



Az ingatlan nyilvántartási célú földmérési tevékenység szabályozásának változásai

Székesfehérvár 2015.03.25.



Földmérési és Távérzékelési Intézet
Horváth Gábor István osztályvezető

ALAPRAJZOK

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény

18. § (1) Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza vagy egyéb ábrázolása az állami **ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis része.**

21. § (4) Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza 1:100 vagy annál nagyobb méretarányban ábrázolja **az ingatlan elhatároló vonalait.**
Az alaprajzon fel kell tüntetni a

- **település nevét,**
- **az ingatlan utca, házszám, emelet és ajtószámot**
- **az önálló ingatlan sorszámát és alapterületét.**

ALAPRAJZOK

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény

7. § (1) Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy **az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának** megfelelően a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot **alapító okiratba foglalja**, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.

ALAPRAJZOK

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet

EZÉRT NEM
ZÁRADÉKOLJA A
FÖLDHIVATAL AZ
ALAPRAJZOKAT,
HANEM CSAK
VIZSGÁLJA

6. § (3) /
meghozata
vizsgálja

eleleti hatóság a döntés
tisztázásának keretében

e) hogy a megvalósult építési engedélynek és a hozzá tartozó **engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően valósult-e meg.**

ALAPRAJZOK

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról

73. § (1) Társasház bejegyzéséhez alapító okirat és alaprajz szükséges.

(2) *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,

ALAPRAJZOK

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról

74. § (1) Szövetkezeti ház bejegyzéséhez lakásszövetkezeti alapszabály és alaprajz szükséges.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt **alaprajzra** a tv. 21. § (4) bekezdésében foglaltak az irányadók azzal, hogy alaprajzként elfogadható az építési engedélyhez tartozó, illetőleg az engedélyezett és kivitelezett állapot eltérését feltüntető vagy a **kiadott fennmaradási engedély alapját képező** – a (2) bekezdés d) és e) pontja szerinti adatokkal kiegészített – **műszaki terv**.

ALAPRAJZOK

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

1. számú melléklet

18. **Bruttó alapterület:** épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.
88. **Nettó alapterület:** helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

ALAPRAJZOK

Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet

33. § (2) A digitális szintenkénti alaprajznak tartalmaznia kell a következő adatokat:

- a) az épület külső kontúrvonalát, tartószerkezeti és belső elválasztó falazatát a falvastagságok ábrázolásával;
- b) az egyes jogilag elkülönülő tulajdoni viszonyok határait, és az okirattal egyező azonosítóit; **netto alapterületek**
- c) szintenként a padlószint relatív magasságát a terepcsatlakozáshoz képest;
- d) a nyílászárók és átjárók helyeit a nyílási irány feltüntetésével;
- e) a szintáthidalókat **emelkedési irányukkal**.

a papírra kinyomtatott alaprajz méretarányát

az épület EOVSzámát (NEM A LAKÁSNAK!!!!)

a készítő nevét, szakképzettségét, jogosultsági számát,

ALAPRAJZOK

ÚJ ELEM EK A JELENLEGI SZABÁLYOZÁSHOZ KÉPEST

Az eltérő tulajdoni viszonyok határának megállapítási módja

Az ingatlan-nyilvántartásba a lakás netto területét kell bejegyezni

A bruttó terület meghatározásának módja

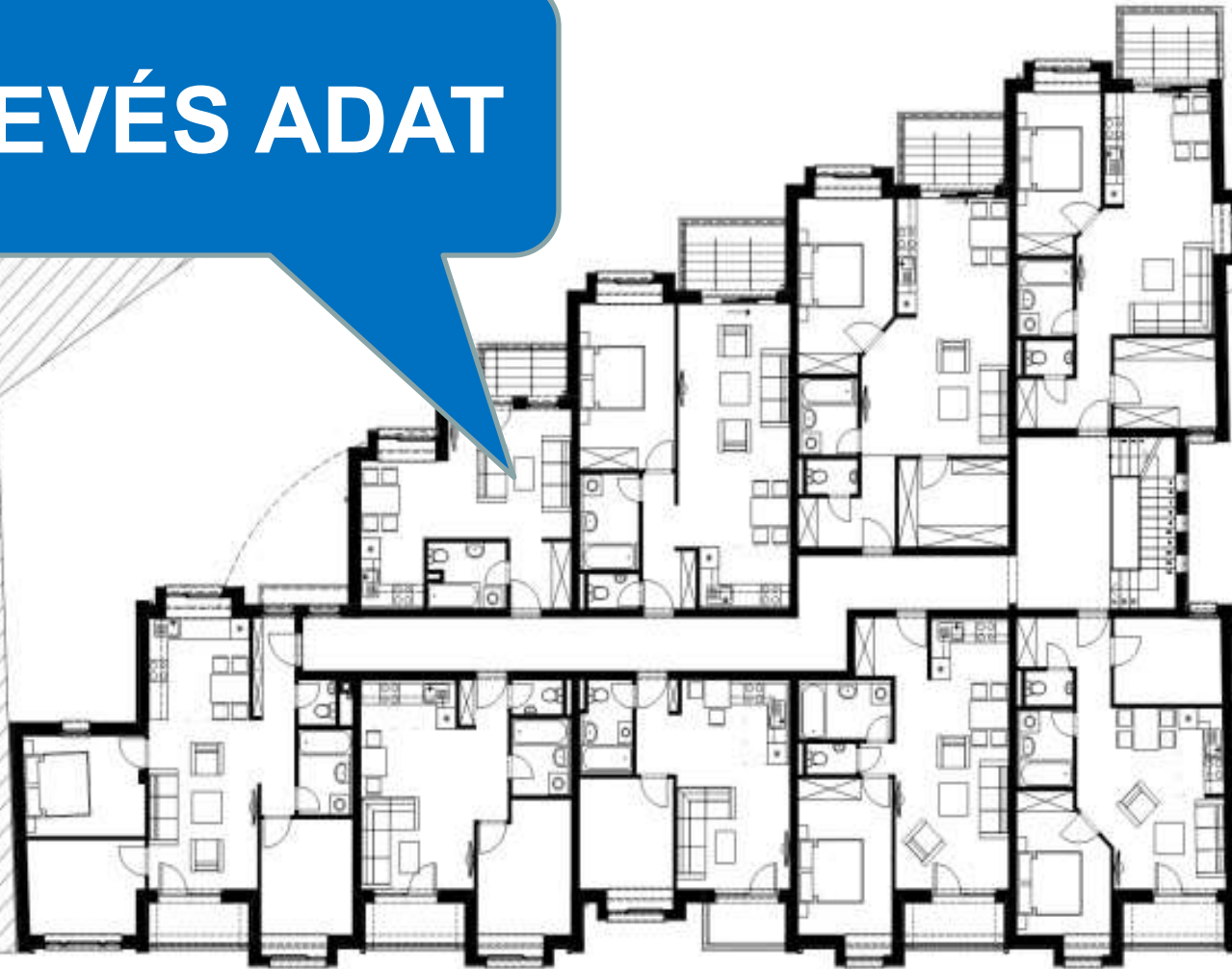
Mikor fogadható el az engedélyezési záradékkal ellátott a felelős tervezői jogosultsággal rendelkező személy által készített alaprajz

