

Társasházi alaprajzok

a 25/2013. VM rendelet tükrében

JOGSZABÁLYHÁTTÉR I.

- A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (**Fttv.**)
- Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet (**VM rendelet**)
- A térképészetért felelős miniszter felelősségi körébe tartozó állami alapadatok és térképi adatbázisok vonatkoztatási és vetületi rendszeréről, alapadat-tartalmáról, létrehozásának, felújításának, kezelésének és fenntartásának módjáról, és az állami átvétel rendjéről szóló 15/2013. (III. 11.) VM rendelet (**VM rendelet2**)
- Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (**Inytv.**)
- Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (**Inyvhr.**)
- A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (**Ket.**)
- A földmérési és térképészeti állami alapadatok kezeléséről, szolgáltatásáról és egyes igazgatási szolgáltatási díjakról szóló 63/1999. (VII. 21.) FVM-HM-PM együttes rendelet (**Együttes rendelet**)

- A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (**Társasházi tv.**)
- Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2013** (XI. 8.) **Kormány rendelet**
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997.** (XII. 20.) **Kormány rendelet** (hasznos, nettó, bruttó terület)



ALAPRAJZ - kérdések

- EÖI alaprajzot érintő jog, tény bejegyzés
- Állami alapadat
- Alaprajz - Ingatlan-nyilvántartási adatbázis része – beillesztjük, hozzákapcsoljuk, önálló adatbázisként kezeljük
- Vektoros, szkennelt állomány - DALNET
- Meglévő társasházakban történő változások kezelése, teljes társasház együtt kezelése
- Adatszolgáltatás
- Nyilvántartásba vétel, záradékolás, vizsgálat
- Társasház előzetes alapításának ténye

Budapesti statisztika:

- Társasházak ~ 34.000 db
- Egyéb önálló tulajdonú ingatlanok: ~775.000 db
- Földrészlet ~236.500 db

Szakmai Útmutató összeállítása

CÉL:

- Egységes eljárásrend** kialakítása a Fővárosban:
 - Nagy Ibolya osztályvezető
 - Körblné Németh Éva szakfelügyelő
 - Kozári Ágnes – földmérési ügyintéző
- Mielőbb rendelkezésre álljon az **Alaprajzok digitális változata, változások nyomon követhetősége, 3D ingatlan-nyilvántartás**

JOGSZABÁLY- HÁTTÉR II.

MI A CÉL?

- Iny vagy a térképi Ab része? - DALNET
- Állami alapadat (Fttv. – DAT szabályzat, VM rendelet)?
- Beillesztjük a térképi AB-be vagy hozzákapcsoljuk, önálló adatbázis?

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 18. § (1) bekezdése - az alaprajz a térképi adatbázis részét képezi.

Az alaprajz 2015. július 1-től állami alapadat - Fttv. 11.§(1) bek. k) pont

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény melynek 23. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenységek az egységes ingatlan-nyilvántartás tartalmának változását eredményező földmérési munkák:

- az egyéb önálló ingatlanok (pl.: társasházi és lakásszövetkezeti külön lap) alaprajzának változásával kapcsolatos földmérési munkák.

Fttv. 28. § (1) A földmérési és térképészeti munka végzése az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletben meghatározott szakképzettséghez kötött tevékenység. ...

- (3) Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező földmérési és térképészeti munka minőségét **ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő tanúsítja.**
- (4) Az alábbi földmérési tevékenységek végzéséhez ingatlanrendező földmérői minősítés szükséges:
 - a) az állami földmérési térképi adatbázis készítésének, az állami átvételi vizsgálati eljárás irányítása, továbbá az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában változást eredményező földmérési munka irányítása és minőségének tanúsítása,
 - ...
 - c) a változási vázrajz – ideértve az egyéb önálló ingatlanok alaprajzait – **hatósági vizsgálata és záradékolása**

VM rendelet 4. § (1)-(4) bekezdés felsorolja a változási vázrajz fajtáit:

- (3) **Földrésztelen belüli állami alapadatok változásával összefüggő változási vázrajz** fajtái:
 - az egyéb önálló ingatlanok esetén **az Iny-tv-ben előírt alaprajz**
 - Az alaprajzot, mint változási vázrajzot kizárólag a földmérési és térképészeti tevékenység végzéséhez szükséges szakképzettségről szóló 19/2013. (III. 21.) VM rendelet szerinti szakképzettséggel rendelkező személy készítheti. (Kapcsolódó jogszabályhelyek: VM rendelet 6. § (1) bekezdés, és 4. §.)





