

# Alaprajzokról 2014 - 2017

*avagy*

**Részletek *Don Quijote de la Cato* feljegyzéseiből...**

**Sándor József**

ingatlanértékesítő – ingatlanrendező földmérő – geodéziai tervező és szakértő

Honvédelmi Minisztérium – Elektronikai, Logisztikai és Vagyonkezelő Zrt.

1101 Budapest, Salgótarjáni út 20.

[sandor.jozsef@hmei.hu](mailto:sandor.jozsef@hmei.hu) / +36 30 553 7798

**Szekszárd – 2017. július 7.**





## Mottó - 1.

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

## Az emberek véleménye nem akadály, hanem maga a megoldás!

*”...rendkívül fontos, hogy a társadalom legszélesebb rétegei is bekapcsolódhassanak a jogszabályok előkészítésébe, elősegítve ezzel a közjó érdekében a jogi szabályozás sokoldalú megalapozását, ezzel pedig a jogszabályok minőségének és végrehajthatóságának javítását, amelyek együtt a jó állam elengedhetetlen feltételei.”*

## Mottó - 2.

*Magyary Zoltán:*



**A közigazgatás nem az egyes emberek hatalma a többiek fölött, hanem a nemzet szervezete közös céljainak megvalósítására, közös szükségleteinek kielégítésére.**

**A közigazgatásnak nincs más létjogosultsága, nincs más mértéke, mint az emberek és a nemzet szolgálata.**



A közigazgatásnak nincs más létjogosultsága, nincs más mértéke

Összes Videók Képek Hírek Térkép Egyebek Beállítások Eszközök

Nagyjából 1 310 találat (0,77 másodperc)

KORMÁNYHIVATALOK - Budapest Főváros Kormányhivatala - Hírek  
www.kormanyhivatal.hu/hu/.../kormanyablak-ugyintezok-unnepelyes-oklevelatadoja  
2017. ápr. 6. - ... Magyary Zoltán meghatározta – „a közigazgatásnak nincs más létjogosultsága, ...

## Előzmények:

[https://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc\\_view/31-a-foldugyi-szakigazgatas-es-a-hm-ingatlanok-specialitasai](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://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc_view/174-sandorjosef-az-egyeb-onallo-ingatlanokhoz-)

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

[http://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc\\_details/335-sandor-josefalaprajz-mint-az-ingnyt-terkepi-adatbazis-resze](http://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc_details/335-sandor-josefalaprajz-mint-az-ingnyt-terkepi-adatbazis-resze)

[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/cat_view/68-fvarosi-es-pest-megyei-foldmer-nap-2017-marcius-23)

Mérnökújság - 2003. június - 38.o.

Magyar Jog – 2009/10 - 626.o.

Jegyző és Közigazgatás 2015/5 - 42.o.

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



## Miért fontos beszélnünk erről a témáról?

Magyarország nyilvántartott ingatlan állománya:  
összes ingatlan: ebből egyéb önálló ingatlan (EÖI):

~10,2 millió                      ~2,1 millió (~20,6%)

Ehhez képest Budapesten:

~1,1 millió                      ~820.000 (ez az összes EÖI ~40%-a!)

...vagyis mindezekből következik a „*maradék*”  
60%-on *osztozik* a többi 120 járási hivatal...  
ami járásonként az összes EÖI ~0,5%-át jelenti...  
...*de ez járásonként változhat*  
*néhány száztól tíz-húszezerig ...*



**Szokásomhoz híven, hogy minél többretegű legyen az előadásom, a 2015-ös felméréshez csatolódva idén ismét megkerestem - most - 34 járási hivatalt, ...és 4 járásból kaptam is visszajelzést/választ.**

*Ezeket kiegészítve - a saját tapasztalataimmal és a különböző szóbeli információimmal - állítottam össze a következő kimutatásaimat.*



## **2013 előtt alapított társasház, vagyis analóg, papíralapú alprajz módosításához az árak (2015-ös felmérésakor):**

**(Az Alapító okirat másolathoz meghatalmazás szükséges!)**

- 1) 4000.-Ft/földrészlet (DAT); 100.-Ft/A4 oldal Alapító okirat és Alaprajzról
- 2) 4000.-Ft/földrészlet (DAT) + Alapító okirat + Alaprajz
- 3) 4000.-Ft/földrészlet, csak az épület EOY koordinátái + Alaprajz
- 4) 2000.-Ft/földrészlet (DAT) + Alaprajz + Alapító okirat
- 5) 2000.-Ft/földrészlet, csak az épület EOY koordinátái + Alaprajz
- 6) 150.-Ft/épületpont, de max. 2000.-Ft; 100.-Ft/A4 oldal Alapító okirat és Alaprajzról
- 7) 100.-Ft/A4 oldal az Alapító okiratról és Alaprajzról (mivel még nincsenek digitalizálva)

**Még mindig minimum három féle variáció a 4 (+1 saját tapasztalatként)  
válaszadótól, ugyanarra az egy jogszabályra hivatkozva.**

## **A módosításához az árak (2017-es felmérésakor):**

**(Az Alapító okirat másolathoz meghatalmazás szükséges!)**

- 1) 4000.-Ft/földrészlet: (DAT) + 100.-Ft/A4 oldal Alapító okirat és Alaprajzról
- 2) 4000.-Ft/földrészlet: (DAT) + Alaprajz
- 3) 2000.-Ft/földrészlet (DAT) + Alaprajz + 100.-Ft/oldal az Alapító okirat  
(meghatalmazással!)



„3) 2000.-Ft/földrészlet (DAT) + Alaprajz +100.-Ft/oldal az Alapító okirat (meghatalmazással!)”

Véleményem szerint ez az értelmezés a helyes, mivel az elsődleges adat a papíralapú alaprajz, a többi adat - a korábbi kettős vetületben való munkavégzés analógiájára - azt szolgálja, hogy a földmérő átalakítsa az analóg/papíralapú rajzot digitális állománnyá, majd ezáltal a tervezett 3D-s nyilvántartáshoz, az alaprajzot beillessze a térképi EOVS koordinátarendszerébe.

