

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetésére indított  
**program koordinálásának feladatai**

Cseri József ügyvezető igazgató. NKP Nkft.

*(a projektvezetés feladata, eddigi tapasztalatai, további tervek)*

**A projektvezetés feladata**

A Kormány a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének szervezési és bonyolítási feladatait a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft-re bízta. A feladatot a Földművelésügyi Minisztérium Földügyi Főosztályával együttműködve, annak szakmai felügyeletével látja el, melyhez a jogszabályi háttérrel a 405/2012. (XII. 28.) Korm. rendelet, valamint a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény biztosítja.

A koordinációs feladataink:

- gazdasági elemzések elvégzése, döntés előkészítés,
- időbeli ütemezés elkészítése a feladat végrehajtásához, a beszerzés tárgyának és mennyiségének meghatározása, a megfelelő beszerzési és pályáztatási módok kidolgozása,
- közbeszerzések és pályáztatások lebonyolítása (földmérő vállalkozások és jogi szolgáltatók kiválasztása),
- eredményes eljárás esetén a nyertes ajánlattevőkkel szerződések megkötése, keretmegállapodásos eljárásban a szerződött felek újraversenyeztetése, egyedi szerződések megkötése,
- munkaindító értekezletek, tényfeltáró megbeszélések bonyolítása a földhivatallal az FM FF közreműködésével,
- a teljesítés biztonsága érdekében a munkavégzés folyamatos nyomon követése,
- ellenőrzések, jelentések, riportok, tájékoztatók készítése,
- nem megfelelő minőségben elvégzett munka okának kivizsgálása és az ezzel kapcsolatos szankciók elrendelése földhivatali tételes hibajegyzék alapján,
- pénzügyi teljesítéshez szükséges igazolások adatainak ellenőrzése, a földmérő vállalkozók és a jogi szolgáltató részére a számlázáshoz szükséges teljesítésigazolások kiállítása,
- beérkezett számlák ellenőrzése és kifizetése.

## **Megszerzett tapasztalataink:**

### **A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetés eddigi tapasztalatai a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft. szemszögéből**

A földhivatalok és a földmérő vállalkozók munkájának segítésére Társaságunk ortofotót készített a pilotként meghirdetett három Vas megyei járás külterületéről. A lombtalan időszakban készített, 20 cm terepi felbontású ortofotók jól felhasználhatóak voltak a keretmérések elvégzésénél, a művelési ág változások bemérésénél, a felmérési, térképezési vagy területszámítási hibák javításánál és a mezőgazdasági helyszínelésnél. Sőt olyan esetekben, mint például az egyezségek megkötése is hathatós segítséget nyújtott.

Egyértelmű és vitathatatlan az ortofotó felhasználásának előnye, teljesebbé teszi a terepi munkák előkészületét, növeli a munkavégzés hatékonyságát, költségtakarékosságát, a helyszíni és nyilvántartási állapot összehasonlításának gyorsaságát, azonosíthatóságnak megfelelően biztosítja a geometriai adatnyerés lehetőségét és mindezek mellett laikusok számára is értelmezhető megjelenítést biztosít.

Az itt megszerzett tapasztalatok alapján, a hamarosan meginduló országos munkák végzését támogatóan, Társaságunk tervezi és szorgalmazza, a kormány és a szakmai vezetés felé is jelezve a kiírásra kerülő területeken lombtalan időszakban a légifényképezés és ortofotó készítés fontosságát, valamint annak minél hamarabb történő átadását a földhivatal részére.

A Vas megyei pilot munka lassan indult meg. Az évek óta folyamatosan csökkenő létszámú földhivatali szakember gárdára, a napi feladataik ellátása mellett hatalmas terhet rótt az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével együtt járó koncentráltan és nagy mennyiségben jelentkező munka.

Itt jegyzem meg, hogy a nagy leterheltséget kerülendően, szeretnénk, ha az országos munkák megindításakor megynként csak egy járás kerüljön kiírásra.

A földmérő vállalkozások a keretmérés megkezdésekor a mezőgazdasági helyszínelési jegyzőkönyvvel együtt az ortofotókat is megkapták. Az ortofotó felhasználásának lehetőségét azonban volt olyan, aki szabadon értelmezte. A földhivatal tájékoztatásából értesültünk, hogy

egy földmérő vállalkozó, a terepi méréseket, munkát megspórolandó, teljes mértékben az ortofotóról akarta elkészíteni a keretmérés leadandó munkarészeit.

A földhivatalok a hibásan teljesítő földmérő vállalkozások észrevételeit, hivatkozásait, panaszait a szóban meghallgatták, azonban Társaságunkat hivatalos úton írásos formában nem tájékoztatták, tételes hibajegyzéket nem vettek fel, jelentés nem érkezett, így közbeavatkozni nem tudtunk.

Amennyiben a földmérő munkájával kapcsolatosan kifogás merül fel, nem megfelelően teljesít, a földhivatalnak időben és írásban a hibák tételes megadásával jelentenie kell az NKP NKft. részére.

Hangsúlyozom, hogy tapasztalataink szerint a földmérő vállalkozások többségében betartják az előírásokat és határidőket.

A keretmérések végrehajtása sikeresen lezajlott.

Legjelentősebb hátráltató tényező volt, a vártnál több (kb. 30%) felmérési, térképezési vagy területszámítási hibajavítás. A művelési ág változás műszaki munkarészeinek földhivatali vizsgálata is sok esetben hosszúra nyúlt.

A teljesítések nyomon követésére megszerkesztett előrehaladást rögzítő táblázat jól feltárja a határidőcsúszásokat az egyes munkafázisok között. Sajnos a táblázatban nem mindig a naprakész adatok kerültek feltöltésre, vezetése hiányos és hibákkal terhelt volt. Sok esetben egyedi jelöléseket, színeket használtak, melyekből nem egyértelmű következtetések vonhatóak le.