A tanúsítvány kiállításának módja (nem záradék)

A korábban bejegyzett EÖI-ben történő időközi és építési engedély köteles változás módja

ALAPRAJZOK

KEVÉS ADAT



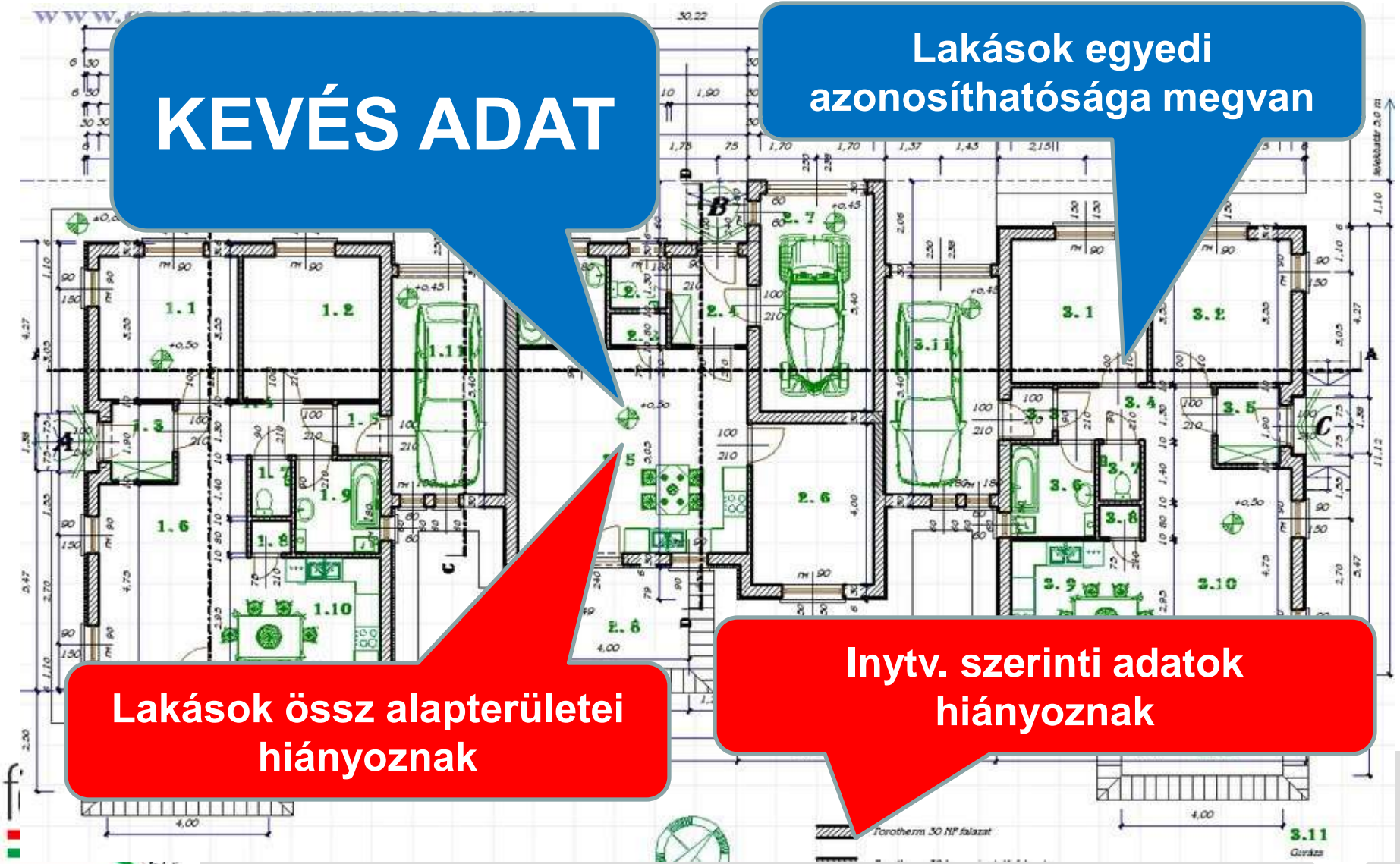
ALAPRAJZOK

KEVÉS ADAT

Lakások egyedi azonosíthatósága megvan

Lakások össz alapterületei hiányoznak

Inytv. szerinti adatok hiányoznak



ALAPRAJZOK

I. EMELETI ALAPRAJZ M 1:100



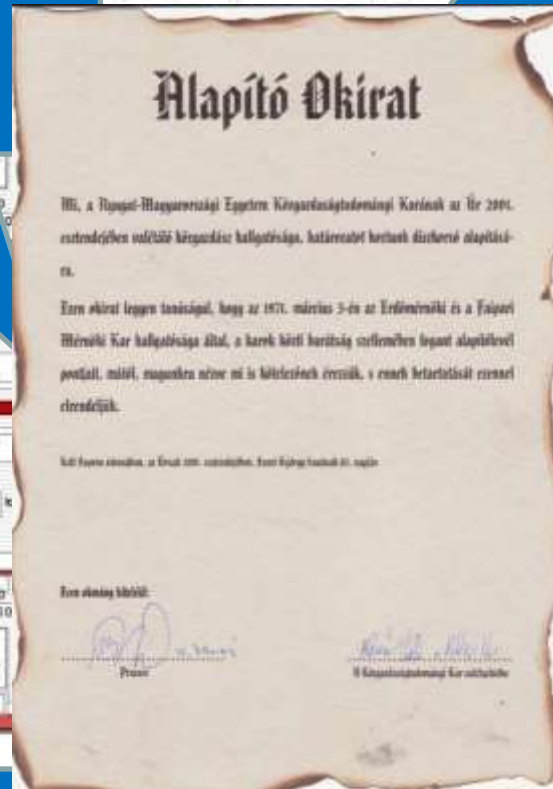
ELEGENDŐ
ADAT

Lakások egyedi
azonosíthatósága

ENGEDÉLYEZÉSI
ZÁRADÉK

Lakások össz
alapterületei

Inytv. szerinti
adatok



Lam-1. sz. lakás hasznos alapterülete:	59,81 m ²
Lam-2. sz. lakás hasznos alapterülete:	59,81 m ²
Lam-3. sz. lakás hasznos alapterülete:	43,44 m ²
Lam-4. sz. lakás hasznos alapterülete:	43,44 m ²
Lakások hasznos alapterülete (az 1. emeleten):	206,50 m ²
Csopák hasznos alapterülete az 1. emeleten:	26,45 m ²

- FOROTHEM 30 NFF külső felületű fal 10 cm ásványgyapot hőszigeteléssel
- FOROTHEM 30 NFF belső felületű fal
- SILKA 30 mézmennyező kiválasztott falazat
- FOROTHEM 10 vázfal
- 8 cm vig. YONGI strapacskós falazat
- Csopadékvíz lefolyó csatorna

I. EMELETI ALAPRAJZ M 1:100

12 LAKÁSOS TÁRSASLAKÁS ÉPÍTÉS PROJEKTJEZÉS 1996