Társasház előzetes alapításának ténye (Inytvhr. 4.§ (2) bek. 32. pont, Társasházi tv. 7.§ - Felépítendő épületre vonatkozóan alapítanak társasházat

- Jogi képviselő által benyújtott kérelem
- Alapító okirat
- Épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajza

*Társasházi tv. 7. § (3) bek. „A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján kérhető. **Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapító okiratot 60 napon belül módosítják és a szintenkénti alaprajzot a módosított alapító okirathoz csatolják.***



Alaprajzi változási vázrajz benyújtása szükséges:

- Új társasház, vagy szövetkezeti ház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése -
- **Már bejegyzett társasházat, vagy lakásszövetkezetet érintő változások esetei:**
 - Lakások vagy nem lakás céljára szóló egyéb önálló ingatlanok megosztása, egyesítése során történő változás
 - A társasházi közös tulajdonban, vagy a lakásszövetkezet tulajdonában lévő ingatlanrészből történő kivétellel új önálló ingatlan jön létre (Pl.: a társasházi közös tulajdonban lévő házmeisteri lakás önálló ingatlanná alakítása)
 - A társasházi közös tulajdonban, vagy a lakásszövetkezet tulajdonában lévő ingatlanrészből új önálló ingatlan nem jön létre, csak a közös tulajdonból valamely önálló ingatlanhoz hozzákapcsolnak egy területrészt. (Pl.: a társasházi közös tulajdonban lévő mosókonyhát az egyik lakáshoz kapcsolják.)

Szkennelt alaprajz → Digitális alaprajz

-Vektorosan csak a módosítások – mikorra „áll össze” a teljes társasház alaprajza, 3D
-Szint, mint az alaprajz egysége
-Csak a változással érintett terület – változások, hogyan lesznek nyomon követhetőek?

- Még nincs digitális alaprajz – **változás esetén** a digitális szintenkénti alaprajzot, nem csak a változással érintett önálló ingatlanokra, illetve szintjére, hanem a **teljes társasházra** vonatkozóan be kell benyújtani. (**VM rendelet 35. § (1) bekezdés**)
- Korábbi változásnál már benyújtásra került a teljes társasház szintenkénti digitális alaprajza – változás esetén **csak a változással érintett teljes tulajdonrészek** vonatkozásában kell elkészíteni a digitális alaprajzot, úgy hogy az adott épületszinten a beazonosíthatóság egyértelmű legyen (**VM rendelet 34. § (2) bekezdés**) – **teljes szint leadása?**



Nem szükséges alaprajz változási vázrajz benyújtása:

- Építési tevékenységgel nem járó **rendeltetésváltozás**, amely már korábban nyilvántartásba vett egyéb önálló ingatlant érintő változás (nem érinti a társasházi közös tulajdont, vagy a lakásszövetkezeti tulajdont)
- E változásokat az Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezeti át a tulajdoni lapon, az átvezetésről szóló határozatot átadja a Földmérési és Földügyi Osztálynak az alaprajzon történő átvezetés céljából. (Társasházi alapító okirat módosítás szükséges az átvezetéséhez)

ADATSZOLGÁLTATÁS, DÍJAK

Már rendelkezésre áll a digitális szintenkénti alaprajz

(2014. 01. 01 után került bejegyzésre a társasház, vagy 2014.01.01 után alaprajzot érintő változás történt.)

–Adatszolgáltatás díja:

- **Digitálisan 4.000Ft/alaprajz** (mely adatszolgáltatás tartalmazza a [Társasházzá alakítandó épület EOV koordinátáit is](#))
 - » *Együttes rendelet 1. számú melléklet 4. fejezet 41-41. pontja alapján számítható fel, mint földrészleten belüli méréshez szükséges digitális adat. (amíg egyéb jogszabály nem szabályozza)*

Még nem áll rendelkezésre a digitális szintenkénti alaprajz

–Adatszolgáltatás díja:

- **Papír alapon 2.000Ft/alaprajz** (mely adatszolgáltatás tartalmazza a [Társasházzá alakítandó épület EOV koordinátáit is](#))
 - **díjfizetés az adatok átadásakor történik**
 - » *Együttes rendelet 1. számú melléklet 4. fejezet 41-21. pontja alapján számítható fel, mint földrészleten belüli méréshez szükséges grafikus adat.*
- **Az adatszolgáltatási kérelmet átvevő földmérési ügyintéző intézkedik**
 - » az alaprajz földhivatali Alaprajzi Okirattárból történő megrendelése felől
 - » Ügyfél értesítéséről az alaprajz átvételének időpontjáról

–Amennyiben **az alaprajz a hivatal Okirattárában nem lelhető fel**, úgy a megrendelő lap másolati példányára e tény az ügyfél részére felvezetésre kerül

- [Társasházzá alakítandó épület EOV koordinátái \(260Ft/pont – max.: 2000 Ft\)](#)

Nyilvántartásba vétel (záradékolás) díjáról jogszabály nem rendelkezik, így jelenlegi díjtétele: (0 Ft)



FÖLDHIVATALHOZ LEADANDÓ MUNKARÉSZEK

a) nyilvántartásba vételi kérelem és az

- Adatszolgáltatási díj számlamásolata

b) digitális **változási állomány** CD-n – tartalmát a VM rendelet 33.§ (2) bekezdése, 37. §, valamint az Inyvtv. 21. § (4) bekezdése, az Inyvhr. 73.-74. § határozza meg.

