

Társasházi Alaprajzok készítése

Sándor József

Honvédelmi Minisztérium

Elektronikai, Logisztikai és Vagyonkezelő Zrt.

sandor.jozsef@hmei.hu

sjb60sjb@gmail.com



Szóhasználatról:

- Ahol társasházról beszélünk, ahhoz mindig értsük hozzá a szövetkezeti házakat is.
- Ahol alapító okiratot említünk, ott értsük hozzá a szövetkezeti házak alakuló ülésének a jegyzőkönyvét és/vagy a bejegyzési kérelmet is.
- Ahol földhivatalt említünk, azok a jogszabályi előírások szerinti ingatlanügyi hatóságok.
- Egyéb önálló ingatlan = **EÖI**
- **Figyelem!** Az albetét fogalma 1972-ben megszűnt!
Egyéb önálló ingatlan illetve tulajdoni külön lap!

Miért fontos beszélnünk erről a témáról?

Magyarország nyilvántartott ingatlan állománya:

Összes ingatlan: ebből egyéb önálló ingatlan:

~10,2 millió

~2,1 millió (~20,6%)*

*2015-ös adat

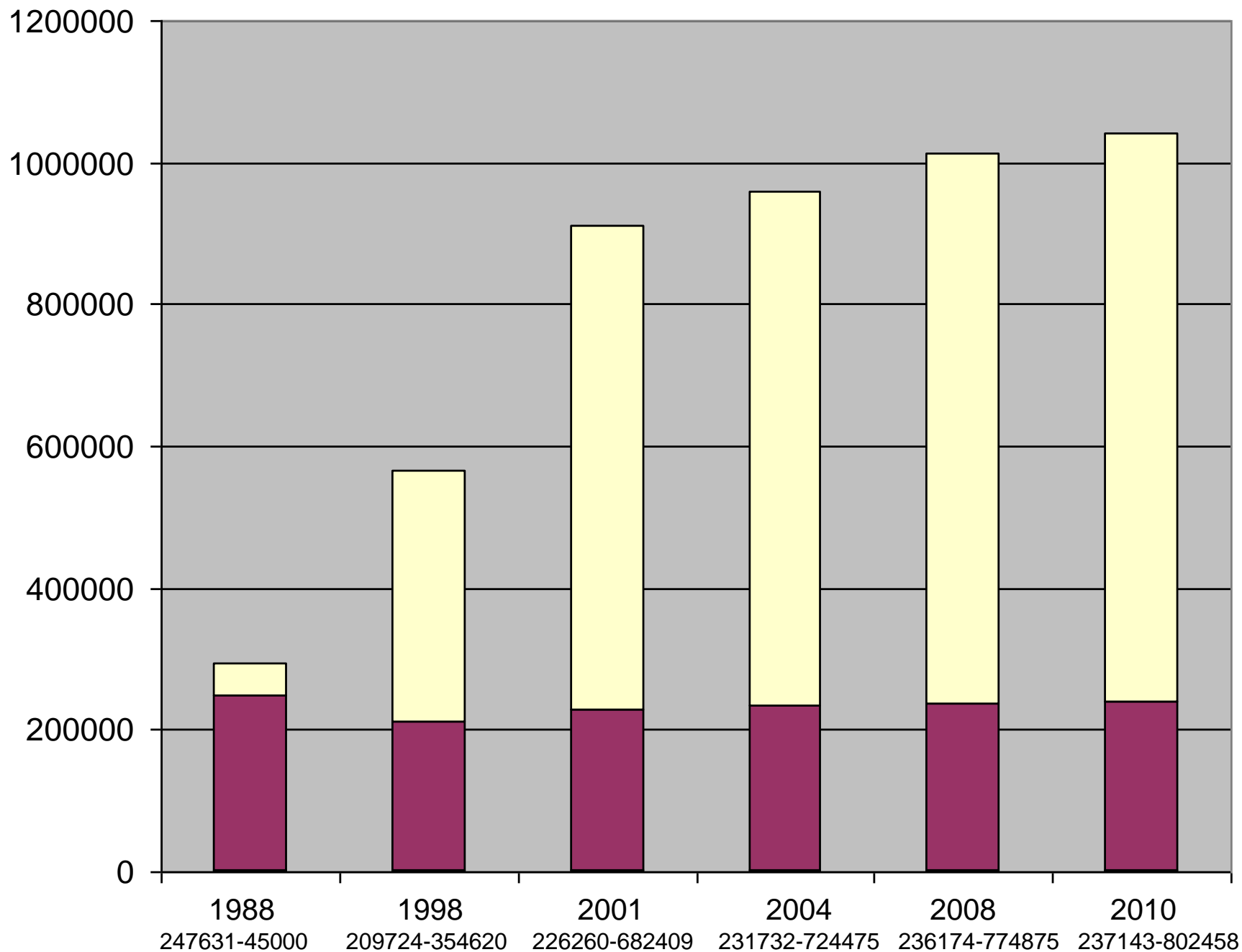
Csak Budapest nyilvántartott ingatlan állománya:

~1,1 millió

~0,82 millió (~74,5%)

**Ha átlagban két személyt számolunk egy ingatlanhoz,
akkor is ez a kérdéskör az ország lakosságának
mintegy 40%-át közvetlenül érinti/érintheti.**

Budapest ingatlanainak alakulása 1988 – 2010 között



Lila

Földrészesletek

Sárga

Egyéb Önálló
Ingatlanok

Előzmények (a teljesség igénye nélkül):



Mérnökújság - 2003. június - 38.o.

Magyar Jog – 2009/10 - 626.o.

Ügyvédek Lapja – 2013/1 – 36-38.o.

https://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc_view/31-a-foldugyi-szakigazgatas-es-a-hm-ingatlanok-specialitasai

http://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc_view/174-sandorjosef-az-egyeb-onallo-ingatlanokhoz-

<http://jogaszvilag.hu/rovatok/szakma/alaprajzokrol>

Jegyző és Közigazgatás 2015/5 - 42.o.

http://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc_details/335-sandor-jozsefalaprajz-mint-az-ingnyt-terkepi-adatbazis-resze

Geodézia és Kartográfia 2016/5-6 - 17.o.

https://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/cat_view/68-fvarosi-es-pest-megyei-foldmer-nap-2017-marcius-23

https://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc_view/514-sandorjosefalaprajzokrol2014-17

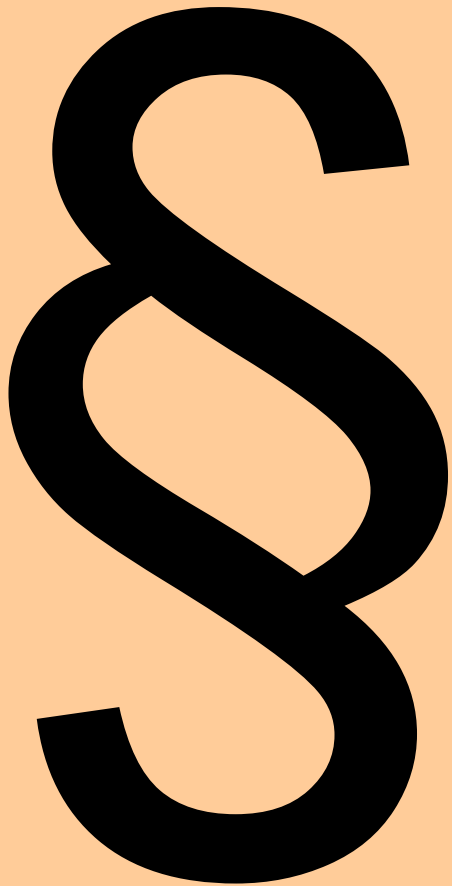
Jegyző és Közigazgatás 2017/3 - 9.o.

https://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc_view/529-nyilt-level-a-szakmai-tovabbkepzesr

Geodézia és Kartográfia 2017/6 - 19-21.o.

<https://jogaszvilag.hu/rovatok/szakma/alaprajzokrol-foldmerokent-jogaszoknak>

Ügyvédek Lapja – 2018/3 – 48. o.



... Egy-egy törvényi rendelkezés értelmezése nem szorítkozhat kizárólag a normaszöveg nyelvtani vizsgálatára. Nem mellőzhető a törvény szerkezeti felépítésének, annak logikai rendjének értelmezése sem.

Fővárosi Bíróság
(25.K.35.318/2006/11.)

**...soha ne ragadjunk ki
egy-egy részletet.**

**Mindig az egészre,
a teljes tartalomra figyeljünk.**

**Például ez a kard
- általában -
a harc, a küzdelem
szimbóluma...**



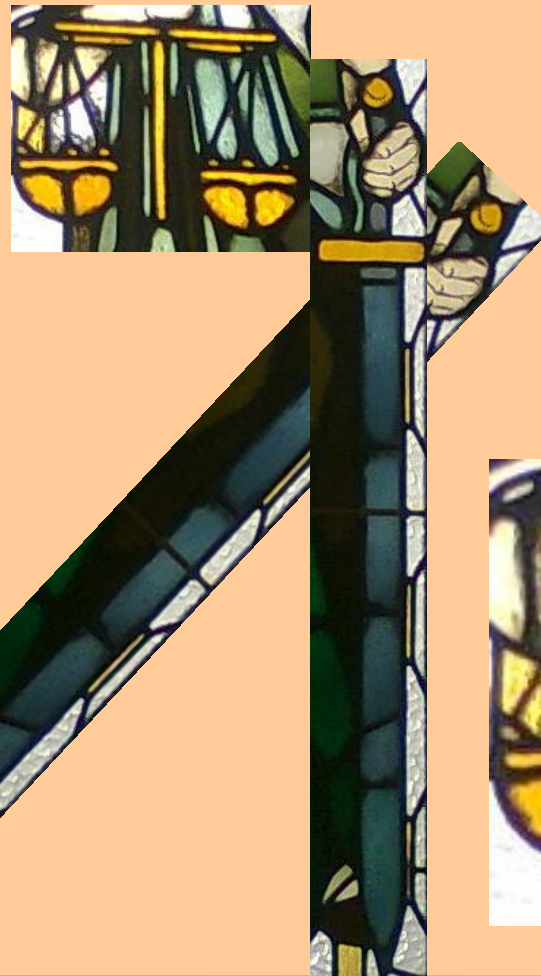
**Ez meg például
jelképezhetné
a piacot,
de lehet, hogy
csak az egyik
zodiákus jegy.**



**Míg egy bekötött
szemű emberi arc
pedig az erőszakot,
a halált idézheti
fel bennünk...**



**De, ha rájövünk,
hogy ezek a darabkák
miképp kapcsolódhatnak
összességükben egymáshoz,
akkor megtalálhatjuk a vélt helyett,
a valódi, közös értelmüket.**





**Erre kérek én is
mindenkit.**

**Mindig, mindent,
a teljes
összességében
tekintsünk
és
vizsgáljunk!**



Megváltozott a Minisztérium neve

2018. május 29.

Magyarország minisztériumainak felsorolásáról, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2018. évi V. törvény 2018. május 18-i hatállyal módosította Magyarország minisztériumainak felsorolását. Eszerint a Földművelésügyi Minisztérium továbbiakban **Agrárminisztérium néven működik jogutódlással** tovább. A Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 94/2018. (V.22.) Korm. rendelet alapján a földügyi szakterület vonatkozásában az Agrárminisztérium feladatai nem változtak.



Főmenü

Címlap

Küldetés és jövőkép

FM Földügyi és Térinf. Főo.

2018. évi V. törvény

Magyarország minisztériumainak felsorolásáról, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról¹

Az Országgyűlés az Alaptörvény 17. cikk (1) bekezdése alapján a minisztériumok felsorolásáról a következő törvényt alkotja:

I. FEJEZET

MAGYARORSZÁG MINISZTÉRIUMAINAK FELSOROLÁSA

1. § Magyarország minisztériumai a következők:

- a) Agrárminisztérium,
- b) Belügyminisztérium,
- c) Emberi Erőforrások Minisztériuma,
- d) Honvédelmi Minisztérium,
- e) Igazságügyi Minisztérium,
- f) Innovációs és Technológiai Minisztérium,
- g) Külgazdasági és Külügyminisztérium,
- h) Miniszterelnöki Kabinetiroda,
- i) Miniszterelnökség,
- j) Pénzügyminisztérium.

Jogszabályi háttér (1):



Az ingatlannyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény (Inytv.)** 18.§ (1):

„Az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis olvasható formában megjeleníthető tulajdoni lapból, a tulajdoni lapról megszünt bejegyzések adatainak adatbázisából, továbbá az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból, valamint az okirattárból és az analóg és digitális archív térképi adatok adatbázisából áll (a továbbiakban: ingatlan-nyilvántartás). **Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza vagy egyéb ábrázolása az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis része.**”

Ugyanakkor ez a jogalkotói szándék sokkal régebből fakad:

Inytv. (közlöny állapot): ...**Az ingatlan-nyilvántartási térképpel egy tekintet alá esik az egyéb önálló ingatlanok alaprajza.**

Ez az a jogi pillanat, amikortól az EÖI-ket érintő változásokhoz IRF minősítéssel rendelkező földmérő által készített változási vázrajz szükséges!

1972. évi 31. sz. tvr. 8.§ (2) (közlöny állapot): **Az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapból, földkönyvből, ingatlan-nyilvántartási térképből (alaprajzból) és irattárból áll.**

2/1960.(XII. 25.) IM rendelet a telekkönyvről szóló 54/1960.(XI. 27.) Korm.R. végrehajtásáról

12. § (2) Az önálló ingatlanként telekkönyvezett épületek és pincék, valamint **a társasházak és a lakásszövetkezeti házak alaprajzai és tervrajzai a térkép kiegészítő részei; ezeket a betéttel (törzsbetéttel) együtt kell kezelni.**

Már itt is kiemelte az alaprajzokat az egyszerű irattári státuszból és már ekkor sem az irattárban lett volna a helyük, hanem a Betéttárban!

Jogszabályi háttér (2):



Az EÖI-k helyrajzi szám képzését a **44/2006.(VI.13.) FVM** rendelet 6.§-a taglalja:

- (1) Az ingatlan-nyilvántartási adatbázisban a helyrajzi szám alfanumerikus változó, amely maximum 18 karakter hosszúságú lehet.
- (2) Ha egy földrészleten több épület van, megkülönböztetésük érdekében minden egyes épületet külön-külön a magyar abc nagybetűivel kell megjelölni. A magánhangzók közül csak az „A” betűt, a mássalhangzók közül pedig csak az egyjegyűek – a Q, W, X, Y és Z kivételével (összesen 17 betű) – használhatók. Ha a felhasználható betűk nem elegendők, a jelölést az „AA”, „AB”, „AC”, ..., „BA”, „BB”, „BC”, ... stb. jellel kezdve kell folytatni. Egy épületen belül a lakások helyrajziszámozását 1-től 999-ig lehet végezni (pl. 128265/2858/BA/118).
[Vagyis összesen: $17+(17 \times 17) = 306$ épület a maximum]

A, B, C, D, F, G, H, J, K, L, M, N, P, R, S, T, V.

Ugyanakkor, ezt követően a jogszabály végig csak a földrészleteket érintő változásokat szabályozza, ami azért egyértelmű, mivel következetesen a földrészlet fogalmat használja a kezelt ingatlan fajta megjelöléseként.

*Ezen, a rendelet azon **módosítása** javíthatna, ha átvinné az Inytv. illetve annak a végrehajtására kiadott **109/1999.(XII.29.) FVM** rendelet fogalomhasználatát, mely minden olyan rendelkezése esetében, melyet nemcsak a földrészletekre vonatkoztat, azon esetekben a tágabb értelmezésű **„ingatlan”** fogalmat használja, melybe már beleérti az egyéb önálló ingatlanokat is.*

...addig marad a magunk ilyen analóg értelmezése és helyrajz szám képzése...

Itt azért érdemes arra is felhívni a figyelmet, hogy a jogalkotó azzal sem foglalkozott hogy, vannak olyan régi alapítású társasházak, ahol felhasználtak még más betűket is, akár magánhangzókat (E;I), akár a többi egy jegyű mássalhangzót is.

Mi történik, akkor ha egy ilyen épületben történik változtatás?
Hogy alakulnak a helyrajzi számok?

Marad az eredeti betű az adott helyrajzi számokban, vagy a hivatal hivatalból javítja az egész épületet?

Mind a kettő mellett is, ellene is lehetnek érvek és pozitívumok is.
De le kéne ülni és átbeszélni, majd jogszabályban rendezni.

...mondjuk azt a variációt, hogy csak a változott, új EÖI(k) kapna, kapnának új betűjeles hrsz.-t az adott épületen belül, én elvetném, mert szakmailag az lenne a legrosszabb, az ügyfeleket megtévesztő, összezavaró megoldás...

A társasházon belüli változások során történő helyrajzi számozás anomáliái:

Adott egy 1999-ban alapított társasház, mely 123/A/1 - 123/A/34 hrsz.-ú egyéb önálló ingatlanokat tartalmaz. A 123/A/17 hrsz.-ú nagyméretű ingatlant három részre kívánják szétválasztani.

Mi lesz a szétválasztás utáni három „kis” új önálló ingatlannak a helyrajzi száma?

A társasházon belüli változások során történő helyrajzi számozás anomáliái:

Adott egy 1999-ban alapított társasház, mely 123/A/1 - 123/A/34 hrsz.-ú egyéb önálló ingatlanokat tartalmaz. A 123/A/17 hrsz.-ú nagyméretű ingatlant három részre kívánják szétválasztani.

Mi lesz a szétválasztás utáni három „kis” új önálló ingatlannak a helyrajzi száma?

Megmarad a :/17 + :/35 és :/36 / :/17 megszűnik, s lesz :/35; :/36; :/37

A társasházon belüli változások során történő helyrajzi számozás anomáliái:

Adott egy 1999-ban alapított társasház, mely 123/A/1 - 123/A/34 hrsz.-ú egyéb önálló ingatlanokat tartalmaz. A 123/A/17 hrsz.-ú nagyméretű ingatlant három részre kívánják szétválasztani.

Mi lesz a szétválasztás utáni három „kis” új önálló ingatlannak a helyrajzi száma?

Megmarad a :/17 + :/35 és :/36 / :/17 megszűnik, s lesz :/35; :/36; :/37

2015:

~34%

~66%

A társasházon belüli változások során történő helyrajzi számozás anomáliái:

Adott egy 1999-ban alapított társasház, mely 123/A/1 - 123/A/34 hrsz.-ú egyéb önálló ingatlanokat tartalmaz. A 123/A/17 hrsz.-ú nagyméretű ingatlant három részre kívánják szétválasztani.

Mi lesz a szétválasztás utáni három „kis” új önálló ingatlannak a helyrajzi száma?

Megmarad a :/17 + :/35 és :/36 / :/17 megszűnik, s lesz :/35; :/36; :/37

2015:	~34%	~66%
2017:	~25%	~75%

A társasházon belüli változások során történő helyrajzi számozás anomáliái:

Adott egy 1999-ban alapított társasház, mely 123/A/1 - 123/A/34 hrsz.-ú egyéb önálló ingatlanokat tartalmaz. A 123/A/17 hrsz.-ú nagyméretű ingatlant három részre kívánják szétválasztani.

Mi lesz a szétválasztás utáni három „kis” új önálló ingatlannak a helyrajzi száma?

Megmarad a :/17 + :/35 és :/36 / :/17 megszűnik, s lesz :/35; :/36; :/37

2015:	~34%	~66%
2017:	~25%	~75%

Javasolnám a 44/2006.(VI.13.) FVM rendelet 6.§-át
kiegészíteni egy (3) bekezdéssel:

„Az egyéb önálló ingatlanokat érintő változások esetén a továbbiakban részletezett szabályokat kell megfelelő analógiával alkalmazni azzal, hogy a helyrajzi szám egész részének ezen esetekben az épületet jelölő betű karakterekig tartó részt tekintjük, s alátörésnek az épületen belüli sorszámrészt.”

Természetesen mindezt lehet(ne) tovább finomítani, részletezni is...

TELEKKÖNYVI ÉS KATASZTERI RÉSZLETEK SZÁMOZÁSA

— A SZÁMOZTATÓ RENDELETEK. —

BIRÁK, TELEKKÖNYVVEZETŐK, TELEKKÖNYVI TISZTVISELŐK,
KATASZTERI MÉRNÖKÖK, ÜGYVÉDEK, KIR. KÖZJEGYZŐK, MÉR-
NÖKÖK, KÖZSÉGI JEGYZŐK ÉS PÉNZINTÉZETEK RÉSZÉRE.

IRTA

SÁGI JÁNOS 827

— A SZERZŐ SAJÁTJA. —

ÁRA 3 KORONA.

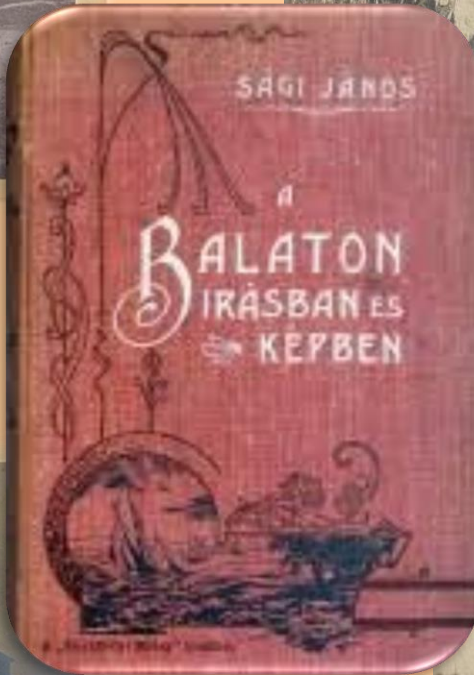
KIADJA :
AZ ORSZÁGOS KÖZPONTI KÖZSÉGI NYOMDA RÉSZVÉNY-TÁRSASÁG
BUDAPEST, 1913.



*Aggályos, miszerint megosztás ese-
tén az egyik új jószágtest továbbra is
megtartaná az anyarészlet helyrajzi
számát és csak a többi nyerne új meg-
jelölést . Előfordulhatna tehát, hogy ez
a helyrajzi szám egészen más ingat-
lant jelentene egy bizonyos időpont-
ban, mint 2 év előtt, 4 év előtt...
aszerint, hogy 4 vagy 2 év előtt újabb-
újabb feldarabolás alá került. **Ebből
kiszámíthatatlan bonyodalmak szár-
mazhatnak.***

Dr. Kádár Jenő
törvényszéki és
telekkönyvi bíró

https://hu.wikipedia.org/wiki/Sági_János



Jogszabályi háttér (3):



A 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. sz. melléklete szerinti fogalmak:

18. **Bruttó alapterület:** épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

48. **Helyiség:** a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járófelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével.

88. **Nettó alapterület:** helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

46. **Hasznos alapterület:** a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

34. **Építményszint:** az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.

