pl. vető- és aratógépekkel, gépi kukoricamorzsolóval stb.) rendelkezett. (2.5. ábra) Felfejlesztette a lótenyésztést, 93-ra nőtt az állomány. Élénk volt a halgazdálkodás és a vadhús-kereskedelem is, a birtokra szülő vadászati jogot bérbe adták. A századfordulón még állt a három malom, ezekben bérőrlést végeztek, de később gazdaságossági okokból a Dadi malmot lebontották. A másik két malom épülete még ma is áll, magántulajdonban van.



2.5. ábra: Majk az 1910-es években

(forrás: Az Oroszlányi Televízió digitális archívuma)

A II. világháborúig a birtok nagyjából hasonló szerepet játszott az Esterházyak életében, a családtagok a főépületben laktak, a belső személyzettel együtt. A fő tevékenységet a sertés- és marhatenyésztés jelentette. A gazdaságtalanná váló vízimalmokat fokozatosan leállították, a Középső-malmot 1928-ban, a molnárház pedig a vadőrök szálláshelye lett.

2.3 A II. világháborútól napjainkig

A Vörös Hadsereg csapatai 1944 karácsonyán értek Várgesztesre, a vértesszakai szakasztól pedig Majkra. Szerencsére Nyevszkij tüzérezredes nem lövette a kastélyt és a cellaházakat, ennek oka állítólag az volt, hogy ismerte a kastélyt és történeti értékeit, bár hajlamosak lehetünk inkább arra gondolni, hogy nem volt rá szükség, nem ütköztek jelentős ellenállásba. Mindenesetre így a harcok megkímélték a területet, bár egy áthaladó harcokosi kitépte a díszkapu egy darabját, melyen az 1746-os évszám állt.

A későbbiekben azonban sajnos a kastély észak-nyugati emeletes szárnya leégett, megsemmisült az Esterházy-levéltár, az értékes családi könyvgyűjtemény és a vadászújságok, természettudományos folyóiratok. A tűz martaléka lett sok klasszicista és neobarokk bútor is.

A háború alatt és az azt követő években sokféle, eredeti funkciójától nagyon is távoli, profán célokra használták az épületegyüttest. 1945-ben eleinte tábori kórházat rendeztek be, majd a fakitermelésre beosztott háborús bűnösöket szállásolták el itt. Ezután a szovjet légléharítók tanyája lett. A háború után később bányászok, kubikusok laktak, a Betonútépítő Vállalat is használta munkásszállónak. Ezen felhasználások közül szellemiségével kilóg, hogy 1946-ban a Magyar Írók köré vette bérbe, és írók, alkotóművészek pihentek itt, illetve a kastély termeiben kihelyezett általános iskolai oktatás is folyt.

A háború utáni földosztás során a korábbi birtokból 62 család kapott földet, egyenként 316 holdat. 1952-től állami tulajdon lett a remeteség, ekkor költözött özv. gróf Esterházy Mórinné a maga által választott 13-as cellába, ahol egészen 1973-ig lakott. A lakhely mellé 11 hold földet kapott, amelyet később 1,5 holdra csökkentettek. A többi földterületet bérbe adták a majkiaknak.

Ebben az időszakban az épületek állaga sokat romlott, egyetlen pozitív változás az volt, hogy az írókör a bérlet fejében magára vállalta a leégett tetőszerkezet rendbehozatalát, de az emeletet már nem építették vissza. A belső károk mellett kidőlt a főbejárati kapu két oszlopa is, és a belső berendezés, az értékes festmények, bútorok és mindenféle ingóságok eltulajdonítása vagy rosszabb esetben megsemmisítése történt.

Az 1950-es évek második felétől üresen állt az épület, legfeljebb nyaranta úttörők táboroztak az évszázados falak között. Az 1960-as évektől merült fel egyre sürgetőbben a hasznosítás, annál is inkább, mert egyre több pénzt kellett volna fordítani az állagmegóvásra. 1961-ben műemlékké nyilvánították az egész épületegyüttest. 1962-ben a majki kastély a magyar állam tulajdonában volt (telekkönyvileg kezelője az Oroszlány Városi Tanács volt) és a Komárom Megyei Úttörő Szövetség kezelésében állt. A szövetség már ekkor 100-200 ezer forintot költött éves szinten az állagmegóvásra, de ez már nem volt elegendő, kb. 20.000.000 Ft kellett volna a felújításhoz.

Ezért a tanács akkori elnöke, Mokri Pál javasolta, hogy az épületegyüttes kezelését az Idegenforgalmi Hivatal vagy a Szénbányák Tröszt Szakszervezet vehesse át.³ Korábbi tervek azért hiúsultak meg, mert egyrészt a költségek olyan mértékben megnöttek, hogy csakis egy olyan szerv tudott volna vele megbirkózni, amely komplexumként tudta volna kezelni és hasznosítani a műemléket. (A kastély műszakilag és egészségügyileg is alkalmatlanná vált az ott-tartózkodásra, az ÉDÁSZ a villanyvezetékeket életveszélyesnek

³Komárom- Esztergom megyei Levéltár 170-2/1962.

tartotta, a fűtés már lehetetlen volt a nyílászárók és a kémények rossz állapota miatt). Másrészt már ekkor szemponttá vált, hogy a remeteség komplex jellegében képviselhet csak értéket. Külön problémaként merült fel, hogy a kastély alatt nagy mennyiségű, jó minőségű szénkészlet volt, így a felújítási költségek mellett bányászati többletköltségek is jelentkeztek.⁴



1962 márciusában a főépület kezelését a Magyar Testnevelési és Spportszövetséghez tartozó Turista Házakat Kezelő Vállalat vette át. Mivel azonban turistaház kialakításához nem álltak rendelkezésre megfelelő lehetőségek, a kastélyban ekkor mezőgazdasági szakiskola működött, mely csak négy év múlva tudott kiköltözni, akárcsak a cellaházakban lakók, ezért a vállalat lemondott a kezelésről.⁵

Ekkor szétválasztották az ingatlanokat: a cellaházakat az Ingatlankezelő Vállalat kezelte, a kastélyt pedig a Komárom Megyei Tanács Mezőgazdasági Osztálya. Ebben mezőgazdasági szakiskola kezdte meg a működését, 60 fő bent lakó diák volt itt ősztől tavaszig.⁶ (2.6. ábra) Ahhoz, hogy az iskola működése

megindulhasson, 1968 áprilisában teljes felmérést tartottak. A kastély életveszélyes volt, a műemlék 'A' szárnya, annak tetőszerkezete, rossz állapotban volt, az ideiglenes nyeregetető elkorhadott, több helyen elmozdult. A helyreállítást úgy végezték el, hogy elbontott tetőszerkezetet az eredeti helyére állították fel, tűzfallal zárták le. A nyílászárókból csak azokat újították fel, amelyek feltétlenül szükségesek voltak a további állagmegóvás miatt.⁷ Amíg az iskola itt volt, a belső térben sok helyreállítás történt. Amikor a szakmunkásképző és kollégium Tata-Kertvárosba költözött, a kastély hasznosítása gyakorlatilag teljesen megszűnt.

A '70-es években a cselédlakásokból is folyamatosan kiköltöztek a lakók. Az egész terület az Országos Műemléki Felügyelőség ellenőrzése és felügyelete alá került. A Majkot övező összesen 29 hektáros Parkerdőt, a Kolostor erdőt a 114/14/77 számú

⁴Komárom- Esztergom megyei Levéltár 3504/1962

⁵Komárom- Esztergom megyei Levéltár 272-3/1964

⁶ Forrás: Komárom- Esztergom megyei Levéltár 272-3/1964

⁷Műszaki leírás, 1968. 1-3 oldal fellelhető : Forster Gyula Nemzeri Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, lelt. sz : 00448

határozattal Komárom megye védett természeti értékei közé sorolták. Ma a Vértesi Tájvédelmi Körzet védettsége alatt áll.

1979-ben az Országos Műemlékvédelmi Felügyelőség, a Komárom Megyei Tanács és az Oroszlányi Városi Tanács között együttműködés jött létre a terület hasznosításáról. A tervek szerint Majkot Oroszlány város szabadidőközpontjává kellett volna fejleszteni. A megbízás értelmében a város vette át az irányítást, a koordinálásban és a megvalósításban kiemelkedő szerepe volt Havasi Márton akkori tanácselnöknek. Az ekkori felújításnak köszönhető, hogy Majk, ha ugyan nem is a régi pompájában, de fennmaradt.

Az épületegyüttes helyreállítására a tervezés 3 különböző szakaszban kezdődött. Elsőként a cellalakások, majd a kastélyépület hasznosítására és felújítására, végül pedig a tájrendezési terv és környezetépítés került sorra. Alapvető szempont volt, hogy az eredeti alaprajzi és szerkezeti rendszert kellett helyreállítani, csak ebben a tér-együttesben lehetett a berendezést variálni, különböző berendezési igényeket kialakítani. Kivétel a kamra, mert a helyiségből – egy cellaház kivételével – válaszfallal teakonyha és fürdő kialakítása történt. A 6. számú cellaházat eredeti állapotában újították fel, ez az épület hiteles múzeum lett. A 7. számú épületben kapott helyet a gondnoklakás. A cél az utcafépí egység helyreállítása volt a műemlék együttesen belül.

A tervezővállalat a cellaházakon túl a kastélyépület hasznosításával is foglalkozott. A pincében konyha-terasz, a földszinten közösségi rendezvény-tér, az emeleten vendégszobák lettek volna kialakítva. A kivitelezés ebben az esetben nem történt meg.⁸A Generál Főösszesítő szerint a teljes felújítás a házak környezetének és udvarának rendezésével együtt 16 millió 256.817 Ft-ba került.⁹Az így helyreállított, komfortosított épületeket a felújító üzemek, vállalatok, intézmények használták és hasznosították, ekkortól vehette kezdetét a turisták tömegesebb fogadása is.

Fontos eleme volt a felújításnak, hogy rendezte a szánbányászattal kapcsolatos problémákat is. A műemlék együttes alatti szénréteg kitermelésre várt, ugyanakkor a 4-es és a 11-es számú házak alatt a bányaművelés károkat okozott. Az épületek alapjai vasbeton-gerendarács beépítésével megerősítést kaptak. Az alapok megerősítése után utólagos hőszigeteléssel látták el a házakat. Védőpillér került az épületegyüttes alá,

⁸Komárom- Esztergom megyei Levéltár XXX.7. 59. p.