- Digitális alaprajz készítésénél **EOV vetületi rendszert** kell alkalmazni. (VM rendelet 2 6. § (1) bekezdés)
- **szintenként külön dxf állomány**, egyértelműen **beazonosítható réteg nevekkel**, a földhivatali nyilvántartáshoz szükségtelen rétegek nélkül
- **önálló ingatlanok határoló vonalai** külön rétegbe, **zárt vonalláncként** kerüljenek meghatározásra. (Az objektumok azonosításának feltétele az egyértelmű rétegnév használata.) (VM rendelet 47. § (3) bekezdés)
- Módosításkor – **változás utáni állapotot tartalmazó adatállomány**

c) 5 példány papír-alapú alaprajz



ALAPRAJZ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI (Inytv.)

Inytv. 21. § (4)

- Az egyéb önálló ingatlanok alprajza 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, házszám, emelet és ajtószám szerinti megjelölését, továbbá az önálló ingatlan sorszámát és alapterületét.

Inytvhr. 73. § (1)

- Társasház bejegyzéséhez alapító okirat és alaprajz szükséges.
- (2) Az alapító okiratnak tartalmaznia kell:
- ...
- c) a **közös tulajdonba** kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását **római számmal** egytől kezdődő sorszámozással,
- d) az **egyes tulajdonostársak** kizárólagos tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerinti **arab számozás** és az alapterület feltüntetésével,

Inytvhr. 74. §

- (1) Szövetkezeti ház bejegyzéséhez lakásszövetkezeti alapszabály és alaprajz szükséges.
- (2)
- d) a szövetkezeti tulajdonba kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását római egytől kezdődő számozással,
- e) az egyes tulajdonosok tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerinti arab számozás és az alapterület feltüntetésével.

ALAPRAJZ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI (VM rendelet)

VM rendelet 33. § (2) bekezdés

- az épület külső kontúrvonalát, tartószerkezeti és belső elválasztó falazatát a falvastagságok ábrázolásával;
- az egyes jogilag elkülönülő tulajdoni viszonyok határait, és az **okirattal egyező azonosítóit**;
- **szintenként a padlószint relatív magasságát a terepcsatlakozáshoz képest**;
- a nyílászárók és átjárók helyeit a **nyílási irány feltüntetése nélkül**;
- a szintáthidalókat emelkedési irányukkal

VM rendelet 33. § (3) bekezdés

- készítéséhez felhasználható az engedélyezési záradékkal ellátott tervrajz, **amennyiben megegyezik a megvalósult állapottal** (jogerős, végleges h.v.)

