



# Társasházi alaprajzok vizsgálatának tapasztalatai

Dózsa Szilvia  
földmérési szakügyintéző

MFTTT 31. Vándorgyűlés - Szekszárd PTE KPVK  
2017. július 6-8.



**BFKH XIV. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztály  
Földmérési és Földügyi Osztály  
1149 Budapest Bosnyák tér 5.**

# Jogszabályi háttér

## 1972. évi 31. törvényerejű rendelet az ingatlan nyilvántartásról

1973. január 1. napján lépett hatályba. Bevezetésre került az **önálló ingatlan** fogalma.  
**Albetét megszűnt.**

## 25/2013. (IV. 16.) VM. rendelet az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól

- 4. § (3) d) egyéb önálló ingatlanok esetén az ...1997. évi CXLI. törvényben előírt alaprajz.
- 33.- 35. § Társasház- és szövetkezeti ház alaprajzok tartalma, megjelenítése.
- 37.- 38. § Az egyéb önálló ingatlanok alaprajzai készítésének általános szabályai.

## 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (**Inytv**)

- 21. § (4) Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza 1:100 vagy annál nagyobb méretarányban ábrázolja az ingatlan elhatároló vonalait.
- 25/B. § (1) d) társas- és szövetkezeti ház alapítása, ezzel kapcsolatos módosítás, megszüntetés.

## 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról (**Inytv vhr**)

- 6. § (1) Tulajdonjogot egész ingatlanra, ...illetőségre, vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.
- 11. § (1) A használat jogát egész ingatlanra vagy ... részére lehet bejegyezni.
- (2) A használat jogának nyilvántartására egyebekben a haszonélvezeti jog nyilvántartására vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

## 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet az önálló ingatlanok helyrajziszámozásáról és az alrészletek megjelöléséről

- 6. § (2) Ha egy fölrészleten több épület van, megkülönböztetésük érdekében ...
- 11. § Egyéb önálló ingatlanként nyilvántartott ingatlanok ...



## **2003. évi CXXXIII. törvény** a társasházakról (**Tht.**)

5. § (1) Társasház fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két ...

7. § (1) Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja

## **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** az országos településrendezési és építési követelményekről (**OTÉK**)

103. § Gépjármű tároló,

105. § (1 - 4) A lakás,

1. sz. melléklet: Fogalom meghatározások (25, 46, 48, 82, 88, 120. pont)

## **2013. évi V. törvény** a Polgári Törvénykönyvről (**Ptk.**)

5:85. § [A társasház] (1) Társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás, ...

(3) A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányada a külön tulajdonba tartozó lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együtt önálló ingatlan.

## **16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet** az új lakások építéséhez, vásárlásához ...

3. § (1) 5. hasznos alapterület ...az OTÉK fogalom meghatározásának keretein belül ...

## **2007. évi CXXVII. törvény** az általános forgalmi adóról

259. § 13/A. Összes hasznos alapterület: ...

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének ..

## **176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet** az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról

2. § b) Hasznos alapterület: ... 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet fogalommeghatározásának ....

## **1990. évi C. törvény** a helyi adókról

52. § 9. Hasznos alapterület: a teljes alapterületnek olyan része, ahol a belmagasság legalább 1,90 m. A teljes alapterületbe ...



# Amire érdemes figyelni :

- Az **albetét** fogalma **megszűnt**, helyette az **önálló ingatlan** (ÖI) használatos.
- „A **rajzi kommunikáció feladata**: pontos és egyértelmű információkat közvetít a rajz olvasójának. Az építmények létrehozásához, átalakításához ... szükséges adatok megértését nem azonos időben, nem azonos helyen, nem azonos szakmai műveltségi szinten és különböző szakágat művelő szakemberek között is biztosítani kell.”  
(BME Építőanyagok és Magasépítés Tanszék ÉPÍTŐMÉRNÖKI ÁBRÁZOLÁS  
VII. Előadás - MŰSZAKI ÁBRÁZOLÁS SZABÁLYAI 2016 / 2017 I. Szemeszter.  
Előadó: Dr. V. Horn Valéria egyetemi adjunktus)
- **Az alaprajznak nemcsak a záradékolásra, hanem az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre, és további adatszolgáltatásra is alkalmasnak kell lennie.**
- A **félszoba** fogalma **megszűnt**, a szoba legalább 8 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, közvetlen természetes megvilágítású helyiség.
- A **tulajdonjog nem azonos a használat jogával**. Az alaprajzon a tulajdoni viszonyoknak megfelelő jogi határt kell feltüntetni, nem a használatot.
- Amennyiben **épületenként** csak **egy-egy** külön tulajdonként bejegyezhető lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség van, akkor a jogi jelleg **nem lehet társasház**, ellenben az **épületek egyenként önálló ingatlanná** alakíthatóak.



# Amire még érdemes figyelni :

- Az önálló ingatlan arab **sorszám**a az alapító okirat kötelező kelléke, az **ajtószám** szerinti megjelölés pedig az önálló ingatlan közigazgatási címének része. Ezek nem feltétlenül egyeznek meg egymással.
  - Több épületből álló társasház esetén a **sorszámok nem kezdődnek előlről épületenként**, azok folyamatosan emelkednek.\* (pl. az „A” épületben: 1, 2, 3, míg a „B” épületben: 4, 5, 6, 7)
  - Több épületből álló társasház esetén a **helyrajzszámok épületenként előlről kezdődnek.\***  
(pl. az „A” épületben: 34725/2/A/1, 34725/2/A/2, 34725/2/A/3,  
míg a „B” épületben: 34725/2/B/1, 34725/2/B/2, 34725/2/B/3, 34725/2/B/4)
- \* Kivétel ez alól, ha a „B” épületben lévő helyiségek az „A” épületben lévő ÖI-okhoz tartoznak .*
- Mivel az alaprajzon jogi egységeket kell megjeleníteni, ezért a többszintes ÖI-ok módosítása esetén **nemcsak a változott szintet, hanem az ÖI-ok összes szintjét** le kell dokumentálni.
  - A lakás **hasznos alapterületébe** akkor sem számítható bele a **gépkocsi tároló** területe, ha műszakilag összefüggenek.
  - A lakás **hasznos alapterületébe** nem számítható bele a **külső tartózkodó térnek** számító terasz, erkély és loggia.
  - Alapító okirat módosításakor épületen belül **nem lehet újra felhasználni a már létező ÖI-ok helyrajzszámait** fizikailag más helyen lévő ÖI-okra vonatkozóan.



# A leadott munkák mintegy 60%-ára hiánypótlási felhívás került kiadásra.

A hiánypótlási felhívásra visszaérkezett iratok közül számos esetben kellett a nyilvántartásba vételi kérelmet elutasítani.

Mielőtt megnéznénk néhány gyakorlati példán keresztül az okokat, felhívnam figyelmüket egy 1992-ben készült alaprajzon szereplő feliratra.

FELELŐSSÉGEM TUDATÁBAN KIJELENTEM, HOGY A JELEN FELMÉRÉSI TERV  
A HELYSZINEN FELMÉRT ÉS FELTALÁLHATÓ ADATOKKAL EGYEZTETETT.  
A BÉRLEMÉNYEK ALAPRAJZAIT A JELEN ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN TARTALMAZZA.  
TERÜLETSZÁMITÁS A VAKOLAT BELSŐ FALSÍKOK KÖZÖTTI MÉRETEKKEL TÖRTÉNT.

2016-ban már ez volt olvasható egy vázrajzon:

*Az alaprajz, az engedélyezési eljárásban használt, vagy földhivatal irattár rajzaihoz igazodik.  
Helyszíni méréseket a jogszabályi hiányosság miatt nem áll módunkban végezni.*

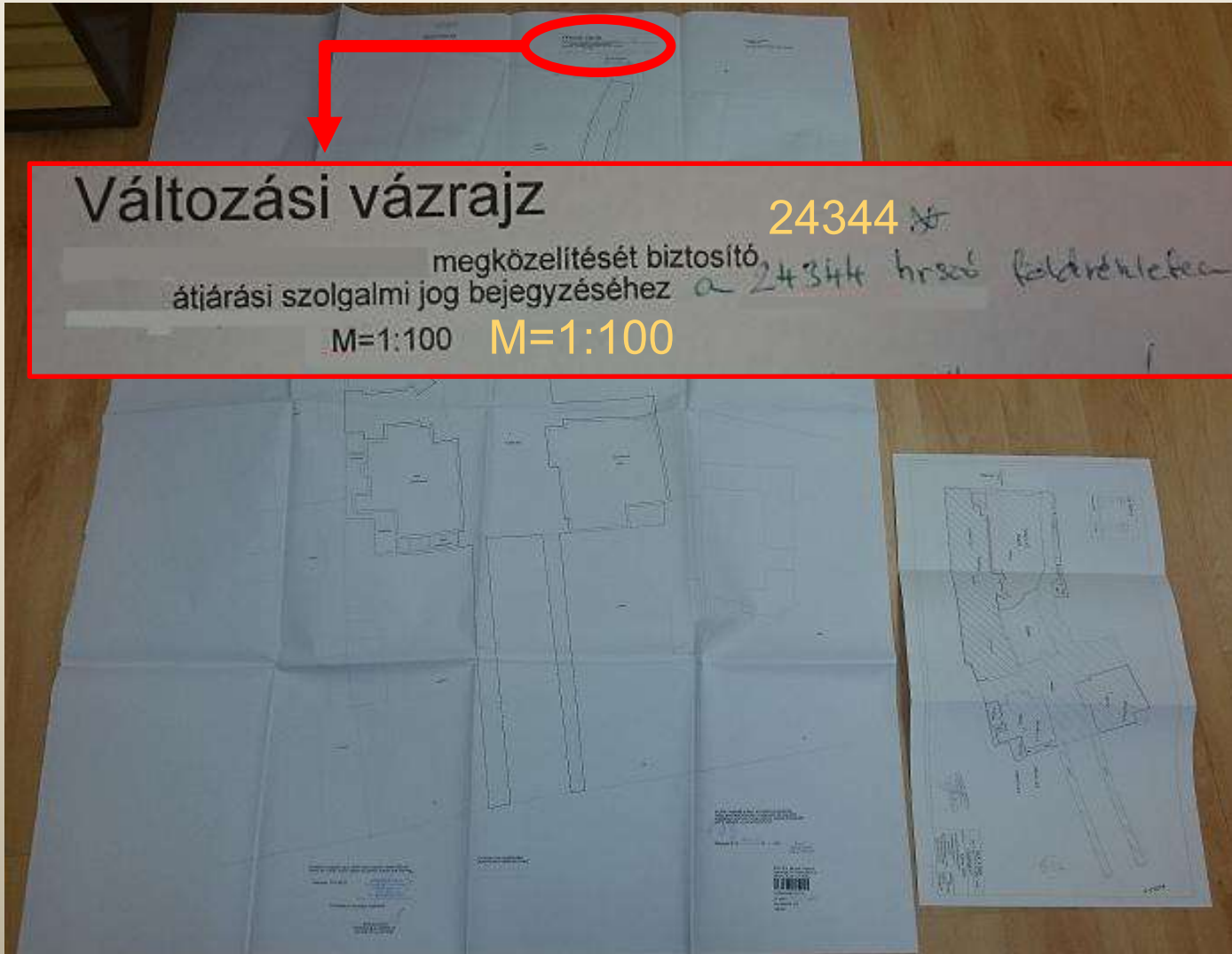
*„Nem az idő halad, mi változunk,” (Madách Imre – Az ember tragédiája – Lucifer)*



# Íme két különböző méretű vázrajz.



# Nézzük meg a nagyobb rajzon a helyrajzi számot és a méretarányt!





# NÉZZÜK MEG A KISEBB RAJZOT IS!

Ugyanaz az ingatlan, ugyanaz a lépték!

„*Csak a mámor teremt-e nagyot?*” (Madách Imre – Az ember tragédiája – Ádám)



# Nyomtatási segédlet a méretarány beállításához

Példányszám:   Szürkeárnyaltos r  
 Tinta/Festék megt

**Nyomtatandó oldalak**

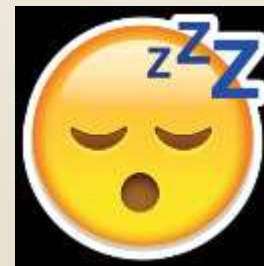
Teljes kijelölés  
 Aktuális oldal  
 Oldalak   
▶ További beállítások

**Oldal méretezése és kezelése** ⓘ

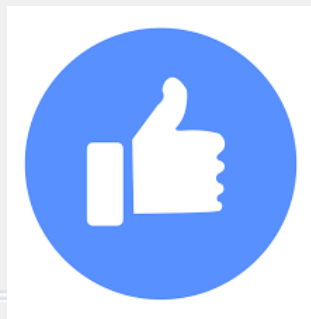
Oldalhoz igazítás  
 Valós méret  
 Túlméretes oldalak kicsinyítése  
 Egyéni méretezés:  %  
 Papírforrás választása a PDF oldalmérete szerint

Nyomtatás a papír mindkét oldalára

Tájolás:  
 Automatikus álló/fekvő  
 Álló  
 Fekvő

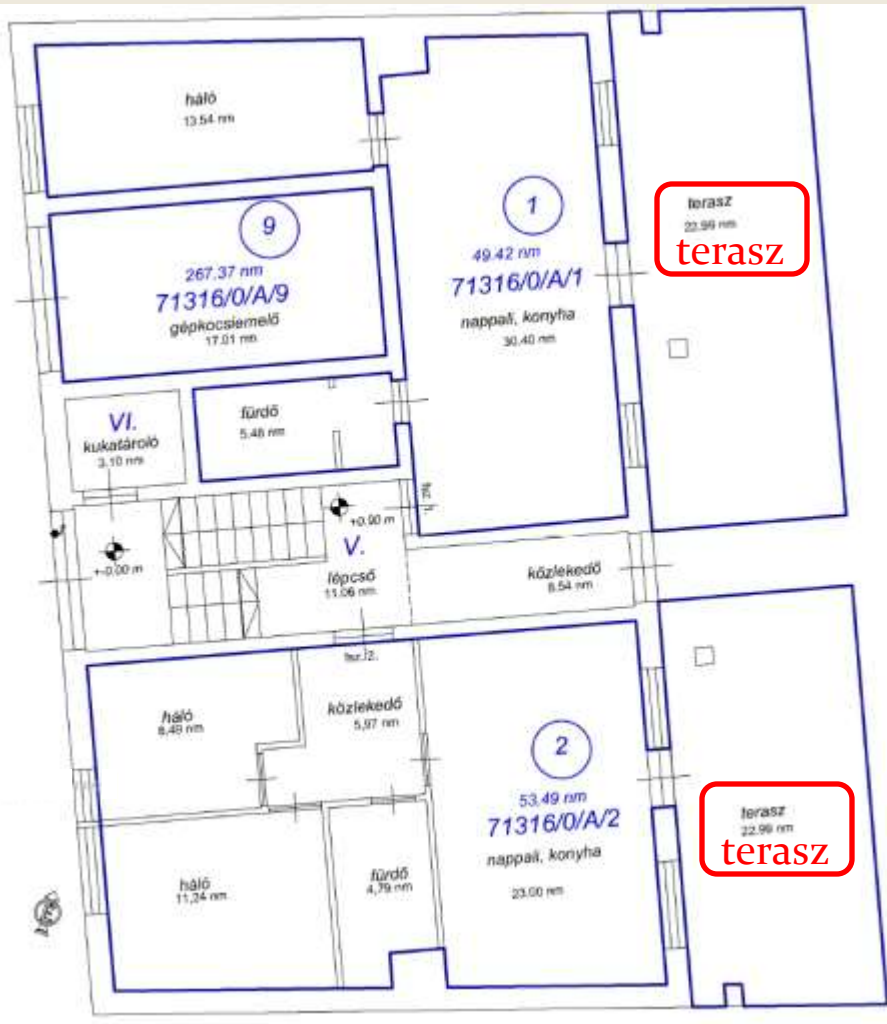


„Ébredj, Ádám,  
álmod véget ért.”  
(Madách Imre –  
Az ember  
tragédiája –  
Lucifer)