Ami egyértelművé vált a 63/1999. (VII.21.) FVH-HM-PM e.r. módosításával, az a vizsgálati díj.

Úgy vélem viszont, hogy ennek ilyen módosítása, túl drasztikus lett.

Véleményem szerint újra módosítani kéne,

a telekalakítási vázrajzoknál,

vagy például a soron kívüli eljárásoknál

alkalmazott lépcsőzetes díjszámításra.





**2015-ben** összesen **16** megye, **27** járásából  
**249** társasház (490 EÖI)

iratait és alaprajzait kellett beszereznem

- Az adatkérés során **8+1 eset**ben **sem az alapító okiratot, sem az alaprajzot** nem tudták részemre kiadni, ami **3,6%-os hiányt** jelent.
- További **11 eset**ben már az **alapító okiratot ki tudták adni**, de az **alaprjzokat nem**. Ez további **4,4%-os hiányt** jelent.

Vagyis **összesen** 20 olyan társasház volt, ahol nem tudta kiadni részemre az ingatlanügyi hatóság a hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis részét képező alaprajzokat, illetve azok hiteles másolatait, ami a teljes mennyiség **~8%-a**.

**[ Ebből a „+1 társasház” teljes anyagát átadták a Levéltárnak!(?) - Onnan ki tudtam kérni.]**



**2017 április**ában megkerestem azt a **11 Járási Hivatalt**,  
ahol a 2015-ös hiányok voltak.

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

- **8** „előkerült”, tudták szolgáltatni (Rossz helyre volt besorolva; Aki kereste, nem volt megfelelő ismerete az irattárról)  
**(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 kétszeri megkeresésre sem kaptam semmilyen választ
- **1** a „+1” továbbra is a Levéltárban van



## Néhány részlet a tájékoztató válaszokból:

- Iratpótlás nem történt az ügyben.
- Az Ön által említett 1997. évi CXLI. törvény 18.§ (1) bekezdése, valamint a 2012. évi XLVI. törvény 16.§-a alapján sem pótolható illetőleg pótolható a kért irat.
- ...a bejegyzés alapjául szolgáló irat nem lelhető fel irattárunkban.
- ...hrsz-ra vonatkozóan az alapító okirat irattárunkban nem található.
- ...a bejegyzés alapjául szolgáló okirat ... az irattárunkban nem lelhető fel.  
Estelegetesen a társasház közös képviselőjénél, vagy a levéltárban lehetséges, hogy fellelhető ez az irat.
- ...a bejegyzés alapjául szolgáló okirat ... az irattárunkban nem lelhető fel. A hiányzó dokumentumok beszerzése érdekében ajánlom szíves figyelmükbe a határozatban szereplő XYZ Szövetkezetet, mint a szövetkezeti ház kezelőjét.



Úgy vélem az egyik legaggályosabb kérdés ez,  
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 **törvénysértő munkarész** beszerzésbe, illetve **változási vázrajz készítésbe** **kényszerítik** 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.”*

Mindezek 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,**

akkor

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



## Adatok 2015-2016 vonatkozásában - gyakorló földmérőktől.

- E két év alatt összesen **171** alapító okirat módosításhoz készítettek alaprajzot.
- Ebből a földhivatal nem tudta szolgáltatni felénk az alaprajzokat **23** esetben **(~13,5%)**
- Ugyanakkor a szolgáltatott **148** db alaprajz dokumentációból **32**-nél állapították 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 vázrajz és 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 eltér mind az eredeti/jelenlegi helyszíntől, mind az eredeti alapításkori alaprajzi kontúrtól**. Ezeknél kezdeményezni kellett, a megfelelő mérési munkarészek benyújtásával a **felmérési és/vagy térképezési hiba, esetleg digitalizálási hiba** (továbbiakban: FTTH) kiigazítását.



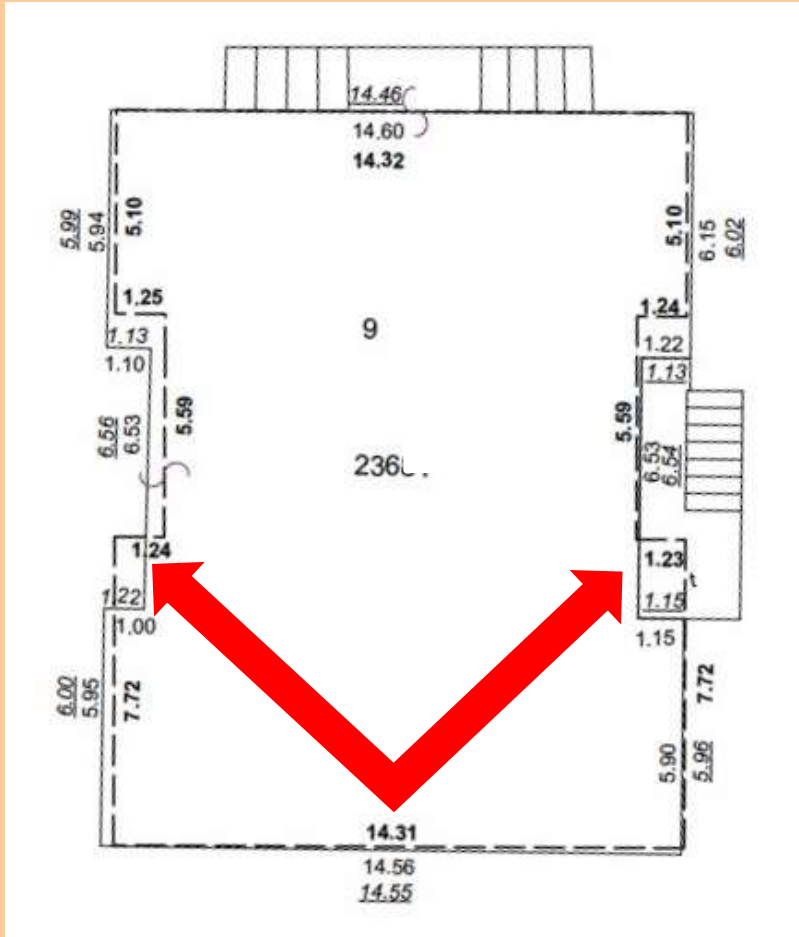


*Ezen hibákat három fő csoportba soroltam:*

- „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.