 12 LAKÁSOS TÁRSASLAKÁS ÉPÍTÉS PROJEKTJEZÉS 1996
 12 LAKÁSOS TÁRSASLAKÁS ÉPÍTÉS PROJEKTJEZÉS 1996

BRITŐK : CIBERKÉ ÉP. SZERVIZTÁRSASLAKÁS ÉPÍTÉS PROJEKTJEZÉS
 SZR BAU HÉ. 1000 MÓDORVÁROSVÁR, BOKKÉTA U. 1.

É-02

2007.12.
 2012.04.18.

LEKŐRÉSI ÉPÍTÉSI MŰTEREM
 1111 BUDAPEST, TÁMÁS ÖK. ÉPÍTÉSÉRT
 MŰVEK ÉPÍTÉSÉRT
 MŰVEK ÉPÍTÉSÉRT

SZOLGALMI JOGOK

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény

16. § Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódó következő jogok, illetőleg annak jogosultjai jegyezhetők be:

e) telki szolgalmi jog,

f) állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateretek, valamint villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok,

SZOLGALMI JOGOK

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról

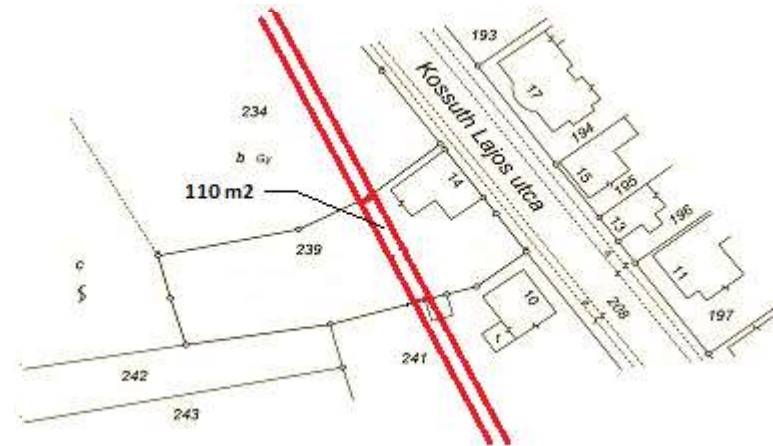
11. § (1) A használat jogát egész ingatlanra vagy az ingatlan természetben meghatározott (pl. lakáshasználat) vagy **területnagyságban kifejezett** részére lehet bejegyezni.
12. § (1) Az ingatlant terhelő telki szolgalmi jogot egész ingatlanra, illetőleg annak természetben vagy **területi mértékben meghatározott** részére lehet bejegyezni.