101. **Rendeltetés:** az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül, illetve amire használják.

108. **Szintkülönbség:** egymás feletti padlószintek közötti függőleges távolság.

121. **Terepcsatlakozás:** az építmény, építményrész és a közvetlenül hozzá csatlakozó rendezett terep (járda) érintkezési vonala.

126. **Tetőtér:** az épület legfelső építményszintje feletti födémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körül zárt – tér. A beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek.

8/2018(VI.29.) AM r. 33.§ (9) EÖI területeként az ingatlan-nyilvántartásba a (3) és (10) bekezdés szerint meghatározott nettó alapterületet kell bejegyezni, a válaszfalak területével együtt a beltéri magasságtól függetlenül. Az EÖI-n belüli szintek közötti közlekedést szolgáló lépcsők feljárói a szintenkénti nettó terület területébe beszámítandók.

Jogszabályi háttér (4):



A 2003.évi CXXXIII. törvény a társasházakról (Thtv.):

5. § (1) **Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani**, ha abban **legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van**, vagy alakítható ki.

(2) A **társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa** vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással **létesíthet**.

7. § (3) Az épület felépítését követően kérhető a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése. **Ha a felépült épület nem felel meg az (1) bekezdés szerinti alapító okiratban foglaltaknak**, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez **az alapító okirat megfelelő módosítása szükséges**.

10. § (1) **Az alapító okirat módosításához** – ha e törvény másként nem rendelkezik – **valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges**; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

Fontos a megfogalmazás!

Egy épületen belül kell legalább kettő EÖI-t kialakítani! Vagyis ha van két 1-1 lakásos ház ugyanazon a földrészleten, abból még nem lehet társasház, azokat külön-külön lehet „önálló épület”-té jegyeztetni. De, ha mondjuk a házakban van garázs, vagy más önállóan is funkcionáló helyiség (raktár), akkor meg lehet tenni az alapítást úgy, hogy az épületen belül lesz egy lakás EÖI és egy garázs/raktár EÖI. Ha már a földrészleten legalább egy olyan épület van, melyben alapítható két EÖI, akkor már a többi épület is be alapítható a társasházba! **Alapítás, módosítás csak 100 %-os egyetértéssel!**

Jogszabályi háttér (4) folytatás:

A 2003.évi CXXXIII. törvény a társasházakról (Thtv.):

56. § E törvény alkalmazásában:

1. **Társasház:** a lakóépület és nem lakás céljára szolgáló épület.
 - 1.1. **Lakóépület:** az olyan épület, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát.
 - 1.2. **Nem lakás céljára szolgáló épület:** minden egyéb olyan épület, amelyben legalább két, műszakilag megosztott önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség van (társas irodaépület, társas üdülő, társas garázs stb.).

Jogszabályi háttér (4) folytatás:



Fontos!!!

52. § (2) A társasház akkor is egy társasház törzslapon kell nyilvántartani, ha a földrészleten több épület áll és a társasháztulajdon létesítését egy alapító okiratba foglalták. (109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet → Inyvhr.)

Ezen rendelkezésre hivatkozva az ingatlan-nyilvántartási ügyintézők állandóan hangoztatják, hogy egy földrészleten csak egy társasház lehet, de ez csak részben igaz!

Thtv. 8. § (2) Több épületből álló társasház esetén az egy vagy több épületben levő lakások tulajdonosainak – tulajdoni hányad szerinti – többsége kérheti a bíróságtól önálló társasház alapítását, ha az nem sérti a megmaradó társasház tulajdonosainak méltányos érdekét.

Csak bíróságnál kezdeményezhető. Ilyen esetben nem csak arról dönt a bíróság, hogy méltányosan engedélyezhető-e, de a közösrészekről is döntenie kell. Elsődlegesen a földrészletről, amin az épületek állnak.

Jogszabályi háttér (4) folytatás:

Fontos!!!

- 21. § (2)** Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül **jogosult** a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt **az alapító okiratot nem kell módosítani** és az (1) bekezdésben említett körülmények nem állnak fenn.
- (3) **Ha** a (2) bekezdésben említett munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján **a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.**
- 60. § (1)** Ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okirata olyan – a külön tulajdont nem érintő – számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, amely kijavítással orvosolható, a közgyűlés – a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított legalább egyszerű szavazattöbbségével meghozott – határozatával az alapító okiratot kijavíthatja; e határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

Térjünk vissza a 10.§ (1) előírására:

10. § (1) Az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – **valamennyi** tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlan-ügyi hatóságnak.

Amennyiben valamely tulajdonos társ nem érhető utol, ismeretlen helyen tartózkodik, akkor a területileg illetékes Gyámhivatalt kell megkeresni, s kérni **ügygondnok** kijelölését.

Jogszabályi háttér (4):

A **1997.évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.):**

34. § (5) Az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott esetekben tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából ...

b) az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állít ki.

48/A. § (5) Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon 60 napon belül folytatja le a hatósági ellenőrzést. Szabálytalanság észlelése ese-tén hivatalból megindítja az eljárást, és megteszi az (1)–(4) bekezdésben meghatározott intézkedéseket. Az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől - ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől - számított tíz éven belül van helye.

Ugyanakkor a **312/2012. (XI.8.) Korm.R. az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról:**

56.§ (3) bekezdése szerint: A tíz évnél régebben befejezett vagy használatba vett építmény esetén a hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás során az építésügyi hatóság a meglévő építmény országos építési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelését vizsgálja. Amennyiben az építmény nem felel meg az országos építési követelményeknek vagy a helyi építési szabályzat előírásainak, az építésügyi hatóság a hatósági bizonyítvány kiadását megtagadja.
(Hatályos 2019. február 27-től)

Jogszabályi háttér (6):

A 2012. évi LXVI. törvény (Fttv.) a földmérési és térképészeti tevékenységről:

13. § (5) Az állami **ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalma kötelező alapul szolgál** az adatbázis változását eredményező állami alapadat tartalmat érintő földmérési tevékenységhez, közigazgatási, bírósági vagy más hatósági eljáráshoz.
- 16.§ (3) Az **állami alapadatokat és adatbázisokat** az állami alapmunkák és alapfeladatok végzése és ellátása, az ingatlan-nyilvántartási célú munkák végrehajtása, valamint az egyéb célú földmérési és térképészeti tevékenység során **kötelezően kell használni**.
16. § (4) Hatósági eljárásban csak az adatbázisokat kezelő szervek által szolgáltatott hitelesített állami alapadatokat használhatók fel.
23. § (1) Ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenységek az egységes ingatlan-nyilvántartás tartalmának változását eredményező földmérési munkák. Ezek különösen:
- d) földrészleten belüli (épület, alrészlet, művelési ág) változások földmérési munkái,
 - e) egyéb önálló ingatlanok kialakításával és változásával kapcsolatos földmérési munkák,
- 28.§ (3) Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező földmérési és térképészeti munka minőségét ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő tanúsítja.

A 25/2013 (IV.16.) VM rendeletet
2018. július 14-ei hatállyal a
8/2018 (VI.29) AM. rendelet
váltotta fel!

Jogszabályi háttér (7):



A 8/2018 (VI.29) AM. rendelet:

2. § (1) Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenységhez történő adatszolgáltatás előtt ellenőrizni kell az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázisban **tárolt adatok összhangját**. Ennek keretében vizsgálni kell, hogy az érintett földrészletek állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban tárolt, a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 11. § (1) bekezdése szerinti állami **alapadat objektumok**, valamint a **műszaki területek** összhangban vannak-e a tulajdoni lapon feltüntetett adatokkal, területekkel.

[Ehhez kapcsolódóan nézzük az Fttv. 11§ \(1\) meghatározásait.](#)

Jogszabályi háttér (7):



11.§ 11. § (1) Az állami földmérési alaptérképi adatbázis jogszabályban előírt tartalommal, vonatkoztatási és vetületi rendszerben meghatározott adatok és a hozzájuk tartozó attribútumok alapján létrehozott, számítógépen kezelhető olyan adatbázis, amely állami alapadatként tartalmazza:

- a) a település azonosítóját,
- b) a település közigazgatási és fekvéshatárait,
- c) a földrészlet határvonalát és helyrajzi számát,
- d) az alrészletek határvonalát és betűjelét,
- e) a dűlőnevet, utcanevet és házszámot,
- f) a közterületről nyíló pince bejáratát,
- g) a művelési ágak megnevezését (betűjelét),
- h) a minőségiosztály-foltok határoló vonalát és megnevezését (jelét),
- i) a földminősítési mintaterек jelét,
- j) az elhelyezkedésüktől függetlenül az önálló ingatlannak nem minősülő építményeket – ide nem értve a nyomvonal jellegű építményt – és azok meghatározott tartozékait és azonosítóit,
- k) az elhelyezkedésüktől függetlenül az önálló ingatlannak minősülő építményeket – ide nem értve a nyomvonal jellegű építményt, az öröklakást, szövetkezeti lakást illetve a nem lakás céljára szóló helyiséget – és azok meghatározott tartozékait és azonosítóit,
- l) 10. § (3) bekezdésének a)–f) és h) pontjában meghatározott alapponthálózati pontokat és azonosítóit,
- m)–o) **2020. január 1-jén lép hatályba.**

Jogszabályi háttér (8):



A 63/1999. (VII.21.) FVM-HM-PM e.r. (DíjR.)

1. sz. melléklete:

41-2. Földrészlet(ek)en belüli mérések (épületfeltüntetési vázrajz, művelési ág változás, szolgalmi jog, egyéb önálló ingatlanok alaprajzai, stb.) elvégzéséhez szükséges valamennyi adat **2000.-Ft.**

41-4. Ugyanaz mint 41–2., numerikus, vektoros, illetve digitális adatok esetében **4000.-Ft.**

2. sz. melléklete:

2. Földrészleten belüli épület és egyéb létesítmények feltüntetése, valamint egyéb önálló ingatlanok alaprajzainak vizsgálata esetén:

b) egyéb önálló ingatlanok alaprajzainak vonatkozásában 800 Ft/egyéb önálló ingatlan; vizsgálati díjat kell megfizetni.

Az **1990. évi XCIII. törvény** az illetékekről - Melléklet IV. rész 1. pontja:

Az államigazgatási eljárásban készített **hitelesített** vagy hitelesítetlen **másolat**, illetőleg kivonat illetéke – ha e Melléklet kivételt nem tesz – **oldalanként** magyar nyelvű másolat esetében **100 forint**, idegen nyelvű másolat esetében 300 forint. A nem hitelesített fénymásolat illetéke oldalanként 100 forint.

Adatszolgáltatás:



- 1) **Új társasház** alapítása esetén tartalmilag megegyezik a felépítményi változásokról készülő vázrajzok adatszolgáltatásával: **DAT-kivágot, földkönyv kivonat.**
- 2) Már **meglévő társasház** módosítása esetén, ha **2013. 04. 24-e utáni alapítás** esetén: **DAT-kivágot, földkönyv kivonat (EÖI-kről is!), TH. alaprajzok digitális állománya és a záradékolt alaprajzok másolatai.**
- 3) Már **meglévő társasház** módosítása esetén, ha **2013. 04. 24-e előtt** alapították: **DAT-kivágot, földkönyv kivonat (EÖI-kről is!), TH. alaprajzok másolatai.**
- Az alapító okiratról másolatot csak meghatalmazás ellenében adnak ki a hivatalok.

A következő kérdés, milyen díjért szolgáltatnak? Itt már vannak anomáliák.

A legtöbb hivatal abból indul ki, hogy már digitális térképeink vannak – mindegy milyen módszerrel készültek és megbízhatóságuk – így aztán 41.4. szerinti 4000.-Ft díjat kérik. Aztán van néhány *partizán*, aki másképp látja a kiinduló pont és a végeredmény közötti útvonalat, és az 1) ill. 3) esetben a 41.2. szerinti 2000.-Ft díjat kérik.

Véleményem szerint ez utóbbi értelmezés azért állja meg a helyét, mert az elsődleges cél az alaprajz készítése. Ehhez az „1”-nél nem is ad semmit a hivatal, a „3” esetben már tudja adni a papíralapú alaprajzot. A DAT adatállomány - a korábbi kettős vetületben való munkavégzés analógiájára - azt szolgálja, hogy a földmérő az elkészült alaprajzot illetve az analóg/papíralapú alaprajz digitális átalakítását követően elkészített, módosított állományt - a tervezett 3D-s nyilvántartás céljából - beillessze a térképi EOVS koordinátarendszerébe.

Érvelésemet indirekt módon maga a jogszabály is alátámasztja. Ugyanis elfogadnám helyesnek azt az érvelést, hogy digitális térképünk van, tehát azzal kell számolni. De akkor tisztelettel kérdem – mivel, vélhetőleg a jogalkotó is tudja, hogy már majd' tíz éve az ország teljes területén számítógéppel kezelhető digitális térképi állományok vannak – akkor miért illesztette be a módosító szöveget, a 41.4. előtt a 41.2.-be is?

Persze tudom, hogy a hivataloknak az az érdekük, hogy minél nagyobb legyen a bevételük – de hát erre kapták a legtisztább lehetőséget a vizsgálati díj rendkívüli emelésével. Mert egyértelmű, hogy itt valami oknál fogva a jogalkotó nem alkalmazta a telekalakításnál vagy a szolgalmaknál alkalmazott lépcsőzetes díjképzést.

Meg kell azt is jegyezni, hogy sok helyen a meglévő társasházak alaprajz másolataiért is elkérik a 100.-Ft/A4 oldal díjat. Bár szerintem ez lenne maga a tényleges adatszolgáltatás a végzendő munkához, s ezt fizeti az átalánydíjjal meg a földmérő!

Ugyanakkor ez a gyakorlat véleményem szerint, két okból aggályos:

- **A törvény nem A4 méretről beszél, csak egyszerűen méret nélkül megfogalmazva „oldalanként” 100 forint (vagyis bármekkora oldalra!)**
- **Ha már elszámolnak érte külön díjat, akkor viszont miért nem a szakmailag indokolt DíjR. 3. sz. melléklet 38. sor „Egyéb földmérési munkarészek” A/4 lap: 200.-Ft díjat alkalmazzák?**

Lezárásként, **javaslom** minden kollégának, hogy az adatszolgáltatás során ragaszkodjon ahhoz, hogy összenézzék a térképi állomány és a földkönyvi adatok egyezőségét. De ne csak a területi adatot, hanem az épületek rendeltetés megjelölését a térképi rétegjelöléssel. Ha már van címkoordináta, azt is szolgáltatották-e? **15.§ (15)**

Összhangban 8/2018 (VI.29.AM. R. 2.§ (1) bekezdésében foglaltakkal!



Jogszabályi háttér (9):



345/2014. (XII. 23.) Korm. Rendelet a központi címregiszterről és a címkezelésről

1.§ E rendelet alkalmazásában:

5. **címkoordináta**: a címhez rendelt olyan koordináta, amely alapján az adott ingatlan természetbeni elhelyezkedése azonosítható

14. § A lakás vagy más önálló rendeltetési egység esetében a hozzá tartozó címkoordináta azon épület címkoordinátája, amelyben a lakás, önálló rendeltetési egység található.

Majd a 8/2018-as pontosítja:

1.§ 1. **címkoordináta**: a címhez rendelt, méter élességű koordinátapár, amely az adott ingatlan, valamint építmény objektumokat egyértelműen azonosítja.

11. § (6) Önálló címkoordinátát kell képezni minden, a központi címregiszterről és a címkezelésről szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó ingatlannak.

11. § (12) Ha az adatszolgáltatás során a járási hivatal címkoordinátát nem szolgáltatott, akkor azt helyszínen méréssel kell meghatározni, és azt a földrészlet, az épület vagy a pince objektumon belül, egyedi pontszámmal ellátva, a 4. melléklet 2.1.3. pont 4.2 alpontja szerinti pontkóddal fel kell tüntetni



Jogszabályi háttér (9):



A 8/2018. 11.§ (6)-(17) bekezdései sokkal részletesebben taglalják a címkoordinátaképzést illetve szolgáltatást, mint a korábbi 25/2013 (IV.16.) VM rendelet. Pontosítja a feladatokat, ugyanakkor csak közvetve utal arra, hogy a beszúrási pontnak a (fő)bejárat(ok)nál kell lennie az épületen belül.

- 11.§**
- (15) Korábbi mérések által meghatározott címkoordinátát megváltoztatni már nem szabad, azokat a változási vázrajzon sem kell feltüntetni, kivéve, ha időközben az ingatlan vagy épület bejárata áthelyezésre került.***
- (16): A címkoordináták (12) bekezdés szerinti meghatározását 1 hektárig a teljes ingatlan vonatkozásában, 1 hektár felett csak a változással érintett terület 25 méteres környezetében kell elvégezni.***

Jogszabályi háttér (9 folytatás):



2012. évi XLVI. törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről

13.§ (1a) Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis a 11. § (1) bekezdésében meghatározottakon túl tartalmazza a központi címregiszterről és címkezelésről szóló kormányrendeletben meghatározott ingatlanokhoz rendelt címkoordinátát is.

Fontos kihangsúlyozni, hogy a törvényi rendelkezés kijelentőmódban és jelen időben fogalmaz, ami jogilag azt jelenti, hogy a rendelkezés hatályba lépése pillanatától kezdve annak így kell lennie/történnie.

Vagyis onnantól kezdve az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis-nak tartalmaznia kell(ene) a nyilvántartott ingatlanok és épületek (önálló rendeltetési egységek) címkoordinátáit, s ezeket a hivatalnak, mint adatgazdának kéne szolgáltatnia a felhasználók felé.

Véleményem szerint nem életszerű, hogy a jogalkotó a leendő munkákat végző földmérőktől várja el a régi épületek címkoordinátáit, ugyanis ez számomra azt jelentené, hogy igazából ezt az egész nyilvántartást nem is gondolta komolyan, hiszen – figyelembe véve az éves változási vázrajzok mennyiségét, és feltételezve, hogy egyszer mindegyik ingatlant érint valamilyen változás, ez akkor is legalább mintegy 30-50 évet, de lehet hogy még többet jelentene, mire minden felépítménynek lenne címkoordinátája. Vélhetőleg ezt nem gondolhatta így a jogalkotó...

Jogszabályi háttér (10):



2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról

2. § (1) A jogszabálynak a címzettek számára **egyértelműen értelmezhető** szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

16. § (1) A jogszabály előkészítőjének feladata ... a jogszabály szakmai tartalmának kialakítása.

18. § (1) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője **indokolást csatol**, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, **szakmai okokat és célokat**, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait.

„17/A. § A jogszabály előkészítőjének feladata, hogy az előzetes hatásvizsgálat eredményét mérlegelje, és – a jogalkotás alapvető követelményei figyelembevételével – akkor tegyen javaslatot a jogszabály megalkotására, ha az a szabályozási cél eléréséhez feltétlenül szükséges.” **2019. március 15-étől hatályos!**

2010. évi CXXXI. törvény a jogszabályok előkészítésében való társadalmi részvételről

2. § (1) A társadalmi egyeztetés során biztosítani kell, hogy a véleményezési folyamatban a véleményeknek ... a lehető legszélesebb köre jelenjen meg.

(2) A jogszabályok előkészítése során biztosítani kell az egyeztetések átláthatóságát, azok minél teljesebb körű nyilvánosságát.

8. § (1) Társadalmi egyeztetés keretében általános egyeztetés tartása minden esetben kötelező.

Az emberek véleménye nem akadály, hanem maga a megoldás

”Jogalkotás Érthetően a Pontos Megfogalmazás Művészete” c. nemzetközi konferencia 2014

<http://www.kormany.hu/hu/miniszterelnokseg/kozigazgatasi-allamtitkar/hirek/az-emberek-velemenye-nem-akadaly-hanem-maga-a-megoldas>

www.magyarkozlony.hu (Magyar Közlöny)

www.njt.hu (Nemzeti Jogtár)

www.foldhivatal.hu (Földhivatal honlapja -
hivatali nyomtatványokkal)

<http://www.foldhivatal.hu/content/view/30/66/>

Hatályos jogszabálygyűjtemény

<http://www.foldhivatal.hu/content/view/273/197/>

MINTÁK!!!

Figyelem! A 4; 7;8;9 és 17. sz. mintát módosította a jogalkotó a hatálybalépest követően – Lásd mintatár!!!

<http://www.ftf.bfkh.gov.hu/portal/index.php/kezdoldal>

www.mfttt.hu

www.mmk.hu

&

www.mmk-ggt.hu

2015-2017. években



Én (27 járásból), illetve a kérdéseimre válaszoló kollégák, az ország teljes területéről összesen (40 járásból) 420 társasház iratait és alaprajzait igényeltük meg.

- Az adatkérés során **43 esetben nem** tudták szolgáltatni a hivatalok **az alaprajzot. Ez 10% feletti hiányt jelent.**
- Ilyen esetekben kiadnak egy tájékoztatót, hogy az adott irat, alaprajz az irattárunkban nem lelhető fel.
- Előfordult olyan eset is, hogy a társasház teljes anyagát átadták a Levéltárnak!(?) (Onnan ki tudtam kérni a másolatot, de természetesen levéltári másolati díjért.) Ugyanakkor ez ellentmond a hivatalok adatgazdai státuszának.

A továbbiakban külön tárgyalom a nem szolgáltatott munkarészek témakört és a szolgáltatott munkarészek tartalmi és egyéb vizsgálatait.

Úgy vélem az egyik legaggályosabb kérdés,
az elveszett okiratok és alaprajzok köre.

Az alaprajzok ugyanis az ingatlan-nyilvántartási térképi
adatbázis részét képezik!

1997. évi CXLI. törvény (Inytv.)

18. § (1) *Az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis olvasható formában megjeleníthető tulajdoni lapból, a tulajdoni lapról megszűnt bejegyzések adatainak adatbázisából, továbbá az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból, valamint az okirattárból és az analóg és digitális archív térképi adatok adatbázisából áll (a továbbiakban: ingatlan-nyilvántartás). **Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza vagy egyéb ábrázolása az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis része.***

Hatályos 2013. 01. 01-től a 2012. évi XLVI. tv. 43.§ (6) szerint!

Vagyis az alaprajzok hiányával gyakorlatilag „lyuk” keletkezett a nyilvántartásban, amit felfoghatunk úgy is, hogy mivel a térképnek megfelelő alaprajzok eltűntek az adatbázisból, ezzel a hivatal ellentmond adatgazdai státuszán túl az **Fttv. 13.§ (5) bekezdés** előírásainak (***mivel azt nem tudja teljesíteni***):

„Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalma kötelező alapul szolgál az adatbázis változását eredményező állami alapadat tartalmat érintő földmérési tevékenységhez, közigazgatási, bírósági vagy hatósági eljáráshoz.”

De mondhatnám úgy is, hogy ellentmond a törvény teljes szellemiségének.