# Példák az „általános” felmérési, térképezési hibákra:

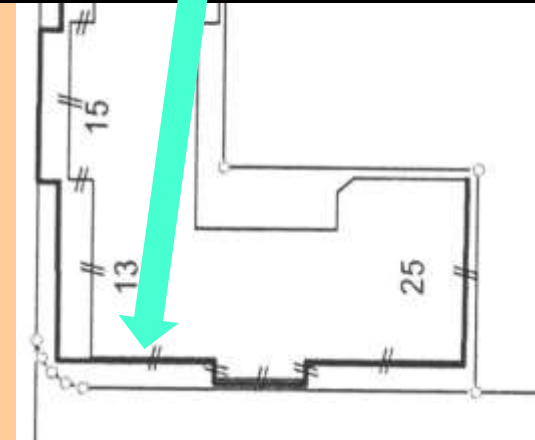
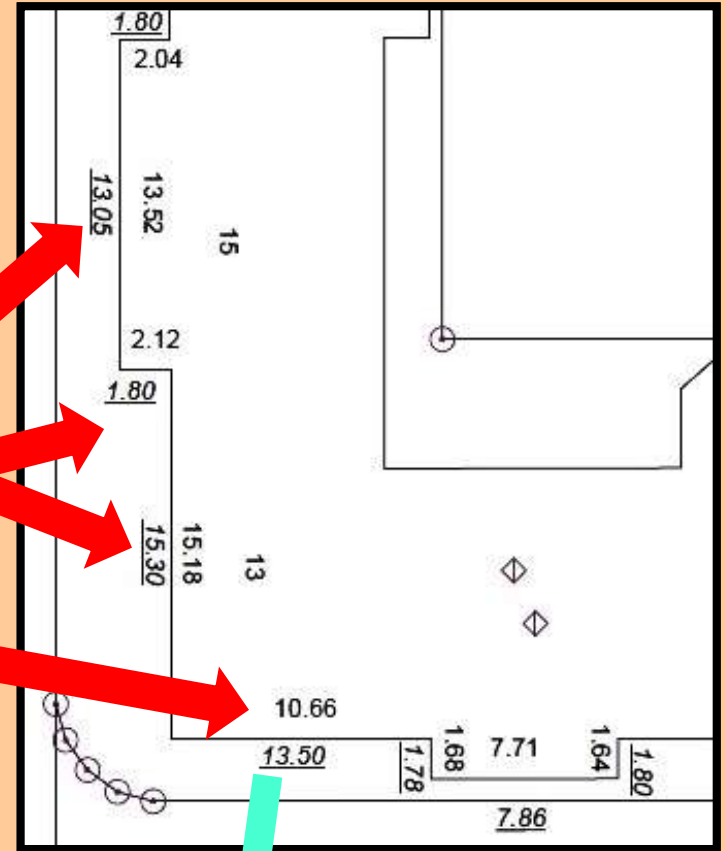


----- hibás alaprajzi állapot

———— helyszín / javított alaprajzi állapot  
(megegyezik a térképi állapottal)