SZOLGALMI JOGOK

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról

65. § (6) **Egyéb önálló ingatlanokat**, valamint társasháznál a közös tulajdonban, szövetkezeti háznál a szövetkezeti tulajdonban lévő épületrészeket érintő **telki szolgalmi és egyéb jog bejegyzése** vagy jogilag jelentős tény feljegyzése céljából benyújtott okirathoz a tv. 21. § (4) bekezdésében meghatározott alaprajz másolatán elkészített helyszínrajzot kell mellékelni, amelyen a **bejegyzendő joggal, feljegyzendő ténnyel érintett területet meg kell jelölni.**

SZOLGALMI JOGOK



109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet

93. § (4) Megterhelt ingatlanhoz szintén megterhelt ingatlant a terhek átvitelével egy ingatlanná történő összevonás céljából hozzájegyezni csak akkor szabad, ha az érdekeltek a két ingatlant terhelő jogok egymás közötti rangsorára nézve bejegyzésre alkalmas okiratban erről megállapodnak.

SZOLGALMI JOGOK

PROBLÉMÁK

**NINCSENEK
MEG AZ
EREDETI
MUNKARÉSZEK**

**AZ EREDETI
MUNKARÉSZEK
MANUÁLISAK
ÉS NINCSENEK
A DATR-BE
FELTÖLTVE**

**MUNKARÉSZEK
DIGITÁLISAK DE
NINCSENEK A
DATR-BE
FELTÖLTVE**



- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Törvény
- a központi címregiszterről és a címkezelésről szóló 345/2014. (XII. 23.) Korm. Rendelet
- az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet

KCR

Központi (közhiteles) Címregiszter

A projekt eredeti céljai

- új, egységes koncepció és szabályozás kidolgozása a címképzés és címnyilvántartás vonatkozásában
- közhiteles Címregiszter kialakítása
- a Címregiszterben rögzítendő címadatok előállítására a meglévő adatok adattisztításának végrehajtása, illetve a nem lakhelyek címei országos szintű felmérésének előkészítése, lebonyolítása, ellenőrzése (a lakcímek felmérését a 2011. évi népszámlálást lebonyolító projekt hajtja végre)
- a személyadat és lakcímnyilvántartás címkezelésének megújítása a Címregiszter alapján
- közhiteles Címregiszter és ingatlan-nyilvántartás összekapcsolása
- közhiteles Címregiszter és a cégnyilvántartás összekapcsolása
- címkezelés egységesítése feltételeinek megteremtése az állami feladatok ellátásában és címkezelési szolgáltatások kialakítása a magán- és a civil szféra számára

Jelenlegi helyzet

- Projektgazda: BM 2015. augusztus
- **a központi címregiszter kialakításához szükséges adatellenőrzési feladatokról** szóló 216/2014. (VIII. 28.) Korm. rendelet,
- Változott a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény, úgy, hogy előkészítse a közhiteles címregiszter kialakítását
- A jogszabály ennek érdekében előírja a jegyzőknek az adatok pontosságának, a címek valódiságának ellenőrzését a KEKKH által elkészített elektronikus adatállomány segítségével
- **az ingatlan-nyilvántartásról** szóló 1997. évi CXLI. törvény
- **a központi címregiszterről és a címkezelésről** szóló 345/2014. (XII. 23.) Korm. Rendelet

az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény

A központi címregiszterből történő adatátvétel és a címképző szerv értesítésének szabályai

- **25/A. § (1)** *E törvény rendelkezéseit a KCR-ből történő automatikus adatátvétel esetében, valamint a címképző szerv értesítése tekintetében ezen alcímben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.*
- **25/B. § (1)** *Az ingatlanügyi hatóság az alábbi változások átvezetéséről rendelkező, a címkoordinátákat és az ingatlan-nyilvántartási azonosító kódot is tartalmazó határozatának a megküldésével tájékoztatja a címképző szervet:*
 - a) a telekalakítás (ideértve a kisajátítási eljárásban történt változást is),*
 - b) az épület feltüntetése és törlése,*
 - c) az épület önálló ingatlanná alakítása,*
 - d) a társas- és szövetkezeti házalapítás, ezzel kapcsolatos módosítás és megszüntetés.*

a központi címregiszterről és a címkezelésről szóló 345/2014. (XII. 23.) Korm. Rendelet

