



ÓBUDAI EGYETEM

**Alba Regia Műszaki Kar
Geoinformatikai Intézet**

SZAKDOLGOZAT / DIPLOMAMUNKA

A TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁS FÖLDMÉRÉSI FELADATAI

Konzulens: dr. Kovács Miklós

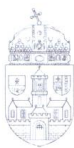
**OE-AMK
2021**

Hallgató neve:

Kovács Simon

Hallgató törzskönyvi száma:

T000126/FI12904/A-G



ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

Alba Regia Műszaki Kar
Mérnöki/Geoinformatikai/
Természettudományi és Szoftvertchnológiai Intézet

HALLGATÓI NYILATKOZAT

Alulírott szigorló hallgató kijelentem, hogy a szakdolgozat/diplomamunka saját munkám eredménye, a felhasznált szakirodalmat és eszközöket azonosíthatóan közöltem.

Egyéb jelentős segítséget nem vettem igénybe.

Az elkészült szakdolgozatban/diplomamunkában található eredményeket az egyetem és a feladatot kiíró intézmény saját céljára térítés nélkül felhasználhatja, a titkosításra vonatkozó esetleges megkötések mellett.

Kelt: 2021.12.07.....

.....
hallgató aláírása



ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

Óbudai Egyetem
Alba Regia Műszaki Kar
Geoinformatikai Intézet

SAKADOLGOZAT FELADATLAP

Hallgató neve: Kovács Simon

Szakkolgozat száma: SZD20120110302049

Törzskönyvi száma: T000126/FI12904/A-G

Neptun kódja: XXXXXXXXXX

Szak: földmérő és földrendező mérnök

Specializáció: Geoinformatika specializáció

A dolgozat címe: Társasház alapítás földmérési feladatai

A dolgozat címe angolul: Land surveying process of apartment houses establishment

A feladat részletezése: Mutassa be a társasházak és szövetkezeti házak szerepét a magyar lakásgazdálkodásban. Ismertesse röviden a magyar társasházak és szövetkezeti házak létrejöttének magyarországi történetét. Tekintse át a társasházak jogi szabályozását. Ismertesse a társasházakkal kapcsolatos földmérési és geodéziai feladatokat, ill. azok megoldását. Készítse el, és mellékelje szakkolgozatához az előírt, készítendő munkarészeket! Összegezze a földmérési feladat elvégzése során szerzett tapasztalatait!

Intézményi konzulens neve: Kovács Miklós Dr.

A kiadott téma elévülési határideje: 2023. december 15.

Beadási határidő: 2021. 12. 15.

A szakkolgozat: Nem titkos.

Kiadva: Székesfehérvár, 2021. 10. 28.



Intézetigazgató

A dolgozatot beadásra alkalmasnak találok.

belső konzulens

külső konzulens

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés	5
2. Társasház, mint jogintézmény kialakulása	6
2.1 A lakásszövetkezet történelmi háttere	9
3. Társasház, mint jogi kategória.....	9
3.1 A társasház szervezete.....	10
3.2 Lakásszövetkezet alapítása, jogi háttere	11
3.3 A lakásszövetkezet okirata.....	12
4. Társasház Alapító okirat	13
4.1 Alapító okirat tartalma	14
5. Földmérési munkarészek készítésének folyamata.....	14
5.1 Földhivatali adatszolgáltatás	15
5.2 Előzetes helyszíni szemle	18
5.3 Helyszíni felmérés	20
5.4 Felmérés módszertana.....	20
5.5 Felmérési eszközök típusai.....	22
5.6 Felmérési eredmények dokumentálása, beadandó munkarészek készítése	28
6. Földhivatali záradékolás és építéshatósági ügyintézés.....	31
7. A konkrét munka bemutatása.....	33
7.1 Az épületfeltüntetés	37
7.2 Szintenkénti alaprajz.....	43
8. Összefoglalás	49
9. Summary	50
10. Köszönetnyilvánítás	51
11. Irodalomjegyzék, források	51
12. Ábrajegyzék	52
13. Mellékletek	53

1. Bevezetés

A témaválasztásomat a tavaly nyáron végzett szakmai gyakorlatom inspirálta. A munka során egy budapesti, VIII. kerületben épült, 84 lakásos lakóépület társasház alapító okiratának módosításához kellett a földhivatali bejegyzésre alkalmas földmérési dokumentációt elkészítenünk. A munka során részt vettem az önálló ingatlanok helyszíni felmérésében, irodai feldolgozás folyamatában és a leadandó munkarészek elkészítésében.

