



Az OKTM projekt vállalkozói szemmel

Zsilvölgyi Csaba

OKTM továbbképzés
Budapest, 2018. október 1.

A Pécsi Geodézia Kft az OKTM projekt keretében eddig 5 járásban vett részt:

- Kaposvári Járás (I. ütem)
- Marcali Járás (II. ütem)
- Fonyódi Járás (III. ütem)
- Mohácsi Járás (IV. ütem)
- Siklói Járás (V. ütem)

A Pécsi Geodézia Kft. OKTM projekt keretein belüli elvégzett munkái:

Járás	össz hrsz	Művelési ág változással érintett	kérelmezők száma
OKTM I ütem Kaposvár	239	166 (69%)	1158
OKTM II ütem Marcali	402	288 (72%)	1629
OKTM III ütem Fonyód	302	238 (79%)	1428
OKTM IV ütem Mohács	436	68 (16%)	1472
OKTM V ütem Siklós	601	266 (44%)	1643
Összesen:	1980	1026 (56%)	7330

Az érintendő témák:

- Extrém földrészletek
- Művelési ág változás
- Utak, műveleti utak
- Erdészeti nyilvántartás
- Egyezségi tárgyalás
- Birtokba adás
- Ortofotó
- Földmérő és jogi szolgáltatók együttműködése
- Fontos kérdések a jövőt illetően

- Az I-III. ütemben Somogy Megyei járások településein dolgoztunk melyekre az erősen tagolt, dombos, sok erdős alrészlet volt a jellemző.

- A Kaposvári és Marcali járásban a keretmérés lezárulta után, a művelési ág változási munkafeladatok kiadása nagyon elhúzódott. A hatósági bizonyítványok nagy részét közel fél év után kaptuk meg. Nem volt ez jó sem a Földhivatalnak, sem a földmérő vállalkozónak. Az ok: **létszámhiány** volt.

Nikla 08/10 hrsz – 14 db alrészlet, területe 8ha.

Tapsony 0190 hrsz 17 db alrészlet, területe 106 ha, kérelmezők száma 21 volt.

Böhönye 0359 hrsz, területe 48 ha, birtokbaadáshoz 250 db tulajdonost kellett kiértékelni ebből 3 volt a kérelmező.

Az egyik somogyi járási földhivatal előírása szerint a vázlaton szerepelnie kell a minőségi osztály határpontjai számának, egy másik járásban ezt nem kérik.

Kérdés valóban szükség van-e erre, mivel **többlet munkát, költséget** eredményez, a nagy területű, sok alrészletből és minőségi osztályból álló földrészleteknél.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 029/1 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:5000

A változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

Összefoglaló nyelvi leírásrészlet:

Helyrajzi katasztrális szám	Terület mérete	Típus	Jegyzet
0089/0013.01.14	208 m ²	Vasútközig	E.ON DEL-DUNAI ÉRKEZŐVÍZNYELTŐKÖZLESI MŰKÖZDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Cím: 1628 PÉCS Újszászi út

A változási vázrajzról megtekinthető képek:

Készült: 2017. 08. 20.

Iskolák: Elméleti
 Társaság: 02/01/2013
 Munkaterv: 02758/2017
 Földrajzi szám: 0089/0013.01.14
 Helyrajzi szám: 0089/0013.01.14

A vázrajz készítése során a területgazdálkodásról szóló 2013. évi LXXV. törvény, valamint a földmunkálatok végrehajtásáról szóló 2013. évi CXCV. törvény alapján készült.