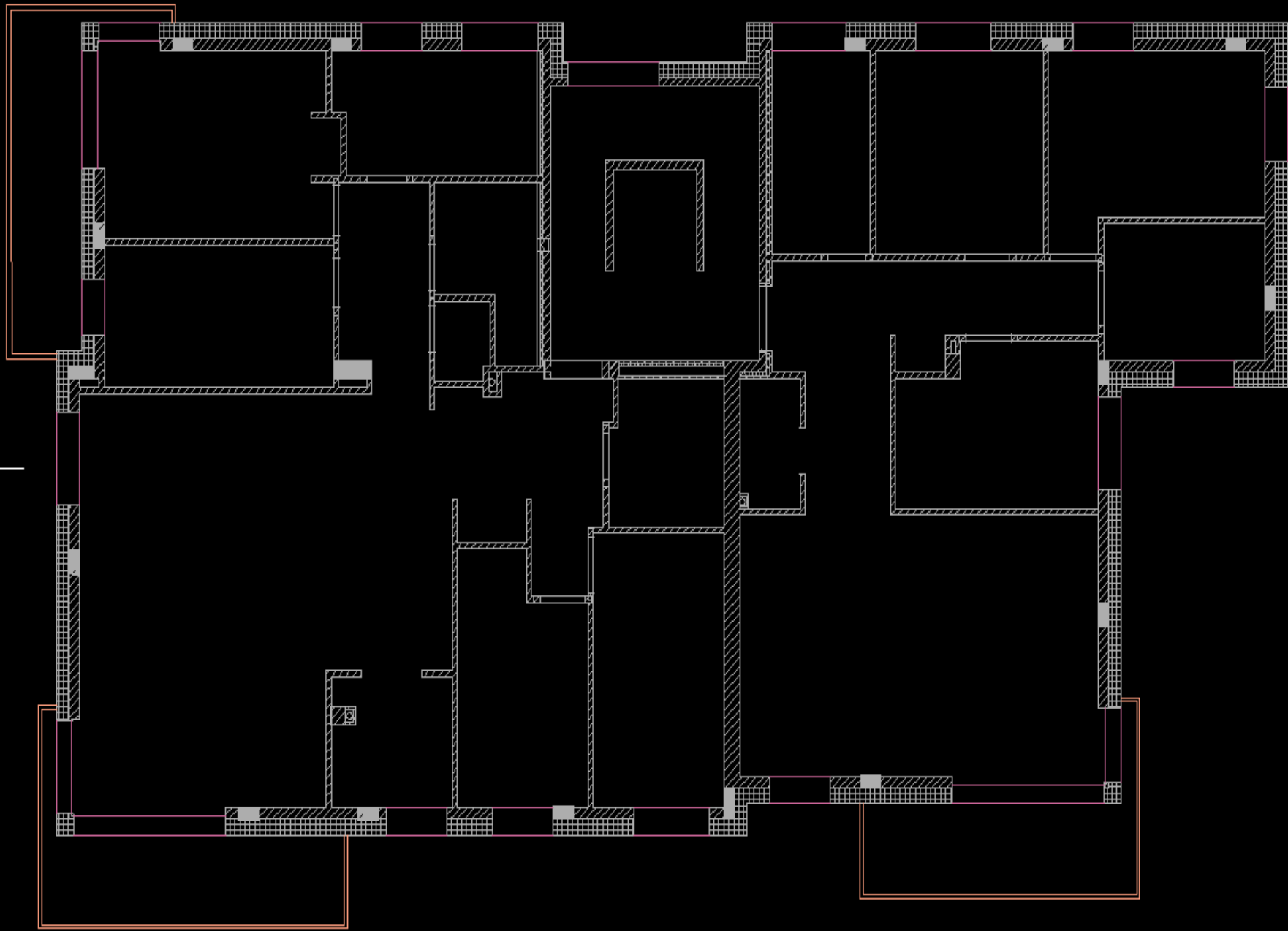
VM rendelet 37. § (1) bekezdés

- (2) EÖI szintenkénti alaprajza, állami alapadatként tartalmazza az egyéb önálló ingatlanok geometriai jellemzőit, **helyrajzi számát** és egyéb adatait.