... és amikor a kiadott tájékoztató igazolást „megfejelik” a hivatalok azzal, hogy a nem fellelhető alaprajzot a földmérő próbálja máshonnan beszerezni, pótolni, akkor a törvényben előírt kötelezettségük megtartása helyett, végül is egyfajta **törvénytörő** munkarész beszerzésbe, illetve változási vázrajz készítésbe kényszerítik/kényszerítenék a kollégákat...

Lásd Fttv. 16.§ (4):

„Hatósági eljárásban csak az adatbázisokat kezelő szervek által szolgáltatott hitelesített állami alapadatok használhatók fel.”

Az Fttv. 14.§ (1) bekezdés így szól:

„Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis kezelése, tárolása, a változások vezetése, valamint az adatok szolgáltatása az adatbázisokat kezelő szervek feladata.”

Az előbbieken alapján, véleményem szerint,
a hivataloknak a hiányról való „tájékoztatás/igazolás” kiadásakor, vagyis

amikor hivatalból megállapították,

hogy hiányosságból fakadó

hiba terheli az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázist,

illetve magát az

egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázist

akkor

**hivatalból el kéne indítaniuk a hiba elhárítását,
a hiányzó iratok, alaprajzok, munkarészek pótlását!**

...de ez még nem igen működik...

2017 áprilisában megkerestem azt a **11 Járási Hivatalt**,

ahol a 2015-ös iratgyűjtésem során hiányok voltak.



A korábbi „igazoló” tájékoztatás szerint nem fellelhető **19+1** társasházi alaprajzok közül

- **8** „előkerült”, tudták szolgáltatni (Rossz helyre volt besorolva; Aki kereste, nem ismerte még jól az irattárat.)

(Ez több, mint 40%!)

- **9** továbbra sem fellelhető (**Pótlására nem történt intézkedés**)
- **1** továbbra sem fellelhető, **de a pótlási eljárás elindult!**
- **1** az adott járástól többszöri megkeresésre sem kaptam semmilyen választ!
- **1** a „+1” továbbra is a Levéltárban van

A Levéltáraknak átadott alapító okiratok, alaprajzok kapcsán:

Az Alaprajzok metamorfózisa

Az alaprajzok a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egy metamorfózison esnek át!

Az átvezetésig az alapító okirat elengedhetetlen mellékletét képezik, s így azt követően, mint az adott irat mellékletei, az okirattárban lenne a helyük.

Viszont a bejegyzést követően – a törvény erejéből fakadóan – az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis részévé válnak, s így a helyük mindenféleképpen a hivatalban van, sőt az élő földmérési munkarészek között lenne, de legkevésbé a Levéltárban, vagy esetleg bárhol máshol....

Ez két jogszabályi hivatkozással még tovább erősíthető:

- Egyfelől indirekt módon, ha az alapító okiratot, s vele együtt az alaprajzokat átadják a Levéltárnak, úgy ezzel ellentmondanak az Fttv. 14.§ (1)-e szerinti kötelezettségüknek: *„Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis kezelése, tárolása, a változások vezetése, valamint az adatok szolgáltatása az adatbázisokat kezelő szervek feladata.”*
- Másfelől ellentmondanak a **39/2014. (XII. 18.) FM rendelet** 1.§ (1) és (4) bekezdésben előírtaknak.



39/2014. (XII. 18.) FM rendelet

- 1. § (1)** E rendelet hatálya kiterjed a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 3. § (1) bekezdés *a)–f)*, *h)* és *i)* pontjában meghatározott állami alapadatbázisokkal kapcsolatos és az előállításukkor keletkezett iratokra (a továbbiakban: állami alapadatok iratai).
- (4) Az (1) bekezdés szerinti állami alapadatbázisok eredeti felmérési munkarészei, mérési és számítási dokumentációi, térképei és felvételi rajzai, valamint a földmérési és térképészeti célú távérzékelési adatok (a továbbiakban együtt: munkarészek) – forgalomból történő kivonásuktól függetlenül – nem selejtezhetőek, azokat határidő nélkül az iratokat kezelő szerv térképtárában kell megőrizni.

2012. évi XLVI. törvény

- 3. § (1)** Az állami alapadatok adatbázisai:

...

d) az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis,

A Szolgáltató munkarészek vizsgálata:

A szolgáltató alaprajz-dokumentációk **22%**-ánál állapítottuk meg, hogy az alaprajzi tartalom **eltér** a nyilvántartási térképi adatbázis tartalmától és/vagy a helyszíni állapottól.

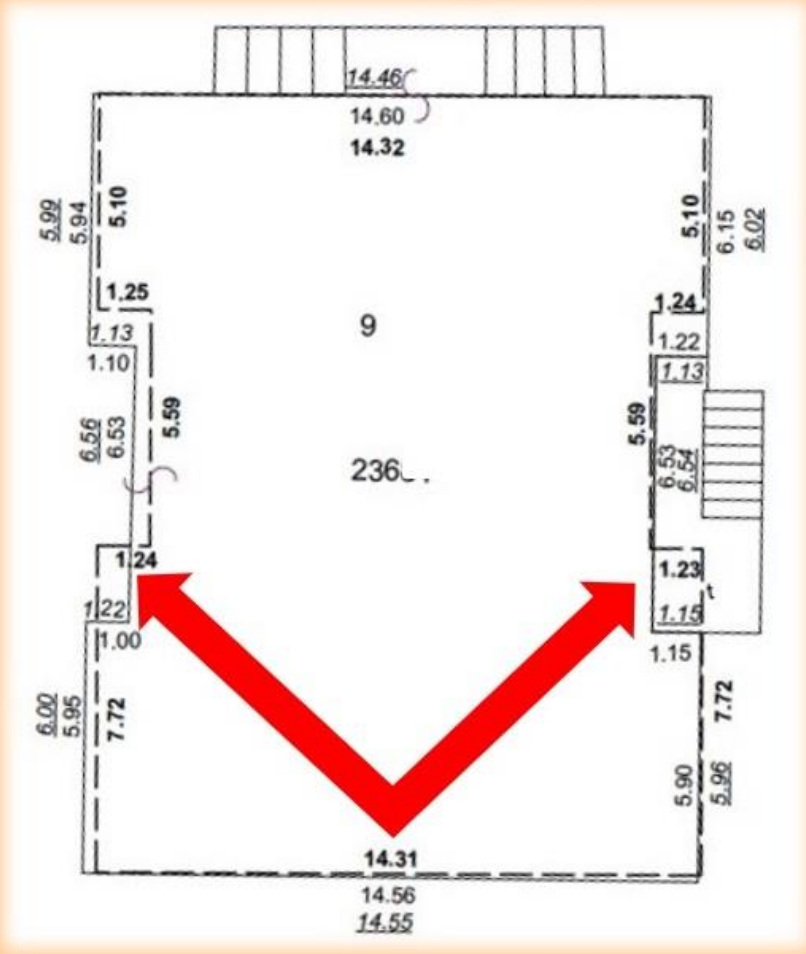
- **Ezek mintegy fele engedély nélküli és/vagy be nem jelentett időközi átépítésből, bővítésből eredt**, melyet épületfeltüntetési vázrajzzal és a hozzátartozó építés hatósági okirattal lehetett feloldani. Ez természetesen leginkább a mindenkori tulajdonosok nem jogkövető magatartásának volt az eredménye.
- Az esetek **másik felénél** viszont **ténylegesen** megállapítható volt, hogy **a térképi tartalom és az eredeti/jelenlegi helyszíni állapot és/vagy az eredeti alapításkori alaprajzi kontúrtól való eltérés nem időközi változásból/változtatásból ered**. Ezeknél kezdeményezni kellett, a megfelelő mérési munkarészek benyújtásával a **felmérési és/vagy térképezési hiba, esetleg digitalizálási hiba** (továbbiakban: FTTH) kivizsgálását, **kiigazítását**.

Ezen hibákat négy fő csoportba soroltam:

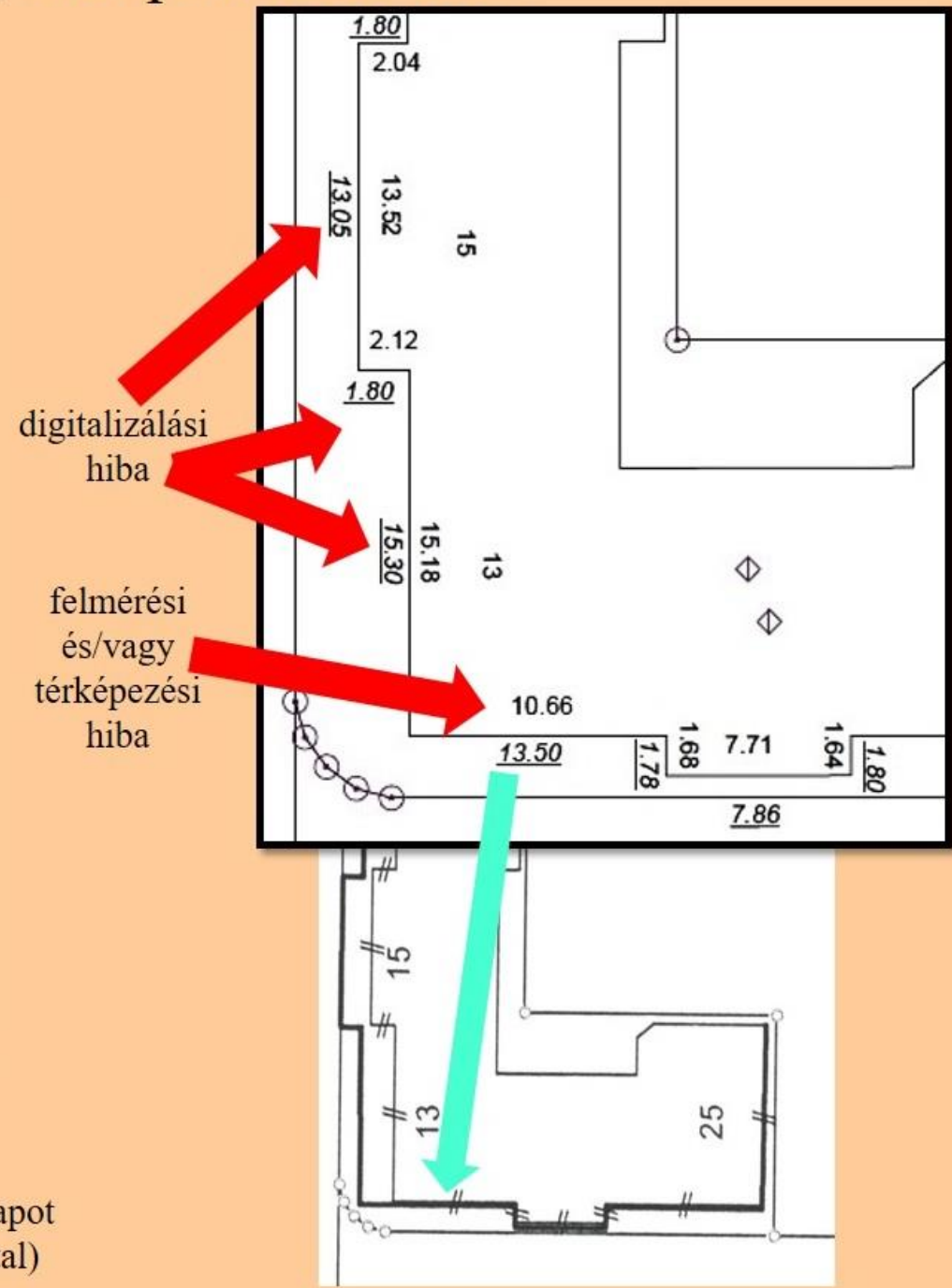


- „**Általános**” felmérési, térképezési hibából fakadó hibák, idesorolva a digitális átalakításból eredő digitalizálási hibákat is;
- A „**belső udvarok**” hibás felméréséből és/vagy térképezéséből eredő hibák;
- A földszinti fal vonalától eltérő emeleti falak **vetített fal**ként történő feltüntetésének az elmaradásából eredő térképi hiányok, hibák.
- ...és amikor a térképi tartalom *köszönő viszonyban* sincs az alaprajzzal és/vagy a helyszíni állapottal.

Példák az „általános” felmérési, térképezési hibákra:

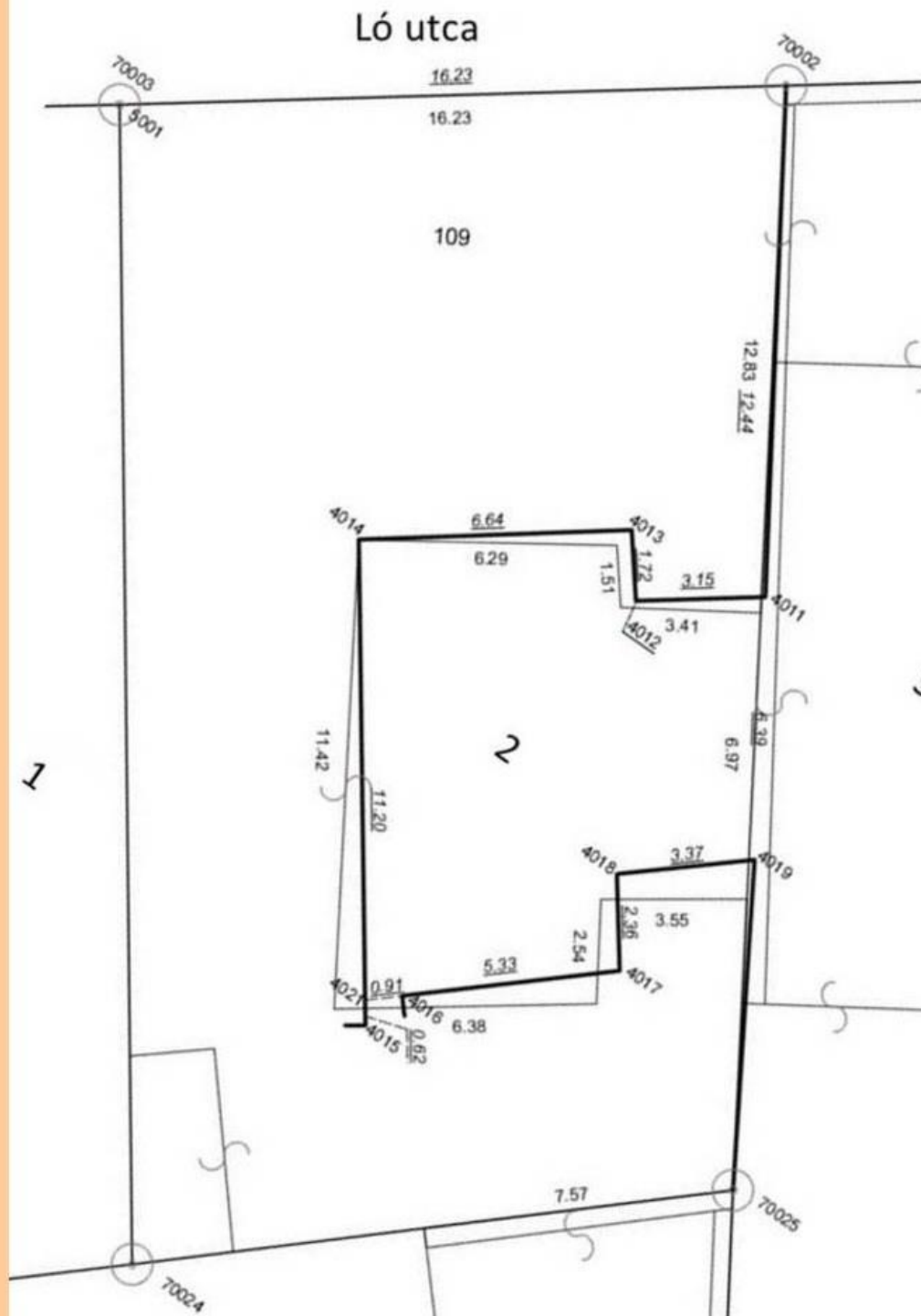


- hibás alaprajzi állapot
- helyszín / javított alaprajzi állapot (megegyezik a térképi állapottal)

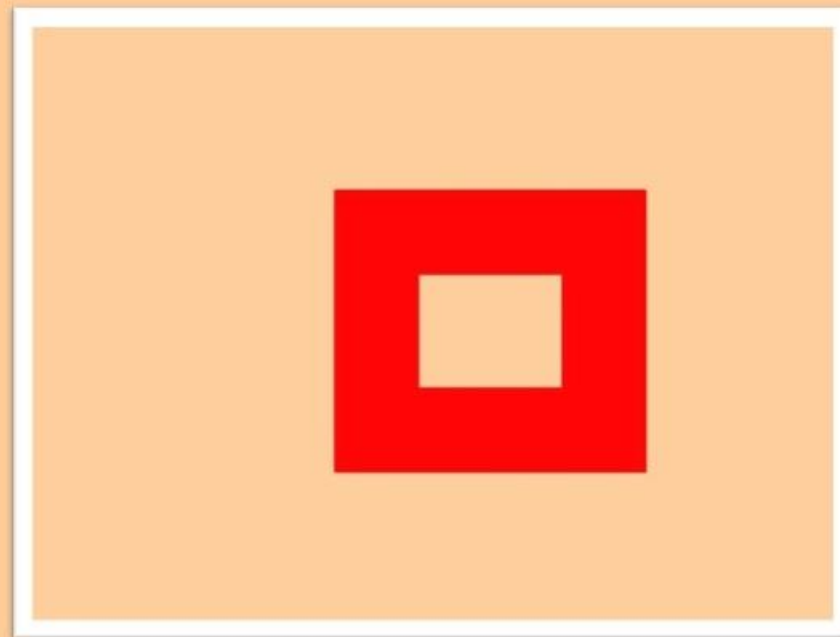
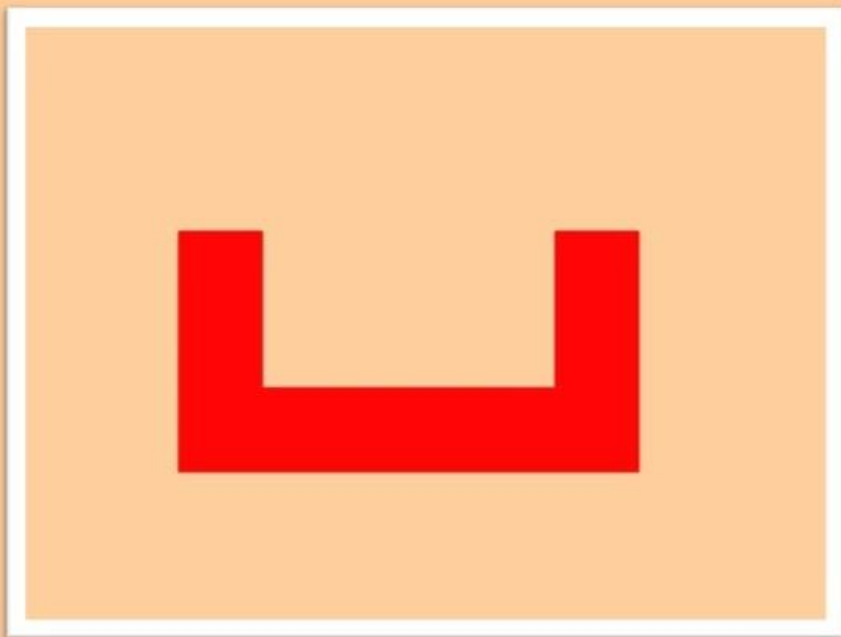
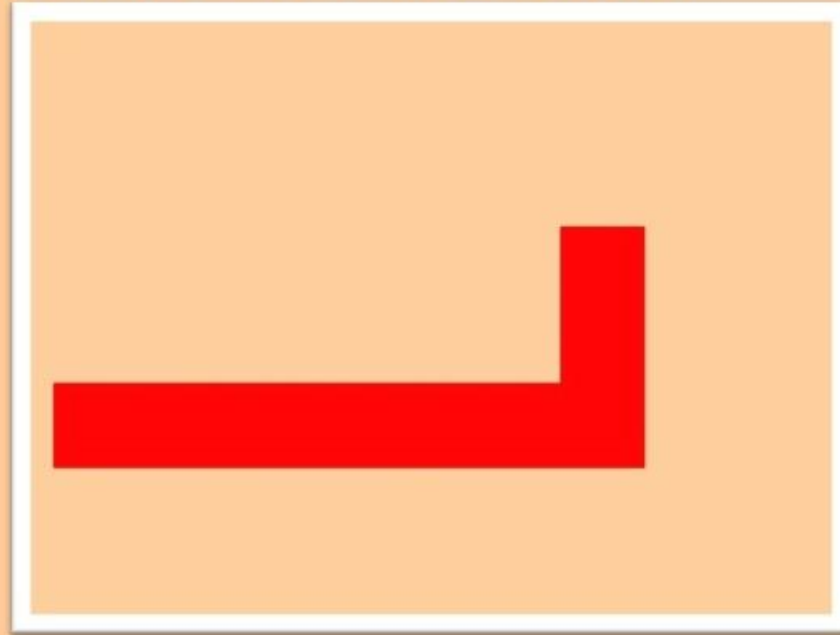


A „*belső udvar*”
hibás ábrázolása:

Ami sok esetben
már nem is a
digitalizálás hibája,
hanem a felmérés,
újra felmérés
elmaradására utal.