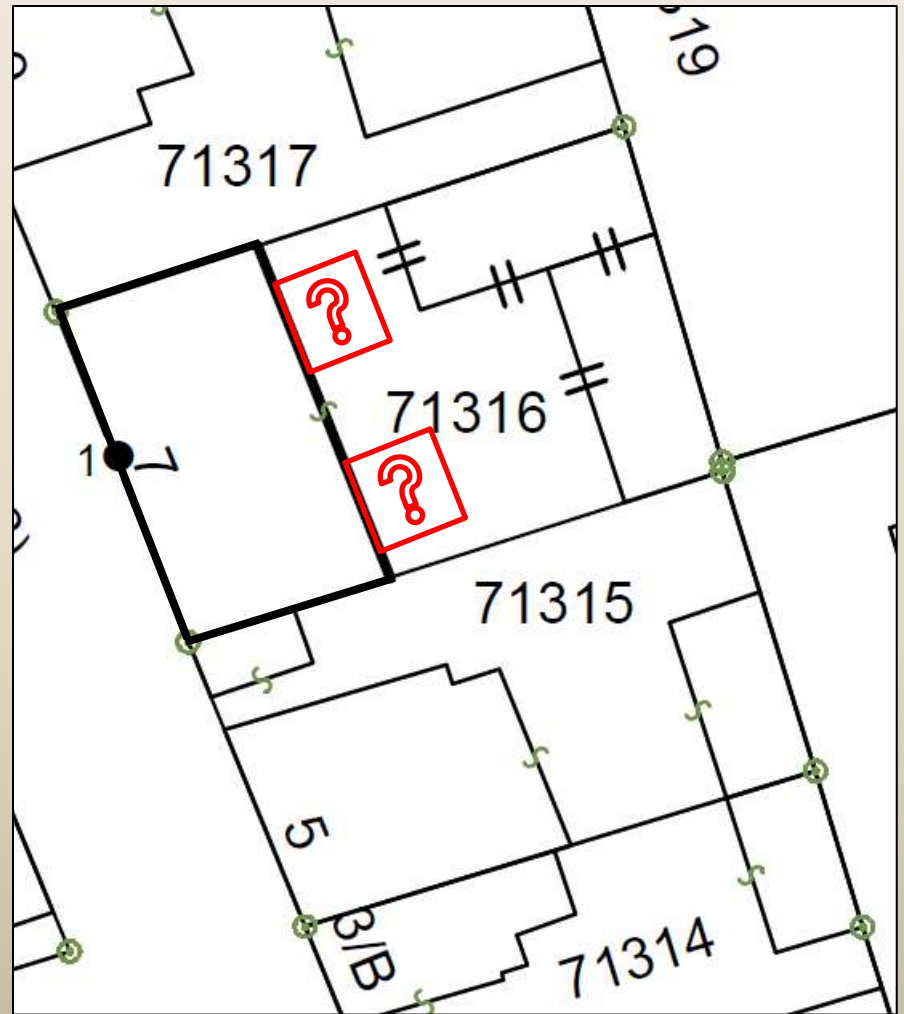


# Szevasz terasz!

A társasház földszinti alaprajzán van terasz.



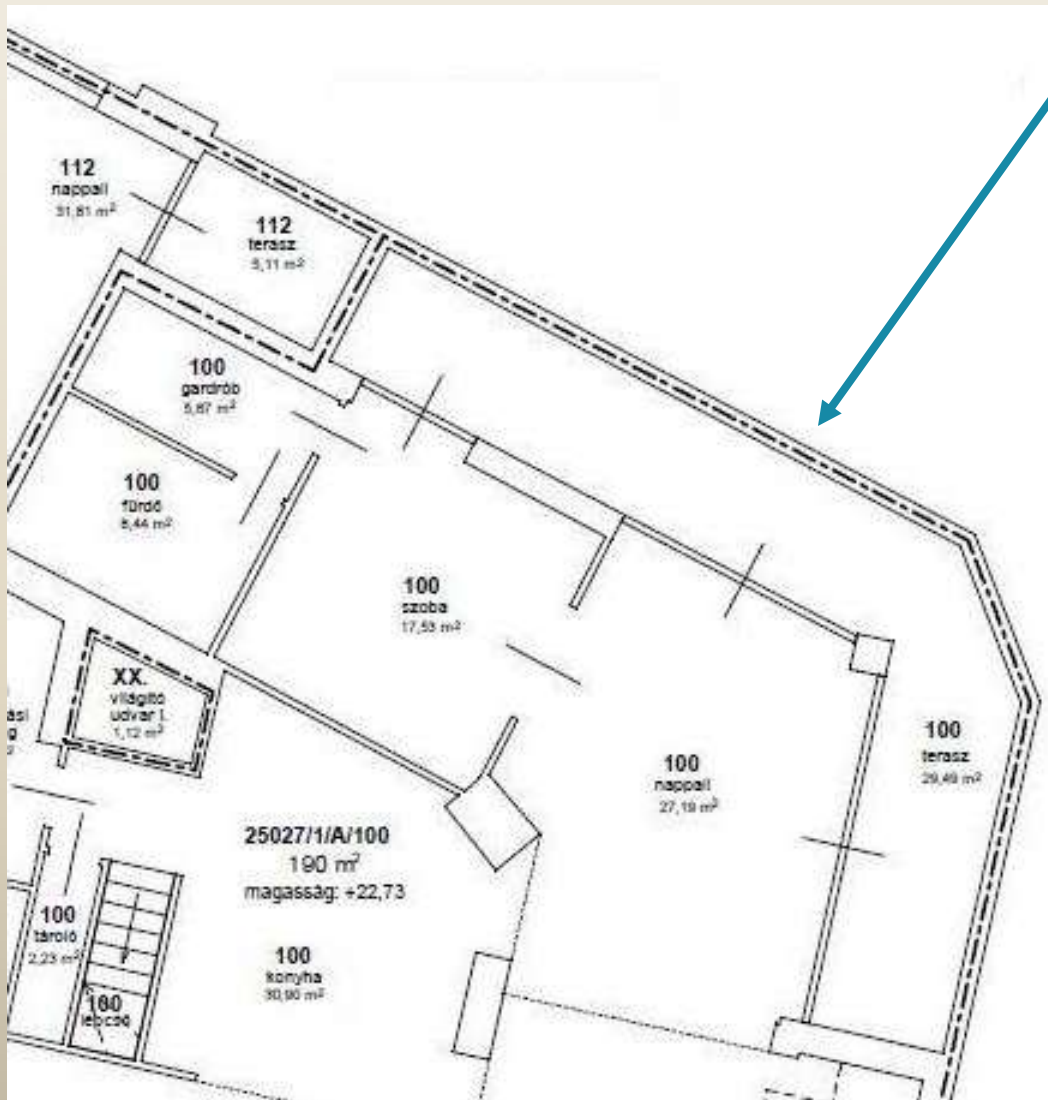
Az épületfeltüntetésí vázrajzon viszont nincs!



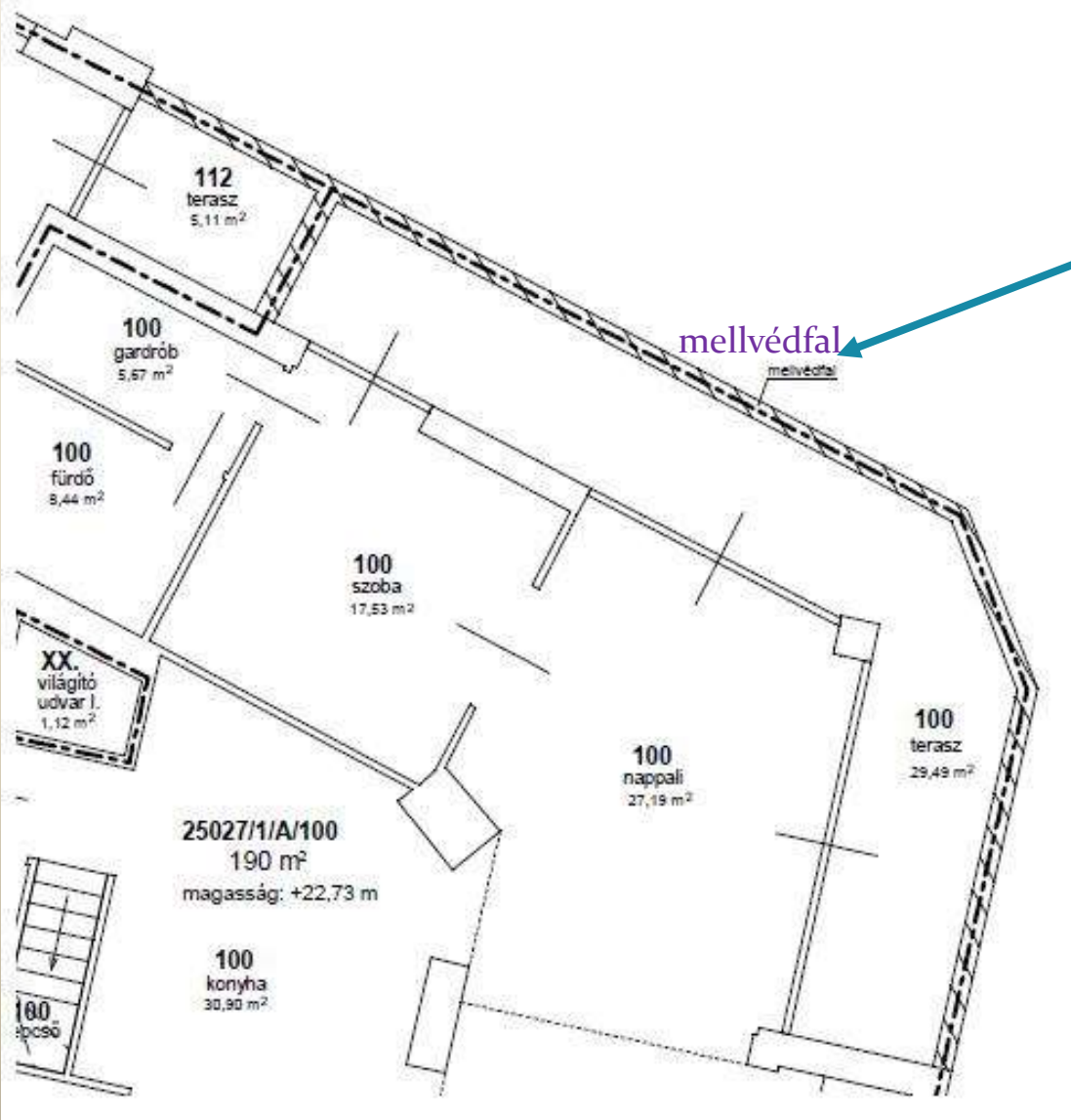
# A megtévesztő fal

A terasz külső szélét határoló fal ábrázolása szerint teherhordó falnak tűnik.

De lássuk a valóságot!



# A mellvéd ábrázolásának egyik módja:



Egyértelmű ábrázolás lehet pl. a mellvédfal megírása és besraffozása is.

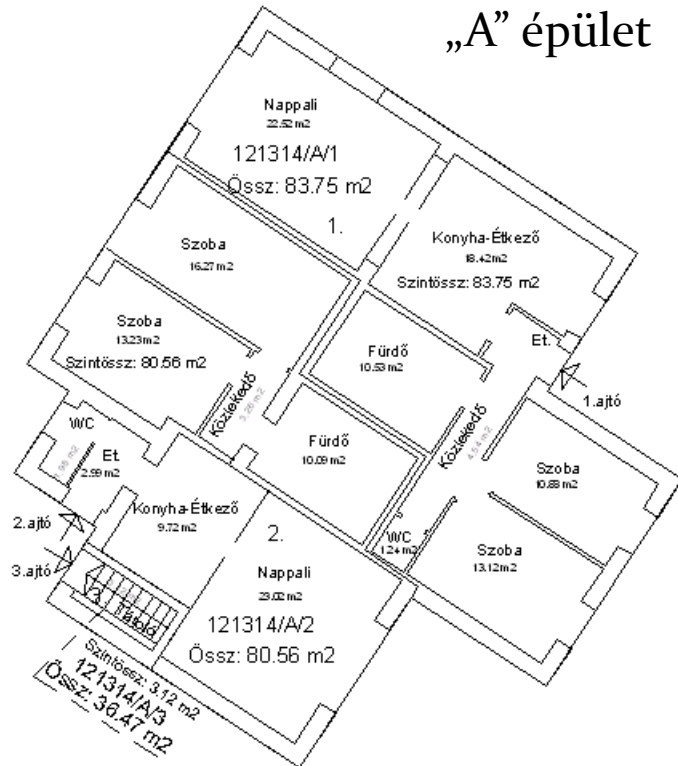


**OTÉK**  
**1. számú**  
**melléklet**  
**120. pont**

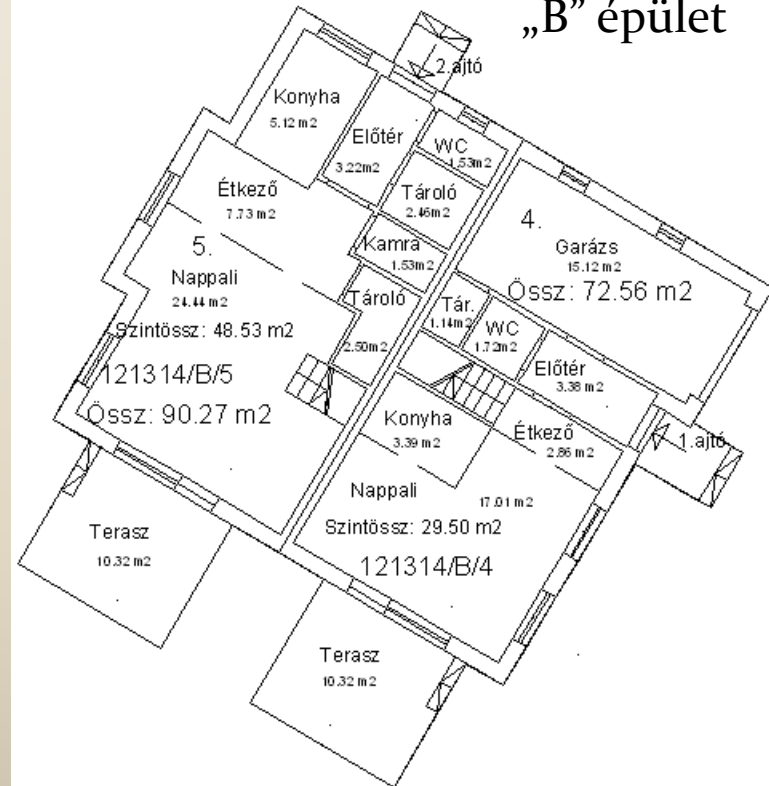


# Ránézésre: társasházi alaprajzok...

„A” épület



„B” épület



... "Houston, baj van!"