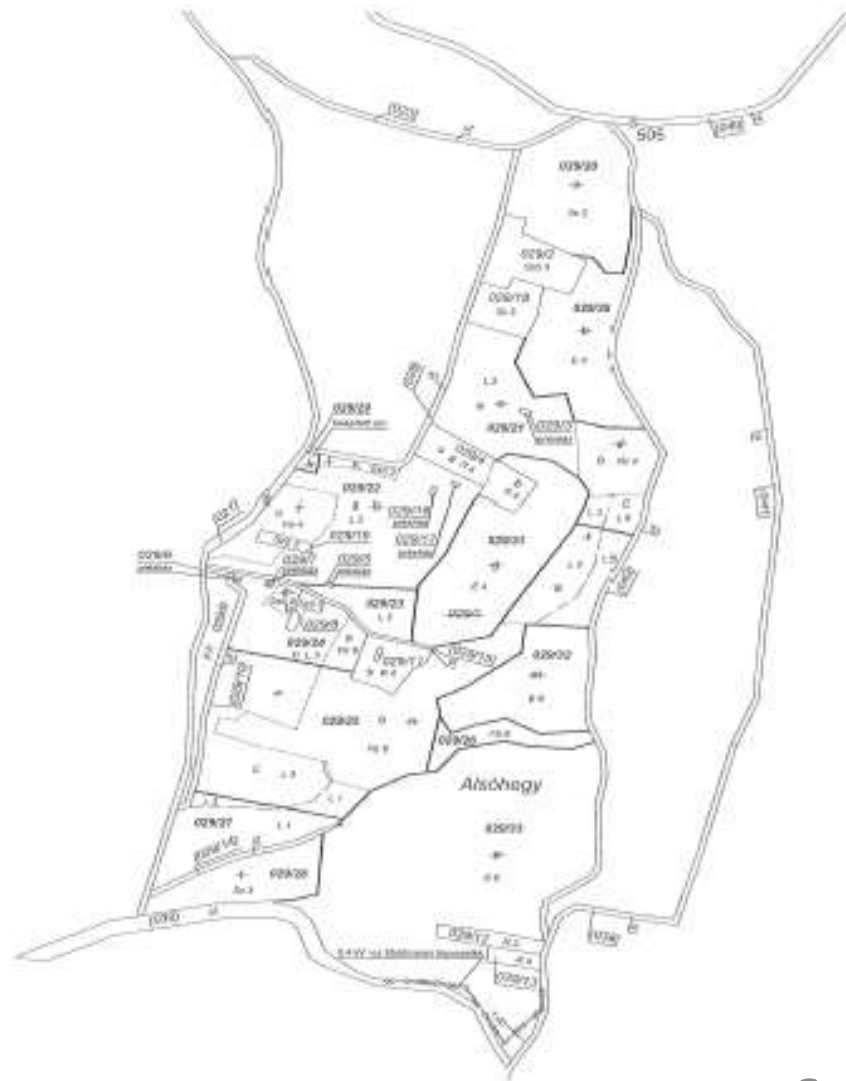
Készült: 2017. AUG. 18.

A vázrajz készítése során a területgazdálkodásról szóló 2013. évi LXXV. törvény, valamint a földmunkálatok végrehajtásáról szóló 2013. évi CXCV. törvény alapján készült.



Handwritten signature and initials.

Handwritten text: 0089/0013.01.14



E-23/2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 020/11 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000

Helyrajzi szám	Változás előtti állapot					Változás utáni állapot					Szolgáltatási és egyéb jogok	Megjegyzés	
	jel	név, ága	terület ha.m ²	AK		jel	név, ága	terület ha.m ²	AK				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
020/11			5,0954	68,88		020/24	a rét	3	0,4201	8,13			Bán Ferencné 197/270 Sáraz Józsefné 732/70
	a rét	4	2,2367	5,82			b földfolt terület	4	0,1896	0,48			Tóth Csabáné 514/1415 Hoszecki Gyuláné 901/1418
	b földfolt terület	4	0,3110	0,81			c rét	3	0,0599	16,87			
	c rét	3	1,8239	57,09		020/25	a földfolt terület	4	0,3411	0,89			
	d földfolt terület	4	0,1170	0,30			b rét	3	0,3188	9,28			
	e földfolt terület	4	0,6307	1,58			ret	3	0,4384	13,72			Lőrincz Józsefné 1/1
	g rét	2	0,0731	1,20		020/26	a földfolt terület	4	0,3118	0,81			Dömökös József 353/13672 Kápelai Ferenc 141/3672
						020/27	b rét	3	0,6990	28,17			
							c földfolt terület	4	0,1170	0,30			
						020/28	a rét	4	2,2383	6,82			Bán Ferencné 789/7673 Dömökös József 353/17873 Lőrincz Józsefné 1706/7873 Sáraz Józsefné 292/7873 Tóth Csabáné 514/7873 Hoszecki Gyuláné 901/7873 Kápelai Ferenc 141/7873
Összesen:			5,0954	68,88					5,2054	87,82			