⁹Komárom- Esztergom megyei Levéltár XXX.7. 137-143. p.

megóvva a további károsodásoktól, az alábányászást követő mozgásoktól. Pontosan meghatározták azt a területet is, amely alatt még kitermelhető a szénvagyon.¹⁰



2.7. ábra: A hangulatos vízimalom a felújítás után

(forrás: www.oroksegnapok.hu)

1984-ben alakult meg a Majki Műemlékegyüttes Kft, amelyet a házakat felújító intézmények, gyárak hoztak létre. Majk jelentőségét az is mutatta, hogy amikor 1985 októberében a magyar UNESCO Bizottság javaslatot tett a Magyarországi Kulturális Örökség listára, Majk a 14 hely közül a 11. helyre került. Kiseb változások történtek a '80-as-'90-es években is: 1988-ban avatták fel a 6-os cellában kialakított helytörténeti múzeumot, 1990-ben a 14-es cellaházban barokk presszó nyílt, 1992-ben új toronyórát kapott, 1993-ban állították helyre

a megmaradt templom alsó részét, ugyanekkor kezdődött meg a romos Jégverem feltárása is.(A remeteség keleti falának meghosszabbításában az egykori jégverem található, kávézóvá alakították és sátoztetővel fedték le.) (2.8 és 2.9 ábra) A Felső malom is jó kezekbe került: Juhász Attila fotóművész vásárolta meg 1993-ban a Molnár házzal együtt. (2.7. ábra)

¹⁰Komárom- Esztergom megyei Levéltár XXX.7. 61. p



2.8. ábra: A jégverem romos állapotában

(forrás: Az oroszlányi Televízió digitális archívuma)



2.9. ábra: A jégverem mai állapotában

(forrás: Az oroszlányi Televízió digitális archívuma)

A majki kamalduli remeteség 2001-től került a Műemlékek Nemzeti Gondnoksága kezelésébe (melynek mai neve, 2012-től kezdve Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási Központ). Ennek elsődleges célja az lett, hogy megteremtődjenek az értékvédelemre épülő, hosszú távú hasznosítás és üzemeltetés feltételei.

„A pusztítások és átalakítások ellenére Közép-Európában ez az egyetlen olyan kamalduli remeteség, amelynek épületei és környezete ennyire egységben, jelentős átépítések, átalakítások nélkül maradt fenn. A díszes belső terekkel rendelkező konventépület, csakúgy, mint a változatos kápolnákkal bíró remeteházak és a díszesen faragott kapuk és szobrok, a remeteségen kívül található kápolna ma is a barokk változatosságát hirdetik. A megmaradt templomtorony magányában is lenyűgöző látvány. Az együttes értékét növeli a közeli, szintén barokk kápolna, a malom, és az a tény, hogy máig megőrizte a szomszédos várostól és a közúttól való elzártságát” – foglalhatjuk össze tömören a majki remeteség műemléki jelentőségét.¹¹

¹¹http://www.majkikolostor.hu/magyar/oldalak/majki_remeteseg_a_rend_feloszlatasa_utan/

2.4 A jelenleg is folyó rekonstrukcióról



2.10. ábra: A foresteria egykori főbejárata felújítás közben

(forrás: Saját készítésű kép)

Majkon jelenleg is folyik az a hatalmas építkezés, amelynek eredményeként a remeteség korábbi fényében ragyoghat, és a hosszú hanyattatások után méltó funkciót is kaphat: olyan kulturális-turisztikai központtá alakulhat, amely egész Európában ritkaságnak számít. Ez az új Széchenyi-terv keretein belül, elsősorban az Európai Unió pályázatán nyert támogatásból és a Regionális Fejlesztési Alap társfinanszírozásával valósulhat meg. (2.10. ábra)

Az épület együttesnek és birtokának rendezési terveit a nagy gyakorlattal rendelkező TÉR-TEAM Kft. által összeállított szempontok, rajzok és javaslatok alapján a REGIOPLAN Kft. készítette.

A rekonstrukciót két nagy ütemben hajtották/hajtják végre: az első szakaszban (melynek beruházási költsége 874.468.460 forint – ebből 787 millió forint az uniós támogatás) megvalósul a foresteria (a konventépület) teljes szerkezeti és külső helyreállítása a belső díszudvarának felújításával együtt, a pince, a földszint, az emelet,

valamint a drogpádlás (gyógynövénypadlás) belső, műemléki rekonstrukciója, és az egykori refektórium freskóit restaurálják. (2.11. ábra)



2.11. ábra Felújítás előtt, 2008-ban

(forrás :
<http://www.muemlekem.hu/fotopalyazat?id=317>)

Megerősítik a kolostor teljes külső és belső szerkezetét, restaurálják a szobrokat, a domborműves címereket, a barokk cserépkályhákat és kővázákat, továbbá felújítják az épület elektromos és gépészeti rendszereit. A beruházás során figyelembe vették a fenntarthatóságát szempontjait is: természetes fényt adó, energiatakarékos LED-ek biztosítják a világítást, a fűtést pedig hőszivattyús

rendszerrel oldják meg.

Az első ütem befejezésének határideje 2013. december 31. volt, ez kis késést mutat.

A kolostorépület teljesen új tetőszerkezetet, nyílászárókat kapott, a díszudvari homlokzat pedig új vakolatot. A külső munkálatok hamarabb elkészültek a belsőknél: még a tavalyi télen is restaurátorok dolgoztak az ebédlőterem freskóinak és falképeinek a helyreállításán, a munkájuk nyomán gyönyörű és részlet gazdag barokk-kori alkotások keltek új életre. (2.12 és 2.13. ábra)



2.12. ábra : Az utolsó vacsora freskó az ebédlőteremben a restaurálás után

(forrás: Takács Károly polgármester facebook oldala)



2.13. ábra: Restaurálás előtt

(forrás:

http://www.majikolostor.hu/magyar/galeria/majk_foto/)



2.14. ábra : Az újjávarázsolt kovácsoltvas erkély

(forrás: saját készítésű kép)

Múzeumi kiállítás, állandó bemutató, látványműhely és borpince is helyet kap az épület földszintjén. 2014. márciusára tervezték a Látogatóközpont megnyitását, (2.15. ábra) ahol a kamalduli szerzetesek életét, az emeleten pedig II. Rákóczi Ferenc életét bemutató kiállítás nyílik meg. A fejedelem és a szerzetesrend története szorosan összekapcsolódik: egy sajnos azóta már elpusztult, Párizs melletti kis falucska kamalduli kolostorában helyezték el a fejedelem kérésére azt az urnát, amely Rákóczi szívét őrizte.

A kivitelezés során sajnos nem sikerült a felújítás ütemtervét tartani, még mindig folynak a munkálatok, de a remeteség ez idő alatt is nyitva áll a látogatók előtt. A megújult foresteria néhány napon belül, 2014 májusának végén fog elkészülni, és ekkortól lesz szabadon látogatható. A tervet sajnos nem sikerült tartani, a kiállítással berendezett főépületet augusztus 20-án adják át a nagyközönségnek. (2.18. ábra)

Elkészültek már a második felújítási szakasz tervei is, a bekerülési költség eléri a félmilliárd forintot, de sajnos erre még nem sikerült forrást találni. Ebben kapna helyet a kerti grottának (kápolnának), a halmester házának, a prior cellaházának (a jelenlegi gondnoki lakásnak) és a díszudvari kőszobroknak a rekonstrukciója. A halászház teljes egészében újra épülne, mert azt több épülettel együtt lebontották.

„A Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ munkatársai persze ennél is tovább tekintenek: már készülnek a III. és a IV. ütem tervei is, amelyre a 2014–2020-as európai uniós programozási időszakban remélnék uniós forrást a műemlékvédők – olvasható a projektvezető, Dobó Ágota sajtóközleményében.¹² Tervezik többek között a szerzetesek korabeli tevékenységének bemutatását és a korábbi műhelyek helyreállítását. A turisták érdeklődését továbbá minden bizonnyal felkeltené a kolostor konyhája és étterme is.

Az idők során lebontott épületeket a tervek szerint visszaállítanák, a pótlásokat és a ráépítéseket is visszabontanák. (Mivel az eredeti épületek kőből épültek, a pótlások pedig téglából, így könnyen elkülöníthetők egymástól.) Az utolsó ütem teljes bekerülési költsége megközelítené a 3 milliárd forintot, és ebben még nem szerepel az az összeg, amelyből a templom teljesen újjáépülhetne, amellyel a műemlékegyüttes teljes egészet alkotna.¹³ (Az Oroszlányi Televízió kérésére Tornai Endre építészmérnök számítógépes grafikával már el is készítette a templom egykori látképét – (2.16. ábra)

¹²<http://www.majk.hu/sajtoszoba/sajtokozlemenyek/ahol-az-imak-meghallgatasa-talalnak>

¹³Echo tv: Kincs, ami van - a kamalduli szerzetesek otthona. 2012. 11. 17. Dobó Ágota)

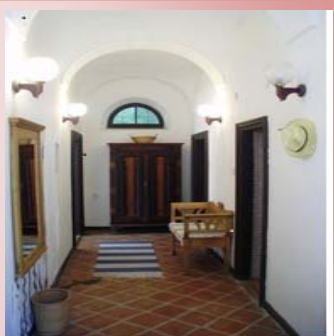


2.15. ábra: A templom egykori látképe (Tornai Endre számítógépes grafikája)

(forrás: Oroszlányi Televízió digitális archívuma)

A műemlékegyüttes elemei közül jelenleg bizonyára a cellaházak a legismertebbek, melyek méltán pályázhatnak a legkülönlegesebb szállás címére. A 17 cellaházból 8-ban lehet megszállni, ezek sajátos kettősséggel őrzik a múlt emlékeit, hangulatát, ugyanakkor megfelelnek a modern kor kényelmi igényeinek is. (2.16 és 2.17 ábra)

Tv, rádió vagy internet nincs bennük, ezzel őrzik a csendes elmélkedésre és pihenésre való jellegüket, viszont relaxációs cd-ket és könyveket lehet kölcsönözni. 4-6 fő befogadására képesek, 70 m²-esek, aki egyszer megpihent e csendes környezetben, bizonyára sokáig emlékezni fog rájuk. Mindegyik remetelak a házzal megegyező méretű, saját kertre nyílik.



2.16. ábra: Cellaház belülről, modern fürdőszobával

(forrás: http://szallas.hu/majk-kamalduli-remeteseg-oroszlany?gclid=CJfp_5eFsb4CffQbtAodUzQASQ)



2.17. ábra : A cellaházak

(forrás : Az Oroszlányi Televízió digitális archívuma)

A barokk szerkezetű kert közelében a Műemlékek Nemzeti Gondnoksága kialakított egy csendcellát, egy ún. meditációs házat, ahova az elvonulni, relaxálni vágyó látogatókat várják.

A 14-es cellaházban vásárolhatja meg a belépőjegyet a látogató. Itt üzemel egy információs központ, egy múzeumi bolt. A legújabb, európai uniós normáknak megfelelően a remeteség teljes területe akadálymentesített, így mozgássérültek számára is jól bejárható.

De Majk nemcsak a pihenés szigete, hanem változatos programok színhelye is. A területén évek óta fesztiválokat rendeznek (pl. Ökofesztivál, Biofesztivál), és gyakran ad otthont komolyzenei koncerteknek is. Ha a felújítás teljes körűvé válik, minden bizonnyal végképp meghatározó tényezővé és példaértékűvé tud majd válni Magyarország műemlékei között.



2.18 ábra : A felújított kastély a remeteházak felől

(Forrás: Az Oroszlányi hétköznapi facebook oldala)

3. A VÁLTOZÁSOK TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSA AZ ÉRTÉKŐRZÉS, A FENNMARADÁS ÉS A FUNKCIÓVÁLTÁS SZEMPONTRENDSZERÉBEN

3.1 Állagmegőrzés, felújítás, rekonstrukció és újjáépítés

Amint azt az előbbiekből is láthattuk, a majki épületegyüttes korábbi tulajdonosainak építészeti törekvéseit főként a szükségszerűség, az épület műszaki állapotának folyamatos romlása motiválta. Az államosítástól az ezredfordulóig eltelt fél évszázad alatt az épületek állapota egyre nagyobb mértékben leromlott, hiszen a nagyon csekély anyagi források csak a legszükségesebbeket tették lehetővé, jórészt csak a legalapvetőbb fenntartási munkákat tudták finanszírozni, azaz nem nagyon került sor az állagmegóvás mértékét és céljait meghaladó beavatkozásra.