## Részlet a leadott alaprajzokhoz tartozó műszaki leírásból:

*Felhasznált alapadatok: Ingatlan-nyilvántartás*

*A munkához használt mérőműszer típusa és gyári száma: - mérőszalag*

*Munka elvégzésének rövid leírása: Földszinti-emeleti alaprajz rajzolása engedélyezett építési terv alapján.*

*A munkára vonatkozó egyéb feljegyzés: Ingatlanon már meglévő „A” épület 2 lakásának alaprajza már záradékolásra került. Ügyvédnö szerint társasházzá csak a még el sem kezdett „B” épülettel együtt lehet nyilvánítani – előzetesen. Ehhez készült jelen vázrajz, és mivel „B” épület még nem szerepel a nyilvántartásban, csatoltam elhelyezési vázrajzot is (én fogom kitűzni).*



# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

121314 hrsz.-ú földrészleten társasház alapításához a meglévő  
A épület és tervezett B épület elhelyezési rajza



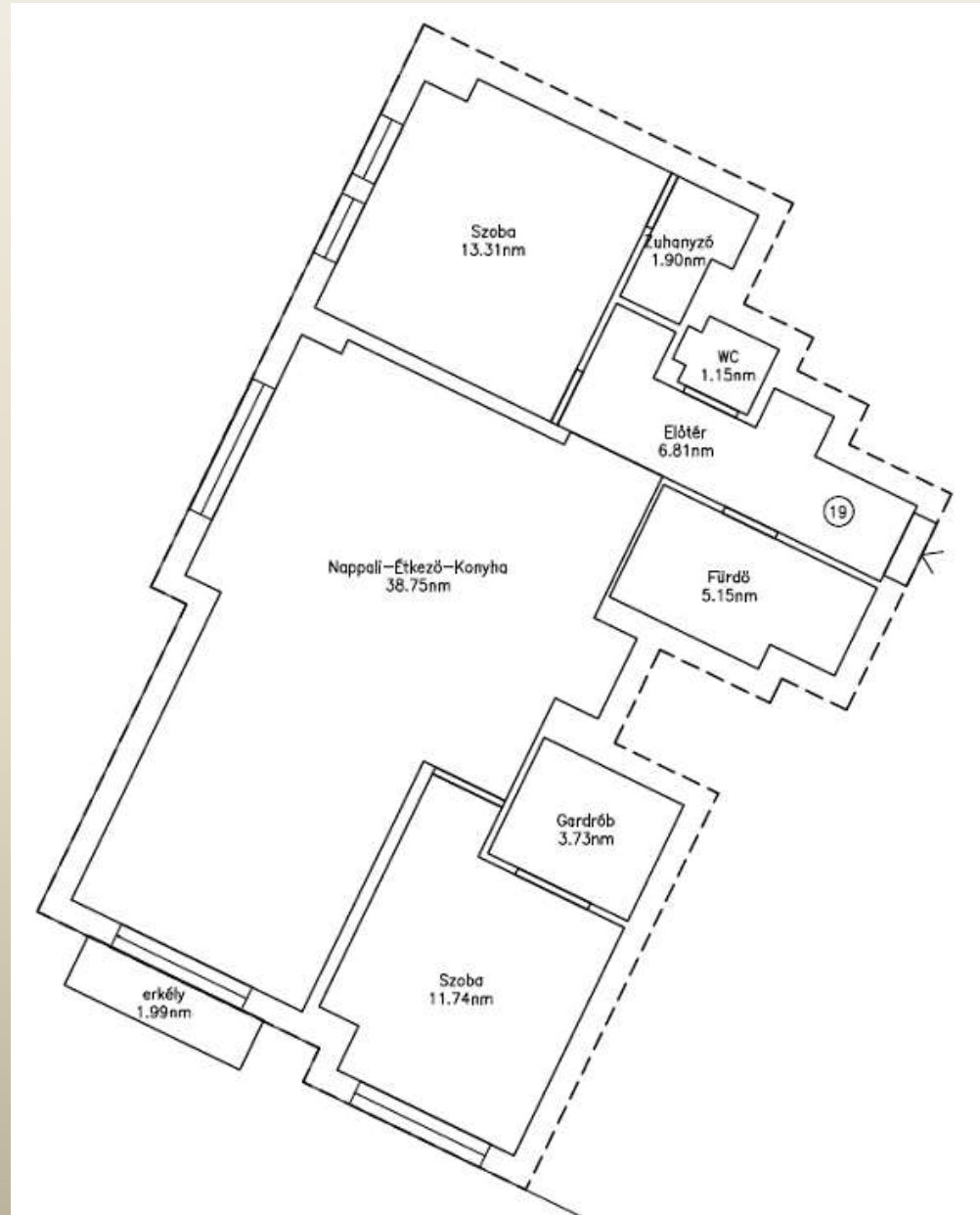
**Tervezett épületről nem készíthető változási  
vázrajz!  
A záradékolási kérelem elutasítva! ☹️**

Előzetes alapításhoz  
elég az alapító okirat,  
nem kell hozzá rajzi  
melléklet!

**Tht. 7. § (1)**



# In memoriam Jerikó

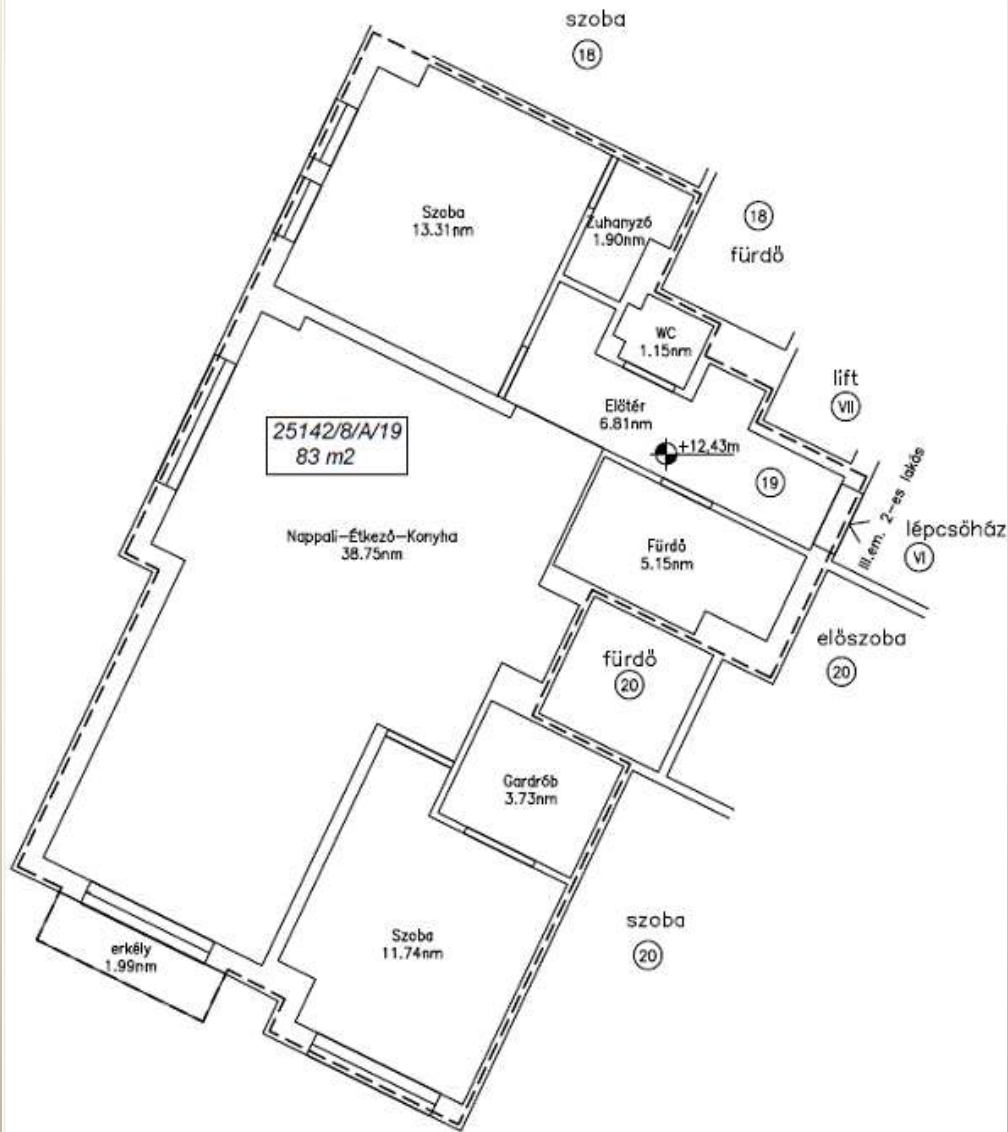


**Az önálló ingatlan megközelítése nem tisztázott, hiányzik a falvastagság feltüntetése, jogi határ a „levegőben” megy.**

**Hiányzik az emelet és ajtószám szerinti megjelölés, az ingatlan területe és helyrajzszáma is.**

**Az erkély a senki földje, nincs magassági adat sem.**

### III. emeleti alaprajz



Íme  
a  
megoldás!



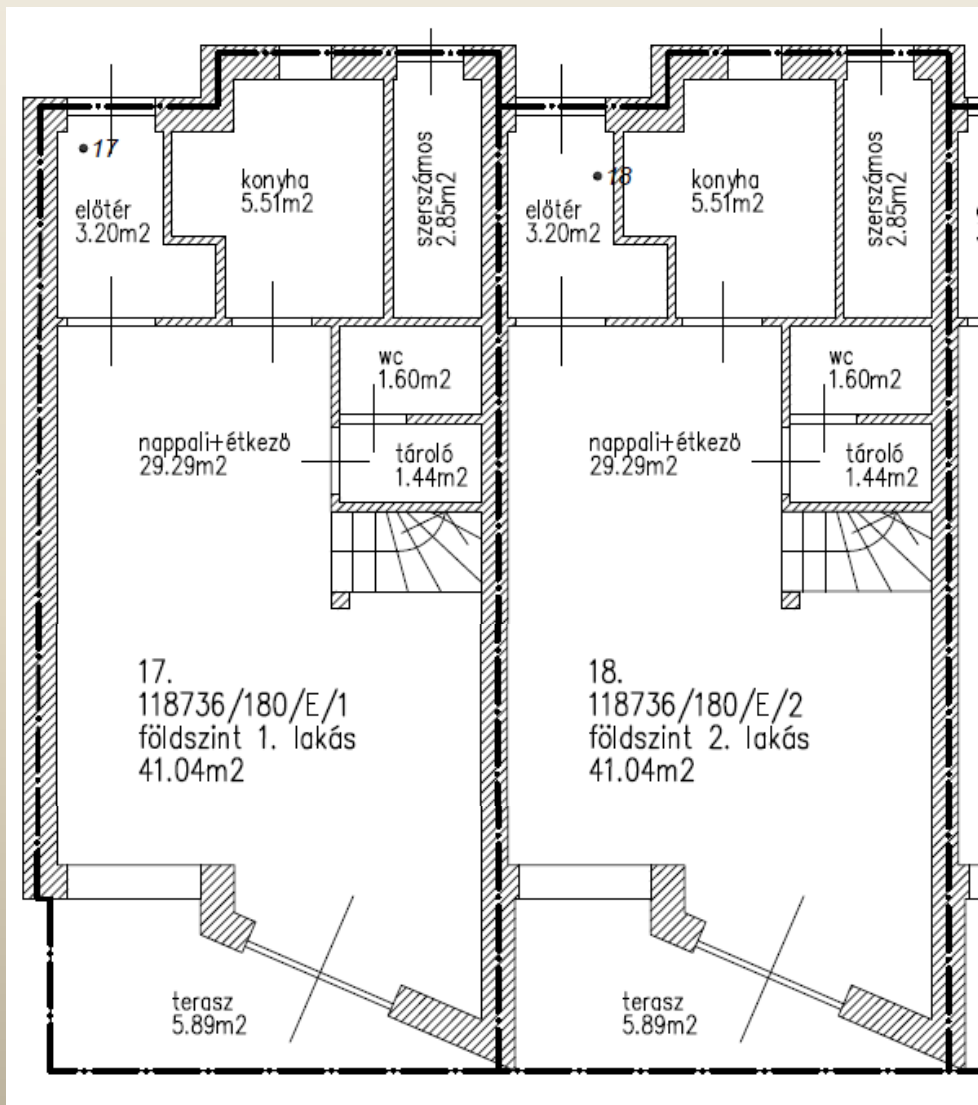
**25/2013. (IV. 16.)  
VM rendelet  
33. § (2) a), b),c),  
37. § (2)**

**Inytv  
21. § (4)**



# Hibás helyrajzszám

44/2006. (VI. 13.)  
FVM rendelet 6. § (2)



17. 17.  
118736/180/M/1  
földszint 1. lakás  
85.26m<sup>2</sup>

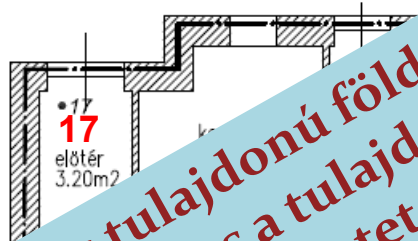
P17 parkoló  
15.84m<sup>2</sup>

18.18.  
118736/180/M/2  
földszint 2. lakás  
85.26m<sup>2</sup>

P18 parkoló  
15.84m<sup>2</sup>

## Hiánypótlás teljesítve ...

## mégis elutasítás



Az osztatlan közös tulajdonú földrészlet használat szerinti megosztása nem azonos a tulajdonjogot ábrázoló jogi határ feltüntetésével!  
A használati megosztás a tulajdonostársak egymás közötti megállapodása, mely nem kerül ingatlan-nyilvántartási átvezetésre!  
**A záradékolási kérelem elutasítva! ☹️**



# Minek nevezzetek?



Szintenkénti alaprajz, vagy  
használati megosztás?