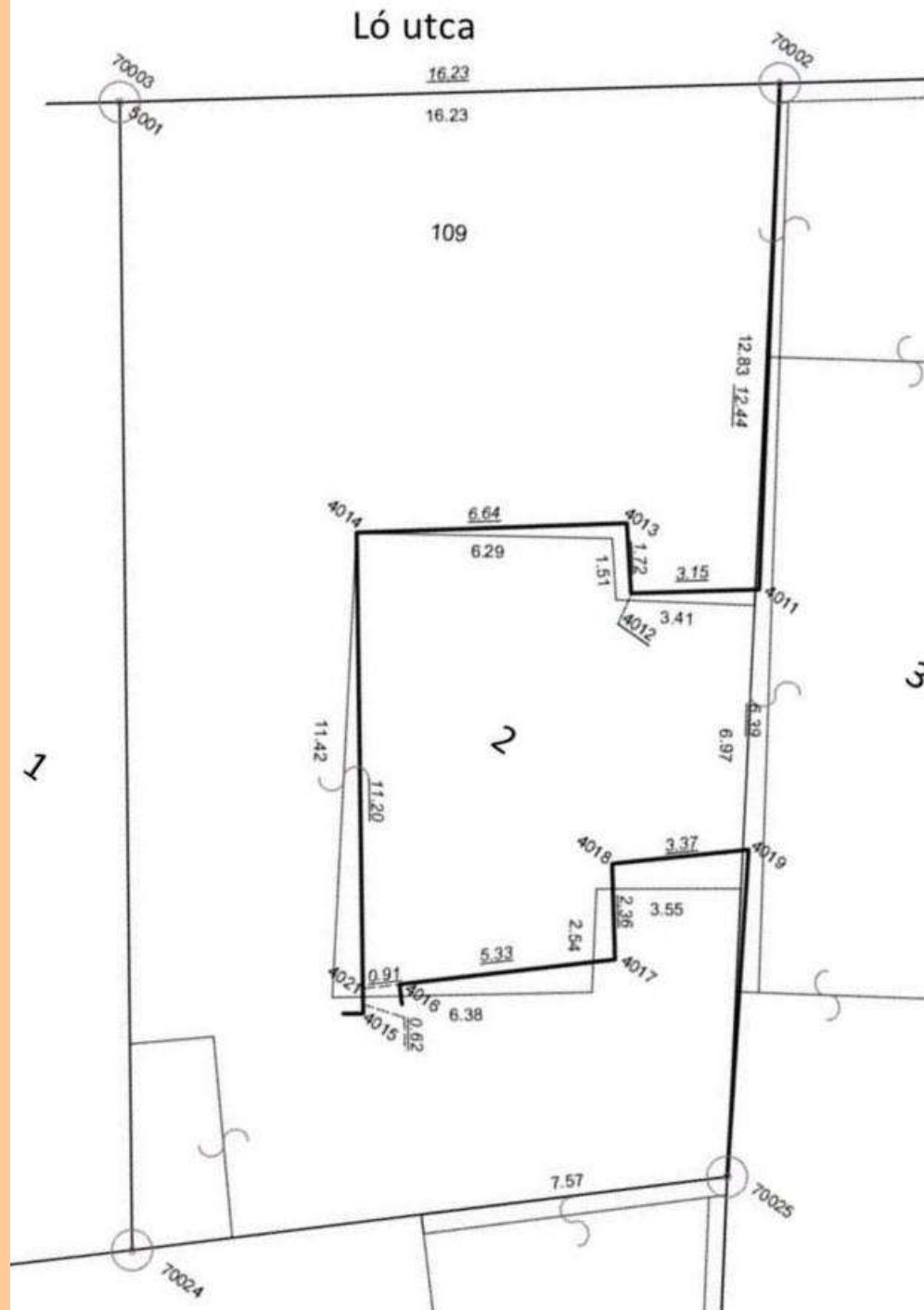
digitalizálási  
hiba

felmérési  
és/vagy  
térképezési  
hiba



A „*belső udvar*”  
hibás ábrázolása:

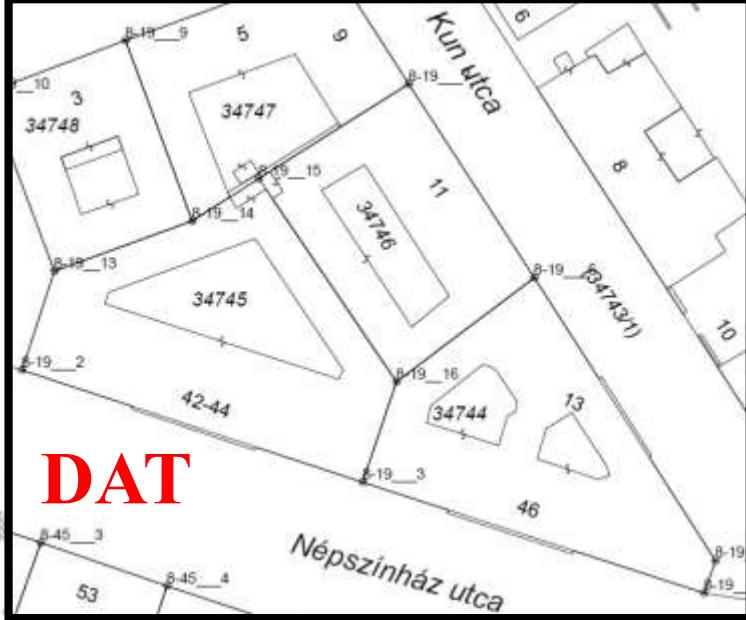
Ami sok esetben  
már nem is a  
digitalizálás hibája,  
hanem a felmérés,  
újra felmérés  
elmaradására utal.