Mielőtt belekezdenék dolgozatom második nagy egységébe, fontosnak tartom tisztázni az alcímben szereplő építészeti alapfogalmakat, hiszen ezek jelentős különbségeket és értelmezési tartományokat hordoznak – különösen a műemléképületek kapcsán. Felújításról beszélünk akkor, ha egy meglévő építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának megtartása érdekében végezzük az építési tevékenységet. Rekonstrukcióról akkor, ha a munkálatok elavult elemek korszerűsítésével ill. ezek lebontásával érjük el a kívánt állapotokat. Az újjáépítés (vagy másként helyreállítás) viszont egy építményen végzett olyan felújítási tevékenység, mely az építmény eredeti építészeti, alaprajzi kialakításának lehetséges megtartása mellett folyik.¹⁴

A műemlékek helyreállításakor a törvény külön is kiemeli, hogy „törekedni kell az eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére”¹⁵. Viszont a korábbi évszázadokban teljesen mások voltak egy épülettel szemben támasztott igények, például az épületgépészet nagyban különbözött a maitól, ennek ellenére ahol lehet, az akkori állapotot kell megpróbálni visszahozni. Nagyon komoly kihívás, hogy a látogató a 18. század hangulatába lépjen be, de ezzel párhuzamosan a 21. század komfortját kapja.

¹⁴<http://dioptra.hupont.hu/21/epitesugyi-fogalmak>

¹⁵2001. évi LXIV. törvény 43. § (2)

Ebben a problémakörben is találtak a tervezők frappáns megoldást Majkon: a foresteria épület összes kéményét külsőleg helyreállították, azok viszont, amelyek ezek közül már nem szolgálják eredeti funkciójukat, a gépészeti és elektromos vezetékek szintek közötti átvezetését tudják biztosítani.

Műemléképiletek esetén alapos előtanulmányokra van szüksége minden közreműködőnek, hiszen meg kell ismerniük az épület múltját, azonosulniuk kell a korábbi művészek-alkotók gondolkodásmódjával ahhoz, hogy igazán az eredeti állapotot tudják visszaállítani. Fokozottan igaz ez a restaurátorokra, akiknek nemcsak a rájuk bízott műalkotások állapotát kell pontosan diagnosztizálniuk, meg kell állapítaniuk a károsodást kiváltó okokat, és meg kell határozniuk azokat a lehetőségeket, módszereket, anyagokat stb., amelyekkel a legjobb eredmény érhető el. És ezen túlmenően az alkotó egyéniségét, művészetének legfőbb stílusjegyeit, a kordivatot stb. is alaposan ismerniük kell.

A remeteség épületében sokféle restaurátori munka várt megvalósításra: a falfreskók restaurálása a tervezett egy évnél jóval hosszabbra nyúlt; a fa-restaurátor a barokk tölgyfaajtókkal, fal- és lépcsőburkolatokkal foglalkozott; vas-restaurátor végezte a barokk ajtógombok, kovácsoltvas részek és erkélyek, udvari kapuk megtisztítását és konzerválását; a kő-restaurátor feladata (részben majd csak lesz) a kandallók, a kút, az udvari kapuk és szobrok helyreállítása. A kerámiákkal foglalkozó restaurátor végzett egy speciális újjáépítési munkát is: két neobarokk cserépkályha bontását, javítását majd összerakását. (Anastylozisnek nevezzük a teljes bontás és újjáépítés módszerével végzett rekonstrukciót.)

A műemlékekre nagyon szigorú bontási tilalom áll érvényben: műemlék egésze semmilyen körülmények között nem bontható le. Részleges bontásra (hosszú engedélyeztetési procedura nyomán) is csak akkor kerülhet sor, ha erre a műemlék egyes részeinek megmentése céljából vagy korábbi, hiteles állapot feltárása, vagy „idegen”, a műemlék jellegéhez nem illő elem eltávolítása érdekében van szükség.

A Majkon folyó munkálatok alkalmasak a fenti építészeti tevékenységek együttes bemutatására. Ezek közül egyedileg én csak azt az egy helyreállítási tervet emelném ki, ami néhány évtizeddel korábban még elképzelhetetlen lett volna: az elpusztult emlékek újjáépítését nálunk sokáig (és talán még most is) a hivatalos és építész-szakmai felfogás is mereven elutasította, most viszont remélhetjük, hogy a templom épületének kialakításával egységesse válik a műemlékegyüttes képe.

Majkon elsősorban a műemlék épületek helyreállítását célozták meg; az új beépítések csak a hasznosítási tanulmánytervben szereplő, felszín alatti új épületekre

(látogatóforgalmi fogadó épület, étterem) és a hajdani melléképületek rekonstrukciójára (egykori istálló és kocsiszín, kerti műhelyek és szerszámtároló épületek), valamint a hajdani kőkerítések és kapuk eredeti helyen történő visszaállítására szorítkoznak.

Amelyik épületelemnél, épületrésznél csak lehetett, a legkorábbi, eredeti állapotok helyreállítására törekedtek. A homlokzati nyílásokon, nyílászárókon és kőkereteken számos átalakítást végeztek az elmúlt másfél évszázadban, erről tanúskodtak pl. az ajtók áthelyezése után megmaradt, hevenyészetten falazott térdfalak, a körülfalazott ablakkeretek, a többihez nem illeszkedő magasságú és anyagú boltívek stb. Ezeket az utólagos változtatásokat jórészt megszüntették.

Természetesen az is alapkövetelmény, hogy amennyire csak lehet, az újonnan beépített anyagok csaknem azonosak vagy hasonlóak legyenek az eredetiekhez. Kedvelt alapanyag volt a kolostori épületekben a mészkő és a vörös márvány pl., ezeket megfelelően pótolták. Néhány helyiségből és a refektóriumból még egészséges parkettaanyag szabadult fel, ezekkel más kisebb termeket burkoltak le. Volt, ahol teljesen új, de jellegében, színében stb. az egységhez illő padlóburkolatot raktak le (erre elsősorban a talajnedvesség elleni szigetelés miatt volt szükség). Egyes helyekre viszont (ahol vizes helyiségeket, wc-ket alakítottak ki) kerámia burkolat került célzatosan, hogy a látogató felismerhesse, hogy ezek a helyiségek a mai korhoz tartoznak, az új elvárások új funkciót hoztak létre.

A majki remeteség megújulásához szükséges anyagi forrásokat az Európai Unió pályázata jórészt biztosította, nem utolsósorban talán azért is, mert ennek a műemléknek európai jelentősége és vonatkozása is van. (De ez egy olyan lehetőség, amely nem sok magyar műemlék számára elérhető.) A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. csak 2011-ben csaknem 1 milliárd forint EU-pénzből végeztetett különböző műemlék-rekonstrukciókat.¹⁶ Számos esetben (pl. ha nem tökéletes önkormányzat érintett) viszont komoly gondokat okoz a pályázathoz szükséges önrész előteremtése.

Körülbelül 14.000 műemléképület van ma Magyarországon, ezek között igen sok romos, teljesen leromlott állapotban, pusztulásra van ítélve. Nélkülözhetetlen lenne az állagmegóvásuk és felújításuk, ehhez azonban az állam nem rendelkezik anyagi háttérrel; de nemcsak a műemlékek megtartásához, hanem a későbbi fenntartásukhoz se. A magánbefektetők bevonása jelenthetne csak megoldást, azonban jelenleg az ingatlanfejlesztéseknek csak elenyésző töredéke érint műemléképületet. Újabb ösztönző

¹⁶<http://infovilag.hu/hir-27102-az-europai-unio-tetemes-anyagi-tamogatas.html>

eszközök (pl. adókedvezmények) bevezetésére lenne szükség ahhoz, hogy a műemlékek felújítása és üzemeltetése vonzóbb legyen a magánemberek számára.

Egy műemlék felújítása kb. 15-40%-kal kerül többbe, mint egy új épület építése, azaz igen nagy terheket ró egy magánbefektetőre. Már az anyagköltség is jelentősen több pl., hiszen az épület felújításához csak engedélyezett, legtöbbször hagyományos anyagok és szerkezetek használhatók. Emellett számos engedélyt és szakvéleményt kell beszerezni (pl. épületdiagnosztikai, anyagvédelmi, talajmechanikai, művészettörténeti, restaurátori stb. véleményeket), sőt néha még más speciális tudást igénylő közreműködőket is.

Ezeket a többletköltségeket kellene ellensúlyozni valamilyen módon – olyan eszközökkel, mint amilyeneket pl. az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület javasol:¹⁷ ÁFA- mentességet műemlékfejlesztés során, ha az eredeti lakó funkciót állítják vissza, különösképpen a restaurálási munkák adóvonzatát illetően, részleges felmentést a védettség alól, ha a tulajdonos jelentősen növeli az épület energiahatékonyságát, 50%-os építményadó-kedvezményt, vagy a sokszor nagy gondnak számító parkoló építési-kötelezettség eltörlését.

Itt jegyezném meg, hogy ez utóbbi a majki építkezés során is problémát jelentett, és az első ütem késedelmes befejezését eredményezte. Az OTÉK szabályozása szerint 49 személygépkocsi, 25 kerékpár és 2 autóbusz fogadására alkalmas parkolót kellett kiépíteni, emellett az akadálymentesítés mozgássérült parkolóhelyeket is igényelt. Ez a látszólag egyszerű munka a terepviszonyok miatt felszíni vízrendezést, burkolati stabilizációt stb. igényelt.

3.2 Értéktörző műemlékvédelem

„Minden műemlékvédelmi tevékenység elsődleges feladata az építészeti értéket képviselő elemek feltárása, számbavétele, dokumentálása valamint védetté nyilvánítása”¹⁸ – fogalmazza meg a törvény. Azonban koronként és országonként, sőt egyénileg is nagyon is eltérő lehet, hogy mit értünk „érték”-en. Nemcsak szubjektív, egyéni nézőpontunkat tükrözi a felfogásunk, hanem annak a kornak a világnézetét, közgondolkodását, ízlését stb. is, amelyben élünk. Már csak a törvény keletkezése óta eltelt 13 évben is érezhető némi felfogásbeli változás: ma már nem csak a kimondottan

¹⁷<http://www.ifk-egyesulet.hu/pusztulas-helyett-felujitas-muemlek-hasznositas-osztonzes-a-nemzeti-vagyon-megorzesert-2/>

¹⁸2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

építészeti jellegű értékre terjed ki a műemlékvédők figyelme, a műemlékvédelem érdeklődése napról napra szélesebb spektrumú lesz. A szervezett és intézményesült magyar műemlékvédelem „aranykorában”, a XIX. század végén a figyelem főleg építményekre irányult; ma már számtalan más jelenségre is, akár bizonyos épített és nem tárgyasult elemek összhangjára is (ld. pl. történelmi városkép, épített és természetes környezet összhangja, stb.).