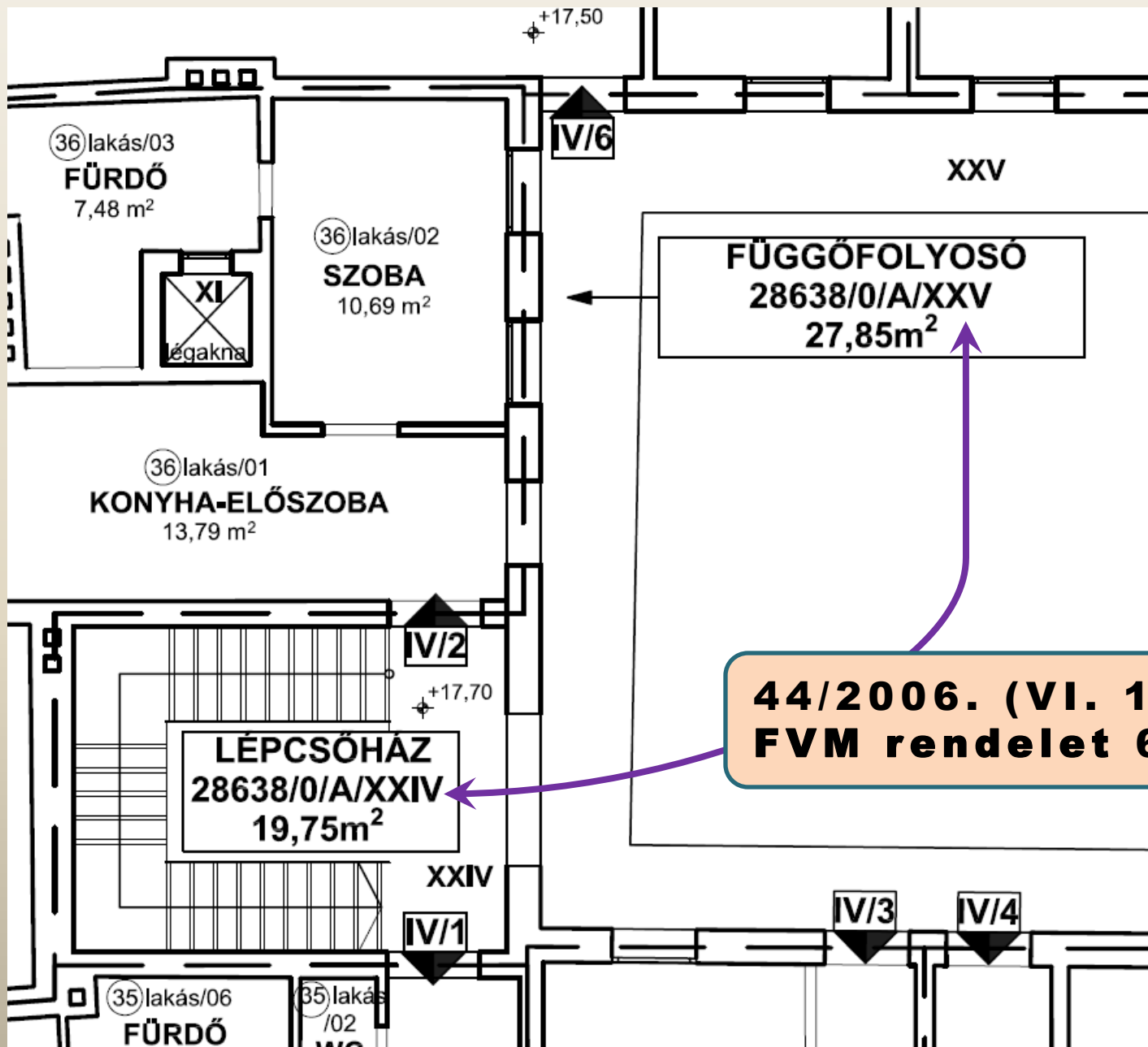
**EGYIK SEM!**



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ  
SZINTENKÉNTI ALAPRAJZ

Budapest,	kerület	39586/38 hrsz.
telek	munkaszám:	adatszolg. #f.sz.

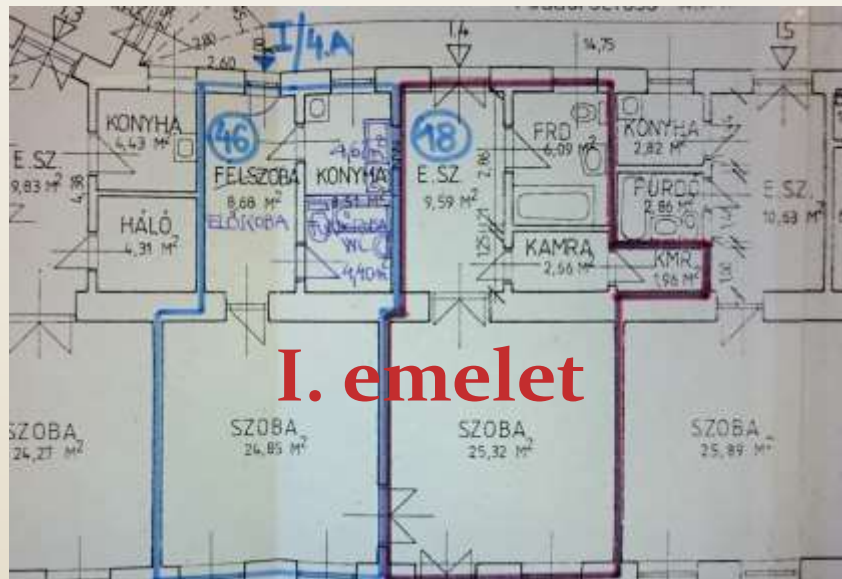
# „Olasz” meló



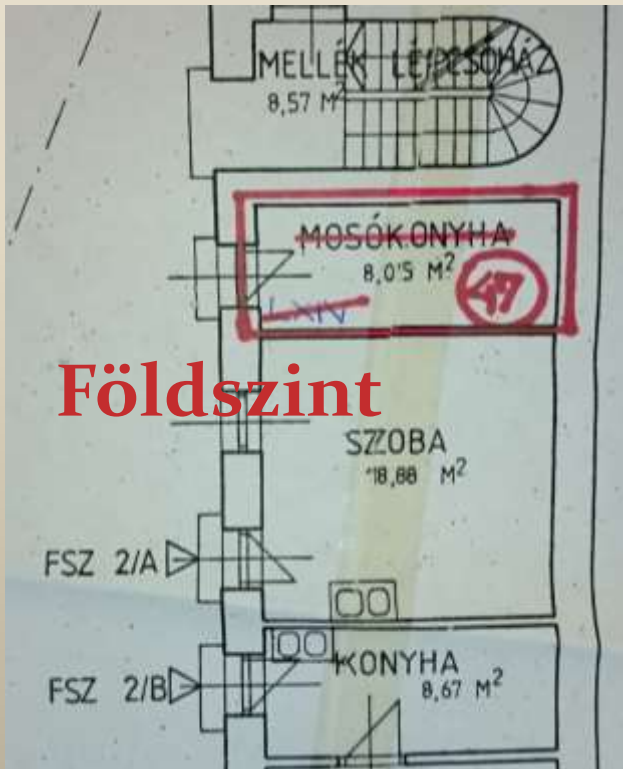
**44/2006. (VI. 13.)  
FVM rendelet 6.§ (2)**



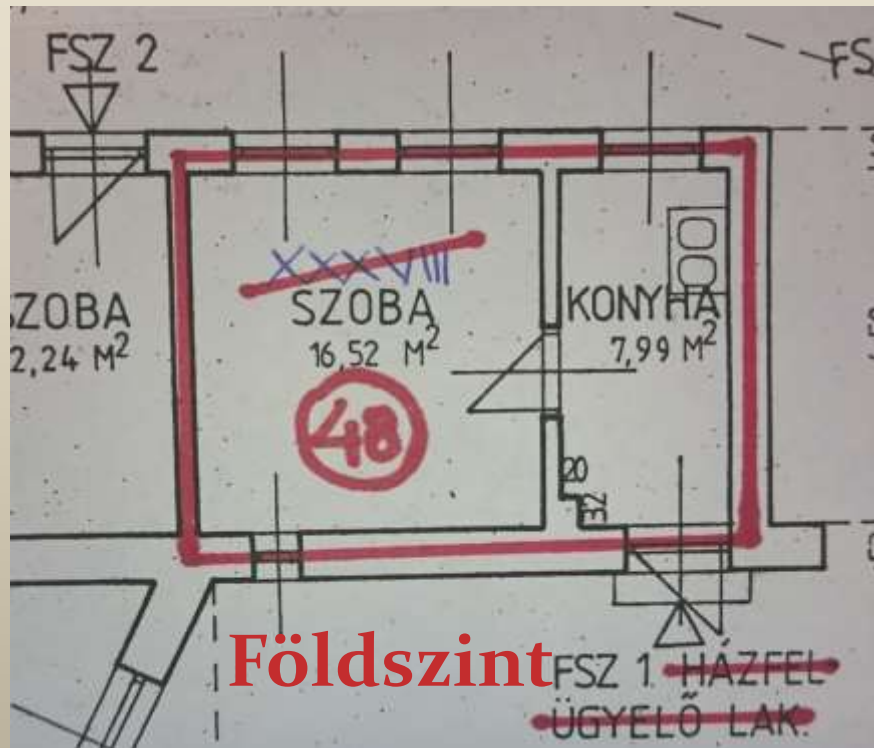
# Ingatlanok...



**I. emelet**



**Földszint**

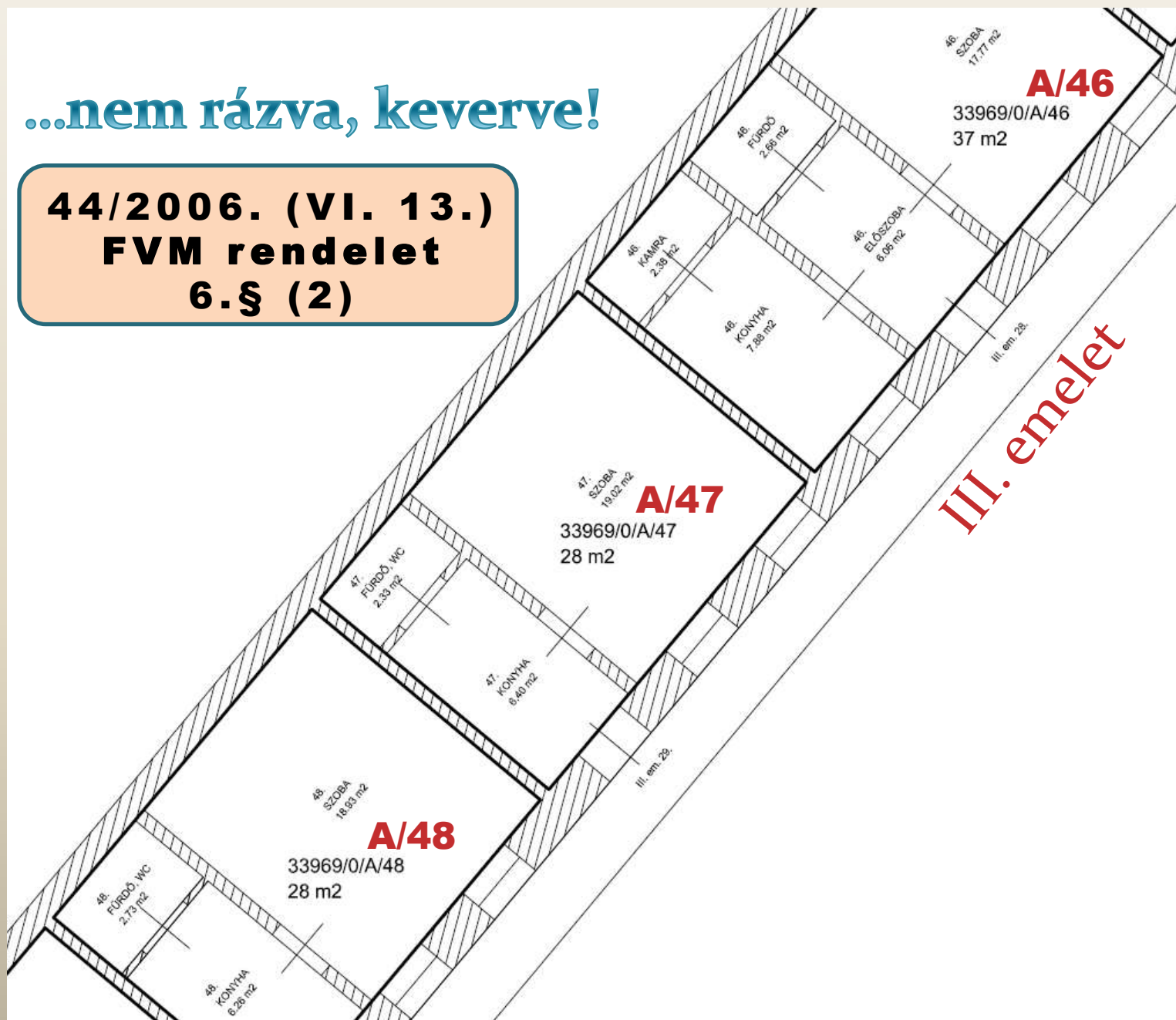


**Földszint**



...nem rászva, keverve!