A megosztás helyét és irányát megállapító határozatok meghozatala és a jogerőre emelkedése közötti különbség esetenként több hetes eltérést mutat, ami indokolatlanul lelassítja a munka végrehajtását.

Az eddigi adataink alapján látható, hogy kis mértékben került sor egyezségkötésre. A jogi szolgáltató tevékenységével kapcsolatban megfogalmazódott, azaz elvárás, hogy az érintett földhivatalokkal együttműködve próbáljon megoldást találni az egyezségek számának növelésére. Minden résztvevő fél érdeke lenne az egyezségek nagyszámban történő megkötése, amivel jelentősen rövidülne a megosztási eljárás teljes folyamata.

Sorsolásra, csak akkor kerül sor, ha az egyezés feltételei nincsenek meg. Erről viszont tényvázlatot kell felvenni, melyet a földhivatalnak és elektronikus másolatban az NKP NKft-nek meg kell küldeni.

Hátráltatta a munkavégzés folyamatát, hogy a sorsolási jegyzőkönyv záradékolása a jogorvoslatra nyitva álló határidő eltelte után nem történt meg, több esetben 20 napot meghaladóan került rá sor.

Tapasztalataink azt mutatják, hogy szükséges lenne az NKP NKft. és a földhivatalok közötti megállapodás vagy szerződés megkötésére, mivel az NKP NKft. és a földmérő vállalkozók valamint a jogi szolgáltatók között kötött szerződésekben olyan kötelezettség vállalások vannak, amelyek teljesítését a földhivatali közreműködés is befolyásolja.

A földrészletek kitűzése és bemutatása után a földmérő által elkészített ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges munkarészek záradékolása több esetben a 30 napot is meghaladta. A 30 nap feletti záradékolási idő csak abban az esetben fogadható el, ha az a földmérő által záradékolásra hiányos vagy alkalmatlan munkarészek átadása miatt következik be, de ebben az esetben viszont a földhivatalnak ezt jeleznie kell felénk tételes hibajegyzék megadásával. A hibás teljesítésről írásos tájékoztatás a földhivaltól nem érkezett, így a nem megfelelő minőségben leadott munka munkavégzőjével szemben fellépni nem tudtunk.

A pénzügyi teljesítéshez szükséges földhivatali igazolások kiállítása, nem követte szorosan az elvégzett munkákat, így a tömegesen érkező igazolások ellenőrzése részünkről is rengeteg energiát emésztett fel. Sok esetben a földhivatal ismételten állított ki teljesítésigazolást egyes földrészletek vonatkozásában.

A közbeszerzési eljárás nyerteseiként szerződött földmérő vállalkozások alapvetően megfelelően végezték/végzik munkájukat. A feladat elhúzódása likviditási próba elé állíthatta azokat, aki nem megfelelően mérték fel pénzügyi gazdasági lehetőségeiket és úgymond „a munka mindenáron való megszerzése” motiválta a pályázó céget vagy konzorciumot.

Összességében a Vas megyei pilot tapasztalatai azt mutatják, hogy a feladat végrehajtása ugyan nagy terhet ró a résztvevőkre – különösen a beszűkült kapacitásokkal rendelkező földhivatalokra – mégis végrehajtható. Szeretnénk elérni, hogy a földhivatalok a műszakilag nem megfelelő teljesítéseket tételesen, naprakészen dokumentálják, és azokat jelezzék a

Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft. felé. Az esetleges értesítések megküldését követően Társaságunk a szerződéses partnert figyelmeztetni tudja a munka pontos, precíz és jogszabályi keretek között meghatározott tartalmi, alaki és minőségi követelményeinek teljesítésére.

A pilot tapasztalatai alapján az országos projekt kiírásakor szigorodtak a műszaki és gazdasági feltételek, pontosításra kerültek a közbeszerzés során kötendő szerződések, és finomításra kerül a munka nyomon követésének rendszere.

### **További tervek:**

- **Munkafolyamatokat Támogató, irányító és ellenőrző Rendszer (MTR)**

A rendszer élesbe állása 2014 novemberében megtörténik. Az ezt követő időszakban a **részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló** munkák elvégzésének támogatására bevezetjük a szoftver használatát.

A rendszer, jelentős terhet vesz le a projektben résztvevő felek különösen a földhivatalok „válláról”.

Hatékonyabbá teszi az adminisztratív munkák végrehajtását nemcsak a földhivatal számára, hanem a földmérő vállalkozók és jogi szolgáltatók részére is. A munkafolyamatok nyomon követése, ellenőrzése, folyamatos jelzés ad az egyes munkafázisok csúszására, a pénzügyi teljesítés igazolások kiállítása egyszerűbbé válik.

- **Ortofotó készítés**

A Kormánydöntést követően a kijelölésre került járásokról közbeszerzési eljárás lefolytatásával ortofotót tervezünk készíttetni.

A Vas megyei PILOT során megszerzett tapasztalatok alátámasztják törekvésünket, az ortofotó alkalmazása a földhivatalok és a földmérő vállalkozások számára is jelentős mértékben segítette feladatuk végrehajtását.

Gyors, hatékony és költségtakarékos megoldást kínál a feladatok elvégzéséhez.

Így szorgalmazzuk ennek megvalósítását.

- A keretmegállapodások aláírása megtörtént a földmérő vállalkozókkal. A Kormány döntését követően kerülhet sor az érintett területeken a költségvetési források figyelembevételével a nyertes vállalkozók újbóli versenyeztetésére, az egyedi szerződések megkötésére és a munkák elindítására.

Budapest, 2014. szeptember 25.