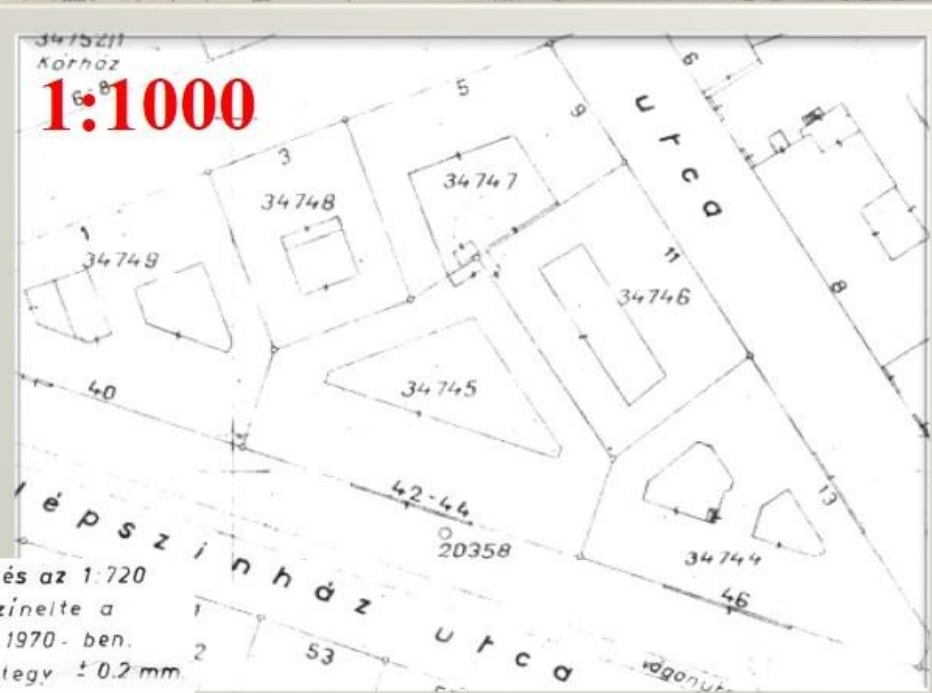
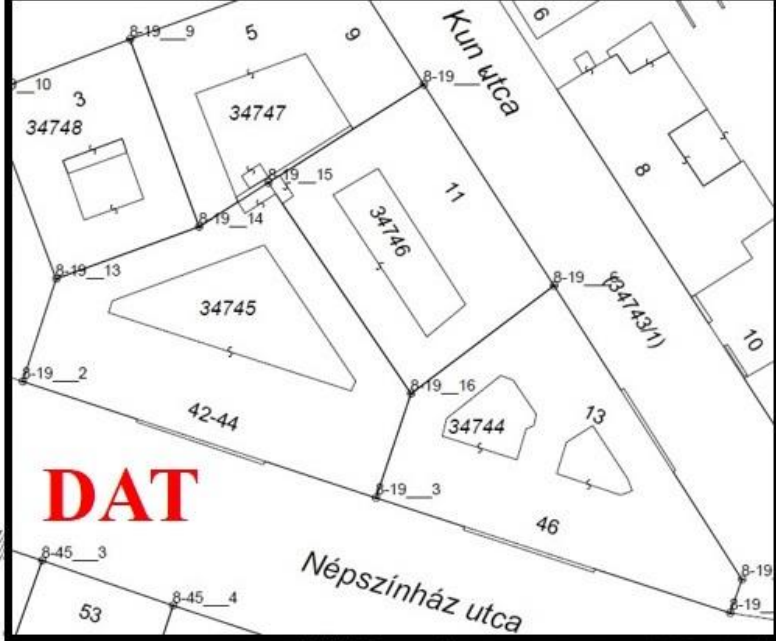
A „belső udvarnál” nem az udvar a lényeg hanem, hogyan ott is a ház meghatározó főfalai húzódnak!





MAGYAR MÉRNÖKI
KAMARA

1:720 kataszteri



Az 1946-48 években készült tombhatár mérések és az 1:720 m.a. térképek felhasználásával mérte és helyszínelte a Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat 1970-ben. Az ábrázolás pontosságának középtétele $\pm 0,2$ mm.

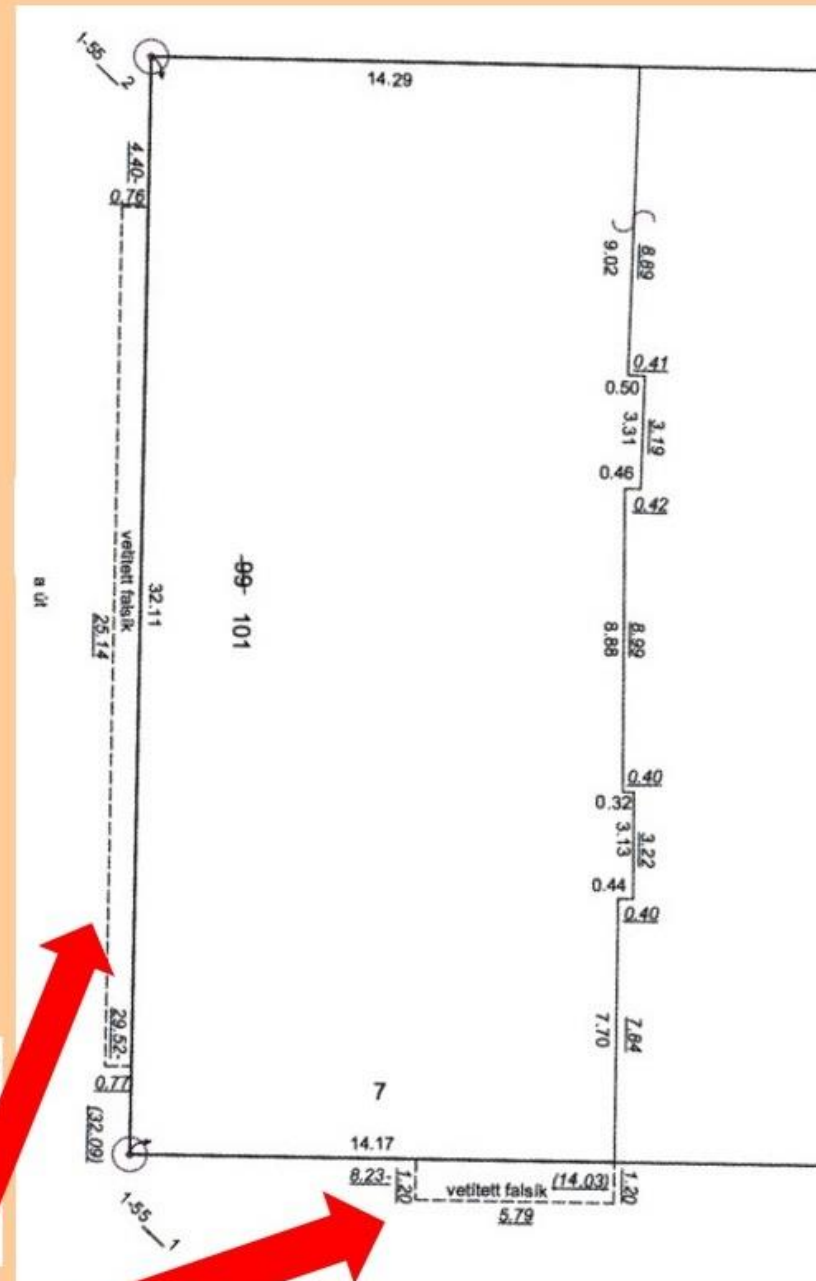
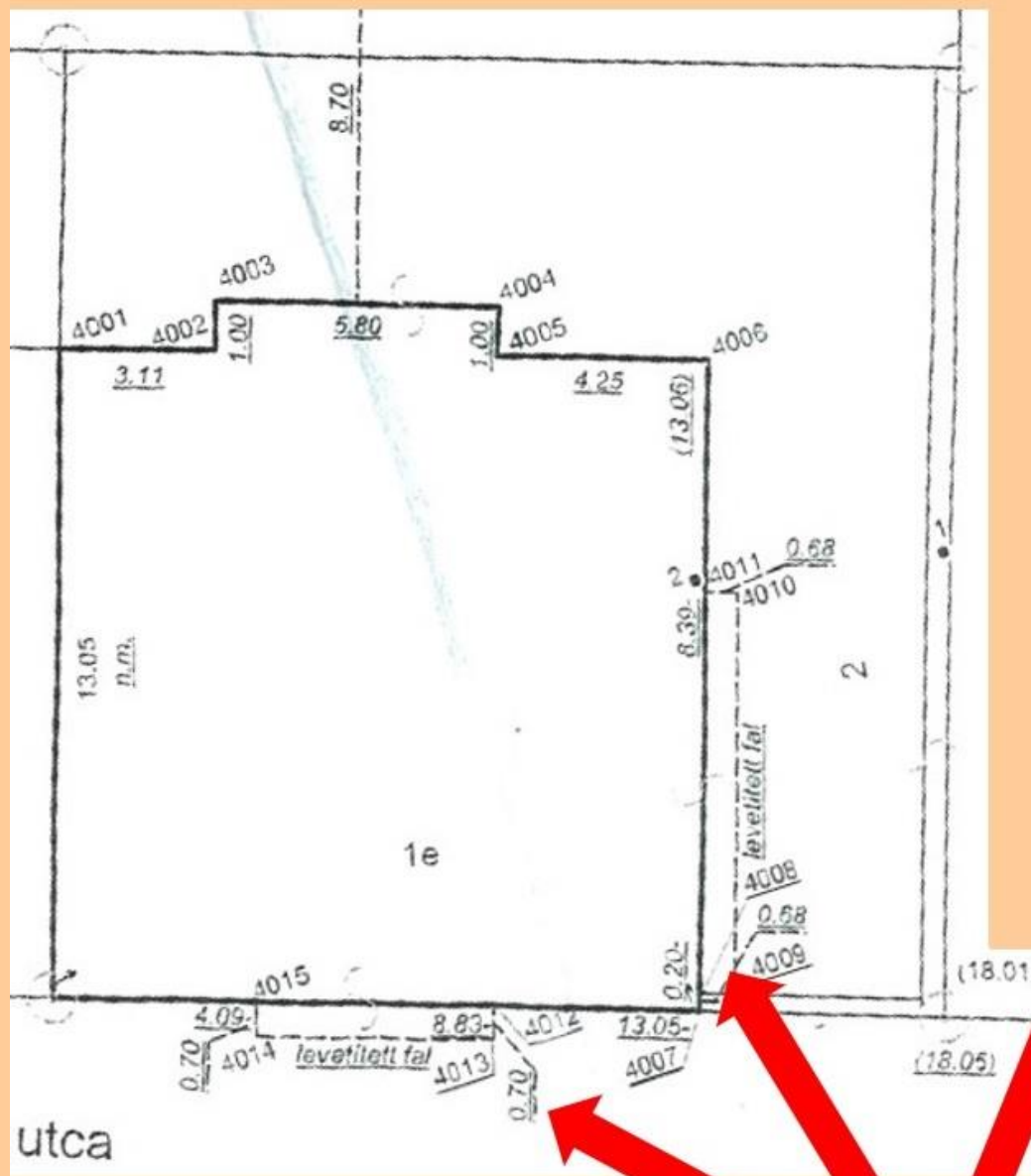
Az előbbieken bemutatott belső tartalmak megfelelő felmérésének a hiánya még egy, várható problémát vetít elénk: a „belső telekhatár-pontok” megbízhatóságának, vagy inkább bizonytalanságának kérdésességét, melyek kétféleképpen is napfényre kerülhetnek:

- Alaprajzmódosítás során a megszerkesztett egyéb önálló ingatlanok „nem férnek bele” az épület keretbe, s ezáltal magába a földrészletbe sem, vagy épp fordítva: „lötyögnek” az épületkeretben. Ugyanakkor ezekben az esetekben a hibavizsgálatát, a kérdéses határpont(ok) bemérését, ellenőrzését erőteljesen nehezíti az ingatlan(ok) zárt beépítettsége.
- A másik eset, ha a régi épületet elbontják, s az új építése előtt a foghíjat felmérik. Itt relatíve azért könnyebb „helyre tenni” a nyilvántartást és javítani a hibát, mivel a tiszta terepen legalább nagy pontossággal be lehet mérni a tényleges állapotot. De az igen nagyszámú tulajdonos, mint potenciális érintett, s így fellebbezési joggal bíró, azért megnehezítheti a rendbetételt.

Ráadásul itt nagyon könnyen felmerülhet a **földhivatal**, a földügyszakigazgatás **felelősége**.

Valamint fokozza az is a problémát, hogy az ilyen belső telekhatárpont hibák minimum még egy földrészletet is érintenek, de igen gyakori eset a hármas, négyes közös határpont, mely esetén ez már nem csak három, négy földrészletet jelent(het), hanem akár ugyanennyi társasházat is!

Az emeleti / vetített falak hiánya:





Van egy negyedik szegmens, amikor a térkép eltér a szintén már nyilvántartásban lévő társasház alaprajzától és/vagy a helyszíni állapottól, mely részben az ügyfelek be nem jelentett változtatása, részben a hivatal belső összehasonlító vizsgálatának elmaradásából fakad.

A tulajdoni lapon szerepelt(ek) ugyanolyan rendeltetésű épület(ek) mint amire az alapító okirat vonatkozott, a jogszabály nem írta elő az alaprajznak a térképpel való összevetését, s így az ingatlan-nyilvántartási ügyintéző ezek után (**vétlenül**) megnyitotta a társasházat. Aztán egyszer csak kiderül, hogy a térképen egy olyan épület szerepel még, ami már rég megszűnt, s egy másik, új épületre pedig már rég megtörtént az alapítás is.

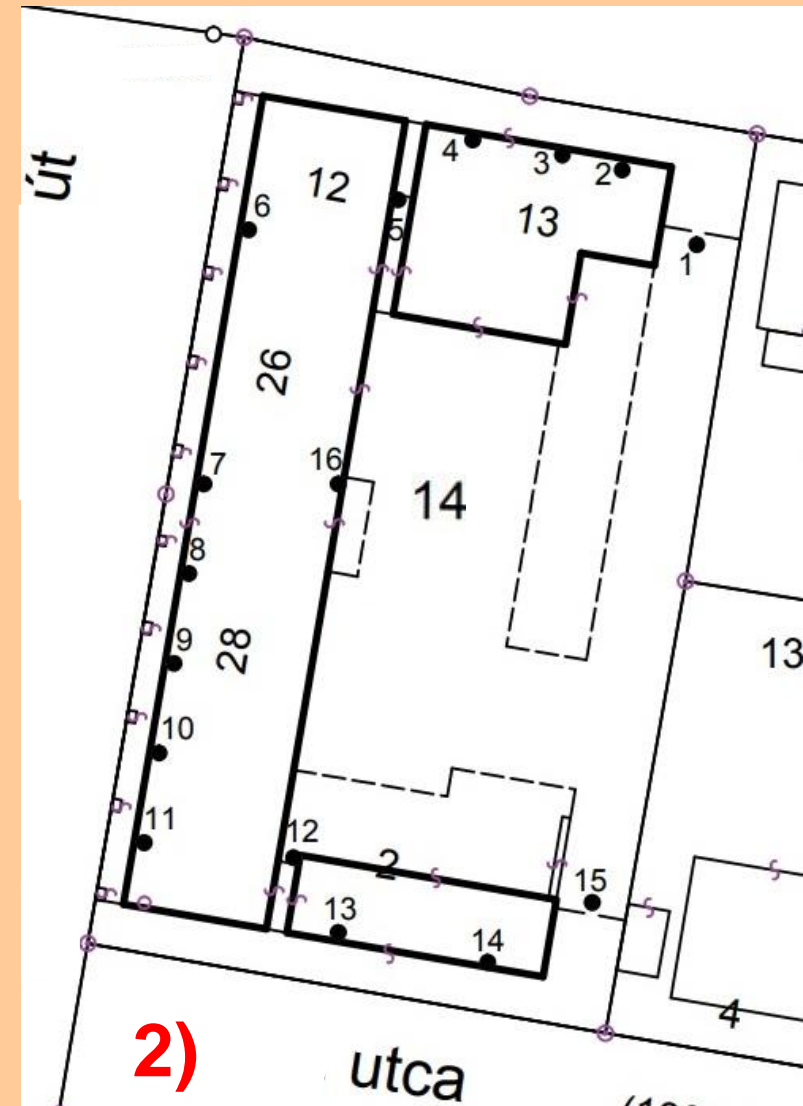
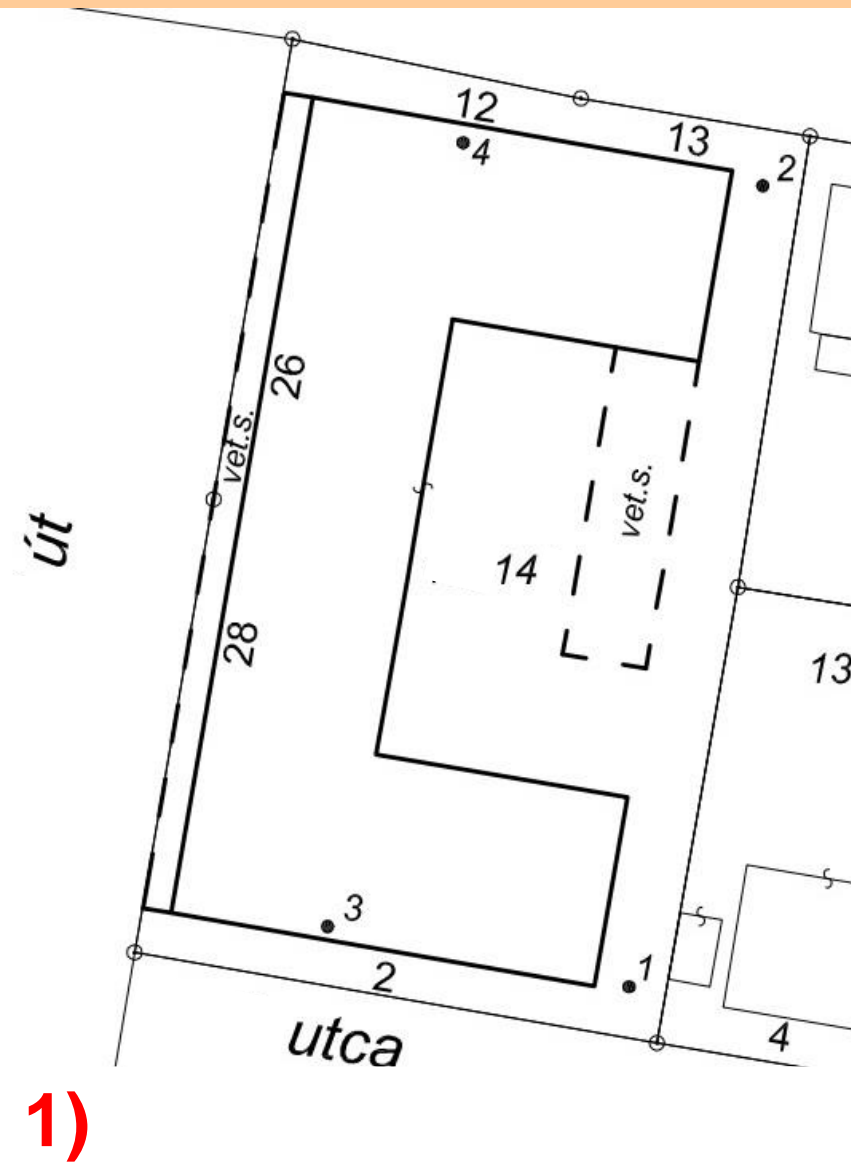
Itt érdemes megjegyezni, hogy igen sok térképi/ingatlan-nyilvántartási épület eltérést szűrnek ki a hitelintézetek megbízásából eljáró értékbecslők, akik a helyszínelésük során megállapítják a nyilvántartás és a helyszín közötti eltérést, s ezt minden érintett felé jelzik. Ennek hatására a hitelintézet az elbírálást felfüggeszti, s várja a nyilvántartási adatbázis rendezését.

Mivel az ellentmondás a hivatal saját adatbázisában van, itt már nem tud érvényesülni az a jogszabályi gyakorlat, hogy be nem jelentett változást hivatalból nem javíthat a hivatal, mivel az alapítással – végül is – tudomása volt a változásról, csak azt még sem érzékelte. Ilyenkor az épület bemérése és nyilvántartási térképi adatbázisban való megjelenítése már a hivatal feladata.

Még új épületnél is fontos ellenőrizni az épület térképi ábrázolását.

A két rajz ugyan arról az épületről.

Az „1)” volt a nyilvántartásban, a „2)” valóság, és az alaprajzok alapja!



Az előbbieken ismertetett, lehetséges hibák kiszűrése okán mindenféleképpen javaslom a helyszíni felmérést a meglévő állapot (akár szűrőpróbaszerűen néhány méret) ellenőrző méréssel kezdeni, mely kiterjedhet a földrészlet egy-két méretének ellenőrzésére is.

Egyúttal ne feledkezzünk el a szükséges címkoordináták meghatározásáról sem!

Címkoordinátá(ka)t kell adni a földrészletnek és az épületnek is. Ha korábbi munkából ez már létezik, úgy ezt is szolgáltatja az ingatlanügyi hatóság. *De azt már nem kell újra feltüntetni a vázrajzon!*

...és ne feledkezzünk meg az érintett épületszintek padlósintje relatív magasságának a meghatározásáról sem!

FIGYELEM!

Az alaprajz készítéséhez, módosításához végzett helyszíneléseknél nagyon fontos az előzetes egyeztetés az összes érintett ingatlan tulajdonosával/képviselőjével, hogy minden egyes érintett lakásba, nem lakás céljára szolgáló helyiségbe bejussunk. Ha zárt közösrészt is érint a változás, úgy a közösképviselő intézkedjen az abba/azokba való bejutás biztosításáról.

Fttv. 24. § (1) A földmérő a mérés helyét, illetve a földmérési jelet bármely ingatlanon át megközelítheti, azokon mérést végezhet, és ideiglenes földmérési jelet helyezhet el. A mérés végzése érdekében – a (4)–(7) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – bármely ingatlanra – a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek kivételével – beléphet.

Eljáró hatóságként a földhivatal státusza:

- Korábban a 25/2013.(IV.16.) VM. r. 47. § (5):” „A változási vázrajzok vizsgálata során a járási hivatal helyszíni ellenőrző méréseket is végezhet.” rendelkezést tartalmazta, de a 8/2018.(VI.29.) AM rendelet nem tartalmaz ilyen rendelkezést Így ez esetben a 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról előírásai az irányadóak:

68. § [A szemlére vonatkozó általános szabályok]

- (1) Ha a tényállás tisztázására ingó, **ingatlan** (a továbbiakban együtt: **szemletárgy**) vagy személy megtekintése vagy megfigyelése szükséges, **a hatóság szemlét rendelhet el.**
- (2) A szemletárgy birtokosát és az (1) bekezdésben meghatározott személyt – ha az a szemle eredményességét nem veszélyezteti – a szemléről előzetesen értesíteni kell.
- (3) A szemletárgy birtokosának távolléte – ha jelenléte nem szükségszerű – nem akadályozza a szemle megtartását.
- (4) Ha a szemletárgy birtokosa természetes személyazonosító adatainak és lakcímének zárt kezelését nem rendelték el, a szemlén az ügyfél jelen lehet.

69. § [A szemle lefolytatása]

- (1) A szemle megtartása során – az ismert tulajdonos értesítésével egyidejűleg – a szemletárgy birtokosa kötelezhető a szemletárgy felmutatására, illetve arra, hogy az ügyfelet a szemle helyszínére beengedje.
- (2) **A szemle során a hatóság eljáró tagja jogosult különösen**
 - a) a szemlével érintett területre, építménybe és egyéb létesítménybe belépni



Vagyis, míg a földmérő csak a megbízó engedélyével mehet be a lakásokba, addig a hatóság a törvény erejénél fogva!

Az elmúlt majd' 5 év tapasztalata alapján javaslom, hogy a méréshez legyen nálunk

- 50 méteres mérőszalag,
- 2-5 méteres mérőszalag
- kézi lézertávolságmérő
- colostok vagy kb. 1 méteres vékony rúd (seprűnyél), képkeretléc
- A4-A3 méretű rajztábla, több rajzeszközzel

33. §

(1) A társasház, illetve szövetkezeti ház ingatlan-nyilvántartásba vétele előtt a járási hivatalhoz a társasház, szövetkezeti ház az Inytv. 11. § (4) bekezdés b) és c), valamint 12. § b) és c) pontjában meghatározott egyéb önálló ingatlanokról (a továbbiakban: EÖI) elkészített szintenkénti alaprajzát **vektoros formában** vizsgálat és nyilvántartásba vétel céljából be kell nyújtani a járási hivatalhoz.