**44/2006. (VI. 13.)  
FVM rendelet  
6.§ (2)**

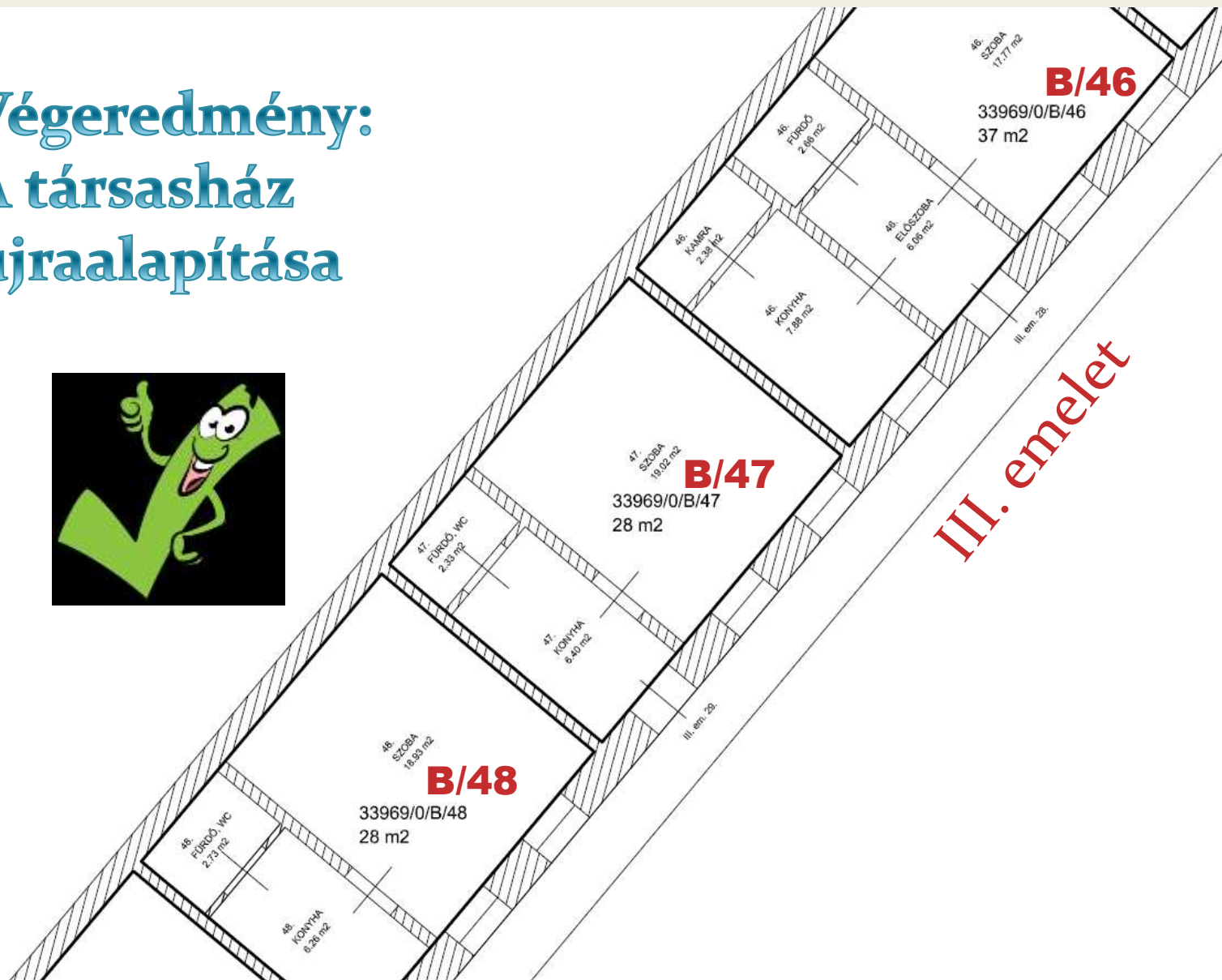


**III. emelet**



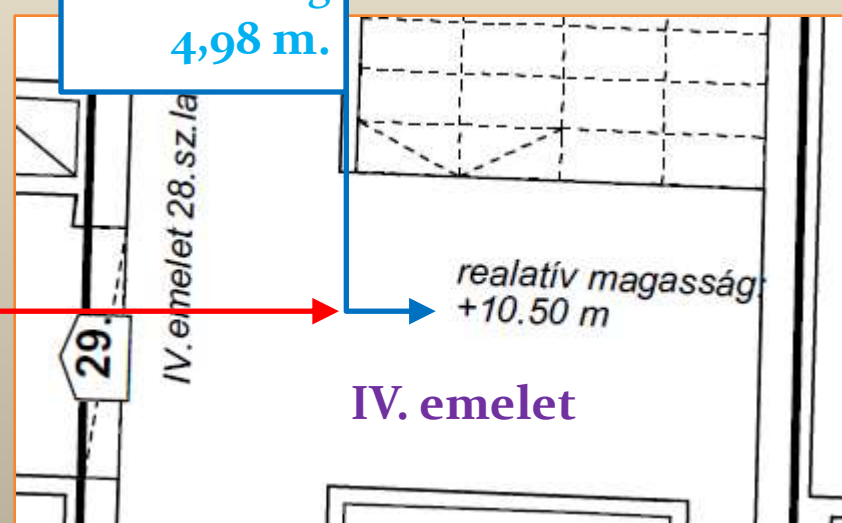
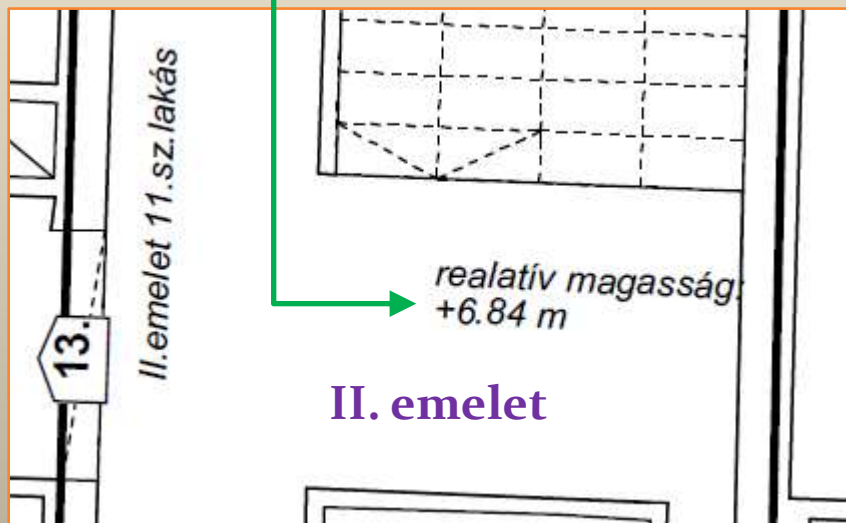
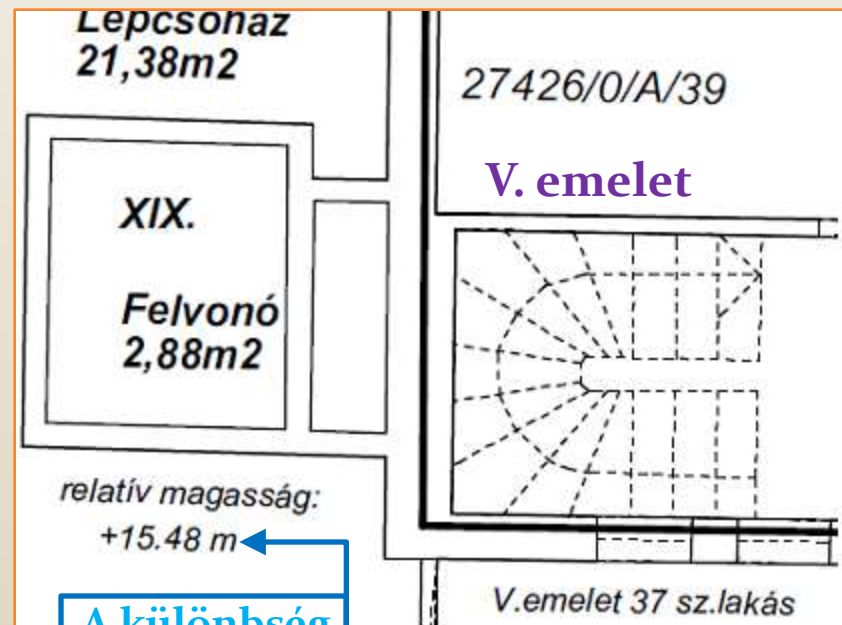
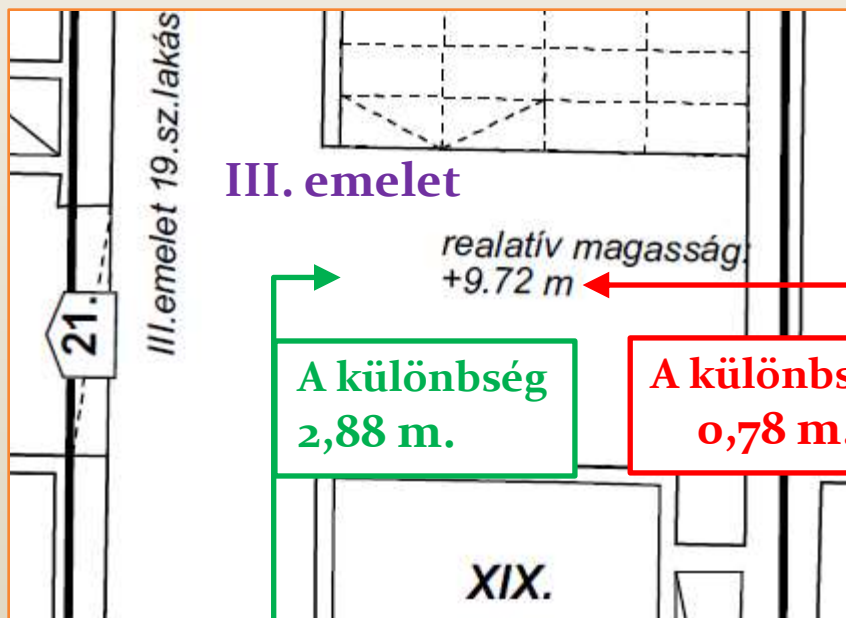


# Végeredmény: A társasház újraalapítása



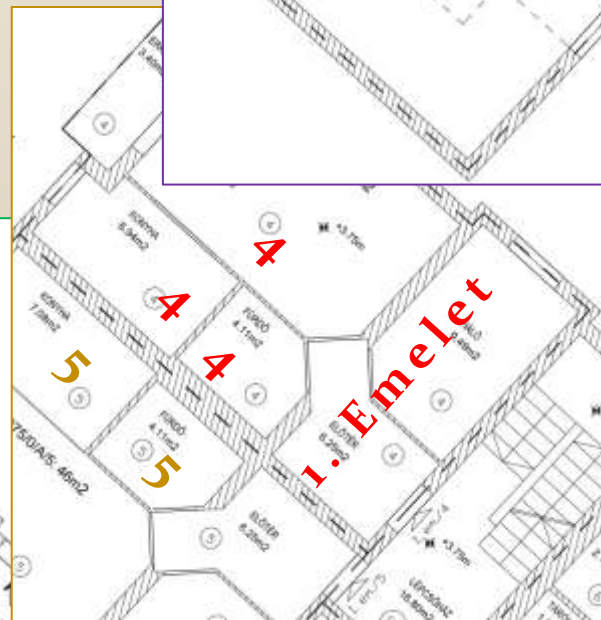
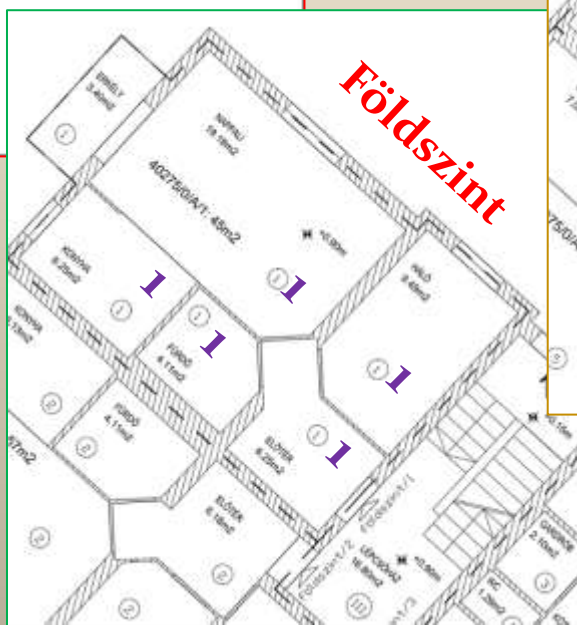
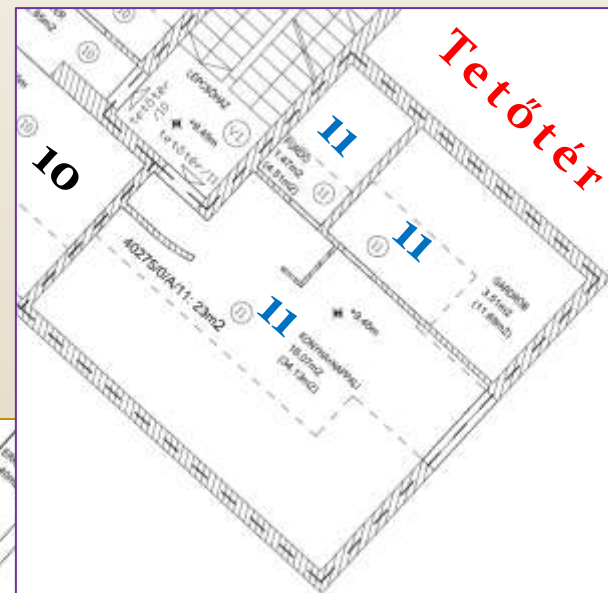
**III. emelet**

# Törpék előnyben, avagy a relatív (és realatív) magasság rejtélye



# Műszakilag nem összefüggő helyiségek is lehetnek egy ingatlanként nyilvántartva.

Inytv.  
13. § (2)



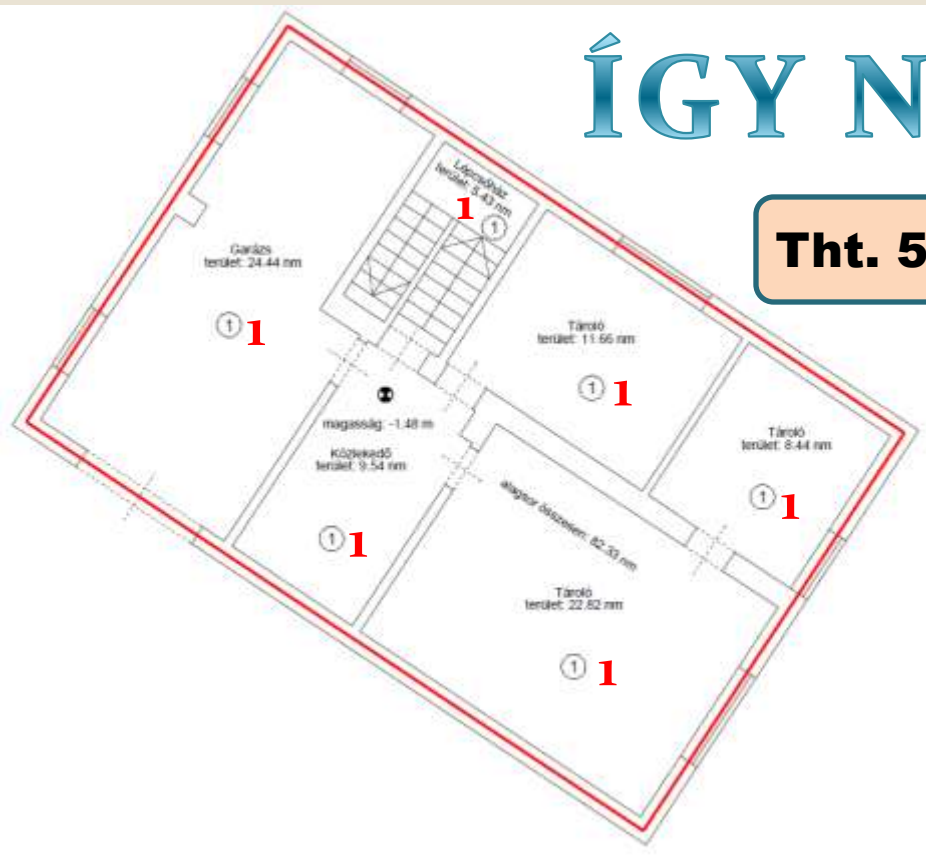
# Lehet ebből társasház? MINDKÉT ÉPÜLETBEN EGY-EGY INGATLAN

„A” ép. Pince

„B” ép. Földszint

## ÍGY NEM!

**Tht. 5. § (1)**



# Lehet ebből társasház?

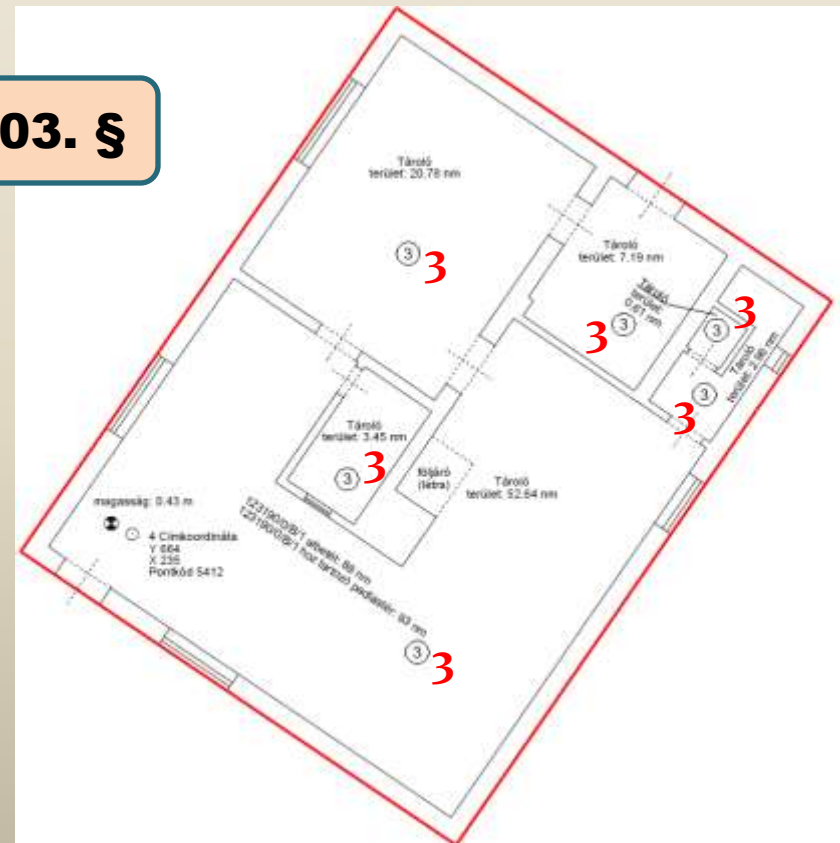
## A GARÁZS AZ ADU ÁSZ!