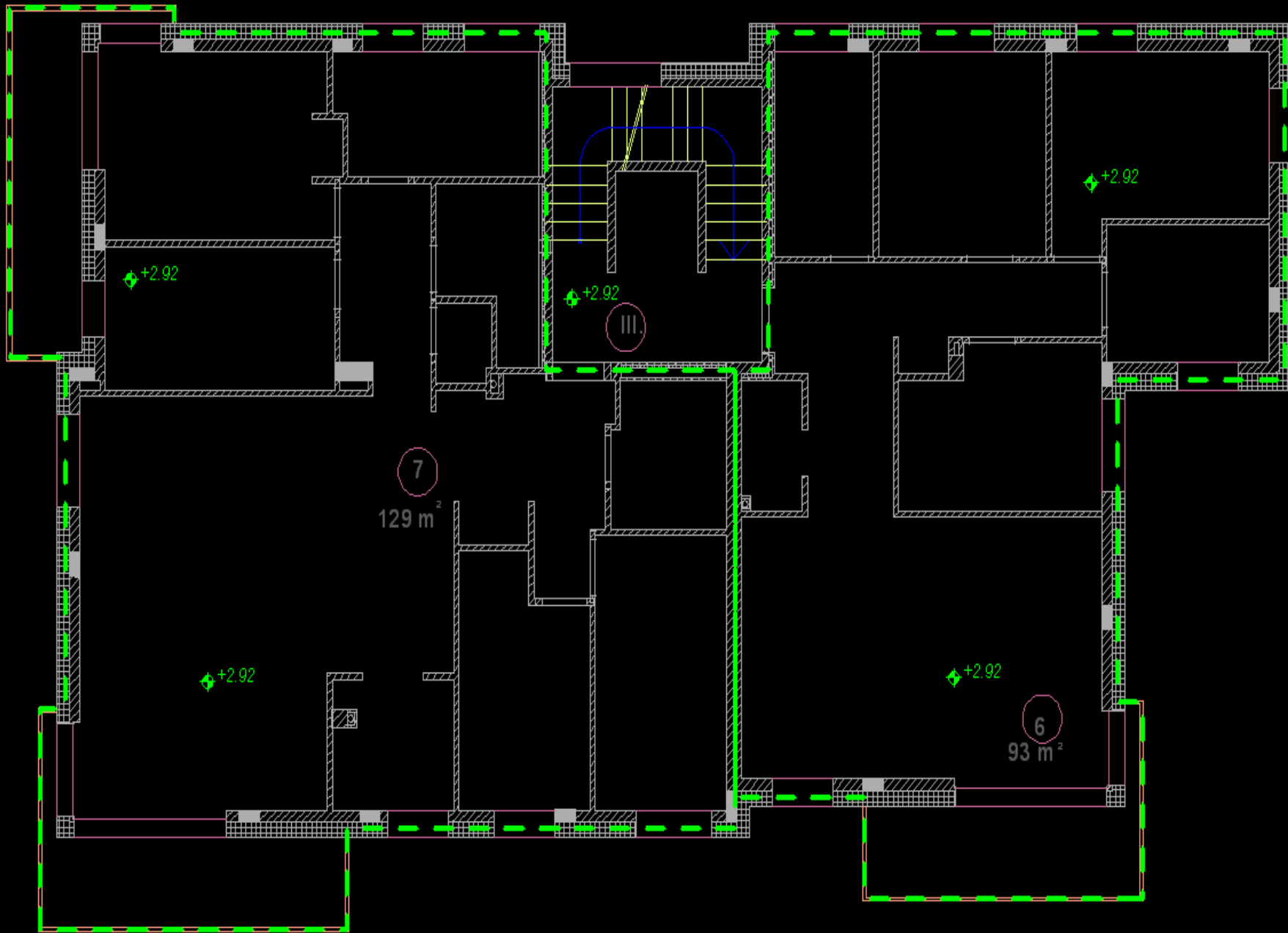
MINTA

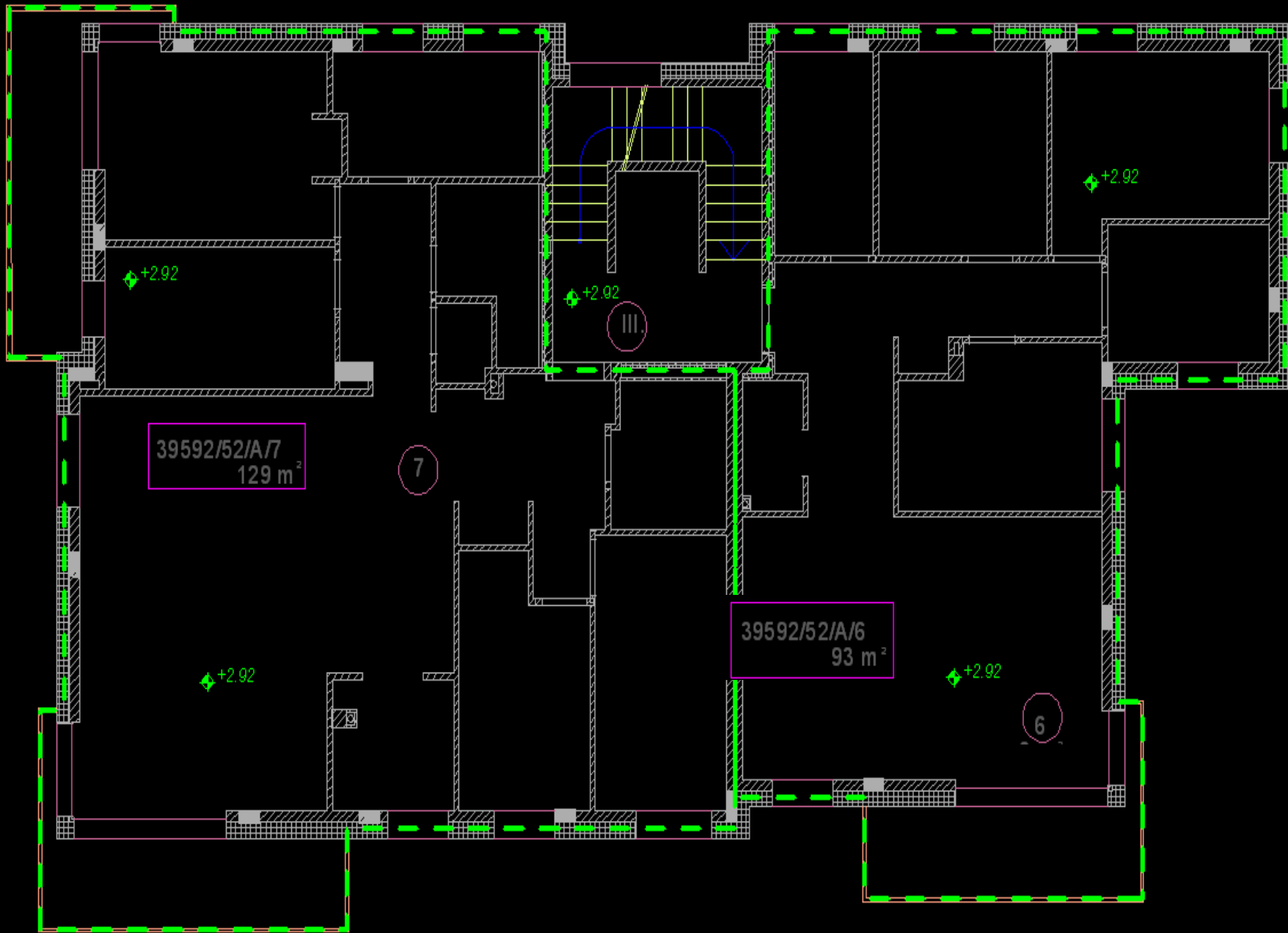
Földmérő Nap - PÉCS 2014. június 12.