Németh Iván, Győr korábbi főépítésze ezt a következőképpen fogalmazta meg: „...az érték nem állandó, egzakt fogalom, hanem állandóan változó kategória, éppen ezért van nagy jelentősége az érték meghatározásának a védendő emlékek nyilvántartásában.”¹⁹

Azért is fontos ezt hangsúlyozni, mert a jelenlegi törvényi szabályozás eléggé mereven kezeli az „érték” fogalmát. Ha egy épületnek van műemléki értéke, akkor műemléki védettséget élvez – és ez kiterjed az épület teljes egészére, még akkor is, ha a védendő elemek csak egy részét képezik az objektumnak. A műemlékvédelmi nyilvántartásokban sincs elkülönítve.

Európában máshol, pl. Franciaországban vagy Németországban, kétszintű védettségi szint van érvényben, azaz megkülönböztetik egymástól a műemlékeket ill. a „csak” műemléki értékkel rendelkező épületeket. Mivel az utóbbinál kevésbé szigorú a védettség, a tulajdonos nagyobb teret kaphat a modernizálásra és fejlesztésre – ezáltal pedig új értékek megteremtésére, illetve a meglévők jobb kibontakoztatására. Ki tudja, talán ilyen feltételekkel néhány magyarországi műemlék is megmenthető és továbbfejleszthető lenne...

A műemléképületek eredeti állapotának teljes megőrzése – főként a modern kori igények és a használat feltételeinek változása miatt – lehetetlen, mondhatni utópia. A műemlékvédelem maga sem statikus – hagyományőrző jellege csak az egyik összetevője. Korunk és a modern ember szükségleteit azonban mindenképpen korlátozni kell, hogy az épületek történeti, esztétikai és építészeti értékeiből minél többet megtartsanak.

Az épített környezet megőrzésén túl hangsúlyt kell fektetni a fejlesztésre is; különösen a nagyvárosokban, hazánkban főként Budapesten ütközik számos esetben pl. a városrendezési célok megvalósítása, a kor követelményeinek megfelelő innováció a hagyományos értékőrző tevékenységbe. Olykor igen nehéz megtalálni a konszenzust, az egyensúlyt az értékvédelem és a fejlesztés között.

¹⁹ http://www.icomos.hu/?mod=menu_tart&nyelv_id=1&menu_id=323&menu_cim=XXV.%20OMK

Az építészeti örökség fogalma az elmúlt évtizedek alatt jelentősen megváltozott. Hagyományosan főként műemlékekre, egyes épületekre használták, mára azonban átfogóbb értelmezésű: olyan „együttesekre” is vonatkozik, melyek sokszor hétköznapi épületekből állnak össze, akár sajátos utcaszerkezetre, vagy egy épület és a körülötte lévő táj harmóniájára stb. is értik. Az integrált örökségvédelem fogalma mögött a műemléki érték védelmének életszerűbb, rugalmasabb és ezáltal a hétköznapiakban is alkalmazhatóbb felfogása rejlik. A műemléki értékek új szemléletű, integrált védelmének alapját a fejlesztések és a védelem összehangolása jelenti, „élhetőbb” környezet megteremtése és fenntartása a célja.

A majki felújítások nem csak a műemlékekre, azok értékeire koncentráltak; az épületek közvetlen és távolabbi környékén is jó környezeti tényezők, állapotok megteremtésére törekedtek. A megközelítő utak, a kertek és udvarok magas színvonalú, rekonstruált kialakítása és gondozásuk is hatással van az ide látogatók benyomásaira, hangulatára. Fejleszteni is szeretnék a környezetet, és még nem nyíltak meg azok a tanösvények, amelyek segítségével a vértesi táj növénykülönlegességeihez szeretnék eljuttatni az érdeklődőket. Az építészeti, a régészeti és a táji értékek együttes kibontakoztatása az igazi kihívás, egyiket sem szabad elhanyagolni, vagy mereven „fontossági” sorrendet felállítani köztük, hiszen ezek egységben jelentik a terület idegenforgalmi értékét, vonzását.

„A majki kulturális örökség kibontakoztatásának koncepciója összefoglalva azt célozza, hogy a remeteség központi épületcsoportja a teljes birtokkal mint történeti – autentikus – helyszínnel együttesen és funkcionális összefüggésben hasznosuljon újra. A birtok kialakult úthálózata és a hagyományos művelési ágak (erdőgazdálkodás, szántók, legelők) fenntartása biztosított legyen, természeti értékei megőrzésre, tájsebei rekultiválásra kerüljenek...valamennyi történetileg beépített helyszín építészeti helyreállított, programszerűen és élően bemutatott legyen” – foglalja össze a fentieket tanulmányában Fekete J. Csaba.²⁰

3.3 A műemlékek fenntarthatóságáról

„A műemlékeket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell fenntartani. A fenntartási, jó karban tartási kötelezettség a műemlékek esetében a rendeltetésszerű

²⁰ Fekete J. Csaba: "Csendkert" : Majk historikus funkcióegyüttesének rekonstrukciója Műemlékvédelem, 2006. (50. évf.) 6. sz. 360.p.

használathoz szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően kiterjed az azok sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira, felszerelési tárgyaira”²¹ – mondja ki a törvény.

Számos ponton szemben állnak viszont egymással a műemléki védelem és a fenntarthatóság elvárásai. A műemlékek régebbi korok mára gyakran elavult technológiáival épültek, ebből kifolyólag a mai szempontok alapján gazdaságtalanok, hiszen általában nagyobb bennük a hasznosíthatatlan terek aránya, korszerűtlen anyagokból, energiatakarékossági szempontok kihagyásával épültek stb.

Az állami tulajdonban lévő műemlékek fenntartásának egyik megoldása lehet a noszvaji De la Motte-kastély példája: ennek vagyonkezelői jogára 2011-ben pályázatot hirdettek. Az éves vagyonkezelési díj állami bevételt jelentene, a pályázatok elbírálásához benyújtott beruházási ütemterv illetve üzleti terv pedig betekintést engedne a pályázók ingatlankezelési elképzeléseibe is.

A Kincstári Vagyoni Igazgatóság 2005-től meghirdetett „kastélyhasznosítási programjában” évente írtak ki nyilvános vagyonkezelési pályázatot védett kastélyokra, kúriákra. Olyan befektetőket kerestek, (lehetnek intézmények, alapítványok, vállalkozások és magánszemélyek is), akik meghatározott időre (általában 50-99 évre) szóló bérletért cserébe vállalták az érintett épületek teljes, az eredeti állapot szerinti felújítását, és természetesen azt is, hogy az épületben a műemléki jellegnek megfelelően fogja üzemeltetni. Egy ingatlanfejlesztő társaság így alakíthatott ki Fenyőharasztiban, a Podmaniczky-kastélyban egy nagyon igényes szállót.

A fenntarthatóság szempontjából kulcsfogalomként vált az energiatakarékosság. Nagyon költséges azonban az olyan beruházás, amely egyszerre képes arra, hogy az energiafelhasználást csökkentő technológiákat, eszközöket építsen be, ugyanakkor meg tudja őrizni a műemlék történeti megjelenését, hangulatát. Példaértékű, ugyanakkor Európában is páratlan nagy költségeket igénylő volt Berlinben a Bundestag, a német parlamenti épület felújítása. Az 1999-ben átadott épület lényegében passzívházzá változott, amelynek – óriási méretei ellenére – igen alacsony az energiafelhasználása. Ehhez azonban az impozáns épületet szinte az utolsó tégláig renoválni kellett.

Az Európai Unióban 2012-ben elindult egy kutatási és fejlesztési projekt, az EFFESUS (Energy Efficiencyfor EU Historic Districts Sustainability), amely megoldásokat kutat a műemlék jellegű épületek energiahatékonyságának javítására.

²¹2001. évi LXIV. törvény 41. § (2).

Ebben a munkában (Közép-Európából egyedülként) Újbuda Önkormányzatával együttműködésben a HORBER Mérnökiroda is részt vesz.

A látogatóforgalom is kulcsszerepet játszik a fenntarthatóságban. Ezért fontos, hogy a műemlékek „üzemeltetőinek” jó ötletei legyenek, sok ember számára vonzó tartalmat közvetítsenek, nagy érdeklődésre számot tartó rendezvényekkel, jó reklámmal és marketinggel öregbítsék a műemlék hírnevét. A majki programokról, lehetőségekről már esett szó – talán már elmondható, hogy vallásos és ateista, fiatal és idősebb, hazai és külföldi vendégek számára is vonzóak tudnak lenni.

3.4 Műemlék és funkcióváltás – lehetőségek és korlátok

„A műemlékek eleve hátrányból indulnak a kortárs épületekkel szemben, hiszen tereik kihasználhatósága lényegesen korlátozottabb, míg üzemeltetési költségeik szükségszerűen magasabbak a mai épületeknél” – mutat rá az egyik legfőbb problémára egy szakértő, Takács Ernő. Márpedig az az épület, amit nem használnak valamilyen célra, előbb-utóbb tönkremegy, és ez érvényes a műemlékekre is.

A majki remeteség története is ezt példázta a XX. század második felében: funkcióját veszített műemlékként ki volt szolgáltatva a politikai helyzetnek és a mindenkori tulajdonosok döntéseinek. Amilyen részeit lehetett, igyekeztek ugyan hasznosítani, viszont olyan célokra, amelyek nem hoztak jövedelmet, így a tulajdonosok nem tudták azt visszaforgatni az épület fenntartásának finanszírozásába. Nem túl nagy azoknak a műemlékeknek a száma, amelyet egy nem tőkeerős ország, mint hazánk, nonprofit módon fent tud tartani.

Egy műemléki védettségű épület több gondot, adminisztrációt, magasabb költségeket és egy átlagos ingatlannál jóval több kötöttséget jelent a tulajdonosa számára. Amellett, hogy a tulajdonosnak a műemlék fenntartásának kötelezettségét vállalnia kell, meg kell tudnia találni az épület megfelelő hasznosítását is. Alapvető elvárás, hogy a műemlék használata nem járhat a műemléki értékek veszélyeztetésével.

A műemlékek egykor valamilyen rendeltetésre épültek, modern felhasználásuk is akkor a legjobb, ha az azonos az eredetivel, vagy ha ezt teljesen nem is lehet biztosítani, akkor az eredetihez nagyon hasonló funkciót kapjon a műemlék. Ezért tarthatjuk nagyon jónak pl. a majki cellaházak új kialakítását, hiszen tulajdonképpen ahogy régen, úgy most

is a pihenést és a külvilágtól való elvonulást szolgálják – némi szakrális tartalommal. Sikerült a remeteséget amolyan „életmód-múzeummá” alakítani, be tud mutatni olyasmit, amit a skanzenekben lehet tapasztalni: életre kel a múlt, amelybe mi, látogatók is belehelyezkedhetünk.

A későbbi hasznosítást természetesen a műemlék épület felújítása, rekonstrukciója előtt részletesen át kell gondolni és meg kell tervezni, hiszen pl. egy terem újabb kori funkciója befolyásolhatja az ajtók és egyéb nyílászárók elhelyezését, a belső térrendezést, a bútortartást kiválasztását stb.