Inytv.

11.§ (4): A földrészlettel együtt kell nyilvántartani

b) társasháznál a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket,

c) a szövetkezeti háznál a szövetkezet tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket ha azok tulajdoni viszonyai a földrészlettel azonosak.

12. §: A földrészleten kívül önálló ingatlanként kell nyilvántartani:

b) a társasházban levő öröklakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (a továbbiakban: öröklakás) a közös tulajdonban levő részekből az öröklakás-tulajdonost megillető hányaddal együtt,

c) a szövetkezeti házban levő szövetkezeti lakást, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséget,

33. § (2) A **vektoros szintenkénti alaprajzot** az Inytv. 21. § (4) bekezdésében meghatározottakon túl a **23. melléklet szerint kell elkészíteni***, minden szintre vonatkozóan, **méretezés nélkül**, és tartalmaznia kell a következő adatokat:

- a) az **épület külső kontúrvonalát**, tartószerkezeti **falazatát** a falvastagságok ábrázolásával,
- b) az **egyres ingatlanok** jogilag elkülönülő tulajdoni viszonyainak **határait** és az okirattal egyező azonosítóit és **nettó alapterületeit négyzetméter élességgel****,
- c) **szintenként a padlószint relatív magasságát** a főbejárat szerinti terepcsatlakozáshoz képest,
- d) az épület **címkoordinátáját** azokon a szinteken, ahol az épület bejárata van,
- e) a **nyílászárók és átjárók helyeit** a nyílási irány feltüntetése nélkül,
- f) a **szintkülönbség-áthidalókat**, **(Nem kéri az emelkedési irány megjelölését!)**
- g) az **EOV transzformációba bevont töréspontok pontszámait**,
- h) a papírra **kinyomtatott alaprajz méretarányát**,
- i) a **készítő** nevét, szakképzettségét, jogosultsági számát, saját kezű aláírását, a készítés helyét és időpontját, valamint a munkaszámot vagy tervszámot.

Inytv. 21.§ (4): Az egyéb önálló ingatlanok – ide nem értve a 12. § a) pontja szerinti épületeket és építményeket – alaprajza 1:100 vagy annál nagyobb méretarányban ábrázolja az ingatlan – társasháznál a közös, szövetkezeti háznál a szövetkezeti tulajdonban lévő épületrészek, továbbá az öröklakások és szövetkezeti lakások – elhatároló vonalait. Az alaprajzon fel kell tüntetni a település nevét, az ingatlan utca, házzám, emelet és ajtószám szerinti megjelölését, továbbá az önálló ingatlan sorszámát és alapterületét.

* Nem írja elő „a honlapon közzétett minta szerinti formában kell elkészíteni” !!!

**Tartalmilag eltér az OTÉK nettó alapterület értelmezésétől



1. A fejlécnek tartalmaznia kell:

- a) a készítő földmérő vagy földmérési vállalkozás megnevezését, székhelyét és a munkaszámot;
- b) a változással érintett település megnevezését és a fekvés megjelölését;
- c) az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési adatszolgáltatás iktatószámát;
- d) a „VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ” feliratot;
- e) a társasház vagy szervezeteti ház helyrajzi számát és címét;
- f) a vázrajz méretarányát;
- g) a szint számát.

2. A rajzi résznek tartalmaznia kell:

- a) a társasház, illetve a szervezeteti ház szintenkénti alaprajzát;
- b) lakásonként a lakás helyrajzi számát és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő területet.

3. A lábrésznek tartalmaznia kell:

- a) a készítő aláírását, színes bélyegző lenyomatát, földmérő igazolványa számát, valamint – amennyiben van – ingatlanrendező földmérő minősítésének számát;
- b) amennyiben a készítőnek nincs ingatlanrendező földmérő minősítése, akkor a minőségtanúsító aláírását, színes bélyegző lenyomatát és az ingatlanrendező földmérő minősítésének számát;
- c) a készítés helyét és időpontját;
- d) az „**Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek. Nyilvántartásba véve!**” feliratot;
- e) az „**az alaprajz méretek levételére nem alkalmas**” feliratot;
- f) a záradékolás helyét és időpontját, valamint a záradékoló járási hivatal színes körbélyegző lenyomatát;
- g) a záradékoló személyének aláírását és ingatlanrendező földmérő minősítésének számát.



AGRÁRMINISZTERIUM

FÖLDÜGYI ÉS TÉRINFORMATIKAI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: FF/629/3/2018.

Ügyintéző: Lovass Orsolya
Telefonszám: 1/79-53-592
E-mail: orsolva.lovass@am.gov.hu

Sándor József úr
részére

Kizárólag elektronikus úton!
sander.jozsef@hmei.hu

Tárgy: Sándor József beadványa a 8/2018. (VI.29.) AM rendelet 51. § (2) bekezdésével kapcsolatosan.

Tisztelt Sándor József Úr!

Köszönjük észrevételét, egyben tájékoztatom, hogy korábbi megkeresése nyomán a tárgyi rendelet 51.§ (2) bekezdésének teljes felülvizsgálata megtörtént. Az ellenőrzés során a beadványában jelzett ellentmondást észleltük. A 2018. július 20-án e-mailben történt megkeresése kizárólag a 4. § (3) bekezdés f) pontjára vonatkozott, ezért korábbi válaszukban nem térünk ki az ellentmondás további elemzésére. Jelenlegi kérésének megfelelően jelzem, hogy a rendelet teljes 51. § (2) bekezdésben található visszautalásokkal kapcsolatos ellentmondások javításaira vonatkozó intézkedések megtétele folyamatban van. Beadványával kapcsolatosan tájékoztatom, hogy társasházi alaprajzokon elhelyezendő záradékszöveg helyesen szerepel a 35. § (2) bekezdésében, a 23. számú melléklet 3.d) pontjában és a foldhivtal.hu weboldalon található 23. sorszámú mintában is, egyéb záradék az alaprajzok vonatkozásban nem helyezendő el a vázrajzon.

Amennyiben a járási hivatalok valamelyike tévesen értelmeznék és visszaütésitaná – az Ön által levezetett 51. § (2) bekezdésében található visszautalással kapcsolatos probléma miatt – a társasházi alaprajz nyilvántartásba vételét kérem jelezze.

Budapest, 2018 JÚL 27.



Horváth Gábor István
mb. főosztályvezető

A záradék:

„Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek. Nyilvántartásba véve!”

50. § (1) A záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.



A tájékoztató alapján – véleményem szerint – erre nem vonatkozik ez a rendelkezés. Ezt az is erősíti, hogy a többi záradék tartalmazza ezt az egy éves hatályossági kitétel is.

Beadványával kapcsolatosan tájékoztatom, hogy társasházi alaprajzokon elhelyezendő záradékszöveg helyesen szerepel a 35. § (2) bekezdésében, a 23. számú melléklet 3.d) pontjában és a foldhivtal.hu weboldalon található 23. sorszámú mintában is, egyéb záradék az alaprajzok vonatkozásban nem helyezendő el a vázrajzon.

Vagyis, véleményem szerint továbbra sincs az alaprajzoknál az 1 éves korlát!



Ebből viszont az következik, hogy ha egy 2013. 04. 24.-e után készült és záradékolt (de még át nem vezetett, be nem jegyzett) alaprajzot módosítunk, azt még ezután is a 25/2013. (IV.16.) VM. rendelet előírásai szerint kell elkészíteni.

Összhangban a 8/2018. (VI.29.) AM rendelet 67.§-ában foglaltakkal:

67. § Azokat az eljárásokat, amelyekben az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti munkához szükséges állami alapadatok szolgáltatása e rendelet hatálybalépése előtt már megtörtént, az adatszolgáltatás időpontjában hatályos rendelkezések szerint **kell befejezni.**



8/2018. (VI.29.) AM rendelet



AGRÁRMINISZTERIUM

FÖLDÜGYI ÉS TÉRINFORMATIKAI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: FF/623 /1/2018.

Ügyintéző: Lovass Orsolya
Telefonszám: 1/79-53-592
E-mail: orsolya.lovass@am.gov.hu

Sándor József úr
részére

Kizárólag elektronikus úton!
sandor.jozsef@hmei.hu

Tárgy: Sándor József beadványa a 8/2018 (VI.29.) AM rendelet társasházak / szövetkezeti házak alaprajzaihoz tartozó 23. melléklettel kapcsolatosan

Tisztelt Sándor József Úr!

A társasházi és szövetkezeti házak alaprajzaival kapcsolatos beadványára az alábbi tájékoztatást adom.

A 8/2018. (VI.29.) rendelet 14. fejezetének címe: "Társasház- és szövetkezeti házak alaprajzok tartalma, megjelenítése". Álláspontom szerint – a fejezet címéből eredően – a normaszöveg egyértelműen részletezi, hogy a társasházak és szövetkezeti házak alaprajzival kapcsolatos dokumentációnak mit kell tartalmaznia, és a honlapon közzétett minta pedig példa arra, hogy a megjelenítés miként történhet.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

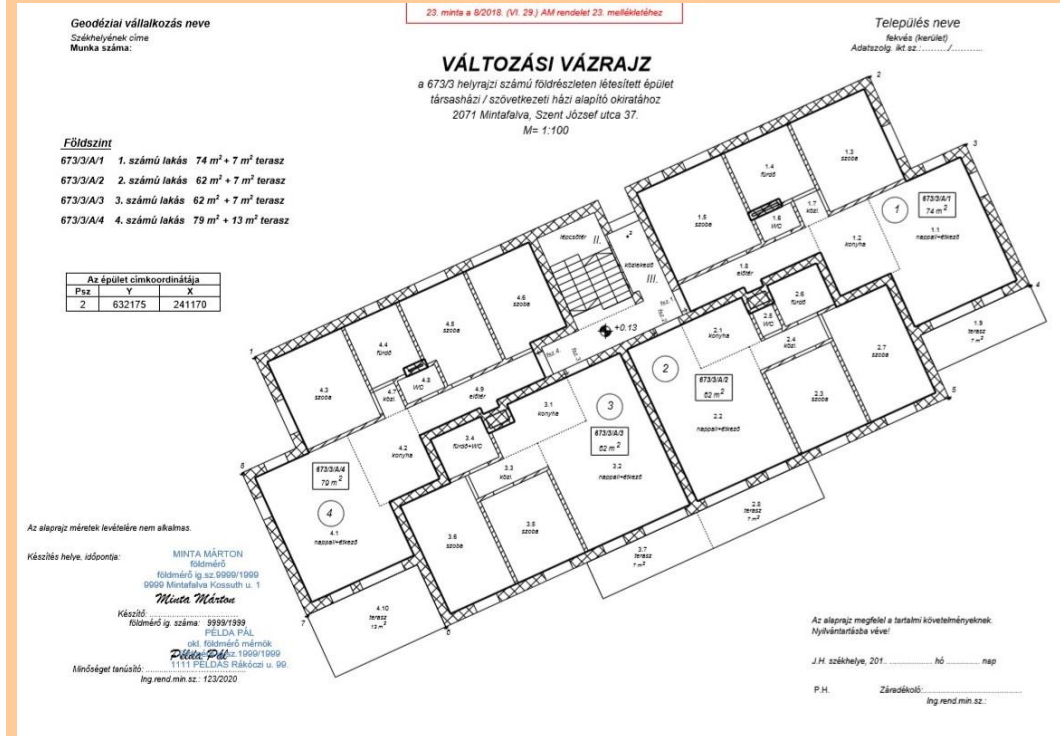
Budapest, 2018 JÚL. 17

Tisztelettel:

Horváth Gábor István
mb. főosztályvezető

23. mintához:

A Főosztály tájékoztatása alapján számomra az Alaprajz-minta csak egy ajánlás, hogy így is megjeleníthető, elkészíthető az Alaprajz.



...a honlapon közzétett minta pedig példa arra, hogy a megjelenítés minként **történhet.**

33. §

(3) A (2) bekezdés *b*) pontjában meghatározott egyes ingatlanok jogilag elkülönülő tulajdoni viszonyainak határát

a) a **külső tartószerkezeti fal** esetében az **EÖI felőli oldalán**,

b) a **tartószerkezeti válaszfalak** esetén az eltérő **tulajdoni jogállások felőli oldalain**,

c) a nem tartószerkezeti **válaszfalak** esetén **a válaszfal közepén**

kell meghatározni.

(4) A **közös tulajdon**ba kerülő területrészeket szerkezeti fő- és válaszfalakat kitöltő szín helyett **sraffozással** is meg lehet különböztetni.

(5) Az **EÖI azonosítóit** úgy kell kialakítani, hogy **épületen belül egyediek** legyenek.

(6) Ha az EÖI-k területi adatai nem helyezhetők el az alaprajzon, akkor külön szintenkénti írásos **területi összesítőt** kell készíteni, amelyben a szintenként eltérő, de egy EÖI-t alkotó, valamint a közös tulajdonban lévő területrészeket **egész négyzetméterre kerekítve összesíteni** kell.

(7) Az egyes **EÖI-k elhatárolását** szolgáló tartószerkezeti **falak** és válaszfalak, továbbá az EÖI-n belüli **strangok** és **tartószerkezeti pillérek** esetén – melyek a társasházakról és a szövetkezeti házakról szóló jogszabályok alapján együttesen a társas- vagy szövetkezeti ház **közös tulajdonú területéhez tartoznak** – a (3) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

(8) Az EÖI-n belüli strangok és tartószerkezeti pillérek elhatárolását – amelyek a társasházakról és a szövetkezeti házakról szóló jogszabályok alapján együttesen a társas- vagy szövetkezeti ház közös tulajdonú területéhez tartoznak – a (3) bekezdésben foglaltak alapján kell elvégezni. **[Gyakorlatilag erről már rendelkezett a (7) bekezdésben!]**

33. §

(9) **EÖI terület**eként az ingatlan-nyilvántartásba a (3) és (10) bekezdés szerint meghatározott **nettó alapterületet** kell bejegyezni, a **válaszfalak területével együtt** a **beltéri magasságtól függetlenül**. Az EÖI-n belüli szintek közötti közlekedést szolgáló lépcsők feljárói a **szintenkénti nettó terület területébe beszámítandók**.

OTÉK:

Nettó alapterület: *helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.*

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.



(10) Az **erkélyek, loggiák, teraszok és tetőteraszok** alapterületei **nem számítanak bele** a (9) bekezdés szerint meghatározott, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető **nettó alapterületbe**, azokat attól elkülönült alapterülettel kell feltüntetni.

- Egyik rendelkezés sem írja elő, a helységek részletes terület elszámolását, vagyis ezentúl elég az 33.§ (9) szerinti összeterület meghatározása

- A lépcsőket mind a két szint területébe beleszámoljuk.

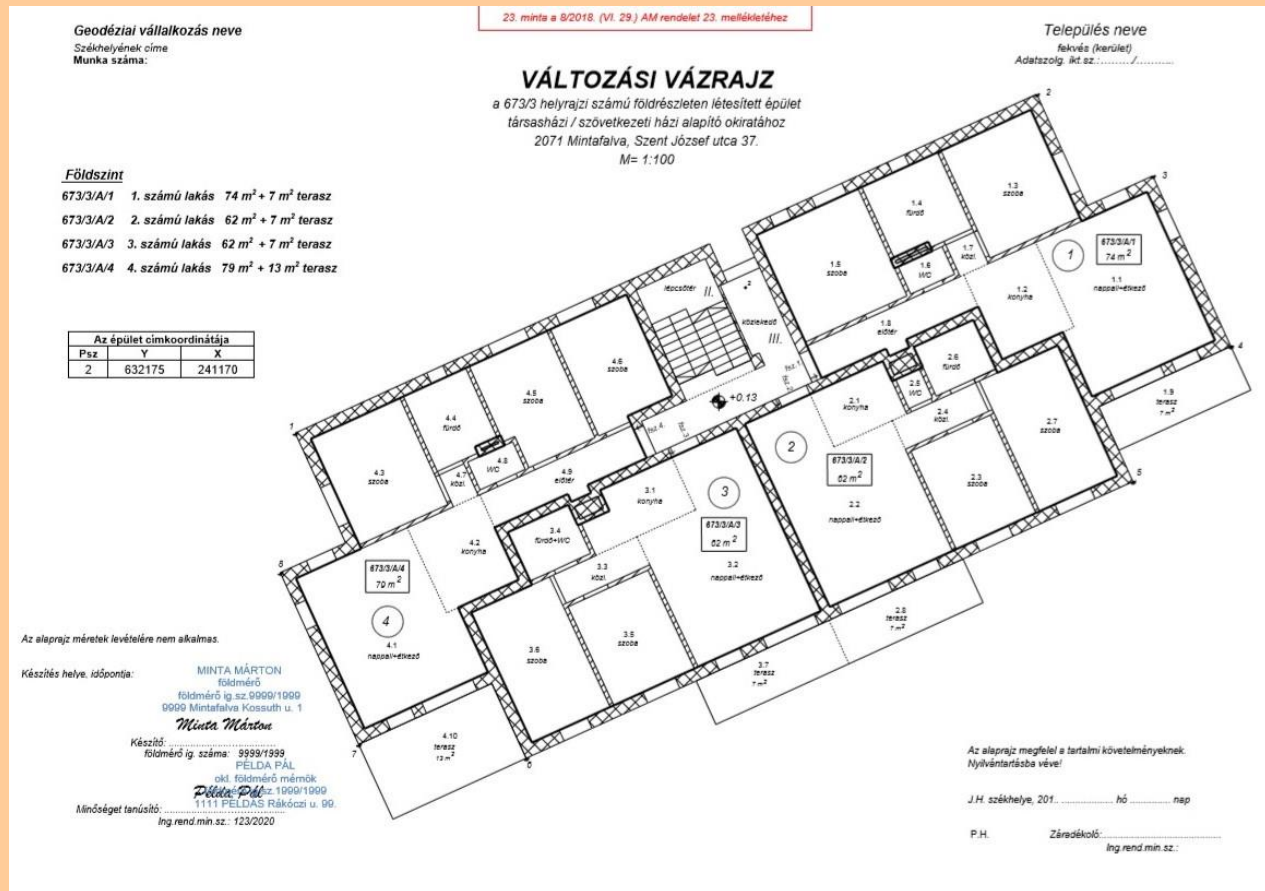
- ...és valóban ugyanolyan értékűnek tartjuk az 1,90 alatti belmagasságú részeket, mint a magasabb részek?!?

- Egy régi társasházon belüli módosításkor a korábbi hasznos alapterületről való áttéréssel az EÖI-k (össz)területe egy „sima” megosztást, elhatárolás változást követően is megnövekedik?

- ...s ezt miképpen fogják kezelni a hasonló EÖI-eket birtokló szomszédok?



...és itt most érdemes újra visszatérni a mintarajzhoz!



...bár a jogalkotó szerint „a normaszöveg egyértelműen részletezi, hogy... az alaprajzzal kapcsolatos dokumentációnak mit kell tartalmaznia”, a minta készítője még arra sem vállalkozott, hogy azt az alapesetet megjelenítse, amikor egy „sima” válaszfal a határfal két EÖI között, vagy ha az EÖI-n belül is van közösrészbe számító tartószerkezeti fal.

**Nem mondom, hogy egy minta „állatorvosi ló” legyen,
de azért az alapeseteket kéne tartalmaznia.**

14. Társasház- és szövetkezeti ház-alaprajzok tartalma, megjelenítése

33. § (1) A társasház, illetve szövetkezeti ház ingatlan-nyilvántartásba vétele előtt a járási hivatalhoz a társasház, szövetkezeti ház az Inyvtv. 11. § (4) bekezdés b) és c), valamint 12. § b) és c) pontjában meghatározott egyéb önálló ingatlanokról (a továbbiakban: EÖI) elkészített szintenkénti alaprajzát vektoros formában vizsgálat és nyilvántartásba vétel céljából be kell nyújtani a járási hivatalhoz.

(2) A vektoros szintenkénti alaprajzot az Inyvtv. 21. § (4) bekezdésében meghatározottakon túl a 23. melléklet szerint kell elkészíteni, minden szintre vonatkozóan, méretezés nélkül, és tartalmaznia kell a következő adatokat:

- az épület külső kontúrvonalát, tartószerkezeti falazatát a falvastagságok ábrázolásával,
- az egyes ingatlanok jogilag elkülönülő tulajdoni viszonyainak határait és az okirattal egyező azonosítóit és nettó alapterületeit négyzetméter élességgel,
- szintenként a padlószint relatív magasságát a főbejárat szerinti terepcsatlakozáshoz képest,
- az épület címkoordinátáját azokon a szinteken, ahol az épület bejárata van,
- a nyílászárók és átjárók helyeit a nyílási irány feltüntetése nélkül,
- a szintkülönbség-áthidalókat,
- az EOV transzformációba bevont tőrésponatok pontszámait,
- a papírra kinyomtatott alaprajz méretarányát,
- a készítő nevét, szakképzettségét, jogosultsági számát, saját kezű aláírását, a készítés helyét és időpontját, valamint a munkaszámot vagy tervszámot.

(3) A (2) bekezdés b) pontjában meghatározott egyes ingatlanok jogilag elkülönülő tulajdoni viszonyainak határait

- a külső tartószerkezeti fal esetében az EÖI felőli oldalán,
 - a tartószerkezeti válaszfalak esetén az eltérő tulajdoni jogállások felőli oldalain,
 - a nem tartószerkezeti válaszfalak esetén a válaszfal közepén
- kell meghatározni.

(4) A közös tulajdonba kerülő területrészeket szerkezeti fő- és válaszfalakat kitöltő szín helyett sraffozással is meg lehet különböztetni.

(5) Az EÖI azonosítóit úgy kell kialakítani, hogy épületen belül egyediek legyenek.

(6) Ha az EÖI-k területi adatai nem helyezhetők el az alaprajzon, akkor külön szintenkénti írásos területi összesítőt kell készíteni, amelyben a szintenként eltérő, de egy EÖI-t alkotó, valamint a közös tulajdonban lévő területrészeket egész négyzetméterre kerekítve összesíteni kell.

(7) Az egyes EÖI-k elhatárolását szolgáló tartószerkezeti falak és válaszfalak, továbbá az EÖI-n belüli strangok és tartószerkezeti pillérek esetén – melyek a társasházakról és a szövetkezeti házakról szóló jogszabályok alapján együttesen a társas- vagy szövetkezeti ház közös tulajdonú területéhez tartoznak – a (3) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

(8) Az EÖI-n belüli strangok és tartószerkezeti pillérek elhatárolását – amelyek a társasházakról és a szövetkezeti házakról szóló jogszabályok alapján együttesen a társas- vagy szövetkezeti ház közös tulajdonú területéhez tartoznak – a (3) bekezdésben foglaltak alapján kell elvégezni.