„A” ép. Pince

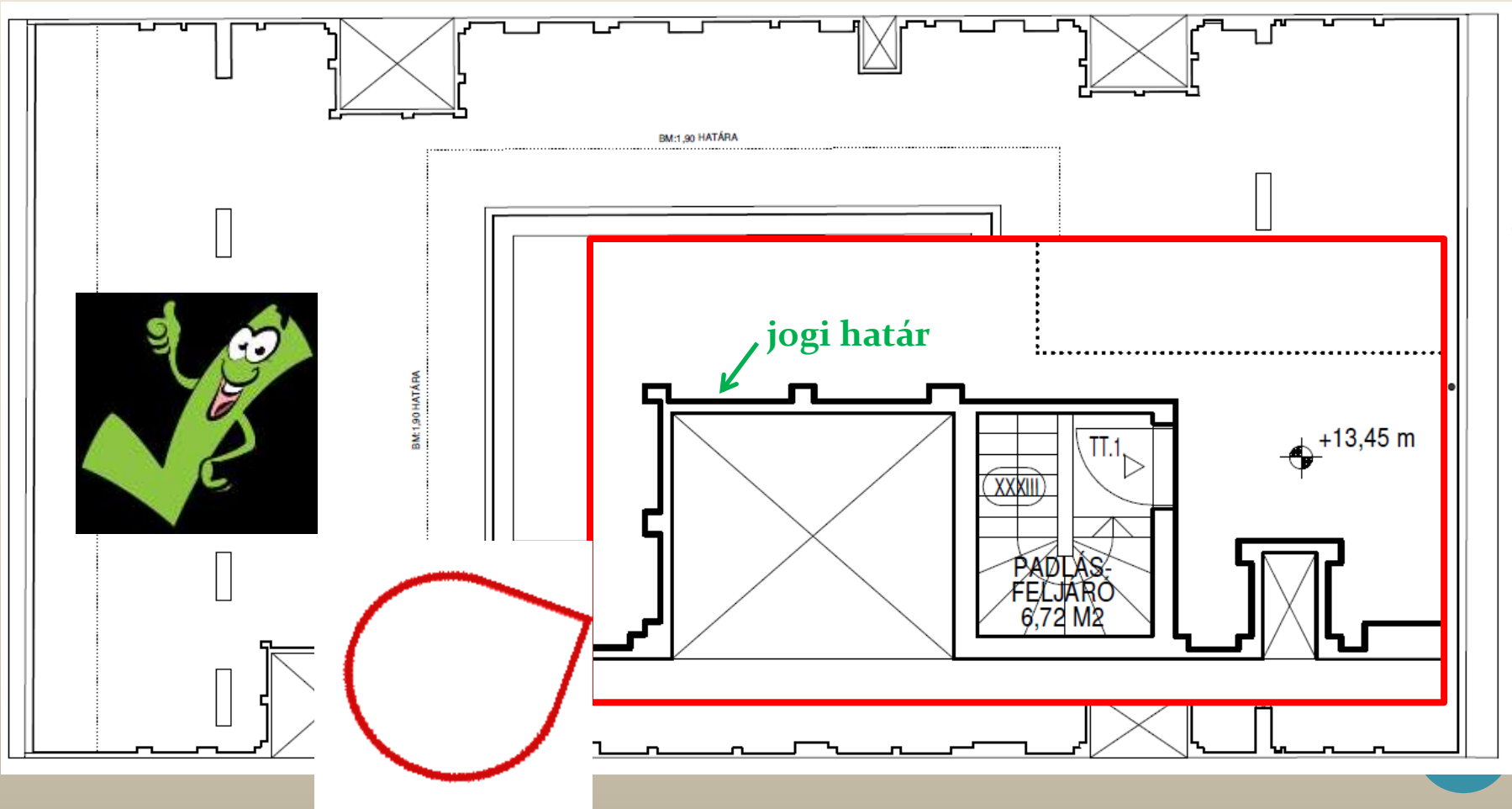
„B” ép. Földszint

**OTÉK 103. §**



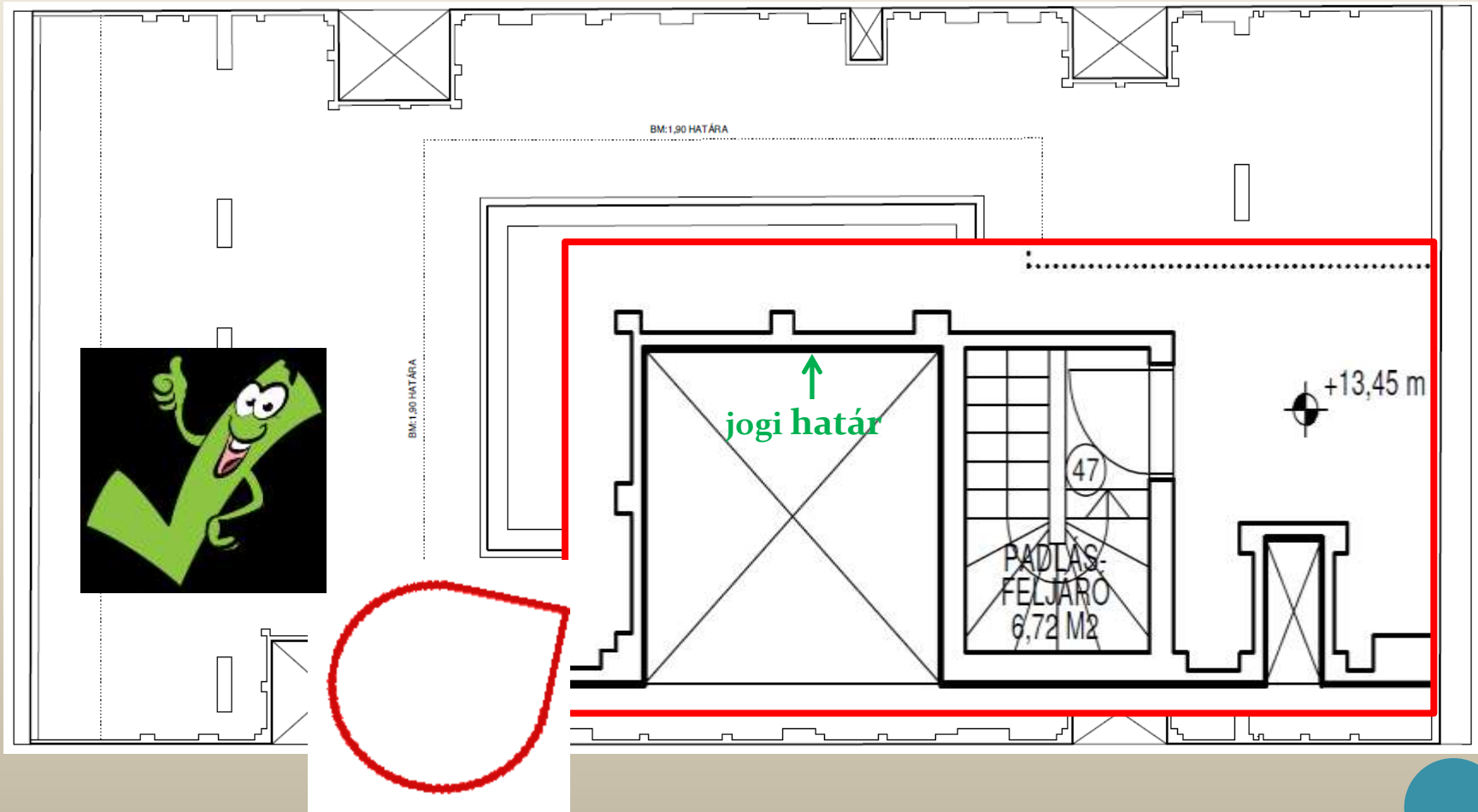
# Közös tulajdonú padlásból önálló ingatlan

1. változat: A feljáró *közös tulajdon*,  
*nem része* a tetőtéri ingatlannak.



# Közös tulajdonú padlásból önálló ingatlan

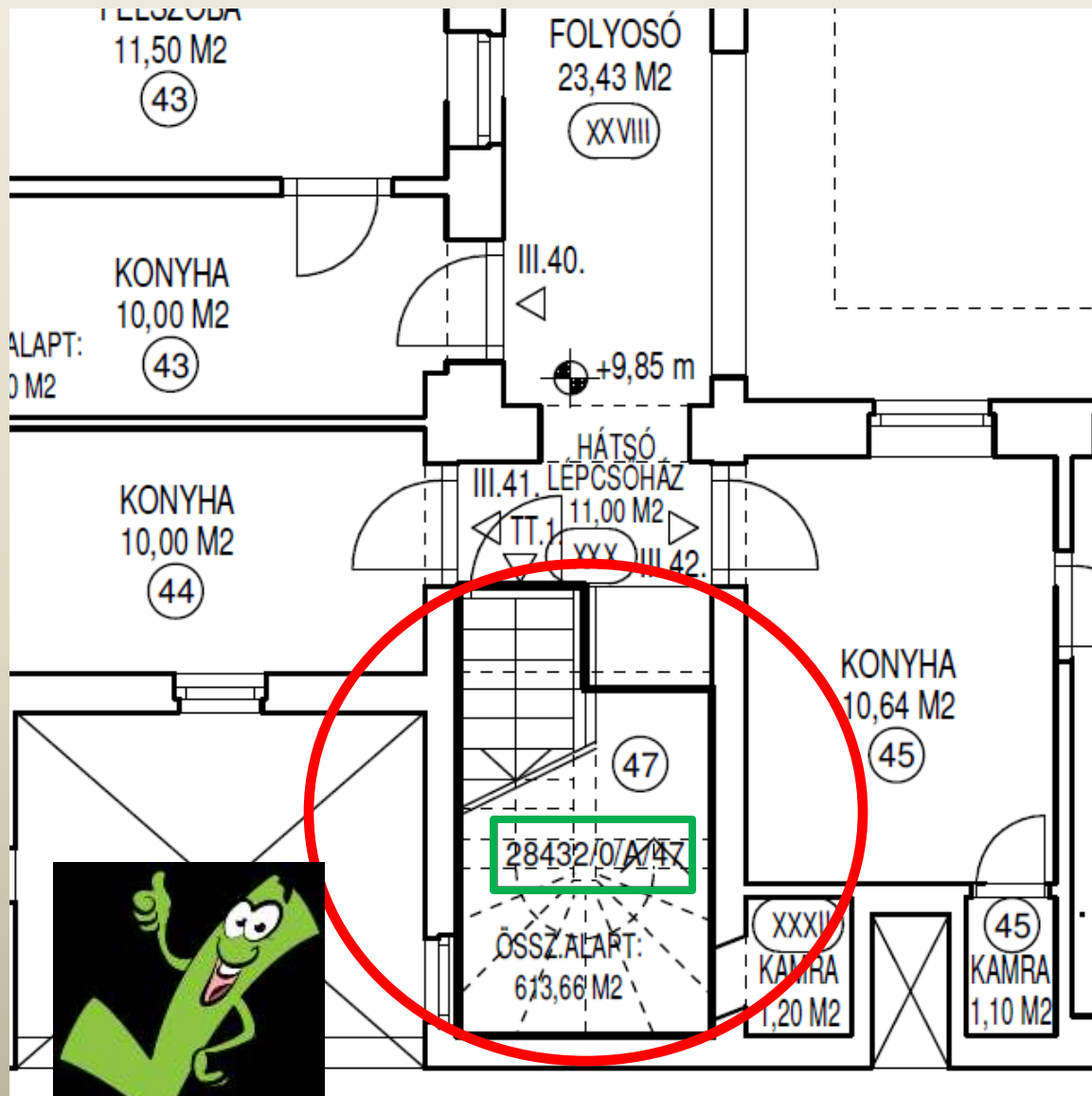
2. változat: A feljáró a tetőtéri ingatlan *része*.



# Közös tulajdonú padlásból önálló ingatlan

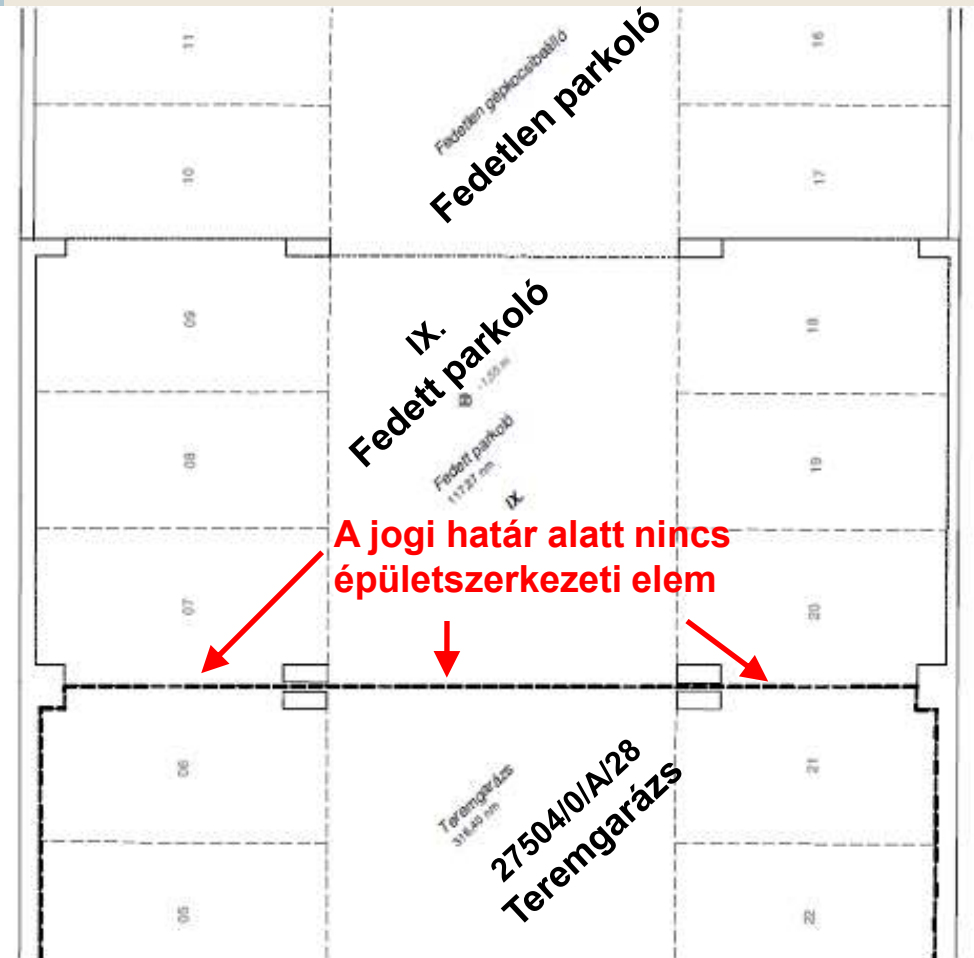
A tetőtéri ingatlanhoz tartozó feljáró ábrázolása a tetőtér alatti szint alaprajzán.