A majki foresteria-épület sikeres funkcióváltását az is eredményezi, hogy a tervek során a korábbi funkciókhoz nagyon közeli hasznosítást terveztek meg az egyes helyiségeknek. Pl. a korábban kolostori élelmiszerek készítésére használt (és ennek megfelelő eszközökkel felszerelt) helyiségekbe lekvárkészítő „látványműhelyt” terveztek, a refektórium ünnepi ebédlőjébe közösségi programokat (esküvők, konferenciák lebonyolítását), a könyvtárterembe könyvtári szakgyűjtemények elhelyezését (gyógynövényes könyvek, rendekről és zarándoklatokról szóló kiadványok stb. gyűjteményét), az iskolaterembe (mely egyben kiállítótér) előadások, tanfolyamok lebonyolítását.

A jó hasznosítás tudja biztosítani a műemlék fennmaradását és egyben ki tudja elégíteni a tulajdonos igényeit. Ez a két tényező kölcsönhatásban van egymással, hiszen agondos tulajdonos tudja, a műemlék hasznosításához karban kell tartania tulajdonát, felújítási munkákat is kell végeznie, ez pedig biztosítja műemléke fennmaradását.

Szélsőséges esetben, ha a tulajdonos nem tudja megfelelően hasznosítani a műemléket, még az is előfordulhat, hogy pusztulni hagyja azt, hiszen a törvény tiltja a műemlékek bontását, viszont ha az megsemmisül, a tulajdonos pl. az építési telket értékesíteni tudja. Ez pedig nagyon ellentétes a műemlékvédelem elvi célkitűzéseivel. Sajnos az elmúlt években akadt pár példa arra, hogy még a nyilvánvalóan szándékos rongálás megbüntetése nem jutott el még a bírság kiszabásáig sem. Azt, hogy az ilyen esetek jó néhányszor előfordultak és előfordulnak még napjainkban is, talán az is mutatja, hogy nemrégiben pontosították az örökségvédelmi bírság kiszabásának szabályait.²²

A műemléképületekre többféle használati korlátozás is vonatkozik. Alapvetően az, hogy „műemléki értékükhöz, jellegükhöz, történelmi jelentőségükhöz méltóan, a védett

²²62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet

értékek veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve hasznosítani”²³ őket. Nem használható bármire a műemlék, a funkcióváltást előzetesen engedélyeztetni kell.

Emellett a tulajdonosok kötelesek a hatóságnak lehetővé tenni az örökség egészének vagy meghatározott részének tanulmányozását, megtekintését, dokumentálását.²⁴ Ugyancsak a tulajdonosi érdekeket és a szabad használatot csorbítja, hogy lehetővé kell tenni a műemlék bemutatását a nagyközönség számára.²⁵

Nagyon kevés műemlékre igaz, hogy a felújítása során (legalább részben) nem kapott új funkciót. Nagyon nehéz megtalálni a műemléki értékek figyelembe vételének és a mai használatot szolgáló követelményeknek az egyensúlyát, azt a harmóniát, amit a modern kiegészítéseknek és a helyreállított elemeknek együtt kell tükrözniük. Korhű, de egyben modern felújítást végezni, a megfelelő eszközöket és anyagokat, a műemlék vagy műemlék jellegű épületek hangulatához és esztétikai igényeihez igazodó burkolatokat kiválasztani, a belsőépítési és –építészeti, épületgépészeti, világítástechnikai stb. megoldások lehetőségeit megfelelően alkalmazni igen bonyolult feladat, és jóval meghaladja a laikus ember kompetenciáját.

Egyes szakmai fórumok²⁶ kifogásolják a jelenlegi törvényi szabályozásban, hogy nincsenek a védetté nyilvánításnak a kritériumai objektívan meghatározva (ezekről a későbbiekben még szólni fogok). Ez pedig azt eredményezi, hogy talán aránytalanul sok épület van műemléki védettség alatt, ezzel bizonytalanná téve azok hasznosítását és fejlesztését. Bizonyára mindenki tudna olyan példát találni, amelynek műemléki értékét egyénileg kétségbe vonná – különösen érthető ez egyszerű megjelenésű, műformák nélküli, ipari jellegű épületek esetén.

„A magyar jogszabályi környezet nem könnyíti meg azon fejlesztők életét, akik műemlék felújítására vállalkoznak. A jelenleg érvényben lévő kulturális örökség védelméről szóló törvény számtalan kötöttséget ír elő, miközben a műemlék épületek felújítására, állagmegóvására szinte semmilyen ösztönző szabályozás nincs”²⁷

²³ 2001. évi LXIV. tv. 43. § (1)

²⁴ 2001. évi LXIV. tv. 76. § (1)

²⁵ 393/2012. (XII. 20.) Korm. rend. 4. § (10) bek.

²⁶ <http://www.ifk-egyesulet.hu/pusztulas-helyett-felujitas-muemlek-hasznositas-osztonzes-a-nemzeti-vagyon-megorzeseert-2/>

²⁷ Uo.

4. A MŰEMLÉKINGATLANOK JELENLEGI NYILVÁNTARTÁSI RENDSZERE, AZOK INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL VALÓ KAPCSOLATA

4.1 A műemlék fogalmáról és kezelésükről

A műemlékek elkülönítéséhez, kiemeléséhez elsőként nélkülözhetetlen a műemlék fogalmának meghatározása. A legalapvetőbb jogszabály, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 8. pontja szerint: „Olyan műemléki érték, amelyet e törvény alapján jogszabállyal védetté nyilvánítottak.”

Arról pedig, hogy mi sorolandó be a műemléki érték kategóriájába, a következőt mondja: „minden olyan építmény, kert, temető vagy temetkezési hely, terület (illetve ezek maradványa), valamint azok rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a közösségi hovatartozás-tudat szempontjából kiemelkedő jelentőségű történeti, művészeti, tudományos és műszaki emlék, alkotórészeivel, tartozékaival és berendezési tárgyaival együtt.”²⁸

Vagyis műemléki értékű minden olyan épület, amit az illetékes miniszter – jelenleg a Nemzeti Erőforrás Minisztériumának minisztere, korábban a kulturális és oktatási miniszter (kulturáért felelős miniszter) – rendeletében védetté nyilvánított. Minden műemléket védetté kell nyilvánítani, ha a műemléki érték törvényi követelményének megfelel.

A műemléki érték védetté nyilvánítása, valamint a védettség megszüntetése az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal építésügyi és örökségvédelmi hivatalánál kezdeményezhető.²⁹ Miniszteri rendeletben mondják ki a védetté nyilvánítás tényét (illetve annak visszavonását), amely megjelöli a védetté nyilvánított műemléki értékeket, a védelem célját, az ingatlan konkrét meghatározását, helyrajzi számát és az elővásárlással kapcsolatos rendelkezéseket is.³⁰

Bár a KÖH azóta már megszűnt, azok a kritériumok, amelyeket megállapított a Nyilvántartási és Tudományos Igazgatóságának irányelveiként, még ma is használatosak. Természetesen az alábbi szempontok csak iránymutatóak, hiszen a műemlékké nyilvánítás egyedi elbírálás után történik, azaz attól, hogy az adott épület megfelel egy

²⁸ http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/hungary/hungary_act_2001_hunorof.pdf

²⁹ <http://jab.complex.hu/doc.php?docid=WKHU-QJ-XML-000000A1200080BM>

³⁰ <http://www.ingatlanjogok.hu/muemlek-epuletek>

szempontnak (ld. pl. az első pontot), még nem jelent automatikus védelmet. Az épületek jelentősége tehát a következőkben nyilvánulhat meg:

- a védendő emlék korában (általában 1875 előttiekre vonatkozik)
- a védendő emlék létrehozásában megnyilvánuló közösségi akaratban (1867-1956 között valami közösségi célra hozták létre – pl. egyházi, oktatási, kulturális, közigazgatási stb. – és eredeti állapotát ma is őrzi
- a védendő emlék egyediségében
- a védendő emlék tipikusságában
- a védendő emlék létrehozásának építéstechnika-történeti vonatkozásában
- a védendő emlékeknek a környezetével (településképpel, településszerkezettel, történeti tájjal) való összefüggésében
- a védendő emlékekhez kapcsolódó különleges eszmei-szellemi, „nem anyagiasult” vonatkozásban
- az esetleg jórészt átalakított emlék fenti szempontok szerint különleges értéket jelentő részletében
- az emlék védett, ill. védendő együtteshez való tartozásában.³¹

4.2 A műemlék-nyilvántartás formái, eszközei

A műemlékingatlanok nyilvántartásának rendjét és módját a 2001. évi LXIV. tv. 71. §-a szabályozza. A törvény alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (ma a jogutódja) központi hatósági nyilvántartást köteles vezetni egyebek mellett a régészeti lelőhelyekről és a műemlékekről. "A hatósági nyilvántartás nyilvános, és közhitelesen tanúsítja a benne szereplő kulturális örökség elemeinek védettségét." Az ügyfelek és a hatóságok számára egyaránt biztosítani kell a nyilvántartási adatok megismerésének lehetőségét. Ennek egyik fő célja az ügyfelek és az eljáró hatóságok tájékoztatása arról, hogy az adott esetben helye van-e szakhatóság megkeresésének, másik pedig az, hogy az utólagosan felmerülő problémák elkerülhetőek legyenek.

Hazánk hivatalos műemlékjegyzéke hagyományosan megjelent és megjelenik könyv alakban is, korábban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal kiadványaként,

³¹<http://www.ingatlanjogok.hu/muemlek-epuletek>

Komárom-Esztergom Megyét (így Majkot is) érintően legutóbb 2006-ban adták ki. Ennek megjelenését nagy (16 évnyi) munka előzte meg, mivel a rendszerváltás az utcanevekben, a tulajdonosokban, a műemlékek funkciójában stb. olyan tömeges változásokat hozott, melyek ezt szükségessé tették. Teljes állományrevíziót hajtottak végre a közreműködők, és az új kiadvány nemcsak az adminisztratív adatok bősége, hanem a művészettörténeti vonatkozások tekintetében is jelentősen bővült a korábbiakhoz képest.

Minden objektumról egységes adatlap készült, a helyszíni szemlék egységes szempontrendszer szerint zajlottak. Az elsődleges feladat az volt, hogy az érintett elemeket ténylegesen a helyszíni és a földhivatali térképeken azonosítsák, összeállítsák a megállapítható értékek jegyzékét és egy rövid építéstörténeti vázlatot. És ami talán még nagy eredménye ennek a feltáró munkának: számos műemlék berendezésének feljegyzésére, lefényképezésére először került sor. Az adatlapok összes adata a KÖH nyilvántartásának adatbázisába került, és ott (meghatározott feltételek mellett) kutatható.

A műemlékek hivatalos központi nyilvántartásának a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) által megkezdett és 2013 előtt vezetett műemlék-adatbázis számít, melyen jelenleg 33087 db védett objektum szerepel,³² köztük 6668-as törzsszámon a majki kamalduli remeteség műemléki környezete.