A változás átadásának napjának társán

Kapcsoló: 2017. április 20.

Készítő: Ben József
 Állványú g. száma: 0523/2013

Módosítgató: Zsuzsanna János
 Állványú g. száma: 2859/2007
 kg. rend. Név. száma: 0079/1993

A műtervben ábrázolt, mérési adatak alapján az átadásra kerülő ingatlanok helyes, pontos, valószínű a földrajzi adatok szerinti és ábrázolt helyes.

Kapcsoló: 2017 JGL 3 E

5/15/2017
 A helyrajzi ábrázolás az a területre vonatkozó helyes. Ez a záradék a katasztrális térképről egy rész alapján készült felmérés alapján készült.

Kapcsoló: 2017 JGL 3 E



2241/2013
 E-19/2017



- A be nem jelentett művelési ág változások okozta problémák, pl.: a telepített szőlő, gyümölcsös nem kerülne teljes egészében a telepítő gazdához, kérelem visszavonás
- Aranykorona érték változások, melyek területi változásokat okoznak

Egy példa a művelési ág változásra:

- Az eredeti földrészlet 8db alrészletből állt. Sok volt az erdő, tele utakkal. Elkészítettük a munkarészeket a záradékolás is megtörtént. Az egyességi tárgyalás is lezajlott. Megkaptuk a jogerős osztás irány határozatot majd a befogadó nyilatkozatot is. A földrészletet kitűztük rengeteg törésponttal. Elküldtük a birtokbaadási kiértékeléseket.
- A következő napon a földhivatal értesített bennünket, hogy az egyik kérelmező megtámadta a művelési ág változást (erdőből fás területek lettek). Nem a földhivatalnak jelezte a problémát hanem a minisztériumnak írt. Az eljárást így leállították.
- Új művelési ág változási munkarészeket kellett készíteni, majd újra a további eljárási fázisokat. A többlet költség itt a vállalkozónál jelentkezik legnagyobb mértékben.

Utak, műveleti utak:

- Az OKTM rendelet kezdetben 8, majd 6 és 4 méter széles utakat írt elő a kötelezően kialakítandó utak szélességét tekintve,
- A közlekedési hatóság az egyeztetéseken ragaszkodott a 12 méter széles utakhoz
- Végül a rendelet szerinti szélesek lettek az utak 6 illetve 4 méter.
- Mi a helyzet a sehoval sem csatlakozó, kényszerből kialakított utakkal? - Az önmagukban lévő utak, a későbbiekben, csak szolgalmi utakkal kapcsolhatók be a tényleges úthálózatba (főként zártkerteknél fordult elő).
- A Mohácsi járásban az utakat úgy kell kialakítani, hogy minél kevesebb AK veszteséget okozzon.
- A mohácsi járásban egy kérelmező azért lépett végül vissza, mert nem volt hajlandó hozzájárulni az út miatti területi veszteségéhez.
- A földrészletek szélén gyakran befásodott területeket találunk.
Sokszor kényszerből itt alakítunk ki a műveleti utat. Valószínű, hogy a kijelölt területeken sohasem lesz tényleges út, inkább mellette fognak a gazdák közlekedni.

Utak, műveleti utak:

Egy érdekes példa az utak szerkesztésére.

