

A telekalakítás jogi vetületei, egyéb problémák



Holczheim Gábor

Dr. Bráth Mária

Fejér Megyei Kormányhivatal

Földhivatala

Székesfehérvár

Telekalakítási eljárás

- 2010. Január 01-től a telekalakítási eljárás lefolytatására építésügyi hatóságként:
 - első fokon a Járási (Körzeti) Földhivatalt,
 - másodfokon a Megyei Földhivatalt jelölték ki
- Indokai:
 - Eljárás egyszerűbbé, gyorsabbá, átláthatóbbá tétele,
- Cél: az „egyablakos” ügyintézés bevezetése
- Fogalma: telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen. (1997.évi LXXVIII.Tv.23.)

Telekalakítás jogszabályi háttere

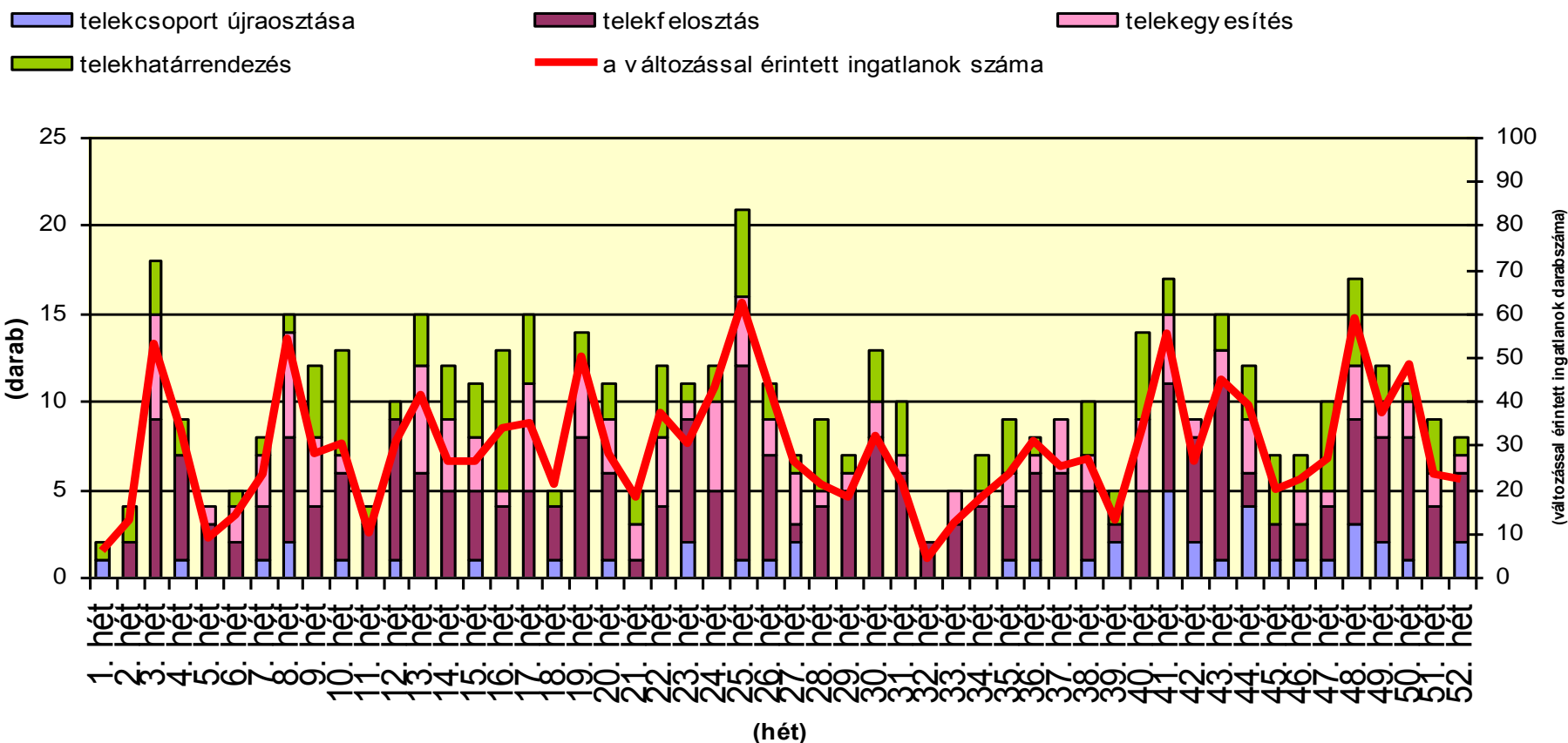
- 1997.évi LXXVIII.tv az épített környezet alakításáról és védelméről.
- 338/2006. (XII.23.) Korm. rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézettről, a Földrajzi név bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól, és az ezt módosító:
 - 246/2009 Kormányrendelet,
 - 404/2012 Kormányrendelet
 - 70/2013 Kormányrendelet.
- 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet a telekalakításról,
- 2004. évi CXL Tv. KET
- 1997. évi. CXLI Tv. az ingatlan-nyilvántartásról