A műemléki nyilvántartást az örökségvédelmi iroda, a Lechner Lajos Tudásközpont elektronikusan tárolja, ennek szükségességét törvényrendelet írta elő.³³ Ez a szervezet 2013. július 1-je óta a régészeti lelőhelyekkel és a műemlékekkel kapcsolatos nyilvántartás és kutatás, továbbá a védetté nyilvánítás előkészítésének feladatait is ellátja. A műemléki nyilvántartás a következő adatokat tartalmazza:

a) a műemlék, műemléki terület megnevezését, törzsszámát és egyedi azonosító számát, a fekvése szerinti települést és címet;

b) a műemlék, műemléki terület természetbeni elhelyezkedésének az Egységes Országos Vetületi (EOV) rendszerhez illeszkedő pontszerű, vonalas létesítmény esetén a nyomvonal meghatározását, terület esetén annak vektoros kiterjedését, körülhatárolását;

c) a védettségre vonatkozó adatokat:

ca) a műemlék vagy műemléki terület megjelölését,

cb) a védettség keletkezésének időpontját,

cc) a védettséget keletkeztető határozat vagy jogszabályszámát;

³²<http://www.muemlekem.hu/muemlek>

³³80/2012. (XII. 28.) BM rend. 6. § (1) bek.].

<http://jab.complex.hu/doc.php?docid=WKHU-QJ-XML-000000A1200080BM>

d) azon ingatlanok ingatlan-nyilvántartási adatait (helyrajzi szám, terület), amelyek területén a műemlék vagy műemléki terület fekszik; **(3. sz. melléklet, 4. sz. melléklet)**

e) a műemlék, műemléki terület leírását, azonosító fényképeit az alábbiak szerint:

ea) a műemléki érték földrajzi azonosító adatait, térképmelléleteket és fotódokumentációt;

eb) a védetté nyilvánítás tudományos indokolását a védetté nyilvánítandó műemléki érték mindazon jellemzői megjelölésével, amelyek azt hazánk múltja és a közösségi hovatartozás-tudat szempontjából kiemelkedő jelentőségűvé emelik;

ec) a műemléki érték aktuális állapotának, esetleges veszélyeztetettségének leírását, további értékeinek feltárását célzó kutatásokra tett javaslatot;

f) a műemlék funkcióját;

g) a műemlék tudományos kutatásának és feltárásának adatait az alábbiak szerint

ga) a műemléki érték és annak a történeti, művészeti, építészeti, műszaki, tudományos értékeinek, illetve a jellemzőit hordozó alkotórészeinek, tartozékainak, berendezési tárgyainak megnevezését, leírását és az azonosításra alkalmas adatokat;

gb) a műemléki értékre vonatkozó szakirodalmi, múzeumi, adattári dokumentumok megnevezését, azonosító adatait, az alapvető információkat tartalmazó dokumentumok másolatát;

gc) a műemlék kutatásainak dokumentációit;

h) a műemlékre vonatkozó hatósági határozatok, szakhatósági állásfoglalások számát, keltét, jogerejét és az elrendelt intézkedések tartalmát;

i) az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból legyűjthető, a műemlék vagy a műemléki terület kiterjedését lefedő vektoros állományt;

j) örökségvédelmi bírságkategóriába történő besorolását.³⁴

Egy űrlap kitöltésével egy adott objektumnak azokat az adatait tudhatjuk meg, amelyek örökségvédelmi szempontból fontosak:

1. A műemlék neve, névváltozata(i)
2. A műemlék topográfiai adatai (EOV-koordinátái)
3. A műemléki védettség megjelölése
4. A védettség keletkezésének időpontja
5. A védettséget elrendelő határozat, jogszabály vagy hivatalos értesítés száma

³⁴<http://epitesijog.hu/altalanos-tajekoztatok/a-tulajdonjog-korlatai/1302-3-honnan-tudhato-meg-hogy-mi-muemlek>

6. Törzsszám és egyedi azonosító szám
7. Örökségvédelmi bírságkategóriába történő besorolás
8. A műemlék területe / műemléki terület által érintett további ingatlan helyrajzi szám(ok)

4.3 Műemlékek az ingatlan-nyilvántartásban

Az ingatlan-nyilvántartás olyan közhiteles nyilvántartás, amely településenként tartalmazza hazánk összes ingatlanának a törvényben meghatározott adatait, a hozzájuk kapcsolódó jogokat és más, jogi szempontból lényeges tényeket. Korábban kétféle nyilvántartás létezett: a kataszteri nyilvántartás (később állami földnyilvántartás) és a telekkönyvi nyilvántartás, ezeket váltotta fel a rendszerében egységes, tartalmában teljes ingatlan-nyilvántartás.

Ha régi építésű ingatlant veszünk, nem árt előtte tájékozódni, hogy nem áll-e védetség alatt. Törvény írja ugyan elő,³⁵ hogy a műemlékeket, és fontosabb megközelítési pontjaikon a védett területeket a hatóság "Műemlék" feliratú táblával jelölje meg. Ez azonban nem mindig valósul meg, sűrűn beépített területeken technikailag sem biztos, hogy megvalósítható, tehát a megkülönböztető tábla hiánya még nem jelenti feltétlenül azt, hogy nem műemlékről van szó.

Ha egy ingatlan műemléki védetséget élvez, vagy védetté nyilvánítása folyamatban van, ezt a tényt fel kell tüntetni a tulajdoni lapon. Azonban volt már rá példa, hogy valamilyen adminisztrációs hibából adódóan ez a bejegyzés elmaradt. Ezért nagyon régi építésű épület vagy belvárosi, városképi jelentőségű épületben lévő lakás esetén érdemes a helyi építési hatóságtól, illetve a kulturális és örökségvédelmi hatóságoktól érdeklődni az esetleges védetségéről. Attól függetlenül ugyanis, hogy a földhivatali bejegyzés elmaradt, a védetség fennáll,³⁶ tehát a tájékozatlan tulajdonost is kötik az ingatlanjának kezelésére, felhasználására vonatkozó szabályok és törvényi előírások.

A tulajdoni lap első részében (I.) kell feltüntetni, hogy műemlékről van szó, hiszen eza rész tartalmazza az ingatlanra vonatkozó szám- és leíró adatok mellett az ingatlanhoz kapcsolódó, és a mindenkori tulajdonostól független jogosultságokat és kötelezettségeket. Az ingatlan jogi jellegének megnevezéseként, olyan feljegyezhető egyéb információk

³⁵2001. évi LXIV. tv. 34. §]

³⁶2001. évi LXIV. tv. 74. §

mellett/között, mint pl. hogy társasházi vagy szövetkezeti házról, bányatelekről, régészeti lelőhelyről stb. van szó – szerepelhet a „műemlék” és a „műemléki terület” (műemléki jelentőségű terület, történeti táj, műemléki környezet) bejegyzés.³⁷

A majki kamalduli kolostor területén többféle műemléki védeltségi kategória is megjelent:

- „műemlék” védeltséggel bejegyzett ingatlanok helyrajzi száma: 6029/33, 6072, 6073, 6074/1-20, összesen 22 földrészlet
- „műemléki környezet” védeltséggel bejegyzett földrészletek helyrajzi számai: 6029/3,4,9,31, 6032/1-3, 6046/1, 6061/9, 6062, 6069/4, 6070, 6071, 6075, 6076, 6077, 6078, 6083, 6084, összesen 19 földrészlet
- „részleges műemléki környezet” védeltségű területek helyrajzi számai: 6031/5-8, 6034, 6045, 6052, 6060, 6063, 6064, 6067, 6068/2,3,5, 6069/1,5, összesen 16 földrészlet
- „történeti kert” védeltséggel bejegyzett földrészletek helyrajzi számai: 6031/7, 6032/1-3, 6061/9, 6062, 6063, 6064, 6066/1-2, 6067, 6068/1-5, 6069/1, 6070, 6071, 6072, 6073, 6074/1-20, 6075, 6076, 6077, 6078, 6079/1, 6083, összesen 47 földrészlet.

Ha az ingatlan jogi jellege műemléki, akkor pl. az ingatlanon végzett telekalakítás a kulturális örökségvédelmi iroda hatáskörébe tartozik. A műemlékingatlanok adásvételére vonatkozó speciális szabály pedig, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg védetté nyilvánított ingatlanok tulajdon átruházása esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító, rendelet kimondja. (Egy műemlékekre akár több elővásárlási jog is fennállhat: az állam után az ingatlant kezelő önkormányzatot és az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illetheti meg). Ezeket viszont semmilyen módon nem jelzi a tulajdoni lap egyetlen bejegyzése sem.

További problémákra adhat okot, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve, hogy pontosabban mit, milyen értéket is véd a hatóság. Nagyon körültekintően kell ezért eljárnia a tulajdonosnak, amikor rendelkezni akar az ingatlanával.

Ha a tulajdonos műemléképületet érintő felújításba, átalakításba kezd, (2013 januárjától, a KÖH megszűnését követően) végső soron a belügyminiszter látja el a hatósági jogkört, védett műemléki területen pedig szakhatóságként működik közre. A

³⁷109/1999. (XII. 29.) FVM rend. 39/A. § (1) bek.

műemléki hatóságok egy átlagos ingatlannál megszokotthoz képest több mellékletet követelnek meg, egy-egy „érzékenyebb”, speciálisabb részletről akár 1:1 méretarányban is.

Az engedélyezett tervektől való eltérések köre is lényegesen szűkebb, mint más típusú építési munkahelyszíneken. Nem lehet változtatni például az előírt építési anyagok használatán vagy az előírt színezéseken (mozaikparketta, természetes pala fedés, vörösréz esőcsatornák ill. klasszikus színű vakolatok stb.). De más építkezésen egyébként hatósági szempontból lényegtelennek ítélt részleteken sem (vasalatok, kilincsek, nyílászárók stb.). Azaz a műemlék épületen végzett munkálatoknak a legapróbb részletekig meg kell felelniük az engedélyezett terveknek, illetve minden menet közbeni apró eltéréshez is be kell szerezni a műemléki hatóság hozzájárulását.

A műemléképületek kezelésénél sokkal nagyobb a bizonytalanság azok természetéből fakadóan. A felújításkor, vagy a tervekben nem szereplő bármilyen új elem megtalálásakor, azonnal fel kell függeszteni a kivitelezést, a helyszínre kell hívni a tervezőt, a kutató szakembert és a műemléki hatóság részéről pedig az ellenőrzésért felelős személyt. Ezek a – tulajdonosi jogot erősen korlátozó – előírások természetesen semmilyen nyilvántartásban önállóan nem szerepelnek.

A tulajdoni lap III. részében szerepelnek az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, illetve azok jogosultjának megnevezése (pl. földhasználati-, haszonélvezeti- és használati jog, telki szolgalmi jog, elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog stb.) Érdekes, hogy itt azonban nem kötelező feltüntetni pl. az állam elővásárlási jogát, annak okán, hogy ez az első részben feltüntetett „műemlék” bejegyzésből automatikusan következik. Talán nem kellene ezzel a külön bejegyzéssel takarékoskodni, hiszen ha két helyen is fel kéne tüntetni bizonyos elemeket, kisebb lenne az esélye, hogy teljesen hiányozni fognak a tulajdoni lapról.

Összefoglalva tehát azt állítanám, hogy a műemlékekre – más ingatlanoktól eltérően – sajátos kettős könyvelés van, hiszen az ingatlan- és a műemlék-nyilvántartás együttesen tartalmazza a műemlékek legfontosabb adatait és jellemzőit.

5. ÖSSZEGZÉS

Dolgozatom első részében talán sikerült azt a megállapításomat szemléltetnem (konkrét értelemben, képekkel is), hogy a majki kamalduli műemlék együttes jelentős értékeket hordozó, kiemelt fontosságú örökségünk. A történelmi hányattatások után végre megfelelő kezekbe került a fenntartása, sorsa hosszú távra is biztosítottnak látszik. Kiváló szakembereknek köszönhetően régi-új formájában tündökölhet.