- Kényszerből egymás melletti földrészleteknél alakítottunk ki műveleti utakat.
- Mivel a korábbi egyességi tárgyalás során kialakított „új” utat nem használhatják egy a jelen eljárásban érintett és szomszédos osztott földrészlet tulajdonosai, így egy meglévő út mellett egy új út keletkezett.
- Már csak az a kérdés, hogy melyik utat fogják beszántani a gazdák, vagy ha mindkettő felét, akkor sem fog a használat egyezni a térképi állapottal.

- A keretmérés során, ortofotóról vagy beméréssel meghatározzuk az erdő vagy fás terület határát.
- Amennyiben ez a terület szerepel az erdészeti nyilvántartásban úgy azt onnan kell átvenni.
- A kierdősödött terület a mezőgazdász döntése szerint vagy fás területként új alrészletként szerepel vagy a keretmérés határát egyszerűen megszünteti és az erdészeti nyilvántartási határ marad.
- Költői a kérdés: ha változott az erdő határvonala, (helyszíni fényképpel, ortofotóval igazolva) miért nem lehet az erdő határvonalát megváltoztatni?
- Mivel más egy megnövekedett területű erdő, egy művelési ág határvonalának változásától???
- Talán átgondolásra érdemes.....

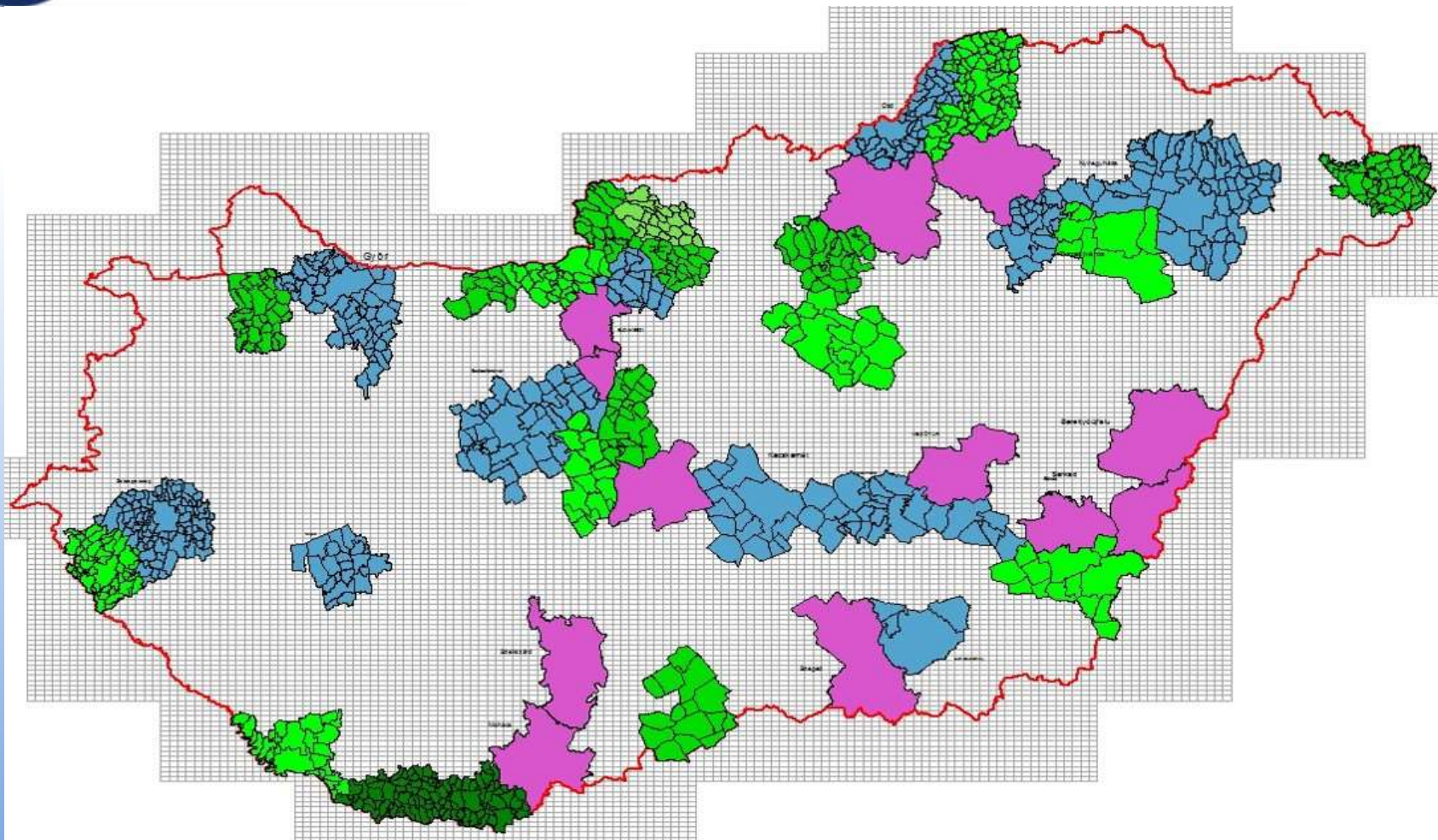
Az egyességi tárgyalások előtti napokban további adat kéréseket kell a földmérő vállalkozónak elvégeznie:

- a legmagasabb alátörés megkérése,
- a frissített földkönyv elengedhetetlen a tárgyaláskor, de mikor azonos névvel és címmel szerepelnek a tulajdonosok a "sima" földkönyvi adatokból nem eldönthető, hogy egy azon személy több tulajdonszerzéséről vagy pld. apa és fia külön tulajdonrészéről van szó.
- A segítség a személyi szám vagy a személy születési adatainak megadása lehetnének. Javaslat: Az OKTM munkát végző földmérő vállalkozások kaphassák meg ezen információkat, elejét venni a későbbi bonyodalmaknak.
- a szomszédos utak tulajdonviszonyainak tisztázása, amennyiben magánút, országos út stb. az osztott földrészletek megközelítéséhez nem használható fel, így műveleti utak kialakítása szükséges.

- A rendelet szerint birtokbaadási kiértécsítést kell küldeni a földrészlett összes tulajdonosának a sok-sok kiküldött levél alkalmanként telefonáradatot indított el.
- Ilyenek:.....mi van?..... mit akar?.....mi ez az egész? néha ellenséges mondatok.
- A kiértécsítéssel kapcsolatban sok, át nem vett térítvevénykártyát kaptunk vissza.
- Megállapítható, hogy nagyon elavult a földhivatali lakcímnyilvántartás. Ez természetesen nem a földhivatal hibája. **Nyilvántartások egyeztetése???**
- A tulajdonosok rendszerint nem jelentik be a lakcímváltozásokat. A hagyatéki eljárásból kimaradnak a földrészletek.
- Javaslat: sokat segítene az elvileg naprakész lakcímnyilvántartás használati lehetőségének a megteremtése.
- A visszamaradó földrészleteket ki kell tűzni, de az esetek kb. 30%-ban nincs kinek birtokba adni, mert az érintettek nem jelennek meg. Úgy érezzük feleslegesen dolgozunk!!!
- Egy gyöngyszem a birtokbaadáskor: Telefonon... „Én évek óta járok ki a földemre, itt nincs senki!” Gyözködtük a tulajdonost hogy, mi is a földjén állunk és várunk rá.
- Végül kiderült, hogy rossz földre járt ki éveken keresztül....☺



- A légifelvételek és ortofotók beszerzésének célja, hogy hatékonyabbá tegye a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló feladatokat, a keretmérés során a helyszíni állapot műszaki felméréséhez az előírásoknak megfelelő geometriai alapot szolgáltatasson.
- - A központi államigazgatás szerv (FÖMI >> BFKH FTFF) honlapján közzétett szakmai szabályzatban rögzítetteknek, mint szakmai minimum követelményeknek mindenben meg kell felelni.
- Az ortofotó a mezőgazdasági helyszínelést is hatékonyabbá teszi.
- Az így létrehozott távérzékelési adatbázist mindenki használhatná a feladatai végrehajtásában. (Közigazgatás, Önkormányzatok, Beruházók, Vállalkozók, Állampolgárok stb.)
- Ezt igen hatékonyan teszi, 😊 😊 😊 tette! 😞 😞 😞 és teszi újra 😊 😊 😊!