Telekalakítás

- Közigazgatási eljárás,
- 2013 január 1-től az eljáró Földhivatalok nem építésügyi hatóságokként, hanem telekalakítást engedélyező hatóságokként működnek.
 - Nem tartoznak az E(Elektronikus)-Építésügy hatálya alá (ÉTDR)
- Kérelemre induló eljárás:
 - Telekalakítási engedélyezési eljárás,
 - Egyesített telekalakítási eljárás,

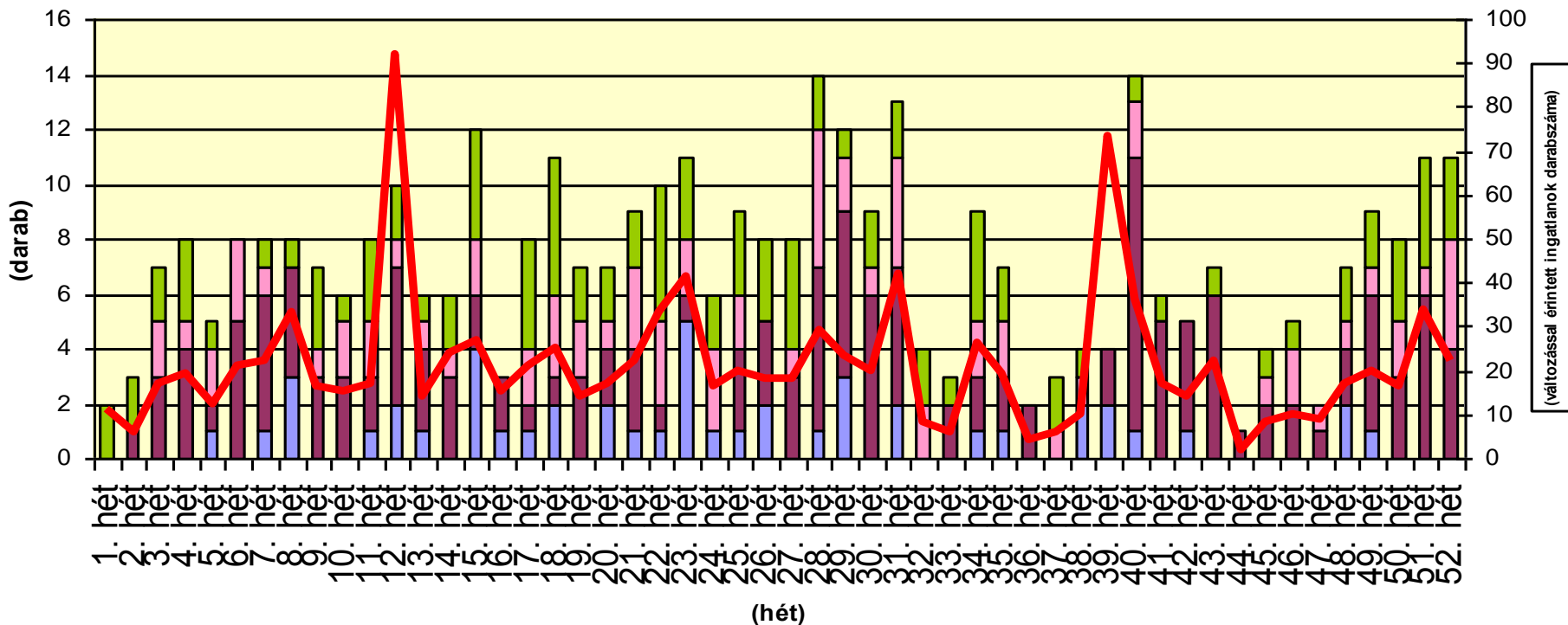
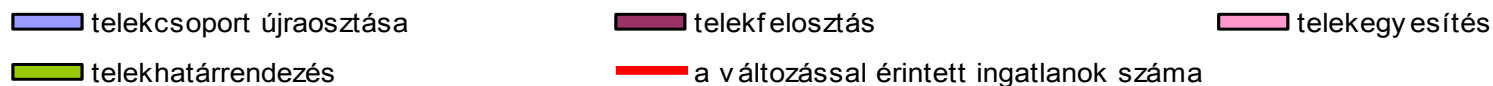
Statisztikai adatok (Fejér megye, 2010.)