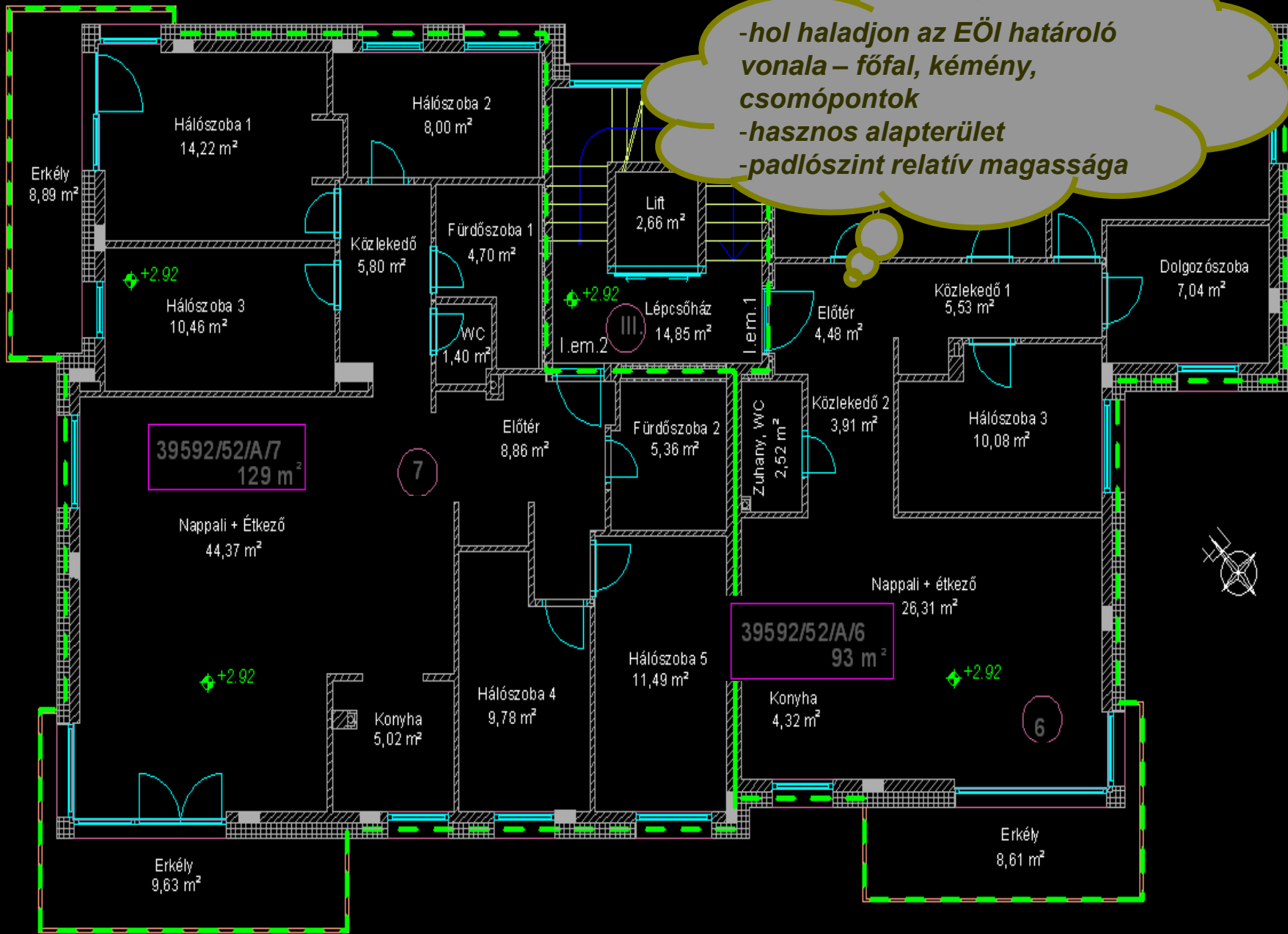












ALAPRAJZI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ szöveges tartalom I.

- Méretarány – 1:100 vagy annál nagyobb
- Település neve
- Ingatlan utca, házszám, emelet, ajtószám
- **Önálló ingatlan sorszáma**, alapterülete, helyrajzi száma
 - Sorszám– *Inyvr.* 73.§ (1) bekezdés c), d) pont
 - Helyrajzi szám - *VM rendelet 37. § (1) bekezdés*



Fejléc (VM rendelet melléklet):

- a készítő földmérő, vagy földmérési vállalkozás megnevezését, székhelyét és a munkaszámát;
- a változással érintett település és annak fekvésének megnevezését;
- a földmérési célú adatszolgáltatás iktatószámát;

Geodéziai vállalkozás neve

Székhelyének címe

Munkaszáma:

Település neve

Fekvés

Adatszolgáltatási iktató szám:

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 888934 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasház alapító okiratához

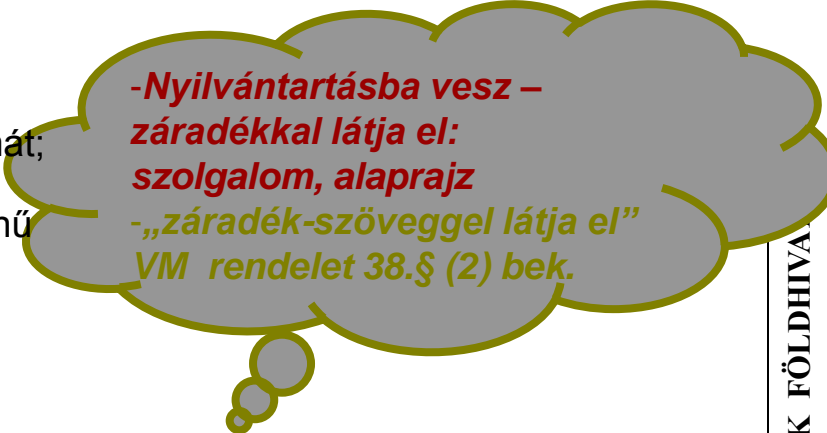
1559 Budapest Hársfa utca 18.