A jogi szolgáltató és a földmérő vállalkozó együttműködése döntően meghatározza az OKTM eljárás sikerességét (+ járási hivatal)

Alkalmazkodni kell:

- eltérő szervezeti struktúrákhoz
- eltérő nyilvántartásokhoz

Nélkülözhetetlen:

- problémák kölcsönös felismerése
- információk kölcsönös átadása
- kölcsönös visszacsatolás az eredményről

Járási hivatal:

- A földhivatalok gyakran hivatkoznak a leterheltségre a feladathoz mérten a kis létszámra. Ez gyakran visszaüt, így a földhivatal is hibázik. Hibás határozatot ad ki, türelmetlenebb a kolléga a vállalkozóval stb.

A hatékonyságot csökkentő földmérő vállalkozói tevékenységek és mulasztások

- vázlat késése
- helyrajzi számozás
- helyszíni jelenlét hiánya
- bemutatói értesítők határidőn túli megküldése
- MTR feltöltési mulasztások
- végrehajtói szinten nem megfelelő kommunikáció

A hatékonyságot csökkentő jogi szolgáltatói tevékenységek és mulasztások

- „önjáró” ügyvédek
- egyezségi tárgyalások, sorsolási eljárások határidőn túli összehívása
- „felesleges” egyezségi tárgyalások
- technikai feltételek hiánya
- végrehajtói szinten nem megfelelő kommunikáció (nem érhető el az ügyvéd)
- MTR feltöltési mulasztások

Sikerek az együttműködés során

- Jogértelmezési kérdések rendszeres egyeztetése
- Egyezségi tárgyalások ütemezése
- Egyezségi tárgyalás előtt tulajdoni lap átadása
- Függő hatályú egyezségi okirat alkalmazás - vázlat készítése
- Egymásra épülő MTR feltöltések kezelése
- Projekt lezárása előtt közös havi tételes ellenőrzés
- Projekt vezetői szinten kiemelkedő kommunikáció

Művelési ág változás átvezetése

Korm. rend. 10. § (1) bek:

„A megosztási eljárás akkor folytatható le, ha

a) a járási hivatal a keretmérésről készült mérési vázlatot megvizsgálta és megállapítja, hogy a földrészlet ingatlan-nyilvántartási és természetbeni állapota megegyezik, vagy

b) az a) pont szerinti feltétel teljesítéséhez szükséges adatváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetése megtörtént.”

Művelési ág változás átvezetése

Az eljárás során felmerült gyakorlati problémák:

- A keretmérést és a folytathatósági nyilatkozatot követően elvégzett és be nem jelentett művelési ág változások akasztják meg az eljárást (pl.: gyümölcsös telepítése).
- A művelési ág változás átvezetése megváltoztatja a teljes földrészlet aranykorona értékét,
- ami miatt a kialakult használati rend szerinti megosztásra nem kerülhet sor (különösen ültetvények esetében)
- a kérelmek tömeges visszavonását eredményezi
- Konkrét példa: védett területek > be nem jelentett művelési ág változások
31 db földrészlet hetek óta áll, a hatóság döntésére várva!

Művelési ág változás átvezetése

Megoldási javaslat:

- A művelési ág változás átvezetésére kizárólag a megosztást követően kerüljön sor. (Korábbi jogszabályok ezt tartalmazták.)

A megosztást a részarány kiadáskor érvényes aranykorona érték alapján kell elvégezni.