TELEKALAKÍTÁS 2010

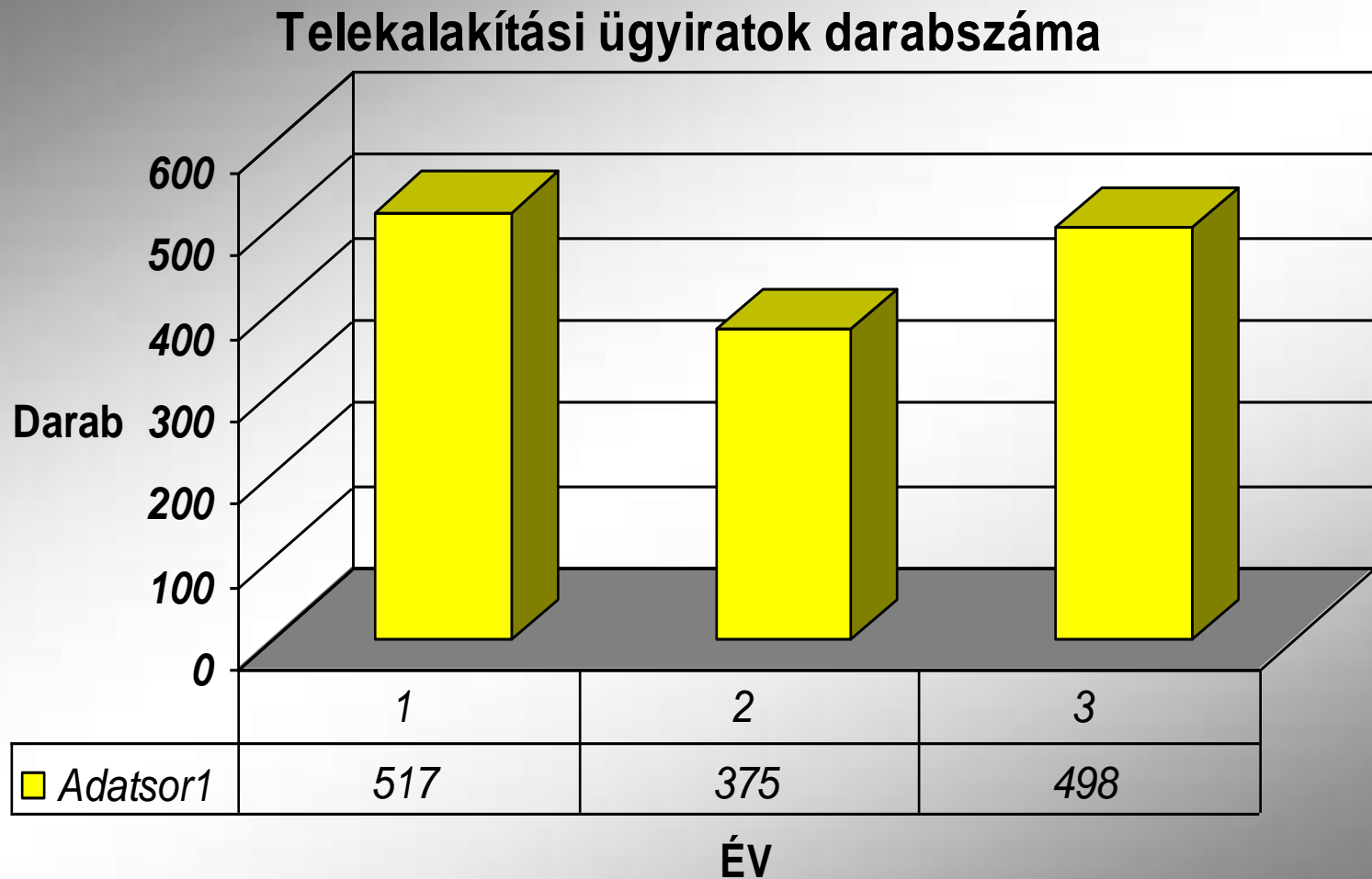


Statisztikai adatok (Fejér megye, 2011.)

TELEKALAKÍTÁS 2011



Statisztikai adatok (Fejér megye)



Gyakorlati problémák

(2010-2012)

- Ki minősül ügyfélnek?
 - Jogát, jogos érdekét érinti,
- Az egyesített telekalakítási eljárás nehézségei.
 - Hibalehetőség:
 - Vázrajz nem záradékolható,
 - Telekalakítás nem engedélyezhető,
- Szakhatóságok közreműködése
 - Határidő(k) be nem tartása,
 - Hozzájárulások indokolatlan megtagadása.

Jogszabályi változások okozta problémák

(338/2006. Korm. r. 4. melléklet)

Telekcsoport	A helyi építési	Elsőfokú	Másodfokú
újraosztása, telek megosztása, telkek egyesítése és telekhatár rendezése esetén	szabályzatnak, a szabályozási tervnek, ezek hiányában az általános érvényű építésügyi előírásoknak, és az épített környezet alakításáról szóló törvényben foglalt feltételeknek Az Ingatlan-nyilvántartás I. való megfelelés	eljárásban: az egyéb, építésügyi hatósági ügyekben első fokon eljáró építésügyi hatóság (nem telekalakítási)	eljárásban építésügyi hatósági ügyekben másodfokon eljáró építésügyi hatóság

2013. Január 1-től

Telekcsoport	Az építmény	Első fokon az	Másodfokú
újraosztása, telek megosztása, telkek egyesítése és telekhatár rendezése esetén.	elhelyezése megfelel e a településrendez ési követelmények nek és a HÉSZ- nek.	építési tevékenység helye szerinti település jegyzője,	eljárásban a Fővárosi és Megyei Kormányhivatal
Kivétel: Birtok összevonási céllal történő telekalakítás			

Ki vizsgálja meg ...?

- Ki vizsgálja meg a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelést ott, ahol nincs építmény?
 - Válasz: Járási Földhivatal.
- Milyen paramétereket vizsgálhat?
 - Válasz: Mindent, amit eddig az Építésügyi Hatóság vizsgált.
- Hogyan jut a Földhivatal kellő információhoz?
 - Válasz: Belföldi jogsegélyben megkeresi az illetékes jegyzőt.

Quo vadis domine?



Ezeket azért át kell gondolni!

Vannak még csodák !