(9) EÖI területeként az ingatlan-nyilvántartásba a (3) és (10) bekezdés szerint meghatározott nettó alapterületet kell bejegyezni, a válaszfalak területével együtt a beltéri magasságtól függetlenül. Az EÖI-n belüli szintek közötti közlekedést szolgáló lépcsők feljárói a szintenkénti nettó területébe beszámítandók.

(10) Az erkélyek, loggiák, teraszok és tetőteraszok alapterületei nem számítanak bele a (9) bekezdés szerint meghatározott, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető nettó alapterületbe, azokat attól elkülönült alapterülettel kell feltüntetni.

(11) Az alaprajzot az épületfeltüntetési vázrajz tőrésponthai alapján EOV rendszerbe kell betranszformálni. Ha az épületfeltüntetési vázrajz nem áll rendelkezésre, a transzformációhoz az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban tárolt épület tőrésponthait kell felhasználni. Ha a transzformálás eredménye hibahatáron túl eltér az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban lévő állapottól, akkor az Ftyv. 17. §-ában foglaltak szerint kell eljárni.

(12) A vektoros szintenkénti alaprajzon a (2) bekezdésben meghatározott tartalmat elkülönítetten megjeleníthető rétegekben kell szerepeltetni. A területi lehatárolásokat a digitális térképi állományban a terület lemérésére alkalmas, zárt, felületszerű elemtípussal (alakzattal) kell szerepeltetni.

(13) Az EÖI-k határvonalának változása esetén a (2) bekezdés szerinti alaprajzot kell készíteni.

34. § (1) Az EÖI szintenkénti alaprajzát – a papíralapú példány mellett, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal együtt, annak mellékleteként – vektoros formában is be kell nyújtani a járási hivatalhoz.

(2) Az EÖI-k a 33. § (2) bekezdésében meghatározott formában és tartalommal készített szintenkénti alaprajza tartalmazza az EÖI-k geometriai jellemzőit, valamint az Inyvtv. 21. § (4) bekezdésében meghatározott adatokat és a helyrajzi számot.

35. § (1) A vektoros szintenkénti alaprajz műszaki tartalma:

- nyilvántartásba vételi kérelem,
- digitális vektoros változási állomány és
- három példány kinyomtatott alaprajz.

(2) A járási hivatal az alaprajzot az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban meglévő vagy a leadott változási állományban szereplő épület adatokkal történő egyezőség szempontjából megvizsgálja, és megfelelőség esetén a következő záradékkal látja el: „Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek. Nyilvántartásba véve.”

(3) Újonnan épített épület esetében elfogadható az építési engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott vagy az egyszerű bejelentés alapján új lakóépület építéséhez készített építészeti-műszaki dokumentáció, a használatbavételi engedélyhez vagy tudomásulvételhez tartozó megvalósulási dokumentáció, ha az tartalmazza a 33. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmú alaprajzot, a 33. § (9) bekezdése szerinti ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető alapterületeket vagy a 33. § (6) bekezdése szerinti alapterületi összesítőt.

(4) A (3) bekezdés szerinti alaprajz a 33. § (2) bekezdésében meghatározottakon túl rendelkezhet a tervrajzról átvett többlettartalommal.

(5) A vizsgálatot követően a járási hivatal az alaprajzon feltünteteti:

- a záradékolás helyét, időpontját és ügyszámát,
- a záradékot kiállító járási hivatali dolgozó nevét, aláírását és az ingatlanrendező földmérő minősítésének számát,
- a záradékot kiállító járási hivatal megnevezését, valamint
- a (2) bekezdésben meghatározott záradékszöveget.

(6) A vektoros digitális alaprajzokat önállóan kell tárolni azonosító helyrajzi számuk alapján.

36. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásba már korábban bejegyzett EÖI-ben történő időközi és építésiengedély-köteles változás, átalakítás átvezetéséhez, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok és jogilag jelentős tények ábrázolásához az Ftyv. 23. § (1) bekezdés e) pontjában nevesített változási vázrajzot kell készíttetni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti változás esetén az alaprajzot csak a változással érintett teljes tulajdonrészek, EÖI-k vonatkozásában kell digitálisan és papír alapon elkészíteni úgy, hogy az adott épületszinten történő beazonosíthatósága (lakásszám, egyedi azonosító) egyértelmű legyen.

37. § (1) A vektoros szintenkénti alaprajzot az Inyvtv. 21. § (4) bekezdésében meghatározottakon túl a 23. melléklet szerint kell elkészíteni, minden szintre vonatkozóan, méretezés nélkül, és tartalmaznia kell a következő adatokat:

- az EÖI-n belüli helyiségek azonosító számát és a helyiségek funkciójának megnevezését;
- az EOV transzformációba bevont tőrésponatok pontszámait.

(2) A helyiségek azonosító számának képzése az EÖI helyrajzi számának utolsó arab számával, tizedesponthtal, az EÖI helyiségeinek arab eggyessel kezdődő sorszámával történik.

14. Társasház- és szövetkezeti ház-alaprajzok tartalma, megjelenítése

33. § (1) A társasház, illetve szövetkezeti ház ingatlan-nyilvántartásba vétele előtt a járási hivatalhoz a társasház, szövetkezeti ház az Inyvtv. 11. § (4) bekezdés b) és c), valamint 12. § b) és c) pontjában meghatározott egyéb önálló ingatlanokról (a továbbiakban: EÖI) elkészített szintenkénti alaprajzát vektoros formában vizsgálat és nyilvántartásba vétel céljából be kell nyújtani a járási hivatalhoz.

(2) A vektoros szintenkénti alaprajzot az Inyvtv. 21. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározottakon túl a 23. melléklet szerint kell elkészíteni, minden szintre vonatkozóan, és tartalmaznia kell a következő adatokat:

- az épület külső kontúrvonalát, tartószerkezeti falazatát és tartószerkezeti válaszfalakat, valamint az egyes ingatlanok jogilag elkülönülő tulajdoni viszonyait, azaz az egyes ingatlanok azonosítóit és nettó alapterületeit négyzetméter élességig;
- szintenként a padlószint relatív magasságát a főbejárattal szembe fordított irányban;
- az épület címkoordinátáját azokon a szinteken, ahol az épület létesítését meg kell határozni;
- a nyílászárók és átjárók helyeit a nyílási irány feltüntetése nélkül;
- a szintkülönbség-áthidalókat;
- az EOV transzformációba bevont tőrésponatok pontszámait;
- a papírra nyomtatott alaprajz méretarányát;
- a készítő nevét, szakképzettségét, jogosultsági számát, saját kezű aláírását, a készítés időpontját, valamint a munkaszámot vagy tervszámot.

(3) A (2) bekezdés b) pontjában meghatározott egyes ingatlanok jogilag elkülönülő tulajdoni viszonyainak határát

- a külső tartószerkezeti fal esetében az EÖI felőli oldalán,
- a tartószerkezeti válaszfalak esetén az eltérő tulajdoni jogállások felőli oldalain,
- a nem tartószerkezeti válaszfalak esetén a válaszfal közepén kell meghatározni.

(4) A közös tulajdonba kerülő területrészeket szerkezeti fő- és válaszfalakat kitöltő szín helyett sraffozással is meg lehet különböztetni.

(5) Az EÖI azonosítóit úgy kell kialakítani, hogy épületen belül egyediek legyenek.

(6) Ha az EÖI-k területi adatai nem helyezhetők el az alaprajzon, akkor külön szintenkénti írásos területi összesítőt kell készíteni, amelyben a szintenként eltérő, de egy EÖI-t alkotó, valamint a közös tulajdonban lévő területrészeket egész négyzetméterre kerekítve összesíteni kell.

(7) Az egyes EÖI-k elhatárolását szolgáló tartószerkezeti falak és válaszfalak, továbbá az EÖI-n belüli strangok és tartószerkezeti pillérek esetén – melyek a társasházakról és a szövetkezeti házakról szóló jogszabályok alapján együttesen a társas- vagy szövetkezeti ház közös tulajdonú területéhez tartoznak – a (3) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

(8) Az EÖI-n belüli strangok és tartószerkezeti pillérek elhatárolását – amelyek a társasházakról és a szövetkezeti házakról szóló jogszabályok alapján együttesen a társas- vagy szövetkezeti ház közös tulajdonú területéhez tartoznak – a (3) bekezdésben foglaltakat alapján kell elvégezni.

(9) EÖI területeként az ingatlan-nyilvántartásba a (3) és (10) bekezdés szerint meghatározott nettó alapterületet kell bejegyezni, a válaszfalak területével együtt a beltéri magasságtól függetlenül. Az EÖI-n belüli szintek közötti közlekedést szolgáló lépcsők feljárói a szintenkénti nettó terület területébe beszámítandók.

(10) Az erkélyek, loggiák, teraszok és tetőteraszok alapterületei nem számítanak bele a (9) bekezdés szerint meghatározott, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető nettó alapterületbe, azokat attól elkülönült alapterülettel kell feltüntetni.

(11) Az alaprajzot az épületfeltüntetési vázrajz tőrésponthai alapján EOV rendszerbe kell betranszformálni. Ha az épületfeltüntetési vázrajz nem áll rendelkezésre, a transzformációhoz az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban tárolt épület tőrésponthait kell felhasználni. Ha a transzformálás eredménye hibahatáron túl eltér az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban lévő állapottól, akkor az Ftyv. 17. §-ában foglaltak szerint kell eljárni.

(12) A vektoros szintenkénti alaprajzon a (2) bekezdésben meghatározott tartalmat elkülönítetten megjeleníthető rétegekben kell szerepeltetni. A területi lehatárolásokat a digitális térképi állományban a terület lemérésére alkalmas, zárt, felületszerű elemtípussal (alakzattal) kell szerepeltetni.

(13) Az EÖI-k határvonalának változása esetén a (2) bekezdés szerinti alaprajzot kell készíteni.

34. § (1) Az EÖI szintenkénti alaprajzát – a papíralapú példány mellett, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal együtt, annak mellékleteként – vektoros formában is be kell nyújtani a járási hivatalhoz.

(2) Az EÖI-k a 33. § (2) bekezdésében meghatározott formában és tartalommal készített szintenkénti alaprajza tartalmazza az EÖI-k geometriai jellemzőit, valamint az Inyvtv. 21. § (4) bekezdésében meghatározott adatokat és a helyrajzi számot.

35. § (1) A vektoros szintenkénti alaprajz műszaki tartalma:

- nyilvántartásba vételi kérelem,
- digitális vektoros változási állomány és
- három példány kinyomtatott alaprajz.

(2) A járási hivatal az alaprajzot az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban meglévő leadott változási állományban szereplő épület adatokkal történő egyezőség szempontjából vizsgálja, és megfelelőség esetén a következő záradékkal látja el: „Az alaprajz megfelel a műszaki követelményeknek. Nyilvántartásba véve.”

(3) A járási hivatal az alaprajzot az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban meglévő leadott változási állományban szereplő épület adatokkal történő egyezőség szempontjából vizsgálja, és megfelelőség esetén a következő záradékkal látja el: „Az alaprajz megfelel a műszaki követelményeknek. Nyilvántartásba véve.”

(4) A járási hivatal az alaprajzot az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban meglévő leadott változási állományban szereplő épület adatokkal történő egyezőség szempontjából vizsgálja, és megfelelőség esetén a következő záradékkal látja el: „Az alaprajz megfelel a műszaki követelményeknek. Nyilvántartásba véve.”

(5) A vektoros szintenkénti alaprajzot az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban meglévő leadott változási állományban szereplő épület adatokkal történő egyezőség szempontjából vizsgálja, és megfelelőség esetén a következő záradékkal látja el: „Az alaprajz megfelel a műszaki követelményeknek. Nyilvántartásba véve.”

(6) A vektoros szintenkénti alaprajzot az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban meglévő leadott változási állományban szereplő épület adatokkal történő egyezőség szempontjából vizsgálja, és megfelelőség esetén a következő záradékkal látja el: „Az alaprajz megfelel a műszaki követelményeknek. Nyilvántartásba véve.”

(7) A vektoros szintenkénti alaprajzot az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban meglévő leadott változási állományban szereplő épület adatokkal történő egyezőség szempontjából vizsgálja, és megfelelőség esetén a következő záradékkal látja el: „Az alaprajz megfelel a műszaki követelményeknek. Nyilvántartásba véve.”

(8) A vektoros szintenkénti alaprajzot az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban meglévő leadott változási állományban szereplő épület adatokkal történő egyezőség szempontjából vizsgálja, és megfelelőség esetén a következő záradékkal látja el: „Az alaprajz megfelel a műszaki követelményeknek. Nyilvántartásba véve.”

36. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásba már korábban bejegyzett EÖI-ben történő időközi és építésiengedély-köteles változás, átalakítás átvezetéséhez, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok és jogilag jelentős tények ábrázolásához az Ftyv. 23. § (1) bekezdés e) pontjában nevesített változási vázrajzot kell készíttetni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti változás esetén az alaprajzot csak a változással érintett teljes tulajdonrésznek, EÖI-k vonatkozásában kell digitálisan és papír alapon elkészíteni úgy, hogy az adott épületszinten történő beazonosíthatósága (lakásszám, egyedi azonosító) egyértelmű legyen.

37. § (1) A vektoros szintenkénti alaprajzot az Inyvtv. 21. § (4) bekezdésében meghatározottakon túl a 23. melléklet szerint kell elkészíteni, minden szintre vonatkozóan, méretezés nélkül, és tartalmaznia kell a következő adatokat:

- az EÖI-n belüli helyiségek azonosító számát és a helyiségek funkciójának megnevezését;
- az EOV transzformációba bevont tőrésponatok pontszámait.

(2) A helyiségek azonosító számának képzése az EÖI helyrajzi számának utolsó arab számával, tizedesponthai, az EÖI helyiségeinek arabjegyzéssel kezdődő sorszámmal történik.

33-37. §-hoz

A társasház illetve szövetkezeti házak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges alaprajzok elkészítésének szabályait tartalmazza a szakasz. Az építetők terheinek csökkentése érdekében az újonnan létesített társasház, illetve szövetkezeti házak esetében a járási hivatal elfogadja az építészeti-műszaki tervező által készített alaprajzot, amennyiben az tartalmazza minimálisan az e szakaszokban meghatározott adattartalmat. Új elemként meghatározásra került, hogy az ingatlan-nyilvántartásba mely alapterülettel kell bejegyezni az egyes lakásokat, közös helyiségeket.

2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról

18. § (1) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indoklást csatol,
amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait.



AGRÁRMINISZTERIUM

FÖLDÜGYI ÉS TÉRINFORMATIKAI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: FF/629/2018.

Ügyintéző: Lovass Orsolya
Telefonszám: 1/79-53-592
E-mail: orsolya.lovass@am.gov.hu

Sándor József úr
részére

Kizárólag elektronikus úton!
sandor.jozsef@hmei.hu

Tárgy: Sándor József beadványa a társas illetve szövetkezeti házak területének és az alaprajzok előírásainak meghatározásával kapcsolatban.

Tisztelt Sándor József Úr!

Az alaprajzok területszámításával és tartószerkezeti falakkal kapcsolatos megkeresésben foglaltakra az alábbi tájékoztatást adom.

A 8/2018. (VI.29.) AM rendelet az alaprajzok vonatkozásában jelentős változásokat tartalmaz a korábbi 25/2013. (IV. 16.) VM rendelethez képest, azonban a megkeresésében szereplő „helyiségek részletes területösszesítő táblázata” nem volt a korábbi szabályozás szerint sem része a járási hivatalokhoz benyújtandó alaprajzokkal kapcsolatos munkarészeknek és most sem az.

A 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet esetében meghatározott alaprajzokkal kapcsolatos tartalmi követelményeket a 33.-35.§, és 37.- 38.§ paragrafusok és a hozzá kapcsolódó vizsgálati eljárást a 47. és 49.§ szabályozta. A követelmények alapján a járási hivatalok korábban is a rajzi munkarészek tartalmi és geometriai azonosságát, valamint a geometriai elemekből meghatározott területek egyezőségét vizsgálta. A 8/2018. AM rendelet e tekintetben nem változott. Az alaprajzokkal kapcsolatosan az egyéb önálló ingatlan tulajdonok (lakások) elhatárolására vonatkozó szabályrendszer pontosítása történt meg, mivel a lakások – mint egyéb önálló ingatlan egységek – területe, térbeli kiterjedése nem azonos a benne elhelyezkedő helyiségek területeinek összegével. Az alaprajzon az egyes jogilag elkülönülő tulajdoni viszonyok határát a terület lemérésére alkalmas, zárt, felületszerű elem típussal (alakzattal) kell szerepeltetni és ezt a területi – tulajdonjogi mértéket kell figyelembe venni.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (társasházi törvény) 1. § (2) bekezdése alapján az épület tartószerkezeti, azok részei, az épület biztonságát (állékonyosságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy

nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van. A társasházi törvény meghatározza, hogy az elhelyezkedésüktől függetlenül az épület, társasház állékonytsága és zavartalan működése szempontjából mi minősül közös tulajdonnak, míg a 8/2018. (IV. 29.) AM rendelet rendelkezései kiemelik, hogy az alaprajzon ezen épületszerkezeteket (pl.: strang, pillér) miként kell ábrázolni. A cél az, hogy az alaprajzi kellékek (33. §-ban foglaltak) egyértelműen azonosítható, elkülöníthető, jól strukturált, szemléletes és átlátható módon kerüljenek mind vektoros, mind nyomtatott formában rögzítésre.

Az egyéb önálló ingatlanok területét a lakások vonatkozásában valós térbeli kiterjedésük alapján kell meghatározni, ugyanis a tulajdonjogi határ nem szakad meg – és nem is szakadhat meg – egy épületszerkezeti elem miatt.

Ingatlan-nyilvántartási szempontból a társasházi alaprajzok tekintetében igény, hogy az alaprajz ne csak a lakások belső tér elrendezésének ábrázolására, hanem a tulajdonjogok térbeli kiterjedésnek elkülönítésére és ez alapján az egyes tulajdonokhoz tartozó területek egzakt meghatározására is alkalmas legyen.

Budapest, 2018. AUG. 22



Horváth Gábor István
mb. főosztályvezető



MAGYAR MÉRNÖKI
KAMARA

A Főosztály tájékoztatójából most tudtam meg, hogy eddig sem kellett volna helyiségek területösszesítő-jét készíteni! – Pedig a hivatalok kérték...

...a lakások – mint egyéb önálló ingatlan egységek – területe, térbeli kiterjedése nem azonos a benne elhelyezkedő helyiségek területeinek összegével.

Bár a rendelet csak nagyon érintőlegesen utal a 2003. évi CXXXIII. törvényre, de mint kiderül, annak rendelkezéseit elvárja alkalmazni.

Az egyéb önálló ingatlanok területét a lakások vonatkozásában valós térbeli kiterjedésük alapján kell meghatározni, ugyanis a tulajdonjogi határ nem szakad meg – és nem is szakadhat meg – egy épületszerkezeti elem miatt.

Az egyéb önálló ingatlanok területét a lakások vonatkozásában valós térbeli kiterjedésük alapján kell meghatározni, ugyanis a tulajdonjogi határ nem szakad meg – és nem is szakadhat meg – egy épületszerkezeti elem miatt.

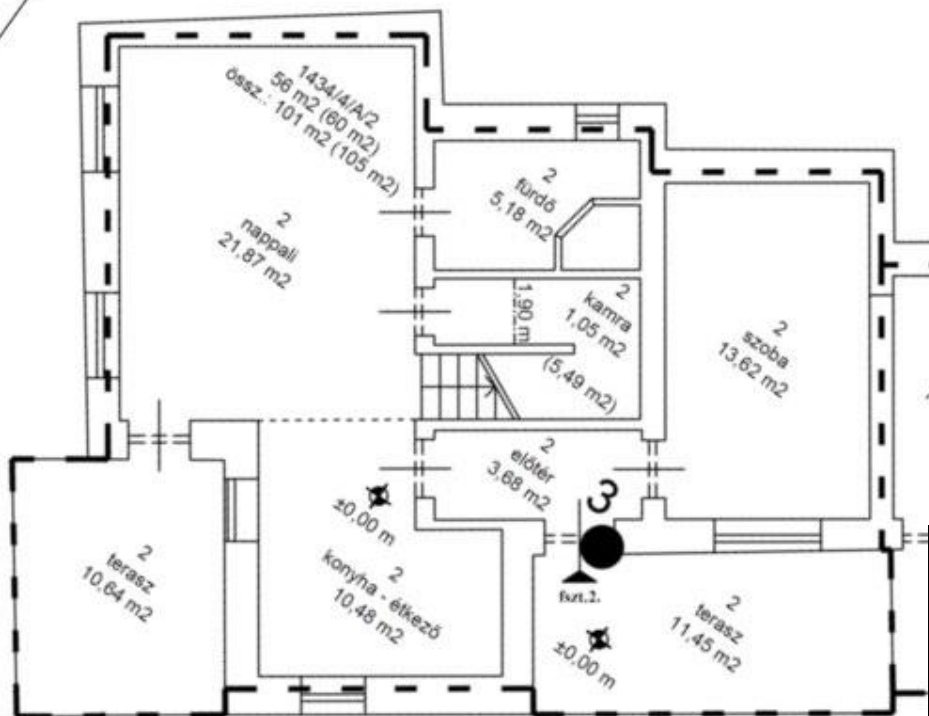
Úgy vélem a *Főosztály* ezen állítása éppen 180 fokos fordulattal szembekerült az eddigi felfogással.

Lásd a telekalakítás több évtizedes alapelvét, ahol szintén tulajdonjogi (földrészlet) határt kezelünk. Ott ugyanis taxatív kimondta a jogalkotó, hogy tulajdonjogi/földrészlet határ nem mehet át épületen, épületszerkezeti elemen, azért azt vagy el kell bontani, vagy építészeti az adott vonal mentén ketté kell választani!



85/2000. (XI.8.) FVM rendelet a telekalakításról

3.§ (5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt elbontják, áthelyezik, vagy ha a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a tartószerkezetek, valamint a tetőzet és tetőfedés teljes szétválasztásával és a közműbecsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakították át.



Vagyis mostantól a **tartószerkezeti falakat** továbbra sem számoljuk bele az EÖI területébe, de a **nem tartószerkezeti válaszfalakat** igen!



Ehhez még hozzávesszük, az 1,90m belmagasság alatti részeket, a lépcsők duplikálását... hát igen érdekesen fognak alakulni a területek...