Előnyei:

- a megosztási eljárás érdemi része (megosztások átvezetése) hónapokkal korábban lezárul,
- az időközbeni művelési ág változások nem befolyásolják az eljárás lezárását
- az ültetvényekkel telepített földrészletek jelentős része megoszthatóvá válik.

Nem sugalljuk a gazdáknak a nem jogkövető magatartás előnyeit, nem hozzuk hátrányos helyzetbe a jogkövető gazdákat.

Szántóföldi műveleti út kialakítása

Korm. rend. 9. § (4a) bek.:

„ ... A földrészletek megközelítésére szolgáló szántóföldi műveleti utak kialakításához szükséges terület AK értékével azoknak a földrészleteknek az AK értékét kártalanítás nélkül arányosan csökkenteni kell, amelyek területéből kialakításra kerül.”

Az eljárás során felmerült gyakorlati problémák:

Megközelítést biztosító utat alakítanak ki olyan tulajdonosoknak is, akiknek az AK értékét nem csökkentik (jellemzően az utolsó földrészletek tulajdonosai járnak jól). Ezen tulajdonosok új földrészlete határos lesz a szántóföldi műveleti úttal ezért a területéből nem kerül kialakításra út.

Szántóföldi műveleti út kialakítása

Megoldási javaslat:

Az szántóföldi műveleti út miatti AK csökkenés azoknak a tulajdonosoknak a terhére történjen, akiknek az új kialakítandó út **biztosítja** a megközelítést.

Előnyei:

annak csökken az aranykorona értéke, akinek az érdekében történik az út kialakítása

Művelési ág változás

- Probléma: a be nem jelentett művelési ág változások generálta földmérési feladatokat ezen projekt keretében kell a vállalkozóknak elkészíteni.
- Ne bántsuk a gazdákat!
- Jogos kérdés, mi történik a határszemplék során?
- Vannak-e egyáltalán határszemplék, ami a földhivatalok egyik feladata (lenne) mely munkákat a költségvetésük és szakmai működésük alapján el kellene végezniük. Így a feltárt művelési ág változás esetén fel kellene szólítani a gazdálkodót, hogy pótolja a mulasztását.
- Ez a döntés negatívan hat a földhivatali és a vállalkozói bevételekre
- Figyelem felhívásként: Országosan mintegy 25 000 hrsz. lehet érintett (58 000)!!
- Földhivatali bevétel kiesés: 1-1,2 milliárd Ft.
- Vállalkozói bevételkiesés: 2-2,5 milliárd Ft. Vajon a költségvetés tervezésekor milyen arányban számoltak a művelési ág változással?
- Probléma még: hátrányos helyzetbe hozzuk a jogkövető gazdákat
- A jogkövetés be nem tartására „buzdítjuk” a gazdákat azzal, hogy a szőnyeg alá söpörjük az általuk okozott problémát, és a vállalkozóval elvégeztetjük a feladatot.

Művelési ág változás

-Megoldás lehet:

- A művelési ág változás átvezetésére kizárólag a megosztást követően kerüljön sor a részarány kiadáskor érvényes aranykorona érték alapján. Az így keletkező földhivatali plusz bevételt az OKTM jövőbeni kiadásaira lehetne fordítani.
- Vagy:
- Amennyiben jogilag lehetséges, az egy földrészletre jutó keretösszeg emelése. Új közbeszerzési eljárás lefolytatása.....
- A földhivatali határszemplék, és művelési ág változás esetén a felszólítások megküldése a gazdáknak.
- Természetesen annak „behajtása” a földmérési alappont pótlás mintájára, törvényi szinten szabályozva. Különböző nézőpontok.....



PÉCSI GEODÉZIA
PÉCSI GEODÉZIAI ÉS TÉRKÉPÉSZETI KFT.
SINCE 1954

Köszönöm a figyelmet!

Zsilvölgyi Csaba

ügyvezető igazgató

zsilvolgyi.csaba@pecsigeodezia.hu

www.pecsigeodezia.hu