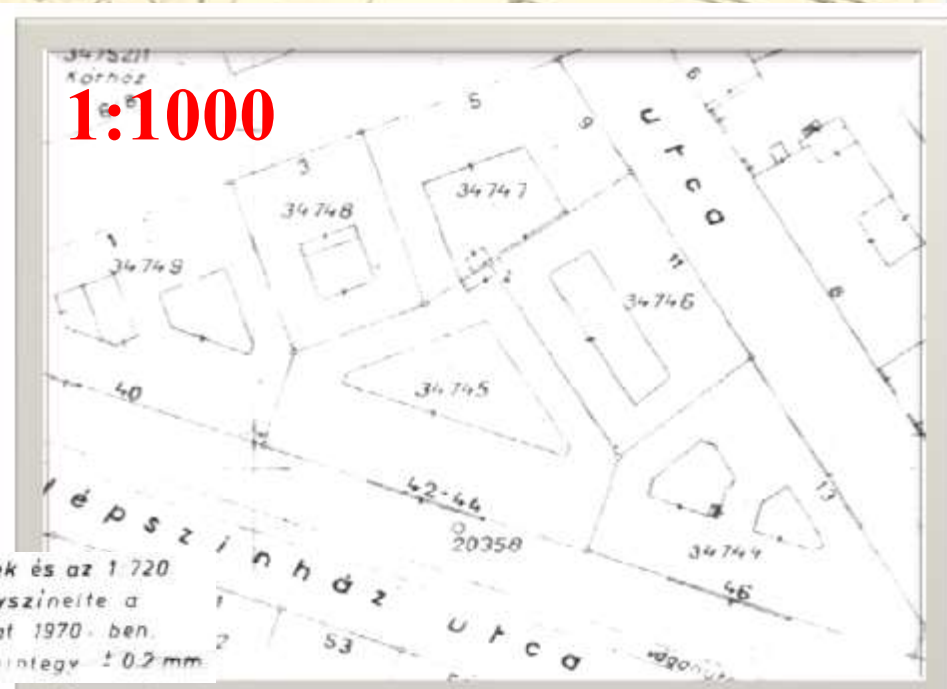
1:720 kataszteri



DAT



1:1000



-1946-

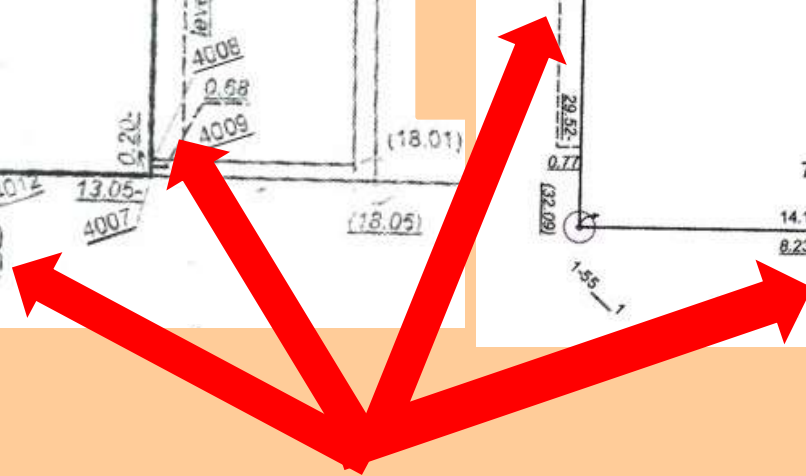
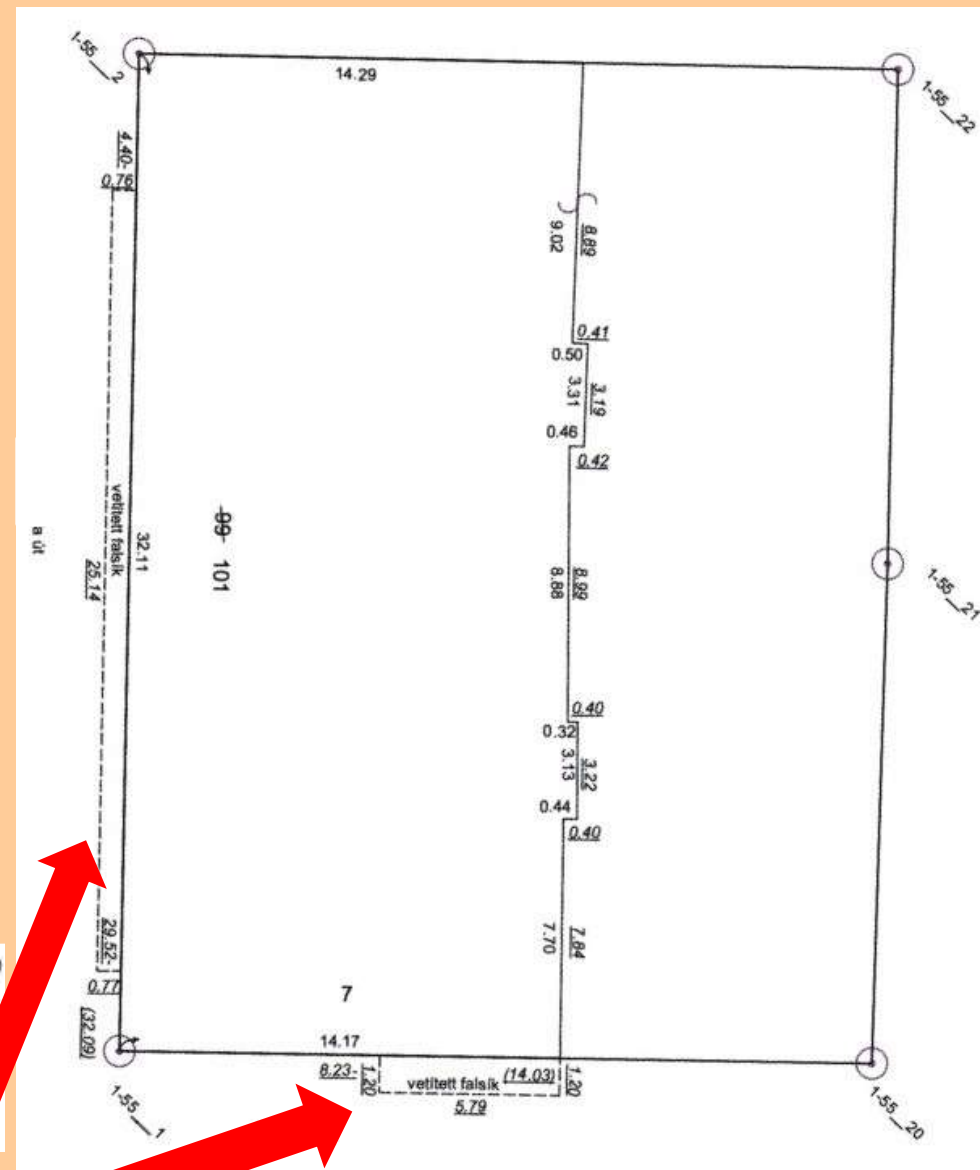
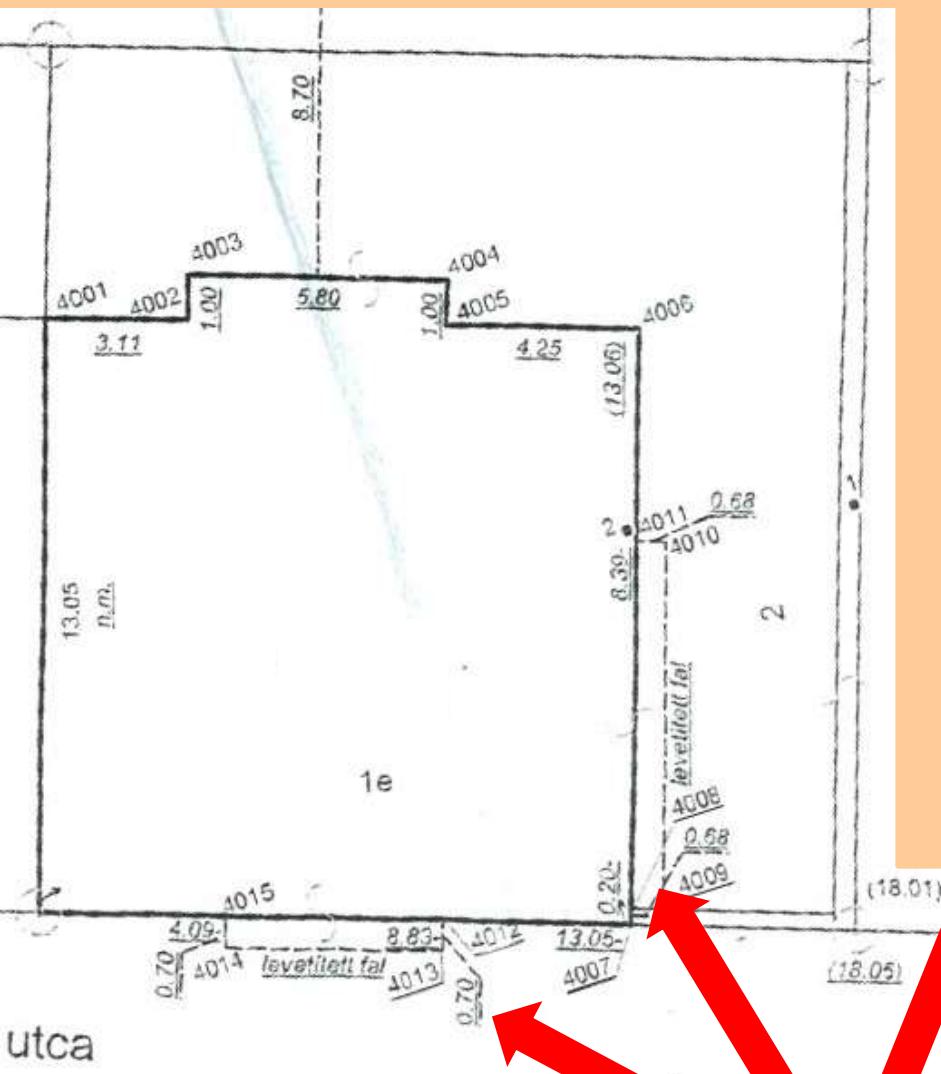