A felújításokat követően a remeteség az értékörzés, a fennmaradás és a funkcióváltás szempontrendszerait is figyelembe véve „jelesre vizsgázott”, talán nem túlzunk, ha azt állítjuk, hogy iskolapéldája lehetne a műemlékek megfelelő kezelésének. Bízunk benne, hogy hasonlókat nem csak a „kiemelt”, a Műemlékek Nemzeti Gondnokságának felügyeletében lévő épületekről tudunk majd elmondani. Fontosnak tartom ebből a szempontból azt aláhúzni, hogy az Európai Unióra nem szabad csak mint pénzforrásra tekintenünk – többek között az energiahatékonyság területén is át kell vennünk és követnünk kell a műemlékvédelemben nálunk előrébb járó nyugati uniós országok tapasztalatait és törekvéseit.

A műemlékekre vonatkozó alaptörvényünk a korszellemnek megfelelő, talán nem ártana azonban kissé konkrétabb elbírálási elveket lefektetni benne, és várható, hogy amennyiben hazánk is az integrált örökségvédelmi felfogás felé mozdul el, hamarosan módosításra szorul majd. A jelenlegi jogszabályi környezet garantálja ugyan az épített örökség értékeinek, értékhordozóinak megőrzését, azt azonban teljesen egyetlen törvénytől sem lehet elvárni, hogy a műemlékvédelemben dolgozók felelőssége, az intézményrendszer helyes felépítése és nagyobb társadalmi konszenzus nélkül megfelelően be tudja tölteni szerepét.

Felhasznált irodalom

1.

Befektetőkre váró műemlékek – Sikertelen privatizáció, sikereesebb hasznosítás

<http://www.piacesprofit.hu/egyeb-cikkek/befektetokre-varo-muemlekek-sikertelen-privatizacio-sikereesebb-hasznositas/>

2.

Berényi György (1965.: Kamaszváros : történelmi pillanatfelvétel Oroszlányról, Kossuth Kk., Budapest, 313 p.)

3.

Borovszky Samu (szerk.) (1896-1910.: Magyarország vármegyéi és városai: Magyarország monográfiája; a magyar korona országai történetének, földrajzi, képzőművészeti, néprajzi, hadügyi és természeti viszonyainak, közművelődési és közgazdasági állapotának enciklopédiája : 12.kötet, Komárom vármegye és Komárom sz. kir. város, Országos Monográfia Társaság, Budapest, 600 p.)

4.

Bukovits Klára – Zaffiry Kálmán (szerk.): tervpályázat (1994.: A majki műemlékegyüttes környezetének tájrendezése és építészeti hasznosítása, Építésügyi Tájékoztatási Központ, Budapest, 36 p.)

5.

Csengel Péter: A majki premontrei prépostság feltárása
Műemlékvédelem, 2006. (50. évf.) 6. sz. 321-323. p.

6.

Esterházy Péter (2000.: Harmonia Caelestis, Magvető, Budapest, 711 p.)

7.

Farbaky Péter: A majki kamalduli remeteség története
Műemlékvédelem, 2006. (50. évf.) 6. sz. 309-320. p.

8.

Fekete Ilona: Műemlékvédelem és örökség Magyarországon: intézménytörténet, perspektívák, vélemények

Világosság, 2005/6. 101-116 p.

9.

Fekete J. Csaba: "Csendkert" :Majk historikus funkció együttesének rekonstrukciója

Műemlékvédelem, 2006. (50. évf.) 6. sz. 346-361. p.

10.

Forgács József – Orbán Ferenc – Orbán Ferencné (2004.: Oroszlány kincsei / Történelmi képkockák Oroszlányról / Oroszlány természeti értékei: történelmi és környezeti olvasókönyv, Montázs Press Kft., Oroszlány, 135 p.)

11.

Für Lajos (1969.: A csákvári uradalom a tőkés gazdálkodás útján 1870-1914., Mezőgazdasági Múzeum : Mezőgazdasági Könyvkiadó Vállalat, Budapest, 336 p.)

12.

Gombkötő Gábor – Havasházi László (1964.: Város született : riportkönyv Oroszlányról, Oroszlány Városi Tanács VB., Oroszlány, 232 p.)

13.

Granasztóiné Györffy Katalin: Kísérletek egy műemlék megmentésére a XX. század második felében : a majki kamalduli remeteség

Műemlékvédelem, 2006. (50. évf.) 6. sz. 324-334. p.

14.

Hajtun Eszter: Majk, kamalduli remeteség

Örökség, 2007. (11. évf.), 7-8. sz. 11.p.

15.

Haraszi Mihály: Gesztes-pusztától Várgesztesig

<http://www.gesztes.hu/2012/02/vargesztes-20-szazadi-tortenete.html>

16.

Haraszi Mihály – Kőbányai Ferenc – Kulcsár Emil Miklós (1994.: Fejezetek Oroszlány történetéből, Oroszlány Város Önkormányzata, Oroszlány, 242 p.)

17.

Kalotáné Gajdóczy Rita - Szabadhegyi Judit: A Műemlékek Állami Gondnokságának küldetése Majkpusztán

Műemlékvédelem, 2006. (50. évf.) 6. sz. 341-345. p.

18.

Kamalduli Remeteség – ahol a csend lakik: <http://www.majk.hu/>

19.

Kamalduli remeteség, Majk: <http://nemzetimuemlek.hu/index.php/epulet/majk/>

20.

Kulcsár Emil Miklós (1996.: Majk története, Hanex Kft., [Vértessomló], 43 p.)

21.

Majk és Grosbois – Az 1995. szeptember 14-i majki társadalomtörténeti konferencia tanulmányai

(1999. : Oroszlány Város Önkormányzata, Oroszlány, 166 p.)

22.

Majki kamalduli remeteség: <http://www.muemlekem.hu/muemlek?id=6353>

23.

A majki kolostor: http://www.majkikolostor.hu/magyar/oldalak/a_kolostor/

24.

Majki Remeteség: http://montecorona.hu/?page_id=7

25.

Majki kamalduli remeteség főépülete, kastély

<http://www.muemlekem.hu/muemlek?id=11915>

26.

Magyar ingatlan nyilvántartás

<http://www.agt.bme.hu/varga/ingatlan/jegyzet/jegyzet.htm>

27.

Műemlékvédelem ingatlanfejlesztői szemszögből

<https://www.e-epites.hu/hirek/muemlekvedelem-ingatlanfejleszttoi-szemszogbol>

28.

Németh Gábor - Ifj. Madarassy Walter – Pintér Attila: Műleírás és költségvetés a majki kamalduli remeteség refektóriuma falfestményeinek és stukkódíszének helyreállításához. (2006. Fellelhető :Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, lelt. sz.: 42441)

29.

Nitsch Árpád János [kiad., szerk. Forgács József] (2010.: Majk, a Bold. Szűz majki premontrei prépostságának majd a nepomuki Szent Jánosról nevezett kamalduli remeteségének története, Montázs Press Kft., Oroszlány, 64 p.)

30.

Paier Gábor: A tata-gesztesi uradalom és az Eszterházyak birtokszervező politikája

http://www.jamk.hu/ek/folyoirat/folyoirat/gesztesi_csengo/2006_32.pdf

31.

A Pallas nagy lexikona : az alaplú (1998.: Arcanum Adatbázis Kft. : FolioNET Kft., Budapest, elektronikus dokumentum, CD-ROM)

32.

Pusztulás helyett felújítás! Műemlék-hasznosítás ösztönzés a nemzeti vagyon megőrzéséért

<http://www.ifk-egyesulet.hu/pusztulas-helyett-felujitas-muemlek-hasznositas-osztonzes-a-nemzeti-vagyon-megorzeseert-2/>

33.

Révai Nagy Lexikona : I-XXI. kötet ; hypertextes (1998.: Woodstone Interactive CD-ROM Fejlesztő és Kiadó Kft., szöveges adatbázis)

34.

Stepancsics Gusztáv (1993.: Majk :Kamalduli remeteség, Tájak, Korok, Múzeumok Egyesület, Budapest, 16 p.)

35.

Szabad György (1957.: A tatai és gesztesi Eszterházy-uradalom áttérése a robotrendszerrel a tőkés gazdálkodásra, Akadémiai Kiadó, Budapest, 592 p.)

36.

Szabó Gábor - Tornai Endre: A majkikamuldi remeteség történeti birtoktest területére készülő, a műemléki értékeket kiemelten hangsúlyozó településrendezési terv Műemlékvédelem, 2006. (50. évf.) 6. sz. 335-340. p.

37.

Szatmári Sarolta: Egy különleges műemlék együttes :Majk - Kamalduli remeteség Honismeret, 1988. (16. évf.) 3. sz. 71-72. p.

38.

Takács László – Németh Ernő: Szép hazánkat járva - Az újjávarázsolt Majk Élet és Tudomány, 1988. (43. évf.) 14. sz. 434-436. p.

39.

Török József: A kamalduli rend és remetéi Műemlékvédelem, 2006. (50. évf.) 6. sz. 305-308. p.

40.

Tuba Imre: Gondolatok építésként - széljegyzet a régi épületek felújításáról

<http://www.tubaimre.hu/jegyzetek/gondolatok-epiteszkent-szeljegyzet-a-regi-epuletek-felujitasarol/5534/>

41.