Méretarány: 1:100



Lábléc (VM rendelet melléklet): :

- a készítő olvasható aláírását kék színű bélyegző lenyomatát, földmérő igazolvány számát, valamint amennyiben van ingatlan rendező minősítésének számát;
- amennyiben a készítőnek nincs ingatlan rendező minősítése, akkor a minőségtanúsító aláírását, kék színű bélyegző lenyomatát és az ingatlanrendezői, valamint geodéziai tervezői minősítésének számát;
- a készítés dátumát.



MINTA MARTON
földmérő
eng.szám: 9999/1999
9999 Mintafalva Kossuth u. 1

Székhely, készítés dátuma *Minta Marton*

Készítő:

Földmérő technikus
földmérő ig.szám: 9999/1999

P.H.

Záradékoló:

okl. Földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.:

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek, a változási állomány az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázishoz hozzákapcsolva.

Földhivatal székhelye, 2014. hó nap

PÉLDA PÁL
okl.földmérő mérnök
ing.rend.min.szám: 123/2020
1111 PÉL

Példa Pál

Minőségtanúsító:

okl. Földmérő mérnök
Ing.rend.min.szám: 123/2020



ALAPRAJZI MÓDOSÍTÁS

A vázrajz a módosítás után megvalósult állapotot tartalmazza. (VM rendelet 38. § (1) bekezdés b) pont – változási állomány)

Geodéziai vállalkozás neve

Székhelyének címe

Munkaszáma:

Település neve

Fekvés

A datszolgáltatási iktató szám:

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 888934 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasház alapító okirat módosításához

Változás utáni állapot

1559 Budapest Hársfa utca 18.

Méretarány: 1:100



FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK

„Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek, a változás az állami ingatlan-nyilvántartási adatbázishoz hozzákapcsolva.” (VM rendelet 38.§ (2) bekezdés)

Egyéb záradék nem tüntethető fel. (VM rendelet 10.§ (1) bekezdés)

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek,
a változási állomány az állami ingatlannyilvántartási
térképi adatbázishoz hozzákapcsolva.

~~A vázrajz az eredeti alapító okirat alaprajzával megegyezik.~~

~~A vázrajzon feltüntetett méretek az eredetivel azonosak.~~

ÜGYINTÉZÉSI HATÁRIDŐK

Nyilvántartásba vétel során (VM rendelet 47. § (1)):

- **Ket. 82. § (2)** A hatóság által valamely tény, adat, jogosultság vagy állapot igazolására kiállított okiratot, mindezek más hasonló módon történő igazolását, valamint a **hatósági nyilvántartásba történt bejegyzést határozatnak** kell tekinteni
- **Ket. 33. § (1)** A **határozatot**, az eljárást megszüntető végzést, valamint a másodfokú döntést hozó hatóságnak az első fokú döntést megsemmisítő és új eljárásra utasító végzését az (5) bekezdésben meghatározott időponttól számított **huszonegy napon** belül kell meghozni és gondoskodni a döntés közléséről. Ennél rövidebb határidőt bármely jogszabály, hosszabbat pedig törvény vagy kormányrendelet állapíthat meg.

Soron kívüli kérelem:

- **Ket. 33. § (1)** ...Ha e törvény valamely eljárási cselekmény teljesítésének vagy végzés meghozatalának határidejéről nem rendelkezik, a hatóság haladéktalanul, de legkésőbb **nyolc napon** belül gondoskodik arról, hogy az eljárási cselekményt teljesítse vagy a végzést meghozza.



FÖLDHIVATALI VIZSGÁLAT I.

VM rendelet 47.§ (2) bekezdés

a) a földmérési munkát végző személy jogosultságát;

- Alaprajz változási vázrajzot csak földmérői jogosultsággal, ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő készítheti és vizsgálhatja.

b) az adatszolgáltatási (és vizsgálati igazgatási szolgáltatási) díj befizetését, megtörténtét;

f) a vázrajznak jogszabályokban meghatározott alaki és tartalmi követelményeinek való megfelelést;

j) a leadott digitális állományok vírusmentességét, valamint

k) a leadott változási vázrajz digitális adatállománya és a kinyomtatott változási vázrajz egyezőségét.