Az 1946-48 években készült tőmbhatár mérések és az 1:720 ma térképek felhasználásával mérte és helyszíneite a Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat 1970-ben. Az ábrázolás pontosságának középhibája mintegy ±0,2 mm.

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



# Az emeleti / vetített falak hiánya:



Az eddigi gyakorlati tapasztalatok alapján - úgy vélem – el kéne gondolkodni (elsősorban) Budapest belső kerületeinek (az u.n. *ős-Budapest*) zárt sorú beépítésű épületei belső udvarainak az ellenőrző, pontosító, tényleges földi eljárással történő felmérésén, újra térképezésén. Bár ez a helyzet vélhetőleg igaz lehet néhány más nagyvárosunk *századfordúlos* belső területeire is!

... és a belső telekhatár-pontok bizonytalanságait még így is megörökölheti tőlünk *a jövő nemzedéke.*

Ezzel párhuzamosan, a nem ábrázolt, vetített falsíkok pótlását is meg kéne oldani, melyhez első nekifutásra, akár irodai úton, a Google-Maps képeivel is lehetne „*helyszínelni*” az épületeket, s így megtervezni a majdani helyszíni méréseket.



Az alaprajzok vizsgálatával kapcsolatban az előbb hallottunk egy eléggé részletes előadást, így én most csak egyetlen - számomra aggályos - szegmenssel foglalkoznék, amikor azzal adják vissza az alaprajzot javításra, hogy nem 1:100 méretarányú.

**Megvizsgáltam 50 különböző TH alaprajzát - szerte az országból:**

- nekem muszáj volt, a későbbi tervezett módosítások miatt...
- a régi alaprajzokon szereplő méreteket összevettem az általam Majzik háromszögpárral levett méretekkel, és az *eredeti fénymásolat* hitelesített fénymásolatáról meghatározott méretek a gyakorlatban egyszer sem adtak ki 1:100 méretarányt.
- A nagy átlag 1:96 és 1:104 között volt. *Sőt ilyen szórás előfordult egy A0 vagy A1 méretű lap két széle között is!*
- ...s persze mindennél eleve abból kellett kiindulnom, hogy eredetben jól, pontosan szerkesztették meg az alaprajzot, arra jó méreteket írtak, s csak az anyagi hordozó papírlap torzulásai terhelhetik azt...
- ...s persze a méretlevételeket még csak szelvénykeret, vagy örkereszt-háló sem segíti, csak a bizalom abban, hogy régen jól szerkesztettek, s jó méreteket írtak a rajzra...

Ha most ehhez hozzáveszem az Fttv. 16.§ (3)- (4) előírásait, akkor végképp **megkérdőjelezhető egy ilyen tartalmú hiánypótlási felhívás**, melynek sok mindenhez lehet esetleg köze, de a szakmához semmi!





Szeretném felhívni a figyelmet, hogy **DIGITÁLIS nyilvántartásunk van!**

A 25/2013. (IV.16.) VM. Rendelet (továbbiakban: **25/2013.**) 31.§ (1) szerint: *A társasház, illetve szövetkezeti ház ingatlan-nyilvántartásba vétele előtt a járási földhivatalhoz a társasház, illetve a szövetkezeti ház **vektoros formátumban elkészített szintenkénti alaprajzát** vizsgálat és nyilvántartásba vétel céljából be kell nyújtani.*

Az alaprajz digitális állományának a kinyomtatott változata méreteket nem tartalmazhat. Az csak a korábbi, hagyományos, *kézzel fogható*, laikusok által is értelmezhető, mintegy szemléltető változat. Gyakorlatilag ugyanaz, mint a kinyomtatott térképmásolataink.