**25/2013. (IV. 16.)  
VM rendelet  
33. § (1)**

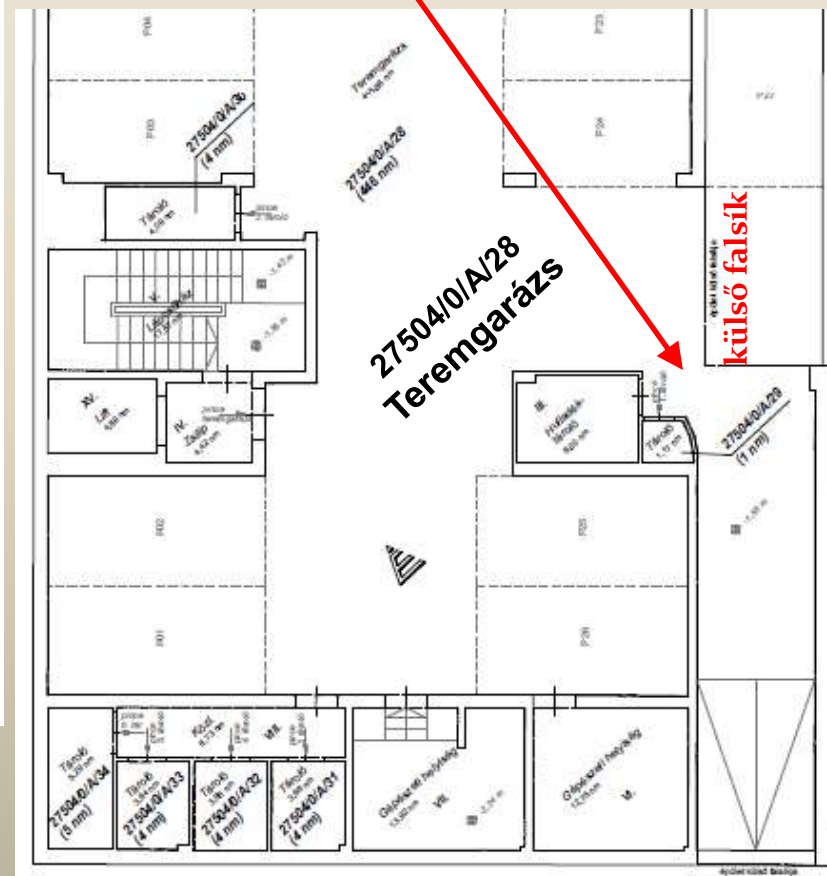




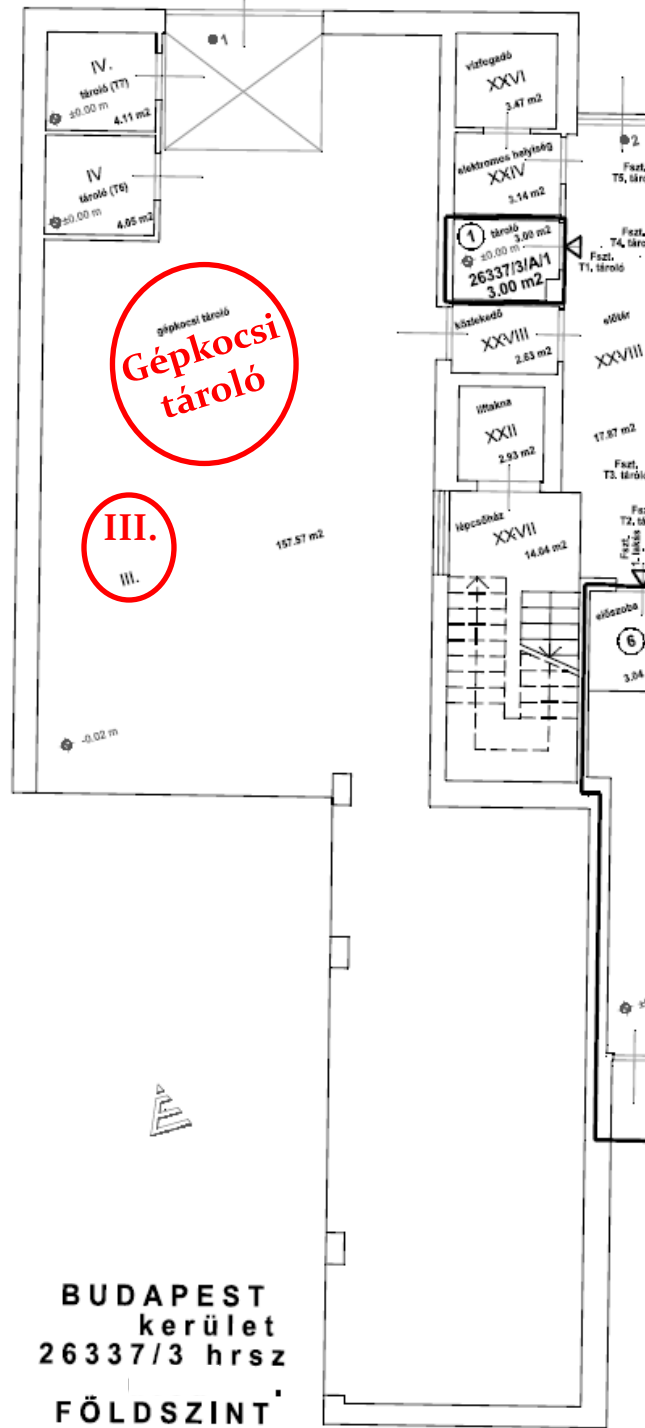
# Hol a határ?



Hol fér el a gépkocsi?



Fedett - nyitott  
gépkocsi tároló  
csak közös  
tulajdonú  
épületrész  
lehet.



# Lássuk, miért?



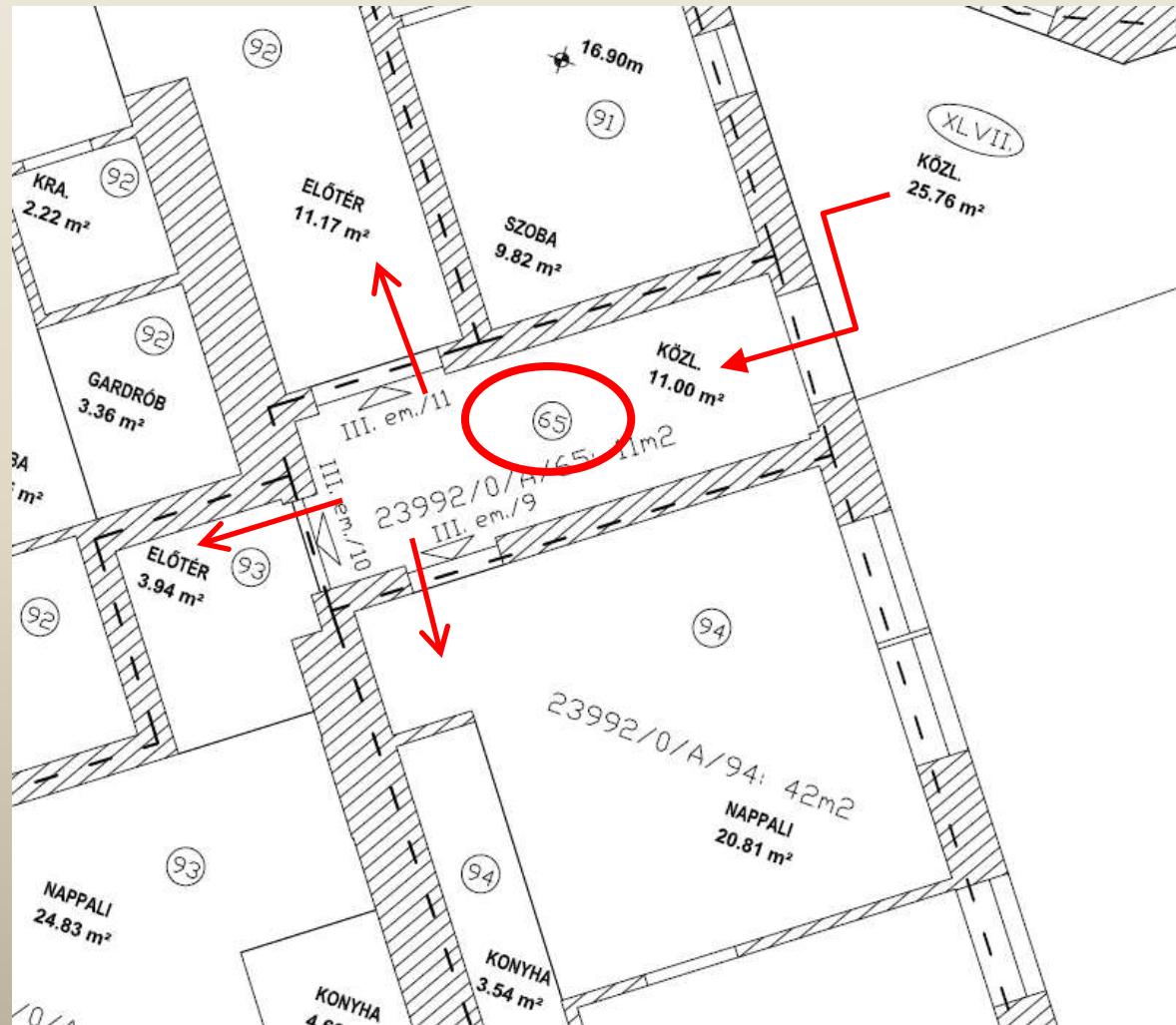
**OTÉK 1. számú  
melléklet, 48. és  
95. pontok**





# Nincs közvetlen kapcsolat a közös tulajdonú épületrésszel

Átjárási szolgálmi jogot kell alapítani a 65-ös ingatlanra.



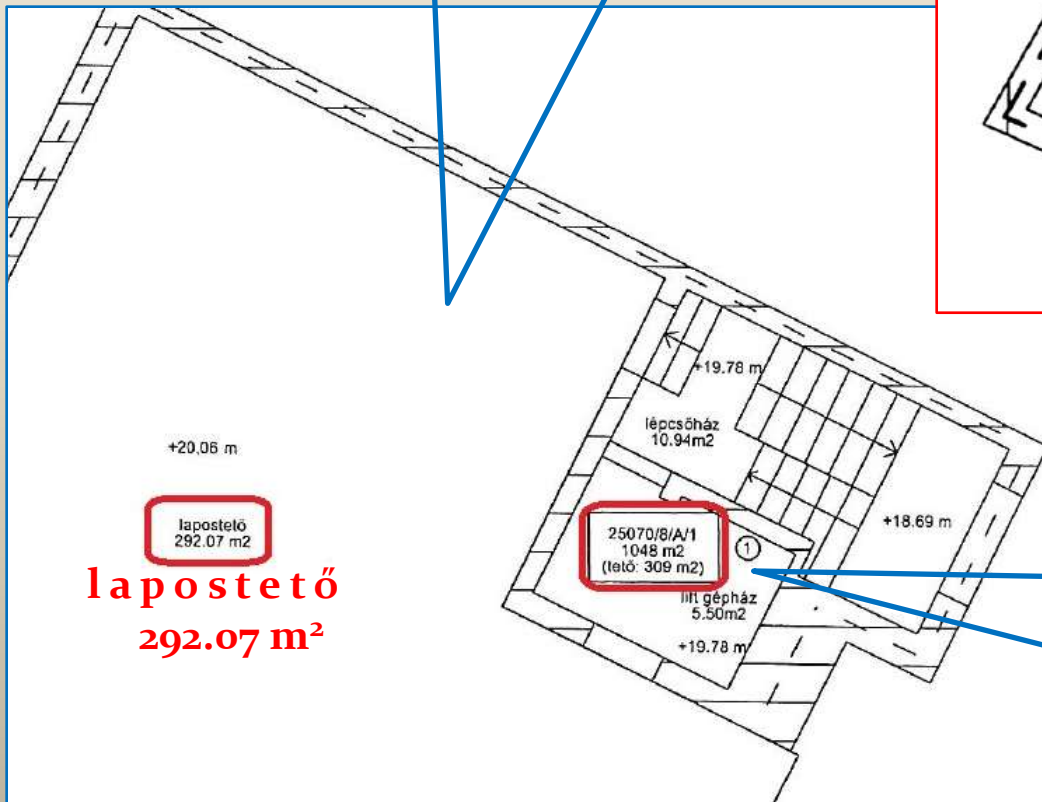
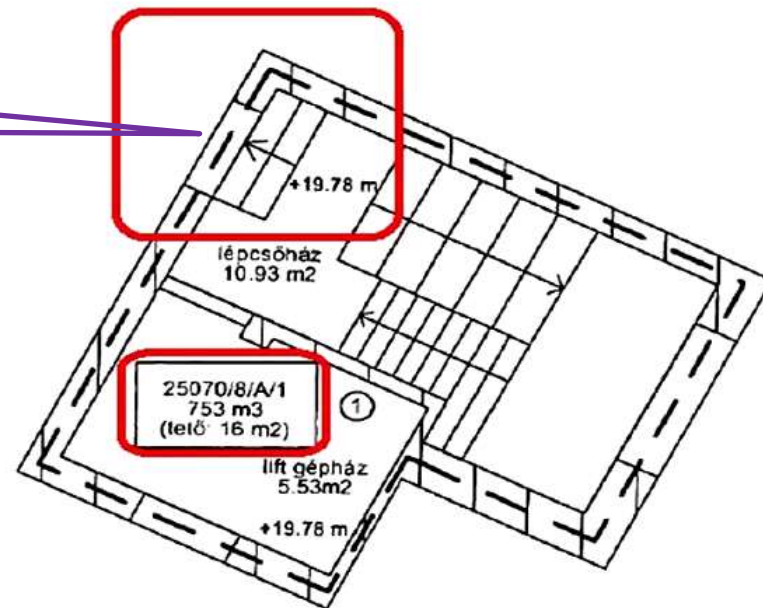
# A társasház bejegyzés buktatója

Bázisugrás innen!

Hiánypótlás után záradékolva,  
azonban bejegyzése elutasítva!

. szám alatti épület tetőszint

M= 1:100

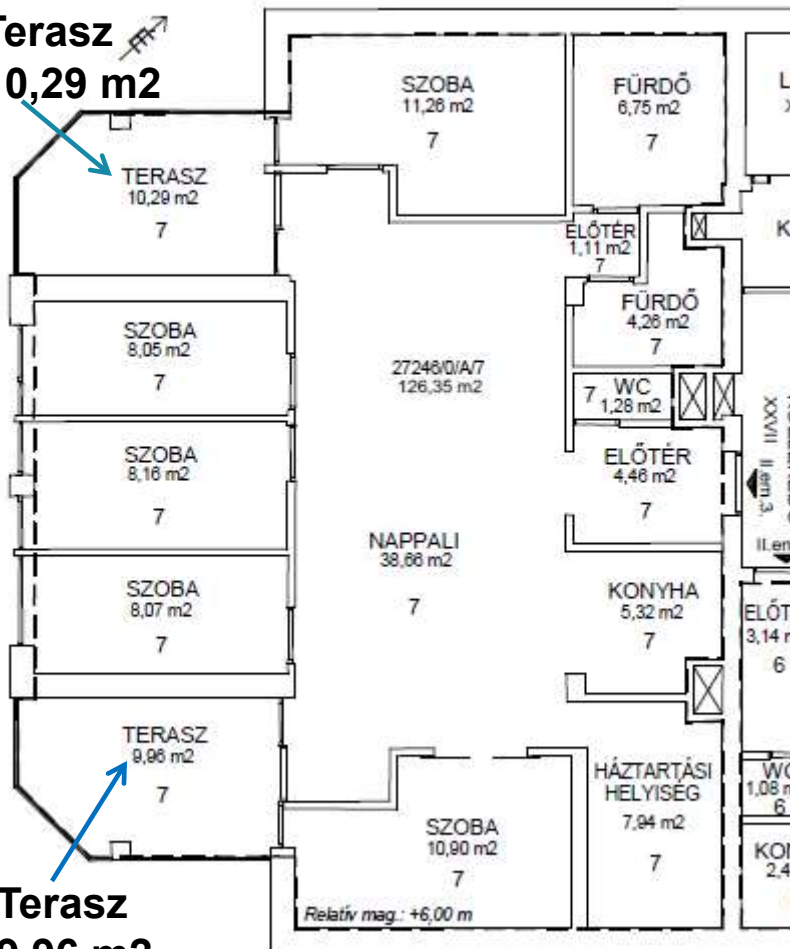


A lapostető területét  
beszámították a  
hasznos  
alapterületbe és  
külön tulajdonba is  
került.