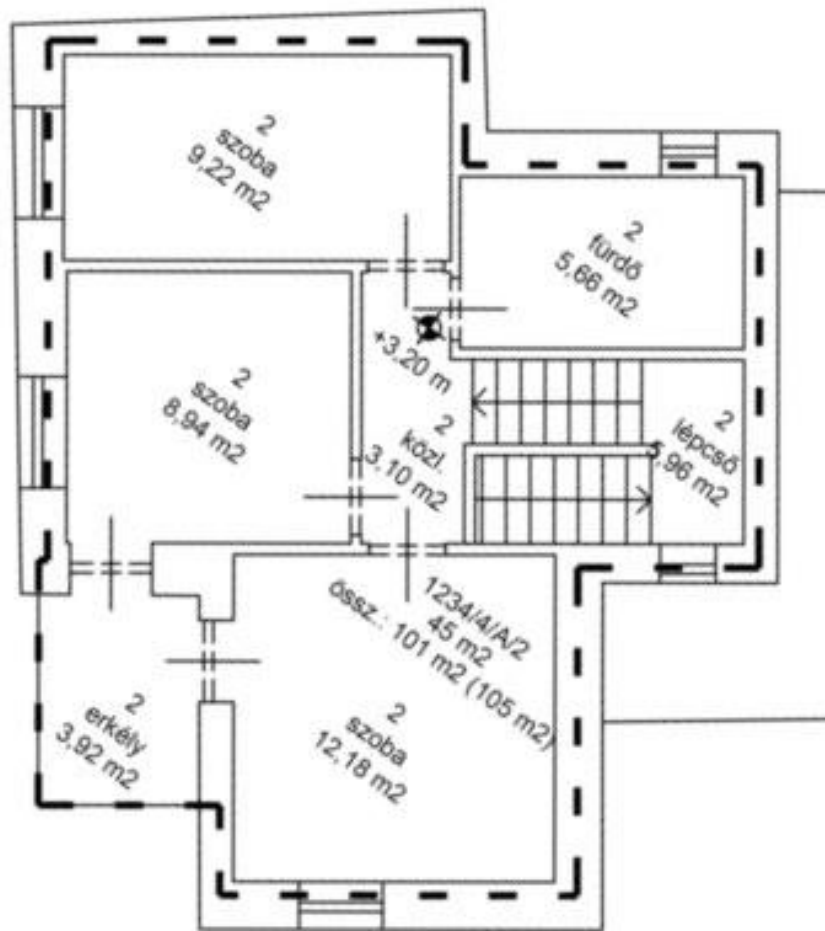
8/2018.(VI.29.) AM.r. előtt (**OTÉK szerint**):

Hasznos terület : 55,88 m²

Nettó terület: 60,32 m²

8/2018.(VI.29.) **AM.r. szerint**:

„Nettó” terület: 62,86 m²



8/2018.(VI.29.) AM.r. előtt (OTÉK sz.):

Hasznos terület : 45,06 m²

Nettó terület.: 45,06 m²

8/2018.(VI.29.) AM.r. szerint:

„Nettó” terület: 46,83 m²

A lakás területe a 8/2018.(VI.29.) AM.r. előtt (OTÉK):

Hasznos ter.: 100,94 m² ~ **101 m²**

Nettó terület : 105,38 m² ~ 105 m²

A lakás területe a 8/2018.(VI.29.) AM.r. szerint:

„Nettó” terület: 109,69 m² ~ **110 m²**

33. §

(11) Az **alaprajzot** az épületfeltüntetésí vázrajz töréspontjai alapján **EOV rendszerbe kell betranszformálni**. Ha az épületfeltüntetésí vázrajz nem áll rendelkezésre, a transzformációhoz az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban tárolt épület töréspontjait kell felhasználni. Ha a transzformálás eredménye hibahatáron túl eltér az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban lévő állapottól, akkor az Fttv. 17. §-ában* foglaltak szerint kell eljárni. ***Felmérési, térképezési hiba vizsgálati eljárás lefolytatása**

(12) A **vektoros szintenkénti alaprajzon** a (2) bekezdésben meghatározott tartalmat elkülönülten megjeleníthető rétegekben kell szerepeltetni. A területi lehatárolásokat a digitális térképi állományban a terület lemérésére alkalmas, zárt, felületszerű elemtípussal (alakzattal) kell szerepeltetni.

(13) Az EÖI-k határvonalának változása esetén a (2) bekezdés szerinti alaprajzot kell készíteni.

34. §

(1) Az EÖI szintenkénti alaprajzát – a papíralapú példány mellett, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal együtt, annak mellékleteként – **vektoros formában is** be kell nyújtani a járási hivatalhoz.

(2) Az EÖI-k a 33. § (2) bekezdésében meghatározott formában és tartalommal készített szintenkénti alaprajza tartalmazza az EÖI-k geometriai jellemzőit, valamint az Inytv. 21. § (4) bekezdésében meghatározott adatokat és a helyrajzi számot.

Inyvhr. 64/A. § Az ingatlan alapterületének ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlanügyi hatóság az alaprajzhoz tartozó numerikus területszámítást vizsgálja.

Ezt vajon miképpen gondolja a jogalkotó? A bejegyzéskor az ingatlan-nyilvántartási ügyintéző ellenőrzi a numerikus területszámítást? De akkor minek a záradék az alaprajzon – egyáltalán?! Hiszen az éppen ezt - is - hivatott igazolni!

35.§ (1) A vektoros szintenkénti alaprajz **műszaki tartalma:**

- a) nyilvántartásba vételi kérelem,
- b) **digitális vektoros változási állomány** és
- c) **három** példány kinyomtatott alaprajz. (Eddig 5 pld. kértek!)

(2) A járási hivatal az alaprajzot az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban meglévő vagy a leadott változási állományban szereplő épület adatokkal történő egyezőség szempontjából megvizsgálja, és **megfelelőség esetén** a következő záradékkal látja el:
„Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek. Nyilvántartásba véve.”

(3) Újonnan épített épület esetében elfogadható az építési engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott vagy az egyszerű bejelentés alapján új lakóépület építéséhez készített **építészeti-műszaki dokumentáció**, a használatbavételi engedélyhez vagy tudomásulvételhez tartozó megvalósulási dokumentáció, ha az tartalmazza a **33. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmú alaprajzot***, a 33. § (9) bekezdése szerinti ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető **alapterületeket** vagy a 33. § (6) bekezdése szerinti **alapterületi összesítőt**. * ...mivel vélhetőleg kevés olyan építészmérnök van, aki végzett földmérő is, és van IRFM jogosultsága, így ez csak akkor lehetséges, ha az építész „kalákában” dolgozik egy földmérővel (...és a földmérő remélhetőleg ellenőrzi a megvalósult állapotot!!!)

(4) A (3) bekezdés szerinti alaprajz a 33. § (2) bekezdésében meghatározottakon túl rendelkezhet a tervrajzról átvett többlettartalommal.

(5) A vizsgálatot követően a járási hivatal az alaprajzon feltünteti:

- a) a záradékolás helyét, időpontját és ügyszámát,
- b) a záradékot kiállító járási hivatali dolgozó nevét, aláírását és az ingatlanrendező földmérő minősítésének számát,
- c) a záradékot kiállító járási hivatal megnevezését, valamint
- d) a (2) bekezdésben meghatározott záradékszöveget.

(6) A vektoros digitális alaprajzokat önállóan kell tárolni azonosító helyrajzi számuk alapján.

36. §

(1) Az ingatlan-nyilvántartásba már korábban bejegyzett EÖI-ben történő időközi és építésiengedély-köteles változás, átalakítás átvezetéséhez, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok és jogilag jelentős tények ábrázolásához az Fttv. 23. § (1) bekezdés e) pontjában nevesített változási vázrajzot kell készíttetni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti változás esetén az alaprajzot csak a változással érintett teljes tulajdonrészek, EÖI-k vonatkozásában kell digitálisan és papír alapon elkészíteni úgy, hogy az adott épületszinten történő beazonosíthatósága (lakásszám, egyedi azonosító) egyértelmű legyen.

Fttv. 23.§ (1)-e: (1) Ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenységek az egységes ingatlan-nyilvántartás tartalmának változását eredményező földmérési munkák.

Ezek különösen: ...

e) egyéb önálló ingatlanok kialakításával és változásával kapcsolatos földmérési munkák

Vagyis az előírás szerint, az EÖI-ket érintő változás átvezetéséhez az EÖI-vel kapcsolatos földmérési munkát kell végezni... *(No comment!)*

37. §

(1) A **vektoros szintenkénti alaprajzot** az Inyvtv. 21. § (4) bekezdésében meghatározottakon túl a 23. melléklet szerint kell elkészíteni, minden szintre vonatkozóan, méretezés nélkül, és tartalmaznia kell a következő adatokat:

- a)* az EÖI-n belüli helyiségek azonosító számát és a helyiségek funkciójának megnevezését;
- b)* az EOV transzformációba bevont töréspontok pontszámait.

(2) A helyiségek azonosító számának képzése az EÖI helyrajzi számának utolsó arab számával, tizedesponttal, az EÖI helyiségeinek arab egyessel kezdődő sorszámával történik.

54. §

(3) Érvényes záradékkal rendelkező változási vázrajz előzetes nyilvántartásból való törlését

- a) bírósági végzés alapján készített változási vázrajz esetén a bíróság,
- b) kisajátítási dokumentáció esetén a kisajátítás megrendelője,
- c) egyéb esetekben a vázrajzot benyújtó készítő, az ingatlan tulajdonosa vagy a vázrajz elkészítésének megbízója

kérheti.



Mivel az alaprajzok záradéka nem tartalmazza az 1 éves hatályosági határidőt, így azok hatályosak, mindaddig

- míg jogerősen bejegyzésre nem kerülnek, (mert innentől a hatályos adatbázis részei!)
- vagy nem módosítják (s onnantól a módosított a hatályos),
- vagy vissza nem vonják azokat, hasonlóan mint más változási vázrajzok esetén.

Módosult a Inyvhr. is!

65.§

(1a) Nem szükséges vázrajzot csatolni, ha

- a) az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlannak minősülő építmény önálló státusza kerül megszüntetésre, vagy
- b) a földrészleten található valamennyi épület bontásának tényét kell az ingatlan-nyilvántartáson átvezetni.

...

(3h) Az épület ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetése során az ingatlanügyi hatóság a záradékolt változási vázrajzot az okirattárából szerzi be.

65.§ (3f) Társasház alapítása vagy módosítása esetén, a hatósági bizonyítványnak, a használatbavételi engedélynek, fennmaradási engedélynek vagy a használatbavétel tudomásulvételéről szóló végzésnek a rendeltetésmód megjelölése mellett tartalmaznia kell a tulajdonostársak külön tulajdonában lévő lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség **alaprajz szerinti alapterületét** is.

Feladó: Sándor József
Küldve: csütörtök 2018. augusztus 23 8:39
Címzett: 'Földügyi Főosztály (AM)'
Tárgy: RE: FF/629/5/2018
Fontosság: Sürgős

Tisztelt Főosztályvezető úr! - Kedves Kotta!

Köszönöm a megküldött FF/629/5/2018. sz. tájékoztatót.

A benne foglalt levezetést és érvelést elolvasva felmerül a következő probléma.

Tisztázni és egyértelműsíteni kéne, hogy mit értünk e mostani új rendelkezés fényében a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (továbbiakban: Inytvhr.) 65. § (3f) illetve. (3g) bekezdése szerinti rendelkezésben az építésügyi hatóság által kiadásra kerülő hatósági okiratban „alaprajz szerinti alapterület”-nek?

Ugyanis az építésügyi hatóságok ezen okiratokat a 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásai szerint lefolytatott eljárás eredményeként kell a kiadják szükséges okiratot. Az eljárások illetve ez által a kiadásra kerülő okiratok tartalmi előírásait a rendelet 3. sz.; 4.sz.; 8.sz. mellékletei tartalmazzák, melyek mindegyike az adott helyiségek, helyiégcsoportok hasznos alapterületével kezelik az egységeket, a változásokat.

Vagyis, ha így maradnak a jogszabályi rendelkezések, akkor a magasabb szintű Kormány rendelet elvárásait felülmúrná az új 8/2018.(VI.29.) AM rendelet, mint miniszteri rendelkezés.

Ugyanakkor szintén ezen új miniszteri rendelet 33.§-a rendelkezési felülmúrná egy másik Kormány rendelet, nevezetesen a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet, vagyis közismert nevén az OTÉK országosan, minden szakma által elfogadott fogalomértelmezését a „nettó alapterület” értelmezésében. Ez már csak azért is aggályos, mivel igen sok más jogszabály, törvény is az OTÉK fogalmaira építve határozta meg saját rendelkezéseit, mint például az **ÁFA törvény**, vagy éppen a **16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet**.

Szakmai véleményem szerint - néhány építésügyi hatósági kollégával beszélgetve - merem állítani, hogy ők továbbra is az építésügyi jogszabályok szerint fognak eljárni, s kiadni a építésügyi hatósági okirataikat. Így viszont, ha a földhivatali osztályok munkatásai pedig szigorún fogják venni a saját Inytvhr.-ben fentebb idézett rendelkezéseket, akkor vélhetőleg nem fog több társasház/szövetkezeti ház alapítás vagy módosítás átvezetésre, bejegyzésre kerülni, a területi adatok ellentmondása okán.

Szíves válaszát/válaszukat várva, tisztelettel:

Sándor József

- Vagyis ez a miniszteri rendelet kötelezne egy másik HATÓSÁG-ot, hogy ne a saját kormányrendeletei illetve törvénye szerint járjon el?

- **Vagy...???**



AGRÁRMINISZTERIUM

FÖLDÜGYI ÉS TÉRINFORMATIKAI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: FF/ 104 / 1 / 2019.

Ügyszám: Lovass Orsolya
Telefonszám: 06 1 79 53 592
E-mail: orsolya.lovass@am.gov.hu

Sándor József úr
részére

Kizárólag elektronikus úton!
sandor.jozsef@lmei.hu

Tárgy: Sándor József beadványa a társas illetve szövetkezeti házak nyilvántartásával kapcsolatban

Tisztelt Sándor József Úr!

Az alaprajzok nyilvántartásba vételével kapcsolatos megkeresésére az alábbiakról tájékoztatom.

A 8/2018. (VI.29.) AM rendelet (a továbbiakban: AM rendelet) 14. fejezete – amely a társasház - és szövetkeztiház-alaprajzok tartalmával, megjelenítésével kapcsolatos – teljes egészében az építéshatósággal közösen került kidolgozásra az ingatlan-nyilvántartási szempontok maximális figyelembevételével. Mint minden jogszabály az AM rendelet is volt közigazgatási egyeztetésen, akkor az építéshatóságot felügyelő tárca az alaprajzok készítésére vonatkozóan kifogást nem emelt.

A jelen megkeresésében hivatkozott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvh.) 65. § (3f) és (3g) bekezdések az ingatlan-nyilvántartási eljárás során azokat az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló okiratok tartalmi elemeit határozzák meg, amik megléte esetén a bejegyzés elvégezhető. Az ágazati rendelkezés összhangban van az építésügyi hatósági ágazat rendelkezéseivel, hiszen a használatbavételi engedélynek, fennmaradási engedélynek vagy a használatbavétel tudomásulvételéről szóló végzésekből csupán egyféle okirat létezik, aminek felhasználása a közigazgatásban egyetemleges.

Az, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok előírás tartalmaznak azzal kapcsolatban, hogy az ingatlanügyi hatósági eljárás során milyen okiratok fogadhatóak el, nem áll ellentétben korábbi levelünkben foglaltakkal. Az építésügyi hatóság úgy is kiadhat jogszabályszerű, használatbavételről rendelkező döntést, hogy az nem foglalja magában az Inyvh.-ben meghatározott tartalmi elemeket, azonban ilyen esetben az építésügyi hatóság döntése alapján nem vezethető át a változás az ingatlan-nyilvántartásban. Az Inyvh. fenti rendelkezése tehát nem az építésügyi hatóság eljárását szabályozza, hanem azt rendezi, hogy az ingatlanügyi hatósági eljárásban milyen tartalmú okirat fogadható el.

Kérem szíves tájékoztatásom tudomásulvételét.

Budapest, 2019. február 14.

Tisztelettel:



Dr. Nagy Levente
főosztályvezető

1052 Budapest, Apáczai Csere János u. 9. / földugyi@am.gov.hu; tel: 06-1-795-2190; fax: 06-1-795-0690

Az ágazati rendelkezés összhangban van az építésügyi hatósági ágazat rendelkezéseivel, hiszen a használatbavételi engedélynek, fennmaradási engedélynek vagy a használatbavétel tudomásulvételéről szóló végzésekből csupán egyféle okirat létezik, aminek felhasználása a közigazgatásban egyetemleges.

Szakmai véleményem szerint az kevés, hogy arra hivatkoznak, annak idején megtörténtek a szükséges egyeztetések. Már korábban is, több jogszabálynál is megtapasztalhattuk, hogy csak a tényleges alkalmazásuk során derült fény olyan ellentmondásra, melyre az egyeztetések során egyik fél sem gondolt előzetesen. Jelen esetben is kiderült egy igen jelentős ellentmondás, melyet a fenti számú levelük tartalma alapján már Önök is észleltek, de arra vonatkozólag, hogy ennek feloldására, megszüntetésére milyen lépések történtek eddig, pont arra vonatkozólag semmilyen választ, tájékoztatást nem kaptam. Véleményem szerint a Kormány által meghirdetett „Jó Állam” elve abban is megnyilvánul hogy, amennyiben egy adott jogszabályban illetve jogszabályi környezetben ellentmondás van, mely a szükséges ügymenetet, ügyintézését akadályozza, s ezzel a nyilvántartásba vételt is akadályozza, ott akkor szükséges annak részletes elemzése, s a szükséges módosítások végrehajtása.

Az építésügyi hatóság úgy is kiadhat jogszabályszerű, használatbavételről rendelkező döntést, hogy az nem foglalja magában az Inyvh.-ben meghatározott tartalmi elemeket, azonban ilyen esetben az építésügyi hatóság döntése alapján nem vezethető át a változás az ingatlan-nyilvántartásban.



AGRÁRMINISZTERIUM

FÖLDÜGYI ÉS TÉRINFORMATIKAI FŐOSZTÁLY



MAGYAR MÉRNÖKI
KAMARA

Iktatószám: FF/ 104 / 4 /2019.

Ügyintéző: Lovass Orsolya
Telefonszám: 06 1 79 53 592
E-mail: orsolya.lovass@am.gov.hu

Sándor József úr
részére

Kizárólag elektronikus úton!
sandor.jozsef@hmei.hu

Tárgy: Sándor József beadványa a társas illetve szövetségi házak nyilvántartásával kapcsolatban

Tisztelt Sándor József Úr!

A 2019.02.12-én kelt elektronikus levelét köszönettel megkaptuk, a megkeresésében foglaltakkal kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

A vonatkozó jogi szabályozással kapcsolatosan felvetett észrevételeit, javaslatait a jövőben esetlegesen tervezendő jogszabály módosítás előkészítése során meg fogjuk vizsgálni.

Támogató együttműködését köszönjük.

Budapest, 2019. február 28.

Tisztelettel:



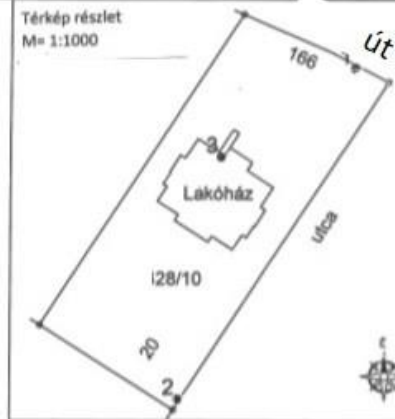
Aztán eltelt igen sok idő és kaptam egy köszönetnek látszó, de valójában semmitmondó választ, felvetéseimre...

A vonatkozó jogi szabályozással kapcsolatosan felvetett észrevételeit, javaslatait a jövőben esetlegesen tervezendő jogszabály módosítás előkészítése során meg fogjuk vizsgálni.
Támogató együttműködését köszönjük.

Így most egyelőre maradt a kettős területkimutatás, mivel a rendelet azt nem tiltja, hogy másik területkimutatás nem lehet a vázrajzon.

Tartalmi tiltást csak a záradékokkal ír elő. Ez által az alaprajz tartalmazhatja azt a területet is, melyet – vélhetőleg – az építésügyi hatóság okirata is tartalmazni fog.

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2018. December 20.



1. emelet [253/1997. (XII.20.) Korm.rend. - OTÉK - szerint]			
28/10/A/3	1. sz. lakás	98 m ² + 33 m ² terasz	
28/10/A/4	2. sz. lakás	103 m ² + 32 m ² terasz	
1. emelet [8/2018. (VI.29.) AM rend. szerint]			
28/10/A/3	1. sz. lakás	103 m ² + 33 m ² terasz	
28/10/A/4	2. sz. lakás	107 m ² + 32 m ² terasz	

Pontszám	Y	X
1	646633.000	242135.000
2	646600.000	242072.000
3	646608.000	242118.000

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

28/10 helyrajzi számú földrészeleten létesített épület társasházi alapító okiratához

1026 Budapest, II. Bizalom út 166.

szint: 1. emelet	munkaszám: 27/2018	Földhív.ő.sz.: 7206/6258/2018
Készítette és a minőséget tanúsítja:		Méretarány 1:100 Budapest, 2018. 12. 08.


Sándor József
 I. sz. sz. 1913/2007
 Ing. tanús. n. sz. 1913/2007

1094 Budapest, Ferenc krt. 23.
06-20-95-03-896

PH

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek, nyilvántartásba véve.
Dátum: Budapest, ____ év ____ hó ____ nap
2019 JAN 03

PH

DE!

Figyelem! Ezen vázrajz átvezetését megelőzi a 127/1/2018. sz. alatt záradékoltt vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetése.

**De ez csak egy szükséges,
ideiglenes megoldás (lehet) !!!**

**Meg kell teremteni az összhangot a
hatályos jogszabályok között!**

**...és meg kell teremteni az összhangot a már
nyilvántartott 2,1 millió egyéb önálló ingatlan
és a leendő illetve módosuló
egyéb önálló ingatlanok között!**

Hiánypótlási felhívás:

49. § (2) A záradékolás során feltárt hibákról és hiányosságokról tételes vizsgálati jegyzőkönyvet kell készíteni, amely alapján a kérelmet benyújtó földmérőnek hiánypótlás keretében a változási vázrajz munkarészeit javítania kell. A tételes vizsgálati jegyzőkönyvet a minőséget tanúsító személy részére is meg kell küldeni.