VM rendelet 47. § (3) bekezdés vizsgálni kell a változási állomány geometriai és topológiai helyességét



FÖLDHIVATALI VIZSGÁLAT II.

-Okirattal való egyezőség vizsgálata – alaprajz vizsgálatra benyújtásakor okiratot nem kell benyújtani

A földmérési ügyintéző feladata:

- A földrészleten található épület és az egyéb önálló tulajdonú ingatlanokat magában foglaló épület egyezőségének vizsgálata.
 - *Eltérés esetén: a kérelem érdemi vizsgálat nélkül elutasítandó, hivatkozva a Ket. 30.§ c) pontjára (nincs olyan épület az ingatlan-nyilvántartásban, melyre a társasházi alaprajz készült)*
- Alaprajz - épületfeltüntetés kapcsán benyújtott -, használatbavételi engedély, önkormányzati megkeresésében stb. foglaltakkal történő egyezőségének vizsgálata. (A vizsgálathoz az épületfeltüntetéshez csatolt jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély, hatósági bizonyítvány, építésügyi hatóság papír alapon megküldött – pl.: 312/2012 Korm. rendelet 54. § (4) bekezdés szerinti – végzése, stb. az irattárból kikérendő)

A földmérési ügyintézőnek nem feladata:

- **A vázrajzon feltüntetett egyéb önálló ingatlanok, az egyes helyiségek területének vizsgálata – záradék szövegéből következően.**

FÖLDHIVATALI VIZSGÁLAT III.

Az alapító okiratban, hatósági bizonyítványban szereplő terület alaprajzon feltüntetett **területtel való egyezőségét az ingatlan-nyilvántartási ügyintéző ellenőrzi:**

- az alapító okiratban, hatósági bizonyítványban az alaprajzon feltüntetett területnek kell szerepelnie:
 - **Inyvr. 73. §**
 - (1) Társasház bejegyzéséhez alapító okirat és alaprajz szükséges.
 - (2) **Az alapító okiratnak tartalmaznia kell:**
 - a) a társasház-tulajdon alapítására vonatkozó megegyezést,
 - ...
 - d) az egyes tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását **az alaprajz szerinti arab számozás és az alapterület feltüntetésével**
 - **Inyvr 65. § ...**
 - (3b) Amennyiben a (3a) bekezdés szerinti változás társasházat érint, a **hatósági bizonyítványnak tartalmaznia kell a tulajdonostársak külön tulajdonban lévő lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség alaprajz szerinti alapterületét is.**
- Az alapító okirat, hatósági bizonyítvány ill. a záradékolt vázrajzban szereplő **területek közti eltérés esetén**, az ingatlan-nyilvántartási átvezetés az **Inyvtv. 39. § (4) bekezdés a) pontja** alapján **elutasításra** kerül a benyújtott okiratokban foglaltak ellentmondására hivatkozva

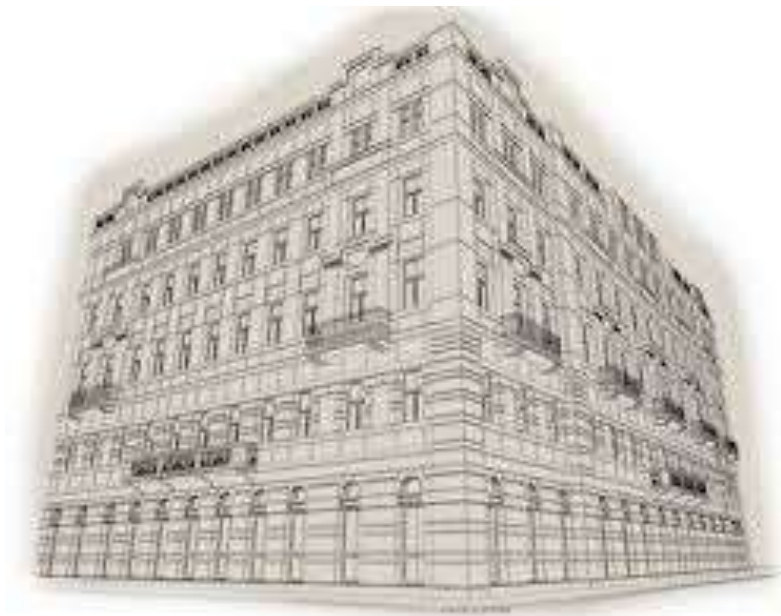


FORRÁS

- Fenn hivatkozott jogszabályok
- Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala, Földmérési és Földügyi Osztály által kiadott szakmai útmutató – **ALAPRAJZZAL KAPCSOLATOS VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ FÖLDMÉRÉSI ÜGYINTÉZÉSÉHEZ**
- www.tankonyvtar.hu - Nagyméretarányú térképezés 18., Egyes további (változási) vázrajz-készítési munkák végrehajtásának feladatai (Dr. Vincze László (2010))



KÖSZÖNJÜK FIGYELMÜKET



www.foldhivatal.hu
<http://fovaros.foldhivatal.hu/>

Földmérő Nap - PÉCS 2014. június 12.