# Kincs, ami nincs! Teraszból is csak a fele jut?!



Terasz  
10,29 m<sup>2</sup>



Terasz  
9,96 m<sup>2</sup>

27246/0/A/7 hrsz	
II.emelet 3. lakás	hasznos területek
Szoba (nappali)	38,68 m <sup>2</sup>
Szoba	10,90 m <sup>2</sup>
Szoba	11,28 m <sup>2</sup>
Szoba	8,05 m <sup>2</sup>
Szoba	8,16 m <sup>2</sup>
Szoba	8,07 m <sup>2</sup>
Előtér	4,46 m <sup>2</sup>
Fürdő	4,26 m <sup>2</sup>
Előtér	1,11 m <sup>2</sup>
Wc	1,28 m <sup>2</sup>
Fürdő	6,75 m <sup>2</sup>
Konyha	5,32 m <sup>2</sup>
Háztartási helyiség	7,94 m <sup>2</sup>
Terasz (9,96 m <sup>2</sup> )50%	4,98 m <sup>2</sup>
Terasz (10,29 m <sup>2</sup> )50%	5,15 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>126,35 m<sup>2</sup></b>

# Vannak határok, de megkerüljük! 1.





# Vannak határok, de megkerüljük! 2.

**Ez hamisításnak minősül!**

Részlet  
nagyítása

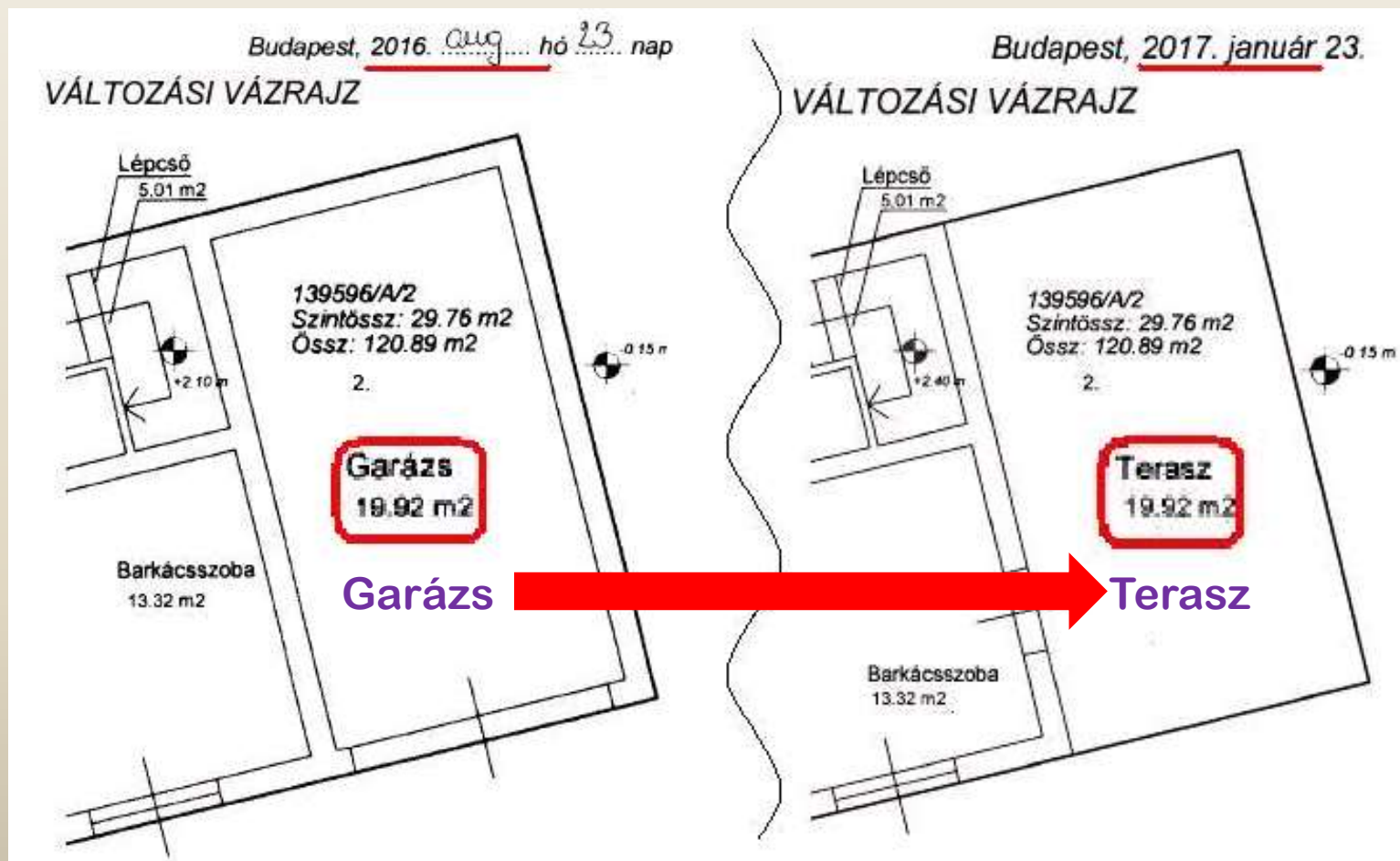


Záradékolt  
vázrajz

Tényt,  
adatot  
változtattak!



# Metamorfózis , avagy egy épületrész átalakulása



És most jön a rideg való:

# Fotó: Földmérési és Földügyi Osztály 2017. február.

Itt megyünk be a garázsba,...



...és itt kinézünk belőle.



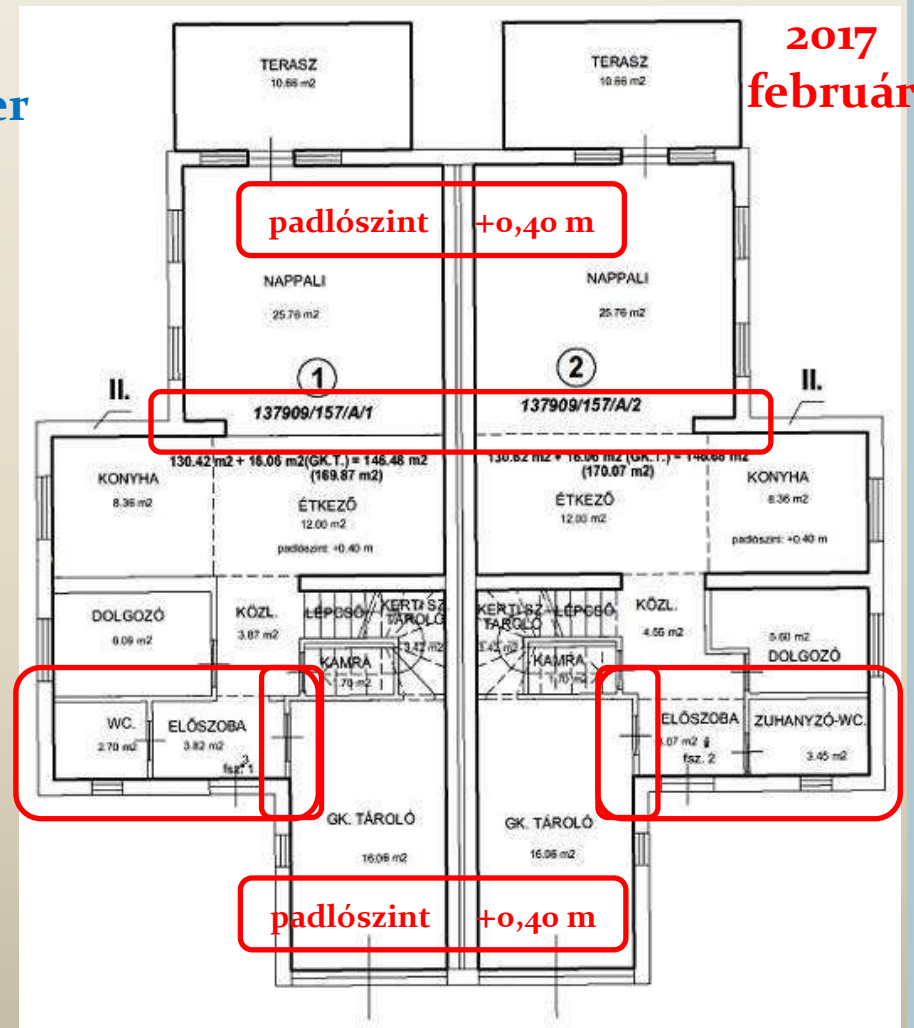
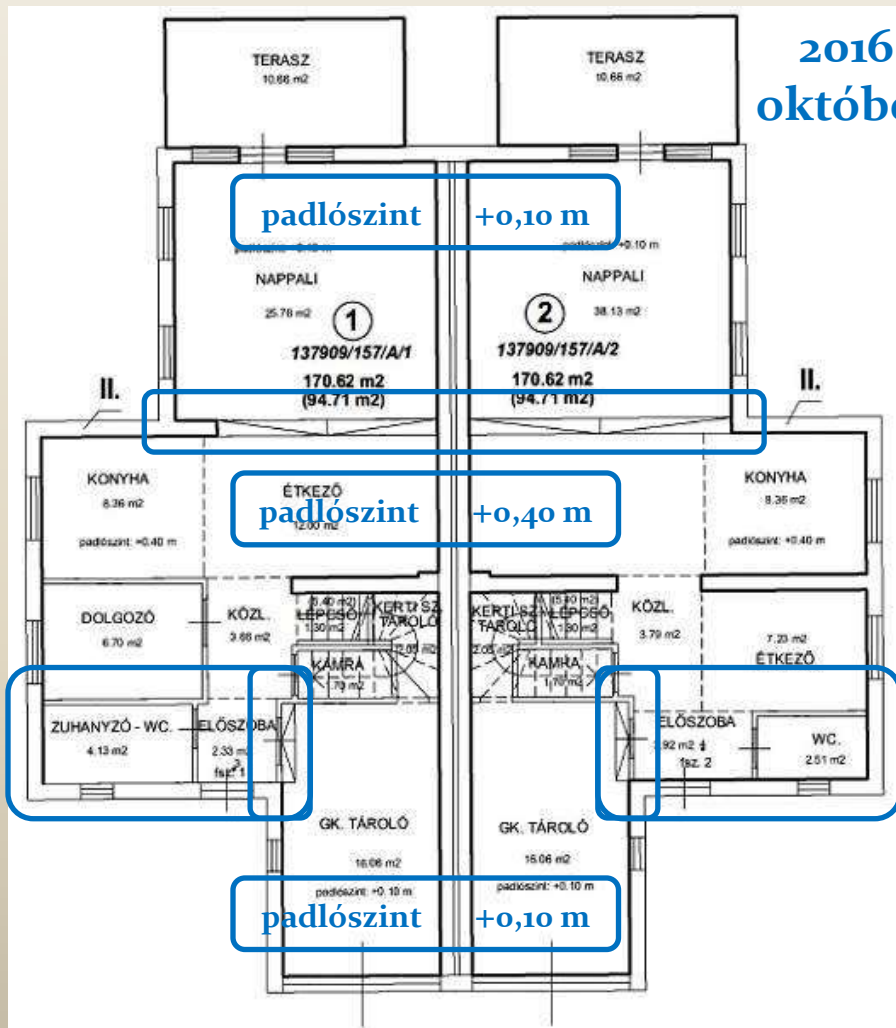
**Még az alaprajzzal sem egyezik!  
NO COMMENT!**



# Elvarázsolt ingatlanok



Gyors munka volt!

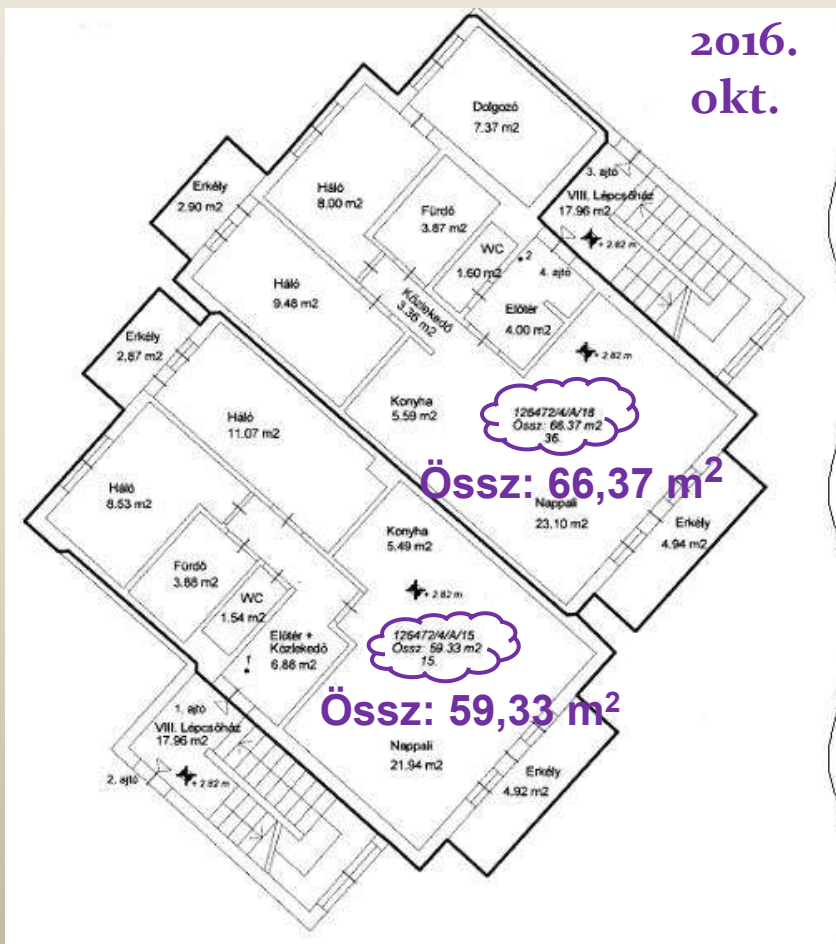


*Hova tűnt a szintkülönbség?*

*Az ingatlant is átrendezték!*

# „Gumi” szobák

A falakat lebetonozták, de a terület nincs kőbe vésve.

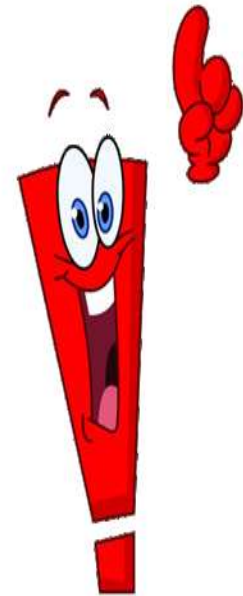


## Emlékeztetőül ...

**A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2017. évi XLVI. törvény 28. § (2) bekezdése szerint:**

„A földmérési és térképészeti munkákat a vonatkozó jogszabályok szerint előírt minőségben kell elkészíteni.

Állami alapadatok előállításakor a készítő, illetve jogszabály szerinti mintavételes eljárással elvégzett vizsgálat során fel nem ismert rejtett hibákért az állami átvételt követő tíz évig kijavítás kötelezettséggel tartozik.”



# Köszönöm figyelmüket!



**„Amit tapasztalsz, érzed és tanulsz,  
Évmilliókra lesz tulajdonod.”  
(Madách Imre – Az ember tragédiája – Lucifer)**