Miután a rendelet illetve, annak 49.§-a csak a hiánypótlás kiadásáról rendelkezik, de nem rendelkezik annak határidejéről, így ez esetben is a hivatalok **Ákr.** szerint járnak el, annak ide is értelmezendő 50.§ (6) bekezdés szerint:

*Ha törvény vagy kormányrendelet valamely eljárási cselekmény teljesítésének határidejéről nem rendelkezik, a hatóság, az ügyfél és az eljárás egyéb résztvevője azonnal, de legkésőbb **nyolc** napon belül gondoskodik arról, hogy az eljárási cselekményt teljesítse vagy a végzést meghozza.*

Hiánypótlási felhívásokról:



- Igen sok esetben volt probléma a **címkoordináták** elhelyezése, illetve hiánya. Ezt most a 11.§ (6)-(17) valamint a 33.§ (2) d) pontja teljesen egyértelműsítette.
- Gyakori hiba, hogy ha csak egy részterületre vonatkozik a változás, jelzik a készítőnek a **környezeti részek azonosító számainak** a hiányát.
Itt fontos kiemelni, hogy ha a hiány abból adódik, hogy az alaprajzot nem tudták szolgáltatni felénk, akkor magát az azonosító számokat sem, vagyis olyan adatot kérnének, amit nekik kellett volna szolgáltatniuk. Vagyis itt, a készítés során nekünk kell jelezni a hiányt a hivatal felé, s kérni annak pótlását. Ha erre azt a jelzést kapjuk, hogy nem áll módjukban, úgy anélkül kell az alaprajzot elkészíteni, s rajta feltüntetni minden olyan környezeti azonosítót, ami a rendelkezésünkre áll. Ezek után az ilyen hiánypótlási felhívás ellentétes a jogszabályi előírással. Ha a hivatal tudja pótolni az adatszolgáltatásuk hiányait, akkor lehet(ne) pótolni a rajzon is, de ez esetben már azt is a hivatal, „hivatalból javítva” címen.
- Szintén gyakori „hiány” az **emelet/ajtószám**. Új alapításnál, ezt ekkor kell megadni. De régi alapítás módosítása esetén, erre is vonatkozik, hogy csak abban az esetben jogos a felhívás, ha ezeket az adatokat tudta szolgáltatni a hivatal – ellenkező esetben itt is az előbbiekben leírtak az érvényesek. [Itt természetesen felhasználható adatforrás az EÖI-k tulajdoni lapjai, mert ha azon vannak, onnan is átvehetők az emelet/ajtó megjelölések. A jogszabályi előírások szerint a címeket a hivatal is a **központi címregiszter**ből kell, hogy átvegye, vagyis az alapító okirathoz képest is hitelesebb adat (lehet) a tulajdoni lap.]

Hiánypótlási felhívásokról (folytatás):

- Sajnos igen sokan nem olvasták el az új rendeletet!
...és „rutinból” készítik az adott munkarészeket, és ez most gondot fog okozni nekik.

FONTOS!!! 67. § Azokat az eljárásokat, amelyekben az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti munkához szükséges állami alapadatok szolgáltatása e rendelet hatálybalépése előtt már megtörtént, az adatszolgáltatás időpontjában hatályos rendelkezések szerint **kell befejezni.**



Ez nem lehetőség, hanem előírás!!!

Benyújtás hiánypótlási felhívásra:



Minden esetben írjunk az új/javított/módosított benyújtáshoz is kísérő iratot, kérelmet!

Ebben az iratban mindenféleképpen hivatkozzunk a hiánypótlási felhívás pontos ügyiratszámára, vagy ha azt nem tudjuk – mert esetleg Email-ben kaptuk a felhívást, akkor a pontos dátumra, amikor megkaptuk.

A hiánypótlási felhívás „hibalistájának” sorrendje alapján **tételesen** hivatkozva **válaszoljunk**, hogy mely felhívásra **mit tettünk**: javítottuk, kiegészítettük ... vagy épp’ nem értünk egyet a felhívás ezen pontjával, mert – s itt mindenféleképpen jogszabályi hivatkozással indokoljuk az ellenvéleményünket.

Ezen kiegészítő, pótlást kísérő irat végén ismételten kérjük a vizsgálat lefolytatását és a záradékolást! Sajnos több járásnál is megtapasztaltam, hogy az Email-ben megküldött hiánypótlás benyújtásra kerülő pótlással addig nem foglalkoznak érdemben, amíg a postai úton megküldött hiánypótlási felhívás térivevényén lévő átvételt igazoló dátumhoz képest le nem jár a megadott határidő. Ezzel alapvetően ellentmondanak a gyors, ügyfélbarát intézkedés elvének, de a saját korábbi Email-ben/SMS-ben eljuttatott felhívásuk szellemiségének. Hiszen azért küldték meg így, hogy minél gyorsabban folytatódhasson az eljárás! Ilyenkor ők a hivatalos előírások szerinti írásosság elvére hivatkoznak. Ezt viszont – szerintem – ki lehet védeni a fentebb leírt pótlást kísérő, kiegészítő kérelemmel. Ezzel ugyanis a közigazgatás számára is egyértelmű kell, hogy legyen, hogy ezen benyújtás az adott hiánypótlási felhívásra történt.

További fejlesztések a tárhelyen

Több funkcióval bővül a tárhelyszolgáltatás oldala. Az új fejlesztés jobb áttekinthetőséggel és egyszerűbb kezelhetőséggel segíti a felhasználók számára a munkafolyamatok végzését.

Tovább a teljes cikkhez...

Új szolgáltatások

Legfrissebb

Elektronikus közigazgatás új központi nyitólapja (SZÜF), Hiteles Elektronikus Postafiók, Azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés (AVDH), Kormányzati Elektronikus Aláírás- Ellenőrző Szolgáltatás (KEAESZ)...

Hiteles Elektronikus Postafiók

Új funkciók a levelezési felületen, Felhasználói tájékoztatók...

Cégkapu

Regisztráció, Cégkapu...

e-Papír

e-Papír szolgáltatás...

Ügyfélkapu

Regisztráció, Aktiválás, Regisztrációs adatok, Elfelejtett jelszó...

Perkapu

Megszűnik a Perkapu...

.hu A-Z Lista

A Á B C Cs D E É F G Gy H I Í J K L Ly M N Ny O Ó Ő Ű P Q R S Sz T Ty U Ú Ü Ű V W X Y Z Zs #

.hu Szolgáltatások

- TIPP Cégkapu
- TIPP Rendelkezési Nyilvántartás
- Hatósági bizonyítvány kiállítása
- Webes ügysegéd
- Nyugdíjbiztosítási adategyeztetés
- eBEV-szolgáltatások
- Dokumentumfeltöltés
- Időpontfoglalás okmányirodába és kormányablakba

TOVÁBBI SZOLGÁLTATÁSOK

.hu Címkék

Afganisztán, AJBH, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat, Baja, biztos, BRFK, devizahitel, Diákhitel Központ Zrt., **EU-elnökség**, frekvencia, gyász, holokauszt, Horvát, integráció, **külgyminiszter**, Magyar Mozgókép Közalapítvány, német, OKF, OMSZ, Oroszország, OVB, privatizáció, Schmitt Pál, Szekeres, **Varga, vezetőváltás**, vízum, vörösiszap, zöld

TOVÁBBI

.hu Hivatali kapu

- TIPP Böngészős Hivatali kapu
- Gépi Hivatali kapu
- Hivatali kapuk listája

.hu Célcsoport szűrése

- nincs szűrés -

Szűrés



Betűméret váltása:

Aktuális beállítás :

Üzemeltetési információk

.hu Legtöbbször

letöltött

használt

megnézett

- eBEV-szolgáltatások
- Földhivatali-nyilvántartás (nem hiteles, hiteles és e-tulajdoni lap online ügyintézés)
- E-SZJA Portál - NAV
- TAJ-nyilvántartással összefüggő szolgáltatások
- Cégkapu

.hu Ugrás ide

Válasszon:

.hu Linkajánló

In partnership with



Tájékoztató az ügyfélkapus Földhivatal Online szolgáltatásról

A számítógépes földhivatali-nyilvántartási rendszerből a hatályos jogszabályokban megállapított díjazás ellenében jelenleg a következő szolgáltatások vehetők igénybe:

- a. Tulajdoni lap I. rész
ingyenes havonta 20 letöltési lehetőséggel
- b. Elektronikus dokumentumként szolgáltatott nem hiteles tulajdoni lap
Évente 2 db díjmentes, ezt követően 1000 Ft/ingatlan
Az elektronikus formában szolgáltatott nem hiteles tulajdoni lap-másolat, valamint az erről készített papír alapú másolat bizonyító erővel nem rendelkezik.
- c. Elektronikus dokumentumként szolgáltatott e-hiteles tulajdoni lap
3600 Ft/ingatlan
Az elektronikus formában szolgáltatott hiteles másolatot a hosszú távú érvényesítés feltételeit biztosító minősített elektronikus aláírással van ellátva. Az ilyen módon hitelesített tulajdoni lap kizárólag elektronikus formában rendelkezik bizonyító erővel.
- d. Elektronikus dokumentumként szolgáltatott nem hiteles térképmásolat
2250 Ft/ingatlan
Az elektronikus formában szolgáltatott térképmásolat valamint az erről készített papír alapú másolat bizonyító erővel nem rendelkezik.

Felhívjuk a tisztelt Ügyfélkapus Ügyfeleink figyelmét, hogy földhivatali adatszolgáltatásokhoz kapcsolódó lekérdezési adatok naplózásra kerülnek!

A naplóban rögzített adatok a következők:

- természetes személy azonosító adatai
- lekérdezett ingatlanadatok
- igénybevett szolgáltatás típusa
- dátum

A díjköteles lekérdezésekről készült "**Elektronikus Bizonylat**" a szolgáltatást követő naptól megtalálható a **Lekérdezett dokumentumok** között.

A rendszer jogosulatlan használata tilos, és büntetőjogi vagy polgárjogi felelősségre vonással jár. A rendszer használata egyben a felhasználó előbbiekre történő beleegyezését is jelenti.

§ Jogszabályváltozás

Tájékoztatjuk Tisztelt Ügyfeleinket, hogy jogszabályváltozás következtében 2015. évtől a tulajdoni lapon szereplő cím az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 25/A § (4) bekezdése alapján a központi címregiszterből (KCR) történő automatikus adatátvitel útján válik az ingatlan-nyilvántartás részévé. A központi címregiszterből történő adatátvitel lefolytatásáig az Inytv. 95. § (3) bekezdése alapján a tulajdoni lapon a cím mellett a „felülvizsgálat alatt” megjegyzést, a KCR hatálya alatt álló címmel nem rendelkező ingatlanok esetében a „címképzés alatt” megjegyzést kell megjeleníteni

A megjegyzések a Fővárosi tulajdoni lapokon már láthatóak, a többi település esetében fokozatosan kerül bevezetésre.

Alaprajzokról földmérőként - jogászoknak

Alapvetően megváltoztak az egyéb önálló ingatlanokhoz (társasház, szövetkezeti ház) tartozó alaprajzok készítésének az előírásai 2013. április 24-től, az ekkor hatályba lépő, az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM. rendeletben (továbbiakban: 25/2013. R.) foglaltak szerint. Bár természetesen - a változás már sokkal korábbról eredeztethető.

Sándor József ingatlanrendező földmérő, geodéziai tervező és szakértő

Az ingatlan-nyilvántartás digitális átalakításához igazodva 2000. január 1-én lépett hatályba az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv), melynek 18. § (1)-e taxatív felsorolja az ingatlan-nyilvántartás részzeit, majd ehhez - az eredeti közlőny állapot szerint - a szöveg záromondataként még hozzáfűzte a jogalkotó, hogy: „Az ingatlan-nyilvántartási térképpel egy tekintet alá esik az egyéb önálló ingatlanok alaprajza.” De ekkor még itt, ezzel a kitételrel meg is állt az alaprajzokra vonatkozó, a korábbi gyakorlattól már részben eltérő felfogást sugalló rendelkezéssel a törvényalkotó.

Ugyanakkor ezzel a meghatározásával már felvetette a szakmai továbbgondolás lehetőségét. Ugyanis, az Inytv 28. § (1)-e szerint, ha egy változtatás a térkép tartalmát is érinti, akkor ennek átvezetésére az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges, melyet viszont a földmérési jogszabályok szerint csak ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő készíthet. Vagyis a jogalkotói szándék az egységesítésre kezdett körvonalazódni, csak még kissé áttelesen lehetett végigvezetni az éppen hatályos jogszabályokon.

Majd 2012-ben hatályba lépett az új, a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (Lásd a szerző vonatkozó írását: Szemléltetés az új földmérési törvényben, *Ügyvédek Lapja* 2013/1. sz.), mely a kiegészítő rendelkezéseiben az Inytv néhány részét is módosította, kiegészítette. Így többek között, tovább finomította az alaprajzok ingatlan-nyilvántartási státuszát is, amikor már nem térképpel egy tekintet alá veszi, hanem annak egyértelmű részévé tette: „Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza vagy egyéb ábrázolása az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis része.”

Ezzel gyakorlatilag egy nagyon nagy újrást hajtottunk végre. Ugyanis ez alapján az alaprajzok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés/átvezetés során, teljes metamorfózison mennek keresztül, a következők szerint.

Az alaprajzok a társasház/szövetkezeti ház ingatlan-nyilvántartási bejegyzés/átvezetésig az alapító okirat elengedhetetlen alapját és mellékletét képezik, s így azt követően, mint az adott irat mellékletei, az okiratban lenne/van a helyük. Viszont a bejegyzést követően - a törvény erejéből fakadóan - a hatályos ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis részévé válnak, s így státuszuk nem egy bejegyzett változás iratán melléklete, annál jóval több, mivel az élő, hatályos térképi adatbázis részét képezik. Így helyük lehetne már a térképtárban is, de maradhatnak az iratárban az alapító okirattal együtt. De csak azzal a kikötéssel, hogy semmiféleképpen sem kerülhetnek ki a hivatalból, vagy például nem kerülhetnek átadásra sem a területileg illetékes levéltárnak, az időszakonként esedékes iratán anyagok átadása során.

Az Ftve hatályba lépését követően majd egy évet kellett várni, hogy az új, részletes szabályokat tartalmazó végrehajtási rendelet, a fentebb már hivatkozott 25/2013.R. kiadásra kerüljön.

A 25/2013. R. 4. § (3) c) pontja a földmérési tevékenység államai alapadatok változásával összefüggő változási vázrajz készítéséről az egyéb önálló ingatlanok esetén az ingatlan-nyilvántartásról szóló az Inytv-ben előírt alaprajzokat is. Így ennek folyamánként, ettől kezdve társasház/szövetkezeti ház alapításához vagy módosításához szükséges alaprajzot csak ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő készítheti, e rendeletben foglaltak előírásai betartásával. A korábbi gyakorlat szerint, építész által készített tervrajzot már nem fogad, nem fogadhat be az ingatlanügyi hatóság.

A földhivatal az elkészült alaprajzokat, mint változási vázrajzokat, a többi változási vázrajzhoz hasonlóan vizsgálja, majd záradékolja. A rendelkezések szerint a földhiva-

tal az alaprajzot - az átvezetés előtt - az okirattal történő egyezőség szempontjából is megvizsgálja (25/2013. (IV. 16.) VM. rendelet 33.§ (5)).

Az alaprajz készítéséhez vagy módosításához szükséges adatszolgáltatás, illetve az elkészült alaprajzok záradékolásának díját a többszörösen módosított 63/1999. (VII.21.) FVM-HM-PM együttes rendelet szabályozza.

Az alaprajzok vizsgálata különös tekintettel kiterjed a következőkre:

- az egyéb önálló ingatlanok helyrajzi számozása összhangban van-e az önálló ingatlanok helyrajzi számozásával és az ábrák teljes megjelöléséről szóló 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet (továbbiakban: 44/2006.R.) előírásával;
- az egyéb önálló ingatlanok, illetve az egyes helyiségek alapító okiratban feltüntetett területnagyságai, valamint rendelkezés megjelöléseik megegyeznek-e az alaprajzokon feltüntetett adatokkal, illetve az építésiügyi hatóság okirat adataival;
- a nyomtatott alaprajzok megegyeznek-e a szintén benyújtásra kerülő digitális állománnyal, valamint alakilag és tartalmilag megfelelnek-e az előírataknak;
- készítőjük jogosult-e ilyen munka végzésére;
- az előírt díjak befizetésre kerültek-e.

A vizsgálat végeztével, ha mindent megfelelőnek talál a hivatal, akkor az alaprajzokat „Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek, a változási állomány az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisba hozzáférhető.” záradékkal látja el.

Itt kell megjegyezni, hogy mivel az egyéb önálló ingatlanok helyrajzi számozását a fentebb hivatkozott 44/2006.R. szabályozza, s ennek a jogszabályi megfeleléségenek az ellenőrzése az alaprajzok záradékolásának az egyik kiemelt eleme, így a kialakuló vagy módosuló ingatlanok helyrajzi számozását az alapító okirat készítője minden esetben bízza az alaprajzot készítő földmérőre, de emellett praktikus vele elvégeztenni a társasházi közös tulajdonhoz tartozó részarányok kiszámolását is.

Ha az alapító, vagy a módosítást végző eljuttot odáig, hogy rendelkezésre áll az ingatlanügyi hatóság által záradékolat alaprajz, inentől már a régi gyakorlat szerint folytathat az alapítás, módosítás, s annak az ingatlan-nyilvántartáson történő bejegyzésének, átvezetésének a kérelme. ■



Biztonságos | <https://jogaszvilag.hu/rovatok/szakma/alaprajzokrol-foldmerokent-jogaszoknak>

A gyors elérés érdekében helyezze könyvjelzőit ide, a könyvjelzők eszköztárába. Könyvjelzők importálása most...

Jogász/Világ

Új Jogtár Úgyvéd Jogtár NetJogtár E-per kérdés-válasz

NAPI SZAKMA Új Pp. VILÁGJOGÁSZ ÜZLET ÉLETMÓD CÉGVILÁG A JÖVŐ



Alaprajzokról – földmérőként jogászoknak

Sándor József | 2018. 02. 27. 9:00 | | [Iratkozzon fel hírlevelünkre!](#)

Címek: alaprajzkészítés szabályai, társasházi alapító okirat, ingatlan-nyilvántartás, földmérési törvény, Sándor József

A tulajdoni hányad (részarány)

Egy dimenzió nélküli viszonyszám, mely azt mutatja, hogy az illetőnek mekkora tulajdoni részesedése van az adott ingatlanból.

A tulajdoni hányadok összege ingatlanonként mindig 1/1!

- ***Társasházon belül a társasházi tulajdoni hányadok meghatározásának legáltalánosabb – de nem kötelező!!! – módszere az érintett ingatlanok területnagyságával arányos meghatározás.***
- ***Bármilyen nevező létrehozható. A 10 hatványaira való alakítása a törteknek nem előírás, csak kialakult gyakorlat, mivel könnyebben érzékelhető, mikor van meg az egyes döntésekhez szükséges 50% feletti rész.***

A társasházi közösségen belüli tulajdoni hányad egyúttal a közösségen belüli szavazati erőt is megadja!

Ami a legfontosabb!

A társasházon belüli tulajdoni hányadok meghatározása a társasház belügye, de csakis 100%-os egyetértéssel! Abba senki nem szólhat bele! [lásd: Thtv. 5.§ (2); 10.§ (1)!!!!]

A társasházi közösségen belüli tulajdoni hányad meghatározásának több féle alternatívája van:

1) tisztán csak a nyilvántartásba is bejegyzésre kerülő (hasznos***) alapterületek figyelembevételével;**

- ha az építéshatósági okirat szerint a szuterén (alagsor) illetve a manzárd (tetőtér) szinten az EÖI lakás rendeltetésű, akkor a hasznos alapterülete 100%-os értékű.



*** persze az új területértelmezés alapján ez is furcsán alakul(hat)**

2) Az OTÉK szerinti hasznos területrészeken túli egyéb területek részbeni beszámításával:

Ilyenkor az értékbecslők számítási elvét alkalmazzuk

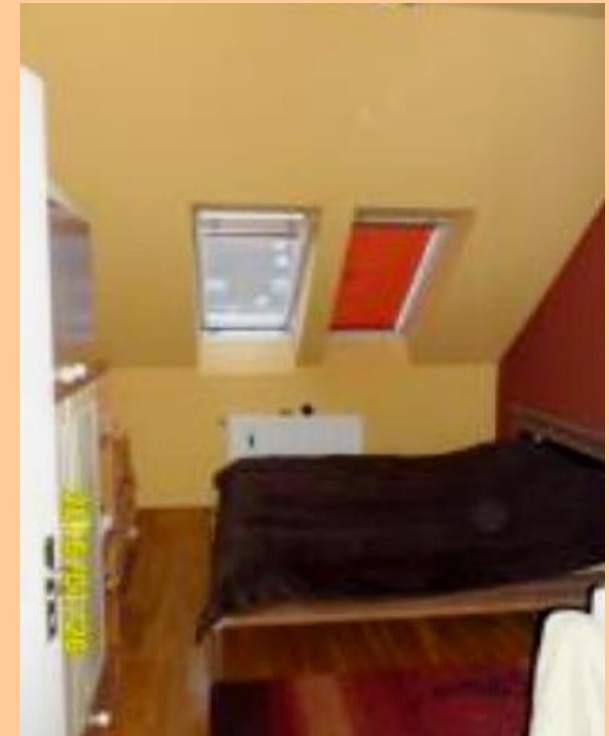
- 1,90m alatti részek: 1/4-1/2*
- erkély: 1/5-1/3
- terasz: 1/10-1/5
- pincerész/tároló: 1/4-1/2
- garázs: 1/2-1/1
- elő-, v. hátsó kertek 1/10-1/5
- udvari parkolóhelyek 1/10-1/5

Szükség szerint készülhet kiegészítésként
Használati megosztási vázrajz



* hát persze ez is megkérdőjeleződik most

Természetesen egy társasházon belül
végig ugyanazzal a szorzószámmal
számoljuk az összes adott
rendeltetésű egységet!



Társasház - módosítás előtt



Fsz.1.	90m ²	2500/10.000	(90/360)
Fsz.2.	60m ²	1667/10.000	(60/360)
Fsz.3.	30m ²	833/10.000	(30/360)
I.em.1.	90m ²	2500/10.000	(90/360)
I.em.2.	60m ²	1667/10.000	(60/360)
I.em.3.	30m ²	833/10.000	(30/360)

360m² 10.000/10.000= 360/360= 1/1!

Társasház - módosítás után

Fsz.1.	90m ²	1800/10.000	(90/500)
Fsz.2.	60m ²	1200/10.000	(60/500)
Fsz.3.	30m ²	600/10.000	(30/500)
I.em.1.	90m ²	1800/10.000	(90/500)
I.em.2.	60m ²	1200/10.000	(60/500)
I.em.3.	30m ²	600/10.000	(30/500)
Tetőtér1.	70m ²	1400/10.000	(70/500)
Tetőtér2.	70m ²	1400/10.000	(70/500)

500m² 10.000/10.000=500/500 = 1/1!



**Végül egy általános érvényű
gondolat, ami számomra
egyúttal közigazgatási alapelv is:**

**A „szoktuk” a közigazgatásban
nem jogi kategória!**

Köszönöm a figyelmet!

Sándor József