- **1. Értelmező rendelkezések**
- **2. A központi címregiszter**

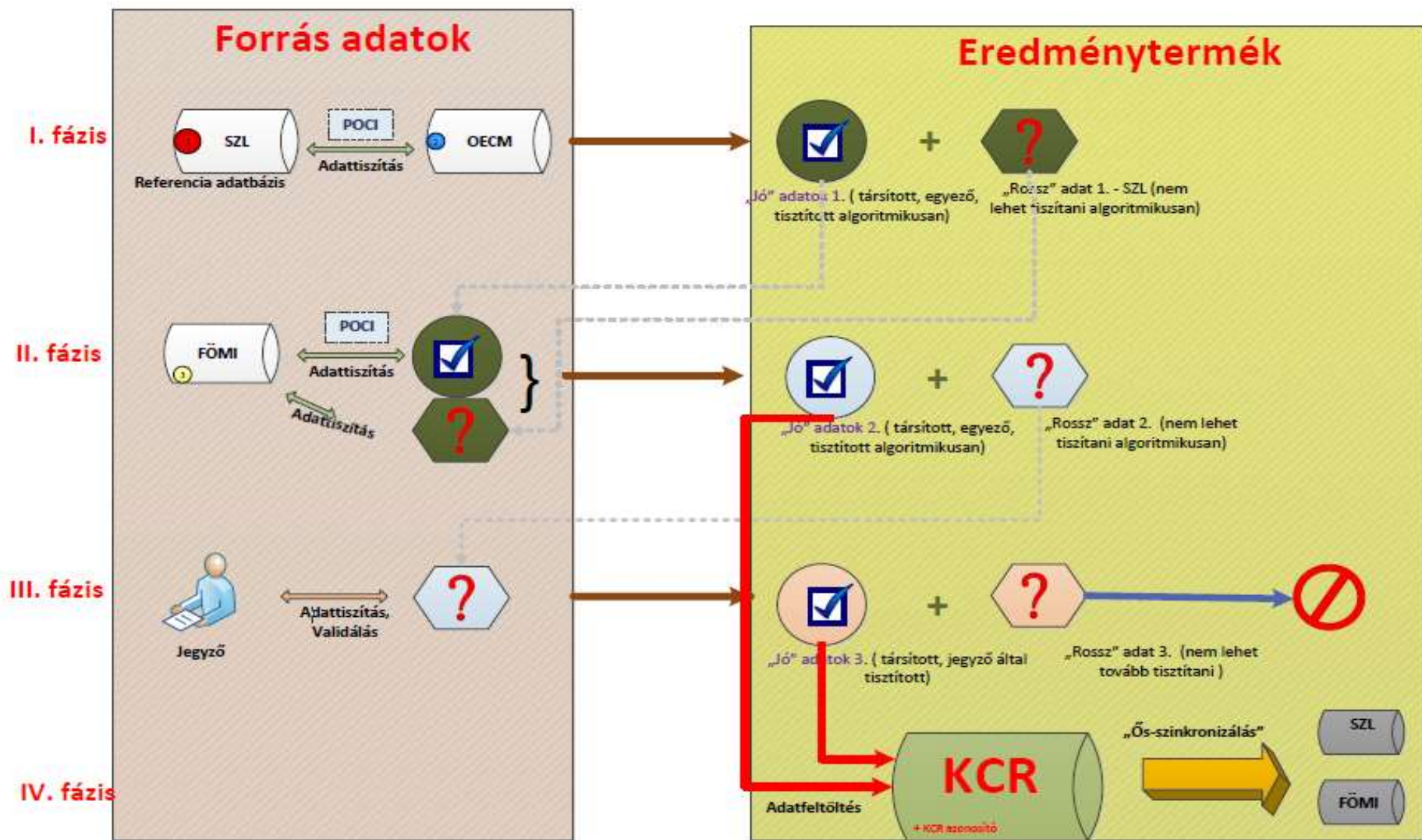
**hatály
tartalom**

- **3. Címkezelés**
- **4. Címképzés**

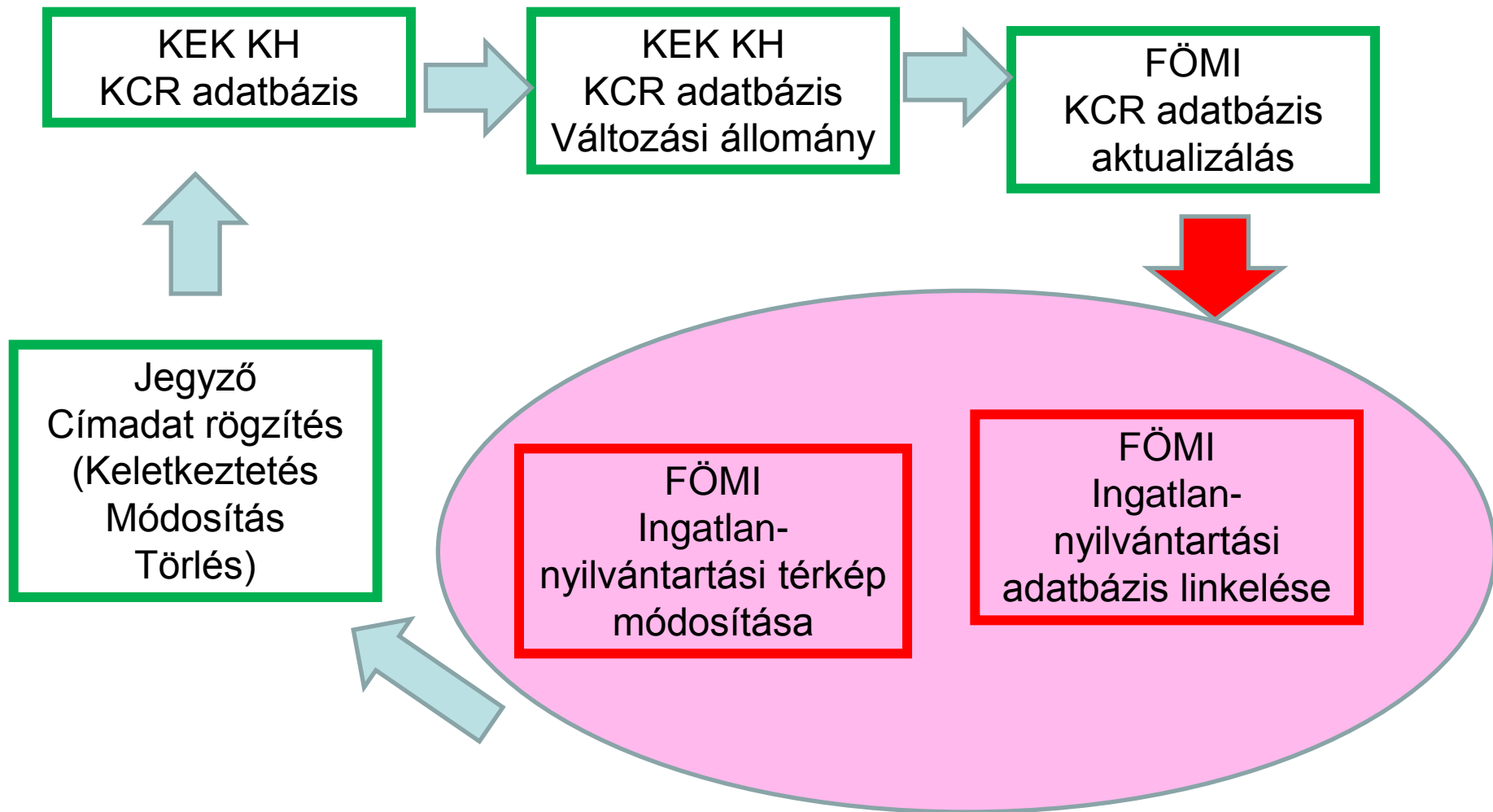
A feladatok megvalósításának helyzete

- Az ösfeltöltéshez az ingatlan-nyilvántartásból leválogatott cím adatok átadása 2014. július 31-én megtörtént (6 millió cím rekord)
- 2014. augusztus 1 - december 31-i időszakra a címváltozások adatátadása 2015. január 15.-ével megtörtént.
- A 2015. január 1-től a földhivatalban címváltoztatás nem történhet
- A földhivatal még 2014-ben megkapta a TAKAROS és BIIR verziók azon példányát, amely tiltja a címmódosítást.
- Februárban megtörtént az ingatlan-nyilvántartásban címmel nem rendelkező, de a KCR hatálya alá tartozó ingatlanok adatainak, valamint a közterületi ingatlanok adatainak átadása.
- FÖMI-ben meglesz a KCR másolata (érintett cím adatokat tekintve)

Ősfeltöltés folyamata



ADATBÁZIS FRISSÍTÉS



- A KCR-ből áttöltött "rossz" címek javítását a földhivatalnak kell kezdeményeznie a KCR-ben (a FÖMI amit tud szűr a betöltő programban).
- A FÖMI szűrni fogja, az elírásokból adódó Iny. azonosító és koordináta hibákat.
- A címek térképi megjelenítésének lehetősége, a közterületek KCR-ben történő rögzítésének függvénye.

Jelenlegi helyzet

- **Agrársaláta törvény** most kerül a parlament elé
 - térképi megjelenítéssel kapcsolatos határidő módosítás
 - Inyvtv. 25/B. újraszabályozása:

„25/B. § (1) Az ingatlanügyi hatóság a központi címregiszterről és címkezelésről szóló kormányrendeletben meghatározott ingatlanokra vonatkozóan az alábbi változások átvezetéséről rendelkező - **szövetkezeti házi, vagy társasházi ingatlan esetén az alapszabályban, illetve az alapító okiratban megjelölt, emeletet és ajtószámot tartalmazó - határozat, a címkoordinátákat és az ingatlan-nyilvántartási azonosító kódot is tartalmazó adatlap, valamint a záradékolt változási vázrajz a megküldésével tájékoztatja a címképző szervet:**”

- **a központi címregiszterről és a címkezelésről** szóló 345/2014. (XII. 23.) Korm. Rendelet módosítása
 - **közterületek szerepetetése a KCR adatbázisban**

Jelenlegi helyzet

- Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenységet szabályozó jogszabály várható változásai:

1.§. **címkoordináta**: a címhez rendelt azon helyzetet leíró méter élességű koordinátapár, amely az adott ingatlan, épület illetve építmény objektumokat egyértelműen azonosítja;

11. §. (6) Önálló címkoordinátát kell képezni minden, a központi címregiszterről és a címkezelésről szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó földrészletnek és beépítettség esetén az épületnek és pincének is.

(7) Az Inyvtv. 25/B. (1) bekezdésében meghatározott változásokhoz készített változási vázrajzoknak és a változási állományoknak tartalmazniuk kell a változás utáni földrészletek és épületek címkoordinátáinak beszúrási pontját és pontszámát a 14. mellékletben meghatározottak és a (12) bekezdésben foglaltak szerint.

(12) Amennyiben az adatszolgáltatás során a járási hivatal címkoordinátát nem szolgáltatott, akkor azt helyszínen mérni kell, és azt az adott objektumon belül egyedi pontszámmal ellátva a 6. melléklet 2.1.3 pont 4.2 alpontja szerinti pontkóddal fel kell tüntetni.