2013. Március 16-tól

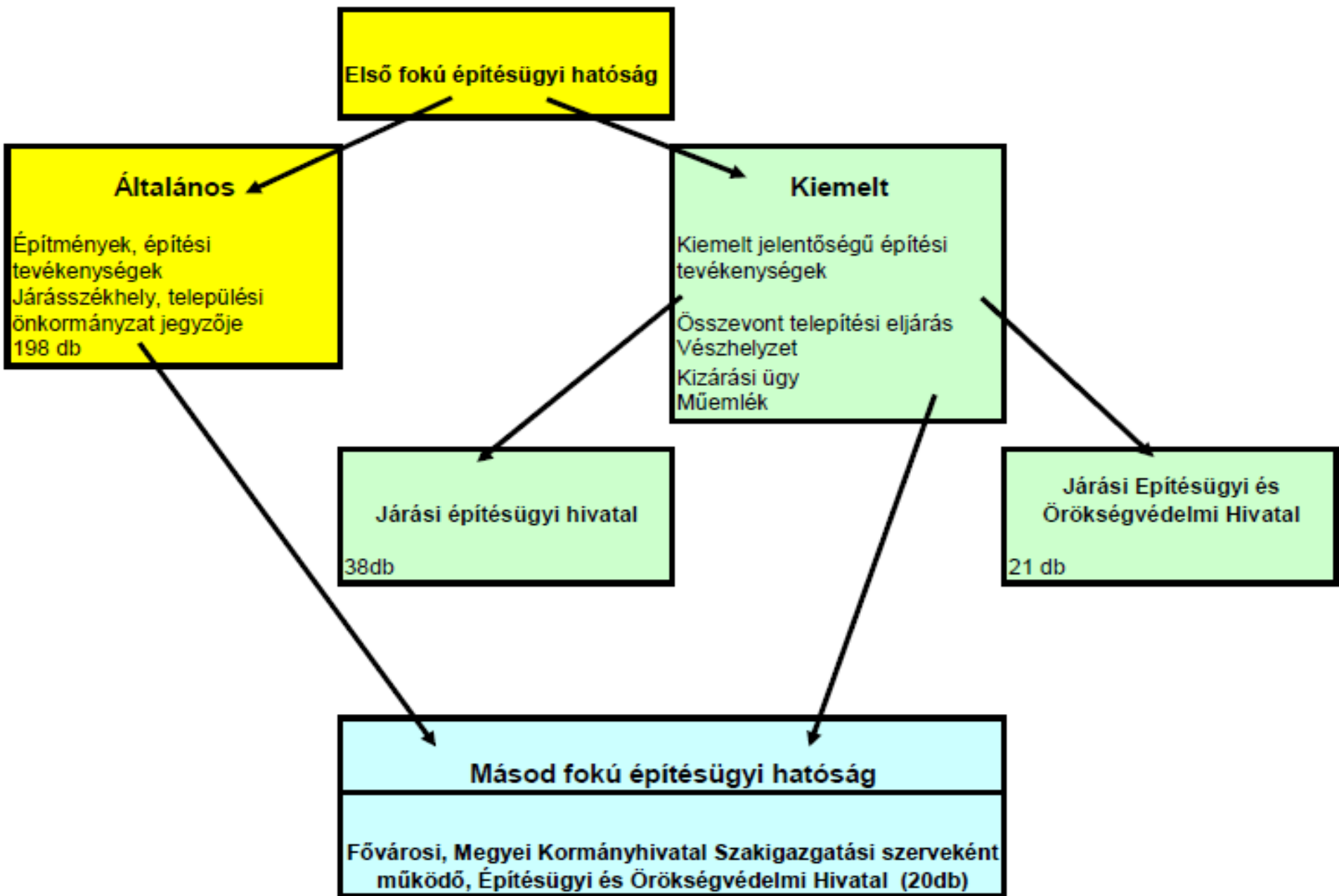
70/2013.(III. 8.) Korm. Rendelete (Magyar Közlöny
2013. évi 40. szám)

Telekcsoport	Telekalakítás	Első fokon a	Másodfokú
újraosztása, telek megosztása, telkek egyesítése és telekhatár rendezése esetén.	megfelel e a településrendezési követelmények- nek és a helyi építési szabályzatnak	telekalakítás helye szerint illetékes települési, kerületi önkormányzat jegyzője,	eljárásban a Fővárosi és Megyei Kormányhivatal
Kivétel: Birtok - összevonási céllal történő telekalakítás		TELEPÜLÉS JEGYZŐJE	HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Folyamatban lévő eljárások