Szakedolgozatomban bemutatom általánosságban a társasház alapításhoz szükséges jogi környezetet, azok történelmi előzményeit és típusait. Azokat a földmérési tevékenységeket, felmérési eljárásokat, leadandó munkarészeket, földhivatali és építési hatósági engedélyező eljárásokat, amelyek elengedhetetlenül szükségesek a változások földhivatali bejegyzéséhez.

Dolgozatomban egy konkrét példán, az előkészítő munkáktól kezdve a felmérésen és irodai feldolgozáson keresztül szeretném bemutatni, hogy a társasház alapítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges földmérési munkarészek hogyan alakulnak ki, milyen földmérési eszközök, illetve szoftverek segítik a földmérőt, valamint a földmérési munkarészek, milyen feltételekkel válnak jogilag átvezethetővé az ingatlan-nyilvántartásban.

2. Társasház, mint jogintézmény kialakulása

1945 előtt

A társasházi forma már a 19.század végétől, a Kereskedelmi Törvény hatályba lépésétől kezdve fellelhető. Olyan házépítő társaságok alakultak, (főként részvénytársaság formában), amelyek egy nagyobb épületen belül több önálló funkciójú, tulajdonilag elkülönülő ingatlanrész birtoklását tették lehetővé. Budapesten először az Andrássy út környékén alakultak ki ilyen ingatlanok. (1. ábra) [1.]



1. ábra: Andrássy út 19.század végén (1.)

Az 1920-as évek gazdasági fejlődésének következtében Budapesten megnőtt - a vidékről felköltöző lakosság száma miatt - a lakásigény, és az eddigi földszintes beépítések helyett az emeletes, többlakásos házaknak az építése vált szükségessé. Ez viszont olyan jogi követelményeket támasztott, ami miatt meg kellett változtatni az addigi jogi környezetet, és ez vezetett az 1924 évi XII. törvénycikk létrejöttéhez, amelyet a nemzetgyűlés 1924. április 5-én szavazta meg, és az Országos Törvénytár 1924. évi május 20-i számában jelent meg. [2.]

A törvény kimondja, hogy: „**1. §** *Közös telken levő olyan külön építmények vagy közös telken lévő egy építménynek emeletek vagy helyiségek (lakás, üzlethelyiség) szerint meghatározott olyan részei tekintetében, amelyeket a jelen törvény életbelépte után állítanak elő, a közöstulajdoni viszonyt akként lehet megalapítani, hogy az egyes külön építmények vagy építményrészek természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek és a teleknek, valamint az építménynek közösségben maradó részeire vonatkozó tulajdonostársi jogokkal együtt a tulajdonostársi illetőségnek alkotórészeként válnak s azzal tulajdonostársak szerint külön-külön egy jogi egészet alkotnak (társas-háztulajdon).*

Társasház-tulajdon létrejöttéhez szükséges, hogy a tulajdonostársak a közös tulajdon megosztásának ebben a módjában megegyezzenek és hogy a társasház-tulajdont a telekkönyvbe bejegyezzék. A megegyezést közokiratba, vagy bejegyzett ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni (alapító okirat).” [3.]

1945-1964 között

A világháború után legfontosabb feladat volt a lebombázott, elpusztított épületek helyreállítása. Ennek kapcsán hozták létre azt a jogszabályt (6920/1945. (VIII. 24.) ME sz.), ami segítette a társasháztulajdon alapítását olyan épületek esetében, amelyeket 1924. évi VII. törvénycikk előtti időszakban építették. Az előbbi jogszabályt módosította az új rendelet (5930/1946. (VII. 7.) ME r.) az alapító okirat tartalma alapján, miképpen szerepeljenek benne a közös használatú helyiségek, valamint az építmények helyreállítási kötelezettsége, mint kötelező elem.