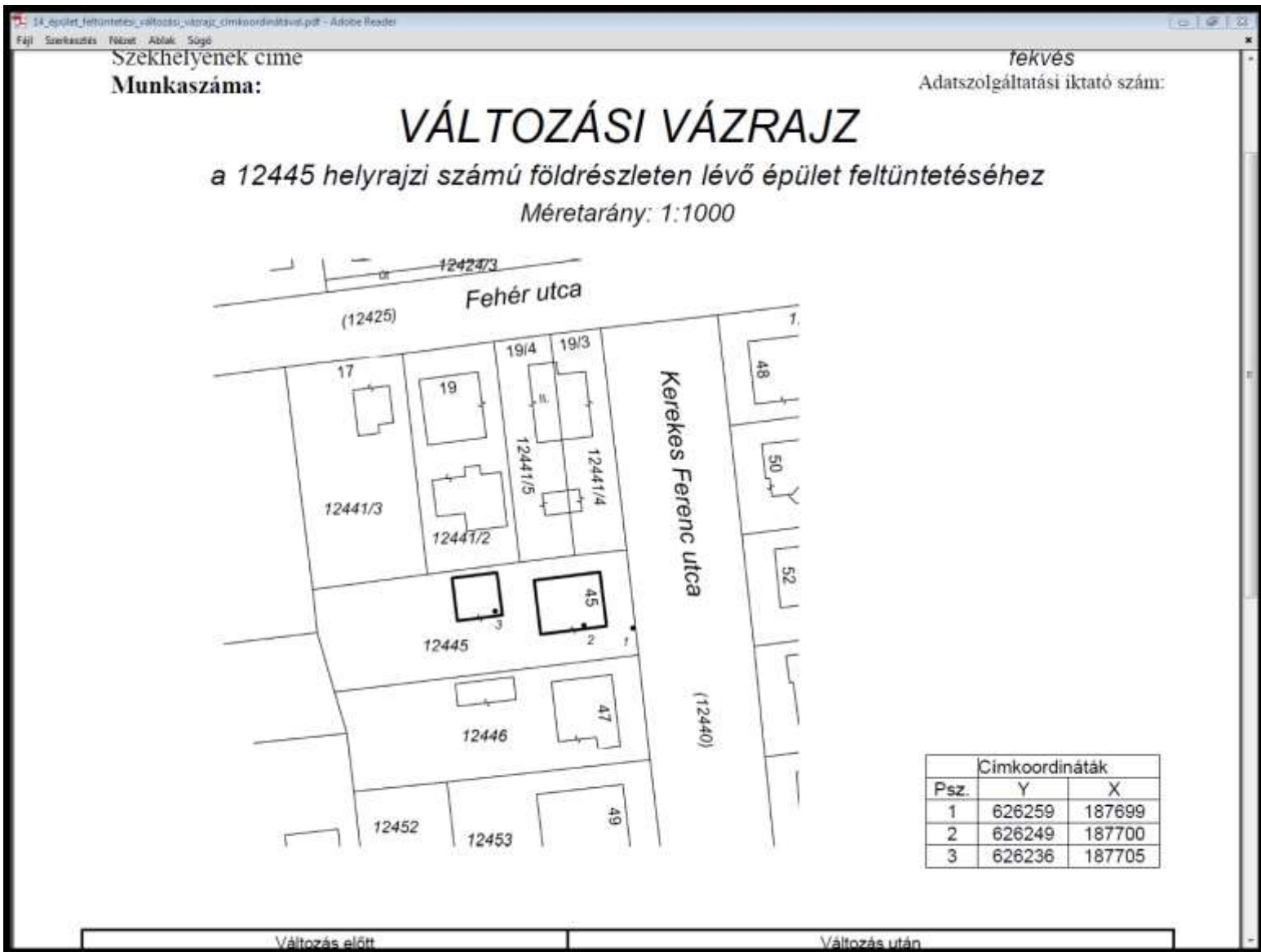
(13) A címkoordináták pontszámait lehetőleg 1-gyel kezdődően növekvő sorrendben kell földrészletenként képezni. Az 1-es sorszámot mindig a földrészlet címkoordinátája kapja.

(14) Egy földrészleten belül azonos pontszámú címkoordináta nem lehet. A vázrajzon a címkoordináta helyét kitöltött nullkörrel kell jelölni, és a pontszámát meg kell írni.

(15) Korábbi mérések által meghatározott címkoordinátát megváltoztatni már nem szabad, azokat a változási vázrajzon sem kell feltüntetni, kivéve ha időközben az ingatlan, vagy épület bejárata áthelyezésre került.

(16) A címkoordináták (12) bekezdés szerinti meghatározását 1 hektárig a teljes ingatlan, 1 hektár felett, csak a változással érintett terület 10 m-es környezetében kell elvégezni.

(17) A címkoordinátákat a változási vázrajzon helyrajzi szám szerinti bontásban fel kell tüntetni.



Az ingatlan-nyilvántartást érintő megoldások

- KCR adatlap - határozat készítéskor nyomtatható, mely tartalmazza az ingatlan azonosítóját és a koordinátákat új ingatlanok esetében (az azonosítás érdekében az adatlapról rögzíti a jegyző a KCR adatbázisba)
- Az adatlap tartalmazza a törölt ingatlanok iny. (megyekód, cím azonosító....) azonosítóját, illetve a KCR azonosítót, ami alapján a jegyző címet törölhet az adatbázisában
- A KCR-ből visszakupott címeket jelöljük az adatbázisban a KCR azonosítóval
- **A KCR hatálya alá tartozó új ingatlanoknál a tulajdoni lapon "címképzés alatt" felirat jelenik meg a címsorban.**
- **Az ingatlan-nyilvántartásban címmel rendelkező ingatlanok címe mellett, ha nincs KCR azonosítója a „felülvizsgálat alatt” felirat jelenik meg.**

Kérdések 1.

- Telek esetében mi számít a közterület felőli bejáratnak: a gyalogos- vagy az autóbejáró?

A gyalogos

- Az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban rendezetlen funkciójú épületként ábrázolt épületnek kell-e címkoordinátát képezni? Ha igen, akkor a címkoordináta képzése kinek a feladata?

Igen, a címkoordináta pontosítása a földmérő feladata

- Ha egy telekalakítási változási vázrajz készítése során a földmérő azt tapasztalja, hogy a változással érintett földrészleten egy épület olyan formában került átépítésre, hogy annak következtében a főbejárata is megváltozott, de a változás nincs bejelentve, a földmérő vállalkozó hogyan adja meg az épület címkoordinátáját?