...és bár tudom, hogy a 46/2010. (IV.27.) FVM rendeletet már hatályon kívül helyezték, de annak a 16.§ (4) bekezdésében megfogalmazott szakmai alapvetését ma sem vethetjük el:

***Térképmásolatról méretlevétellel megállapított méreteket tilos felhasználni.***

Nem hiába szerepel a kiadásra kerülő térképmásolatokon:

***Méreték levételére nem használható***

***Úgy vélem ezt a rendelkezést újra be kéne illeszteni valamelyik hatályos földmérési jogszabályunkba!  
...és értelmeznünk kéne a változási vázrajzokra is!***



Ugyanakkor el kéne gondolkodni, hogy a mai digitális világban szükség van-e ténylegesen legalább 5 sorozat 1:100 méretarányú „*lepedőkre*”?

Véleményem szerint, hogy összhangban legyünk a törvényi előírással is, elegendő lenne egy köteles példány a hivatal felé 1:100 méretarányban, a többi pedig olyan méretarányban ami maximum A3 lapra ráfér.

Az ügyfelek, ügyvédek, ügyintézők számára ez megfelelő lenne, mivel méretadatokat úgy sem tartalmaz(hat), csak áttekintő, szemléltető funkciója van/lenne.

**...s ez így egyszerre lenne papír takarékos,  
valamint  
irattár-, és környezetbarát.**



Ugyanakkor szakmailag azzal sem tudok egyetérteni, amikor a hivatal olyan környezeti adat, rajzi elem hiánya ad ki hiánypótlási felhívás, mely hiány abból fakad, hogy a hivatal nem tudta a készítő rendelkezésére bocsátani az alaprajzokat.

Itt visszautalnék a korábban már hivatkozott Fttv. 16.§ (4) rendelkezésére:

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

Innentől kezdve, véleményem szerint először a hivatalnak kéne pótolni a hiányos adatszolgáltatását, s utána várhatná el annak a benyújtott munkarészekon történő megjelenítését.





Bár, már több, mint 11 éve hatályos a **44/2006. (VI.13.) FVM** rendelet az önálló ingatlanok helyrajzi számozásáról és az alrészletek megjelöléséről, még mindig jelentős ellentmondásokat tapasztalok az egyéb önálló ingatlanokat érintő változások esetén.

Az igaz, hogy a rendelet 6.§-a részletesen taglalja az egyéb önálló ingatlanok helyrajzi számozását, de azt követően végig csak a földrészleteket érintő változásokat szabályozza, ami azért egyértelmű, mivel következetesen a földrészlet fogalmat használja a kezelt ingatlan fajta megjelöléseként.

Javasolnám a **44/2006. (VI.13.) FVM** rendelet **módosítását** az **1997. évi CXLI. törvény** illetve, az annak végrehajtására kiadott **109/1999.(XII.29.) FVM** rendelet szóhasználatára, mely minden olyan rendelkezése esetében, mely szándékolt rendelkezései szerint csak a **földrészletekre** vagy csak az **egyéb önálló ingatlanokra** vonatkoztat, úgy azt a megjelölést használja, míg ha a rendelkezése mindegyikre vonatkozik, úgy az összefoglaló értelmezésű **„ingatlan”** fogalmat használja.

Illetve ki lehetne egészíteni a rendelet 6.§-át 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 tovább finomítani, részletezni is...



Több válaszadóval teljes összhangban nekem is az a véleményem, hogy - így bő 4 év elteltével - már végre ki kéne egészíteni a 25/2013.(IV.16) VM. rendeletet egy ALAPRAJZ mintával.

...még pedig lehetőleg nem a legegyszerűbb szoba-konyhas lakással, hanem olyannal, ami legalább két szintet tartalmaz, ahol van olyan EÖI amiben van 1,90m magassági lehatárolás is, két szinten helyezkedik el, belső szintváltozás miatti lépcsők, tehát valami olyan, ami nem a rajzasztalon született, hanem köze van a való élet sokszínűségéhez...

**Természetesen nem ártana**  
**a többi mintarajzot sem frissíteni!**

...és ha már digitális nyilvántartásunk van, szükséges lenne a **rétegekiosztás egységesítése**, mind az adatszolgáltatás, mind a vázrajz készítés oldaláról!



**...és néhány, nemcsak az alaprajzokkal kapcsolatos,  
általános probléma.**

Még jelenleg is többször megtapasztalom, hogy a hivatalok rutinból járnak el, végzik a vizsgálatot, a záradékolást. Még mindig nem tudatosult mindenkiben, hogy a záradékolást a **2004. évi CXL. törvény (Ket.)** szerint kell végezni, valamint az sem, hogy **a záradékolt vázrajz hatósági bizonyítvány!** [25/2013. 47.§ (1)]

...és például a kapcsolattartási formát is megválaszthatja illetve megválaszthatná az ügyfél, s kérheti/kérhetné a minél gyorsabb ügymenet érdekében az elektronikus kapcsolattartást, értesítést!

[Ket. 28/A.§ ]



Csakhogy itt is van egy jogszabályi ellentmondás.

Bár a **25/2013.** szerint a vizsgálatot, záradékolást a Ket. szerint kell végezni, de a földhivatalok jelenleg csak e-hitelesnek nem tekinthető egyszerű elektronikus levelezésre képesek.

Bár ezen is a legrövidebb idő belül tájékoztathatnák a földmérőt a hiánypótlásról, vagy épp' a záradékolás megtörténtéről.

... és itt az elsődleges ok nem az írásosság elvének az érvényesítése, hanem az, hogy a hivatalok még nem képesek **e-hiteles levelezésre.**

Ezt persze csak kormányzati szinten lehetne megoldani, mert ha a hivatalok tudnák fogadni az Ügyfélkapun keresztül küldött **e**-leveleket, akkor már létre is jött az **e-hiteles levelezés.**

Úgy vélem, a földmérőknek ez nem okozna gondot, mivel szerintem - leginkább - az OÉNY miatt minden földmérő rendelkezik Ügyfélkapuval.