- A Jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX tv. 15. par.
 - ha a jogszabály eltérően nem rendelkezik, a megkezdett eljárási cselekményekre is alkalmazni kell

Építésügyi hatóság



Járások

Magyarország járási rendszere 2013. január 1-től



A Fejér megyei járások



Épületfeltüntetés

- A 1996. évi LXXXV tv. 32/E Díjtörvény
 - INy eljárásban szükséges igazgatási szolgáltatási díjat a változási vázrajz záradékolásának benyújtásával egy időben kell megfizetni
- E-Építésügy
- Épületfeltüntetői vázrajz záradékolása megelőzi/nem előzi meg a jogerős építési (használatbavételi) engedély kiadását

- 46/2010 FVM rendelet:
 - Épületfeltüntetéshez és bontáshoz készített vázrajz esetén jogerős használatbavételi, fennmaradási vagy bontási engedélyt kell benyújtani a záradékoláshoz.
- 109/1999 FVM rendelet:
 - Engedélyköteles épületváltozást (létesítés, átépítés, bontás) csak jogerős, végleges használatbavételi engedély, fennmaradási engedély vagy bontási engedély birtokában, a járási földhivatal által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz alapján lehet a tulajdoni lapon átvezetni.
 - A bejelentés-köteles épületváltozás, továbbá az építési tevékenységgel nem járó rendeltetésmód változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az építésügyi hatóság által kiállított - az épület rendeltetését megjelölő - hatósági bizonyítvány szükséges.
 - Ha az épület feltüntetésére irányuló eljárásban a meghatározott vázrajz nem áll a földhivatal rendelkezésére, a kérelmezőt hatvan napos határidő tűzésével fel kell hívni annak pótlására.

312/2012 Korm. rendelet

- Használatbavételi engedély iránti kérelemmel egyidőben a Földhivatal által hatályos, záradékolt vázrajzot az OÉNY-be (Országos Építésügyi Nyilvántartás) elektronikusan fel kell tölteni, vagy
- Használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 60 napon belül kell a hatályos záradékolt vázrajzot az OÉNY-be elektronikusan feltölteni.
- Bontási tevékenység befejezését követően 30 napon belül kell a záradékolt változási vázrajzot az OÉNY-be elektronikusan feltölteni.
- Építésügyi hatóság a bontás tényéről végzéssel megkeresi a Földhivatalt, ha a vázrajz az OÉNY-be feltöltésre került.

Használatbavételi engedély

- Engedélyhez kötött építési tevékenység
 - Műemlék vagy
 - Szakhatóság szükséges bevonása (építési engedélyhez a szakhatóság feltétellel járult hozzá, eltérés)
- Záradékkal ellátott változási vázrajznak OÉNY-be történt feltöltését követően papír alapon a jogerős használatbavételi engedély megküldése a Földhivatalnak.

Használatbavétel tudomásul vétele

- Építtető kérelmére
- Kivétel: műemlék, szakhatóság, (használatbavételi engedély)
- A záradékolt változási vázrajz OÉNy-be való feltöltését követően az építésügyi hatóság, papír alapon, végzéssel megkeresi a Földhivatalt

Hatósági bizonyítvány kiállítása

- Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek esetén, illetve
- Az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséhez.
- Hivatalból nem küldi meg az Építésügyi hatóság a Földhivatalnak.
- Önálló határozat vagy ügyfél által beadott irat záradékolása.