Meghagyja az eredetit, és jelzi a mérési jegyzeten és a műszaki leírásban.

- Változási vázrajz újrazáradékolására irányuló kérelem esetén el kell-e azt utasítani, ha a változási vázrajz nem tartalmazza a címkoordinátákat?

Nem, a földhivatal pótolja.

Kérdések 2.

- Már meglévő emeletes társasházak aljában általában üzletek, orvosi rendelők, stb. vannak. Ezek bejáratához is kell KCR koordinátás pontot elhelyezni?

Igen,

- Helyes-e, ha az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban ábrázolt épületek közül csak a természetben megtalálható épületet érintően tartunk nyilván címkoordinátát? Az elbontott, de a térképen még szereplő épületnek nem kell címkoordináta?

Nem, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő objektumoknak kell címkoordináta

- Abban az esetben, ha a földmérő megbízása nem terjed ki esetlegesen lebontott épületek megszüntetésére vagy új felépítmények ábrázolására mi a teendő a kérdéses felépítmények címkoordinátáinak kezelésével kapcsolatban?

Mérési vázlaton, műszaki leírásba jelezze, a földhivatal felszólíthatja a tulajdonost a rendezésre.

Kérdések 3.

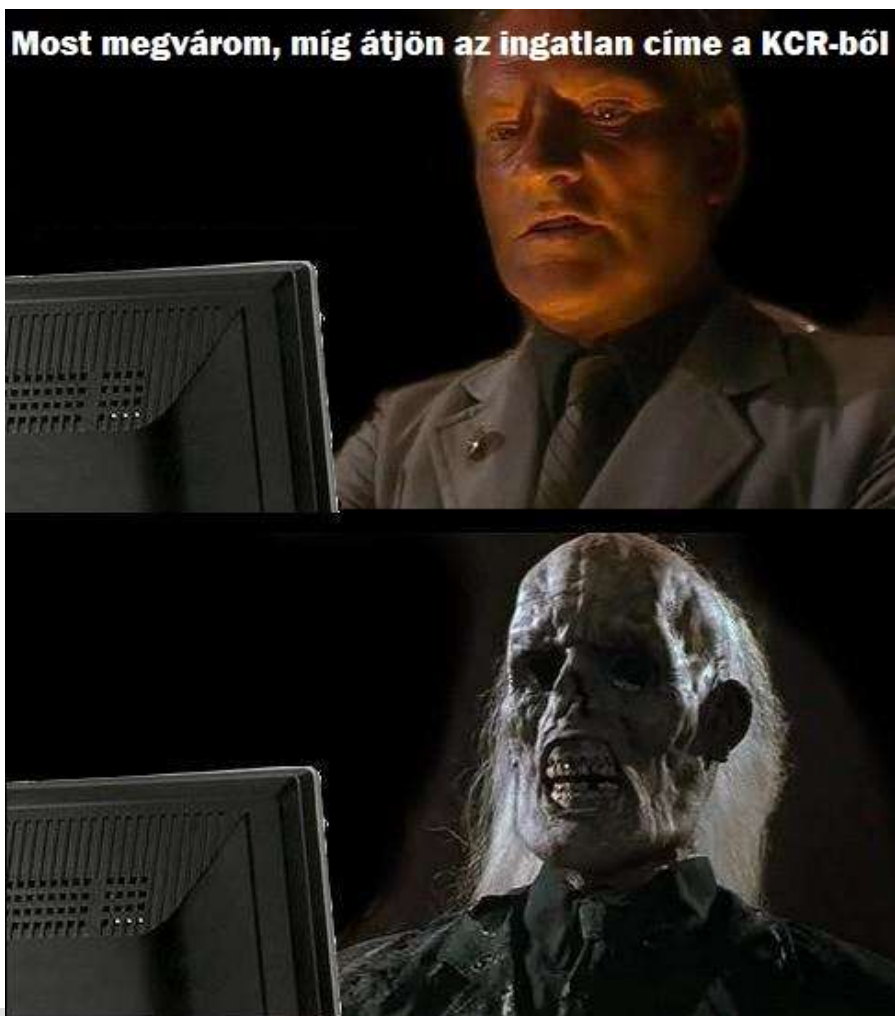
- Az a kérdés, hogy ha a természetbeni állapot nagymértékben (méterekkel) eltér az ingatlan-nyilvántartási térképi állapottól - pl. az ún. „207-es” térképek esetében -, akkor milyen koordinátát kell megadni? A Korm. rendelet és az elérni kívánt cél szerint a természetbeni állapot szerinti címkoordináta megállapítása szükséges, de az a pontatlan térképi tartalom miatt esetenként a kérdéses ingatlan térképi határvonalain „kívülre is eshet”. Mi a legelfogadhatóbb megoldás?

A térképi állapot szerinti koordináta kell, a Későbbi kiigazításokkal a címkoordináta is a helyére kerül

- Az épületek feltüntetése során engedélyezett az alapponthálózati pontok felhasználását mellőző, ún. grafikus mérési módszer. Ez esetben a grafikusán képzett címkoordinátát kell megadni, függetlenül attól, hogy az abszolút helyzetét (valós EOV koordinátáját) tekintve az mennyire pontos, illetve pontatlan?

A térképi állapot szerinti koordináta kell, a későbbi kiigazításokkal a címkoordináta is a helyére kerül

A kollégák várják a KCR-ből érkező címeket



Székesfehérvár 2015.03.25.

Egy működő KCR



Székesfehérvár 2015.03.25.

KÖSZÖNÖM A FIGYELMÜKET

www.fomi.hu



Székesfehérvár 2015.03.25.