Az elmúlt 5 év alatt 35 járással volt konkrét szakmai kapcsolatom, amiből meg kellett állapítanom, hogy mekkora nagy hiba volt a *Főosztály* részéről, amikor megtiltotta a földhivatali munkatársak magán földmérői tevékenységét. Gyakorlatilag szerte az országban olyan kollégák végzik a vázrajzok vizsgálatát és záradékolását, akik vagy soha, vagy már hosszú évek óta saját maguk nem készítettek egyetlen egyet sem.

*(A hiba kiigazítási vázrajz teljesen más kategória!)*

Ez a fajta gyakorlati tudás hiánya rendszeresen kiüt a hiánypótlások tartalmában, melyek egyértelműen íróasztalnál, papírokból megfogalmazott, s csak papírokra leírtak alapján születnek. Hiányzik belőlük az a tapasztalás, hogy egy adott munkát az adatvásárlástól, a záradékolt anyag kézhezvételéig valaki végigcsinálja.

**Éppen ezért én most egy merőben új felvétéssel állnék elő!**



**Javaslatom szerint nem tiltanám a magán földmérői tevékenységüket, hanem kötelezném őket, hogy minden évben legalább „X” változási vázrajzot készítsenek.**

Bár az összeférhetetlenség járási szintű értelmezésével nem értek egyet, de akkor legyen az, hogy valamelyik szomszédos járásban végeznének ilyen munkákat. Az elvárt mennyiségen lehet polémiázni. Szerintem már az évi 2-3 munka megadná minden kolléga számára azt a tapasztalást, hogy megérezzék milyen a „pult” másik oldalán állni, és az adatszolgáltatástól a záradékolt példány átvételéig végig csinálni.

Ez, úgy vélem jelentősen javítaná az ő munkájukat, s kölcsönös megértést, empátiát teremtene a „pult” két oldala között.

**Ráadásul mindez felfogható az érintett ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földhivatali kollégák egyfajta szakmai (gyakorlati) továbbképzésének, mely meghatározott darabszámmal ugyanúgy feltétele lehetne a jogosultság meghosszabbításának.**



FÖLDÜGYI FŐOSZTÁLY

FF/1418/1/2014.

Ügyintéző: dr. Vigh Ágota  
Telefonszám: 79-52 194  
E-mail: agota.vigh@fm.gov.hu

Sándor József  
részére

Honvédelmi Minisztérium Elektronikai, Logisztikai és Vagyonkezelő Zrt.

Csak elektronikus úton.

sandor\_jozsef@hmei.hu

**Tárgy:** Társasházi alaprajzok nyilvántartásba vételével kapcsolatos tájékoztatás

**Tisztelt Sándor József Úr!**

A társasházi alaprajzok nyilvántartásba vételével kapcsolatos tájékoztatást kérő levelére, amelyet elektronikus úton írt néhány földhivatal részére, az egységes álláspont kialakítása érdekében a Földügyi Főosztály vizsgálja a beadványt, továbbá egyeztetés van folyamatban a Miniszterelnökség Építéssztratégiai Főosztályával, amelynek eredményét megküldjük Önnek.

Tájékoztatom Önt, hogy a Földhivatalok országos egységes gyakorlatának biztosítása érdekében, csak a Földművelésügyi Minisztérium Földügyi Főosztálya által kiadott állásfoglalást követően jogosultak intézkedni a földhivatalok.

Budapest, 2014. október „ 20 „



Tisztelttel:  
Varga Márk  
Főosztályvezető

FÖLDÜGYI ÉS TÉRINFORMATIKAI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: FF/626/1/2017.

Ügyintéző: dr. Vigh Ágota  
Telefon: 795-2194  
E-mail: agota.vigh@fm.gov.hu

Sándor József  
részére

Honvédelmi Minisztérium Elektronikai, Logisztikai és Vagyonkezelő Zrt.

Elektronikus úton

**Tárgy:** Sándor József szakmai megkeresésére adott tájékoztatás

**Tisztelt Sándor József Úr!**

Elektronikus úton megküldött szakmai megkeresését köszönettel megkaptam, amelyre az alábbi tájékoztatást adom.

A Földügyi és Térinformatikai Főosztály (a továbbiakban: Főosztály) FF/1418/1/2014. számú levele óta a társasházi alaprajzok nyilvántartásával kapcsolatos egyeztetéseket késleltette a közigazgatás szervezeti átalakításából, valamint a háttérintézmények megszüntetéséből és az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény megjelenéséből adódó jogalkotási feladatok sorának végrehajtása.

A Főosztály 2017. év őszére tervezi az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet teljes körű megújítását, amely a társasházi alaprajzok, valamint egyéb önálló ingatlanok szabályozási körét érintő rendelkezéseket is tartalmaz.

A szakmai jogszabályok készítéséhez felajánlott segítségét megköszönöm és egyben méltányolom a földmérési szakterületen végzett munkáját. Tájékoztatom, hogy szakmai észrevételeit az előkészületek során a társadalmi egyeztetés kereteiben teheti meg.

Társadalmi egyeztetésre kell bocsátani a törvény, a kormányrendelet és a miniszteri rendelet tervezetét és indokolását. A Kormány honlapján megadott elérhetőségen keresztül biztosított a jogszabályok véleményezése, azaz az általános egyeztetés, valamint biztosított a jogszabály előkészítéséért felelős miniszter által bevont szervezetek által történő közvetlen véleményezés is. Ez utóbbi, közvetlen egyeztetés során a Magyar Földmérési, Térképészeti és Távérzékelési Társaság részére is megküldésre kerülnek a földmérési szakterületet érintő jogszabály tervezetek.

Budapest, 2017 JÚN 28.



Üdvözlettel

Horváth Gábor István  
mb. Főosztályvezető



**Fentiek alapján úgy vélem,  
van még, lesz még bőven  
tennivalónk, ebben a témakörben (is).**

**Végezetül - szokásos -  
közigazgatási alapelvem:**

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

*Köszönöm a figyelmet!*

*Sándor  
József*