Jogerős Használatbavételi engedély

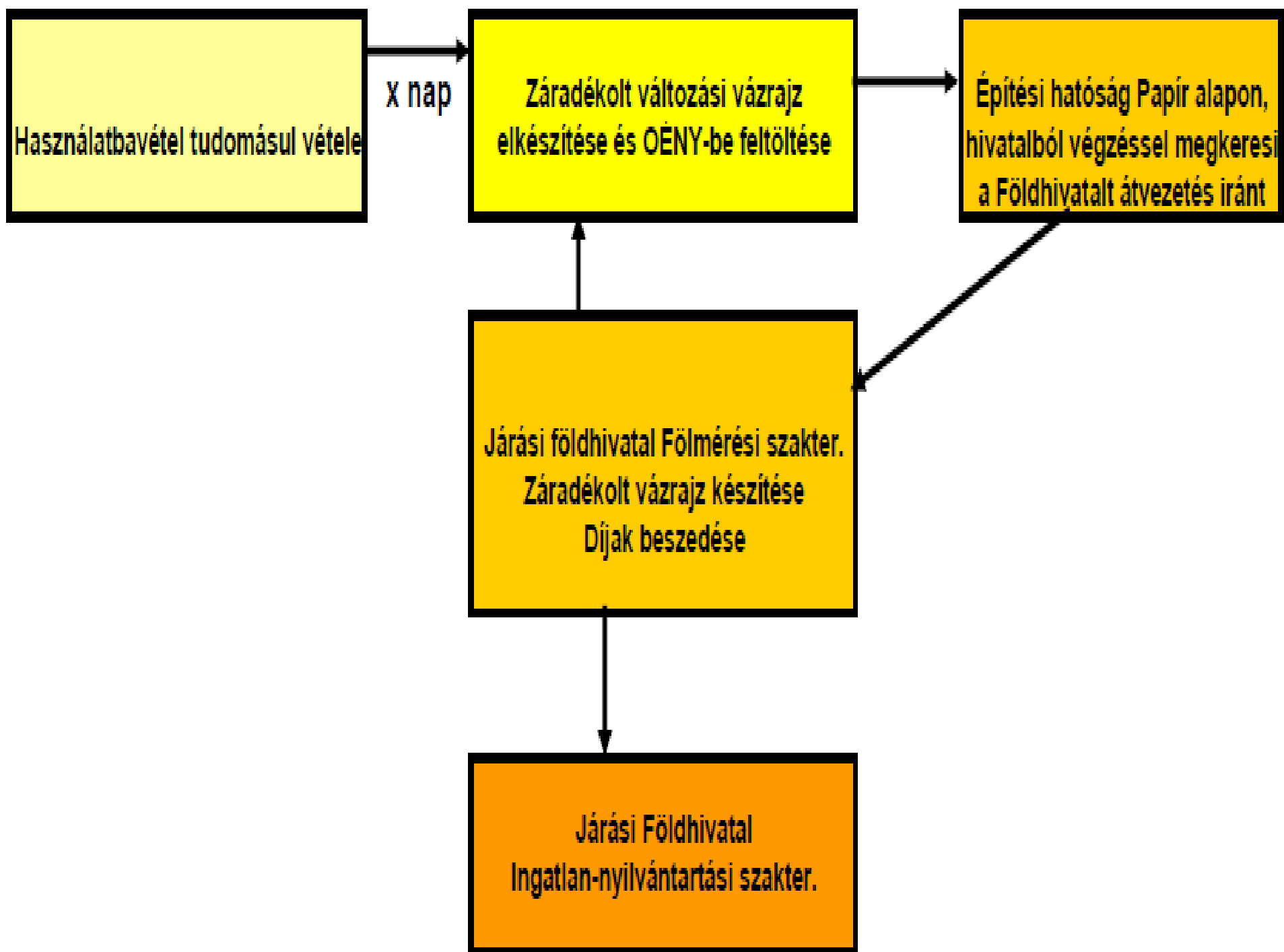
60 nap

Záradékolt változási vázrajz
Elkészítése és OÉNY-be feltöltése

Építési hatóság Papír alapon,
hivatalból megküldi a jogerős
használatbavételi engedélyt

Járási földhivatal Fölmérési szakter.
Záradékolt vázrajz készítése
Díjak beszedése

Járási Földhivatal
Ingatlan-nyilvántartási szakter.