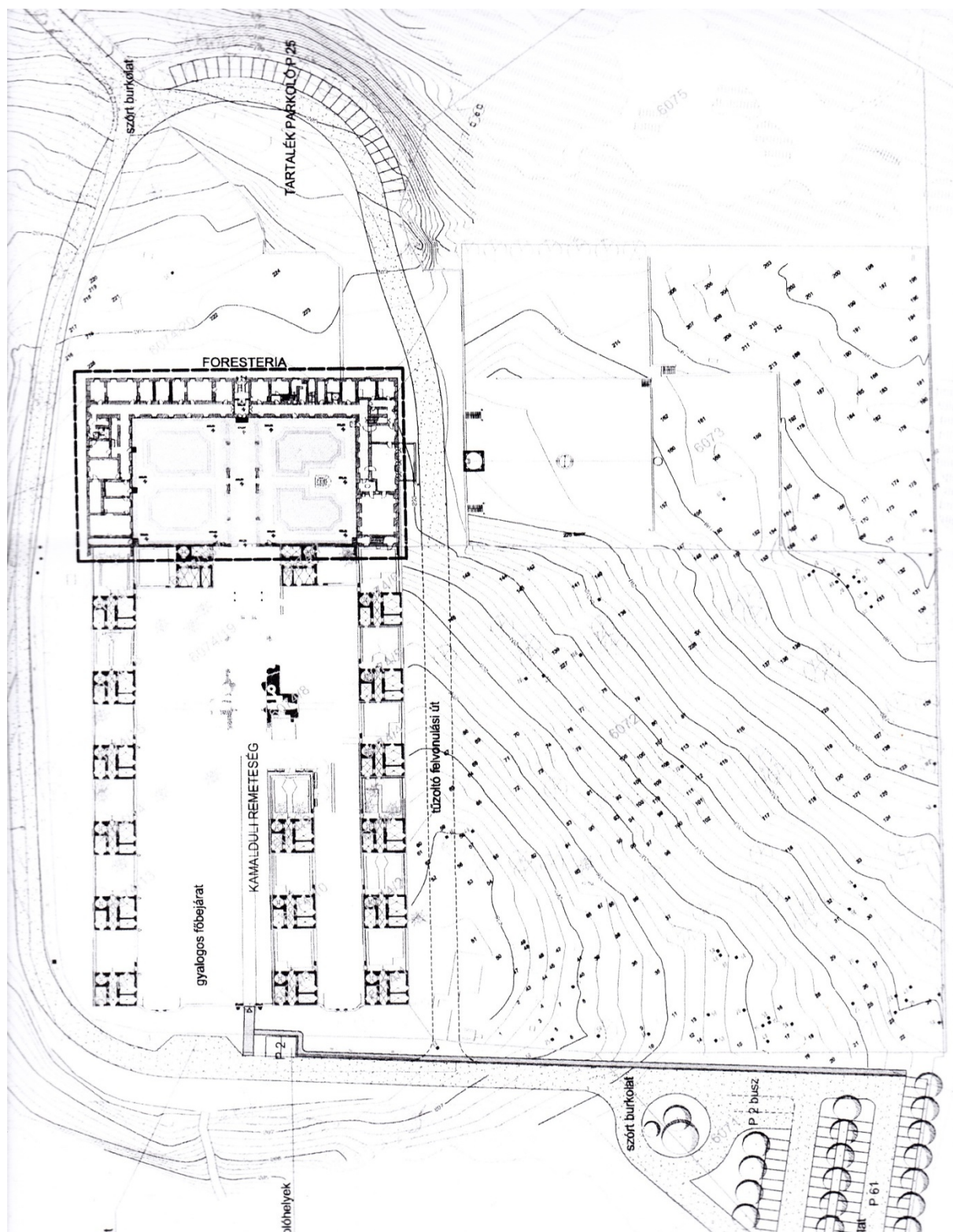
Várkonyi Ágnes, R. [szerk.] (1999.: Majk és Grosbois :kamalduli szerzetesek, Rákóczi és az Esterházyak; az 1995. szeptember 14-i majki társadalomtörténeti konferencia tanulmányai, Oroszlány Önkormányzata, Oroszlány, 166 p.)

42.

Voit Pál (1966.: A majki műemlék együttes :adatok Franz Anton Pilgram életművéhez, Akad. Ny., Budapest, 227 p.)

1.sz. melléklet

A Majki műemlékegyüttes és közvetlen környezete



2. sz. melléklet

Majk puszta műemlék védelem alatt álló épületei, illetve védelem alatt álló területei

Majk puszta műemléki védelem alatt álló épületei:²

Műemléki azonosító:	Település :	Helyrajzi szám :	Megnevezés :
11923	Oroszlány	074/7	Nyolcas remeteház
11924	Oroszlány	074/11	Kilences remeteház
11925	Oroszlány	074/10	Tízes remeteház
11926	Oroszlány	074/8; 074/9	Tizenegyes remeteház
11927	Oroszlány	074/1	Tizenkettes remeteház
11928	Oroszlány	074/2	Tizenhármass remeteház
11929	Oroszlány	074/3	Tizennégyes remeteház
11930	Oroszlány	074/5	Tizenhatos remeteház
11931	Oroszlány	074/6	Tizenhetes remeteház
11916	Oroszlány	074/12	Egyes remeteház
11917	Oroszlány	074/13	Kettes remeteház
11918	Oroszlány	074/14	Hármas remeteház
11919	Oroszlány	074/15	Négyes remeteház
11920	Oroszlány	074/16	Ötös remeteház
11921	Oroszlány	074/17	Hatos remeteház
11922	Oroszlány	074/8, 074/9	Hetes remeteház
11935	Oroszlány	074/19	A templom megmaradt tornya
17270	Oroszlány	074/4	Tizenötös remeteház
11915	Oroszlány	074/20	Kolostor (vadászkastély)
	Oroszlány	073	Grotta kápolna és díszkút
	Oroszlány	029/33	Vízimalom

A 074 hrsz.-ú ingatlan teljes területe 1 ha 5378 m² , megnevezése kivett, gazdasági épület, udvar.

A 073 hrsz.-ú ingatlan teljes területe 8174 m² , megnevezése kivett, gazdasági épület, udvar.

² forrás: Tatabányai Járási Földhivatal

További, védelem alatt álló területek:

Hrsz	Település	Terület (ha m ²)	Minőségi osztály	Megnevezés
083	Oroszlány	21 ha 8305 m ²	5.	Erdő (természetvédelmi terület)
084	Oroszlány	4527 m ²		kivett, út
079	Oroszlány	1 ha 4788 m ²		kivett, út
078	Oroszlány	9383 m ²	4.	legelő
076	Oroszlány	5843 m ²	5.	erdő
075	Oroszlány	6769 m ²	5.	rét, legelő
062	Oroszlány	7 ha 5028 m ²		kivett, tómeder
061/9	Oroszlány			
032/3	Oroszlány	2159 m ²		kivett, gazdasági ép.
032/2	Oroszlány	508 m ²		kivett, gazdasági ép.
032/1	Oroszlány	1926 m ²		kivett, gazdasági ép.

3. sz. melléklet

Tulajdoni lapok

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tatabányai Járási Hivatal Járási Földhivatala

Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:147758/6/2014

2014.05.10

OROSZLÁNY

Szektor : 61

Külterület 029/31 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett lakóház és udvar	0	1261	0.00	
---------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 33134/1997/1995.08.25
Műemléki környezet

3. bejegyző határozat: 30265/2006.01.09
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31342/1992.01.28
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Juhász Attila
sz.név: Juhász Attila
szül. : 1958
a.név : Cser Terézia
cím : OROSZLÁNY Majkpuszta 29/31

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 32922/1994/1993.01.11

Önálló szöveges bejegyzés a Magyar Hitelbank Rt. Széchenyi István Főigazgatóság 6.sz. Fiók /1117 Budapest Móricz Zs. körtér 14./jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelme elutasítva

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 34137/3/2013.03.19
Vezetékjog
0,4 kV-os közcélú vezetékre a vázrajz és területkimutatás szerinti 27 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tatabányai Járási Hivatal Járási Földhivatala

Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:147768/6/2014

2014.05.10

OROSZLÁNY

Szektor : 16

Külterület 028 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
.. fásított terület	3	124	0.07	

2. Bányatelek

3. bejegyző határozat: 31516/1998.01.26
Műemléki környezet
A helyszínrajzi vázlat szerinti részterületre.

4. bejegyző határozat: 30265/2006.01.09
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

2. hányad: 1/1
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: kezelő
név: VÉRTESI ERDŐ-ÉS FAFELDOLGOZÓ GAZDASÁG
cím: 2800 TATABÁNYA Dózsakert 63
törzsszám: 10008425
3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 51229/2012.12.18
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -
A Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet útján gyakorolja. A II/1. sorszám alatti bejegyzés rangsorában.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40753/2013.07.19
Vezeték jog
0,4 kV-os szabadvezeték és tartószerkezete biztonsági övezete által érintett a vázrajz szerinti 45 m2 területre (FES-01/1610-10/2013).
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

4. sz.melléklet

Helyiség kimutatás és nettó alapterület számítás

**OROSZLÁNY-MAJKPUSZTA KAMALDULI REMETESÉG
FORESTERIA ÉPÜLET ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSI TERVE**

2. HELYISÉG KIMUTATÁS ÉS AZ ÉPÜLET NETTÓ ALAPTERÜLET SZÁMÍTÁSA

Majk, Foresteria-épület helyiségszám, helyiség- és területkimutatás

Pince:

0001.	Borospince	294,34 m ²
0002.	Előtér	15,21 m ²
0003.	Közlekedő	6,90 m ²
0004.	Raktár	3,00 m ²
0005.	Mosdó	3,16 m ²
0006.	Könyvkötészet	14,96 m ²
0007.	Nyomdaműhely	17,17 m ²
0008.	Folyosó	8,90 m ²
0009.	Pince	4,40 m ²
0010.	Kamra	15,44 m ²
0011.	Folyosó	8,90 m ²
0012.	Közlekedő	5,89 m ²
0013.	Lépcső	10,87 m ²
0014.	Folyosó-pince	13,17 m ²
0015.	Kazánház	29,06 m ²
0016.	Mosoda	16,63 m ²
0017.	Vízmelegítőhely	13,72 m ²
0018.	Folyosó	10,82 m ²
0019.	Női mosdó	5,38 m ²
0020.	Női wc	10,93 m ²
0021.	Férfi mosdó	4,97 m ²
0022.	Férfi wc	10,68 m ²
0023.	Akadálymentes wc	4,37 m ²
0024.	Közlekedő	20,09 m ²
0025.	Takarítószer kamra	2,88 m ²
0026.	Udvari lépcső	11,75 m ²
0027.	Előtér, haltisztító	13,59 m ²
0028.	Halház	43,86 m ²
Pince nettó alapterülete összesen:		624,83 m²

Földszint:

001.	Belépő	15,59 m ²
002.	Előtér	13,11 m ²
003.	Folyosó	63,26 m ²
004.	Folyosó	41,84 m ²
005.	Refektórium előtere	10,65 m ²

006.	Refektórium	79,34 m ²
007.	Vadászterem	63,78 m ²
008.	Tálaló	22,60 m ²
009.	Közlekedő	17,39 m ²
010.	Tároló	2,72 m ²
011.	Kamra	2,50 m ²
012.	Konyha	16,08 m ²
013.	Halkonyha	16,81 m ²
014.	Laikus tartózkodó	16,66 m ²
015.	Tartózkodó	9,13 m ²
016.	Tároló helyiség	9,01 m ²
017.	Kolostori mosdó	13,57 m ²
018.	Előtér	3,00 m ²
019.	Pincemester szobája	13,71 m ²
020.	Kapus fráter szobája, egyben pénztár	20,11 m ²
021.	Folyosó	84,02 m ²
022.	Folyosó	35,12 m ²
023.	Prior szobája (ruhatár és csomagmegőrző)	20,36 m ²
024.	Kápolna terem (látogató fogadó központ)	28,06 m ²
025.	Könyvtár (vetítőterem)	15,64 m ²
026.	Tanterem (csoportok várakozója)	16,46 m ²
027.	Rekreációs terem	15,94 m ²
028.	Látogatói pihenő (büfé fogyasztótere)	33,69 m ²
029.	Büfé eladótere	17,73 m ²
030.	Közlekedő	6,53 m ²
031.	Akadálymentes wc	5,07 m ²
032.	Férfi mosdó	6,83 m ²
033.	Női mosdó	3,18 m ²
034.	Raktár	6,96 m ²
035.	Közlekedő	4,89 m ²
036.	Vendég konyha	19,21 m ²
037.	Gyógynövény műhely	31,62 m ²
038.	Laboratórium	45,61 m ²
039.	Készáru raktár	22,06 m ²
040.	Officina	48,93 m ²
041.	Közlekedő	16,21 m ²
042.	Udvari lépcső	8,98 m ²
043.	Elektromos kapcsoló	6,30 m ²
Földszint nettó alapterülete összesen:		950,26 m²

⁴ forrás: Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ Tervtára TM298