Jogerős bontási engedély
Bontási tevékenység befejezése

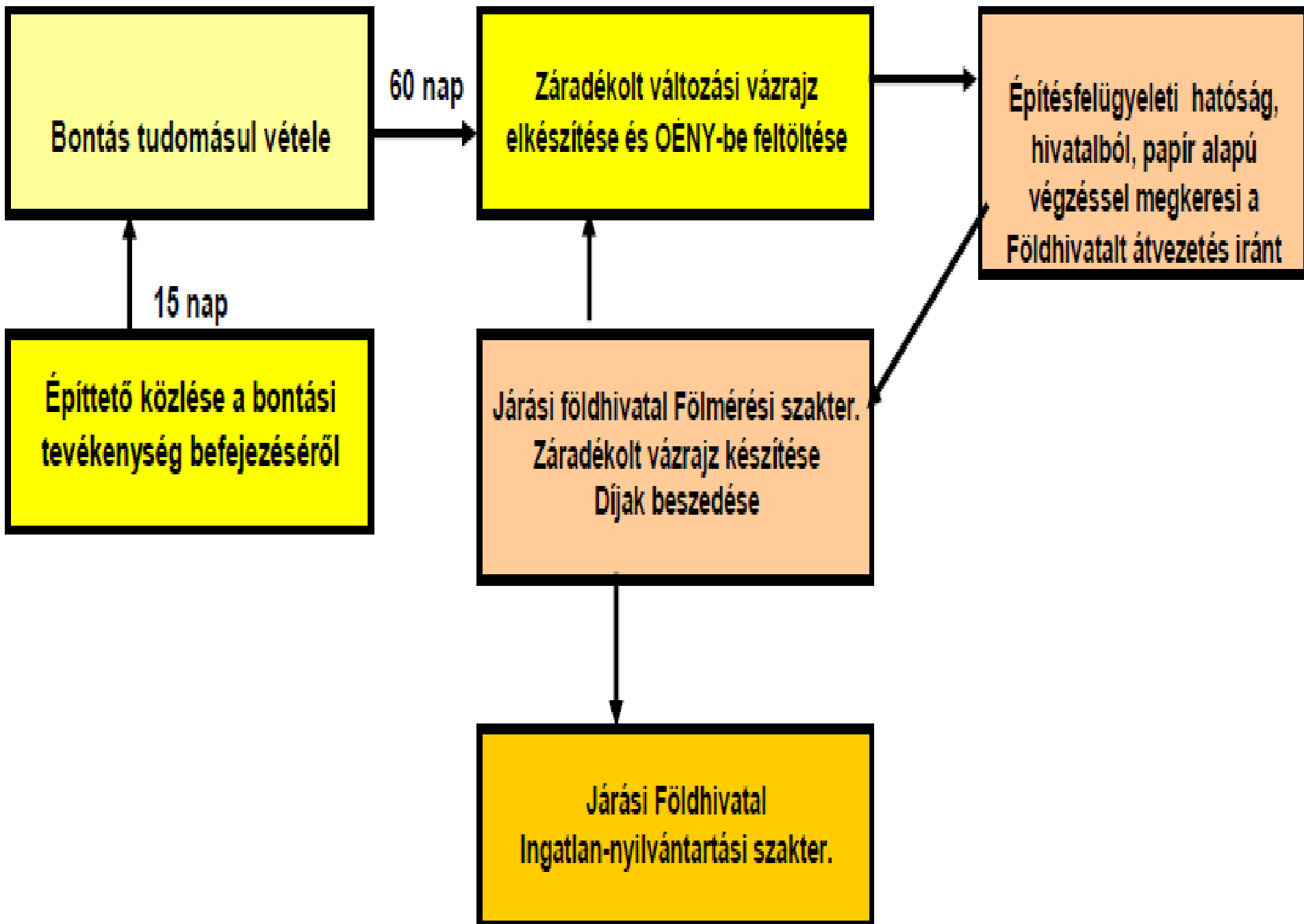
30 nap

Záradékolt változási vázrajz
elkészítése és OÉNY-be feltöltése

Építési hatóság, hivatalból
végzéssel megkeresi a
Földhivatalt átvezetés iránt
(Nincs szabályozva, a papír
alapúság)

Járási földhivatal Fölmérési szakter.
Záradékolt vázrajz készítése
Dijak beszedése

Járási Földhivatal
Ingatlan-nyilvántartási szakter.



Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala
Székesfehérvár

Köszönjük figyelmüket!