Ezt követte a 4360/1948. (IV.9) Korm. sz. rendelet, amely támogatta azt a lehetőséget, hogy minden többlakásos épületre alkalmazható legyen az 1924. évi XII. törvénycikk, vagyis társasháztulajdont alapítsanak rajta. A II. vh. utáni években a társasházi bejegyzések folyamata megtorpant. 1948. XII. 6-án életbe lépett a 12.260/1948.(XII. 4.) kormányrendelet, ami kimondta, hogy felfüggeszti a társasháztulajdon alapítást. A kormány visszasságokra figyelt fel a többlakásos házak társasháztulajdoni formára alakítása terén, erre hivatkozva leállították a folyamatot, és újabb engedélyeket a társasház építésére nem adtak ki.

Ekkor kezdődött meg a magántulajdon államosítása, az 1950-es évek elején indult meg a lakásépítő szövetkezetek térhódítása. Az ilyen jellegű kezdeményezéseket különböző

vállalatok, üzemek vagy a helyi tanács indíthatott pénzügyminiszter engedélyével. Ennek ellenére a lakásépítések üteme lelassult, és ez nem is változott 1964-ig. [2.]

1964-1990 között

A gazdasági helyzet újbóli megerősödésével elkezdtek újra bevonni a magánérőt lakásépítésekbe, ezt készítette elő a 2/1964. (VII.5) ÉM számú rendelet, amely bevezetésében megfogalmazza, hogy: *„a magánérőből történő lakásépítéseknel egyre növekvő mértékben törekedni kell a nagyobb laksűrűséget biztosító beépítési módok alkalmazására és e célból a lakóépületeknek szervezett társas- vagy csoportos lakásépítés forma keretében való megépítésére”*. [13.]

Az ilyenfajta építkezések építőközösségi formában zajlottak, leginkább a takarékpénztár, az Országos Takarékpénztár (OTP) támogatásával, lényegében államilag vezérelt program keretében.

A fent említett rendelet bevezetésével és állami támogatások hatására Magyarországon fellendült a társasházépítés. Ez az időszak körülbelül 1990-ig tartott. [2.]

A rendszerváltás után

Következő fejlődési lépcső a 1990-es rendszerváltás utáni időszak, amikor elkezdődött a budapesti ingatlanállomány privatizálása. Az ekkor megalakuló rendszerváltás utáni első kormány politikájában kiemelt szerepet kapott a polgárosodás irányában tett lépésként a magántulajdon helyreállításának előtérbe helyezése, és emellett a magyar tulajdonosi középosztály létrehozása.

Ennek a támogatására a korábbi rendszerben kialakult bérlői státuszt tulajdonosi státuszra alakították úgy, hogy lehetővé tették nagy tömegek számára a bérlakások megvásárlását. Ez előidézte, hogy a társasházi magántulajdon számában hirtelen jelentős növekedés állt be. Ez a növekedés napjainkban is tart, az ingatlanpiaci befektetési lehetőségek igénye újabb és újabb társasházi ingatlanok létesítését teszi szükségessé. A jelenlegi törvényi és műszaki környezet lehetővé teszi, hogy ez a gazdasági szegmens folyamatosan fejlődjön.

2.1 A lakásszövetkezet történelmi háttere

Fentiekben leírt társasházi tulajdoni forma mellett létezik egy másik, a többlakásos házakban lévő egyéni lakások, illetve ingatlanrészek önálló tulajdonlását lehetővé tevő tulajdoni forma, amit lakásszövetkezetnek hívnak. Ezt a 1971. évi III. törvény hozta létre, ez némileg eltér a társasházi tulajdonlás típusától.

A lakásszövetkezetek tulajdonlási jellegét a szocialista szövetkezeti tulajdonszemlélet jellemezte. Amit a törvény 1.§-a következőképpen határoz meg: *„A szövetkezet az állampolgárok által önkéntesen létrehozott, a tagok személyes és vagyoni közreműködésével vállalati gazdálkodást és társadalmi tevékenységet folytató közösség, amely a szocialista szövetkezeti tulajdon és a demokratikus önkormányzat alapján jogi személyként működik.”* [12.] Ezt a törvényt 1989. évi XV. törvény módosította, kiegészítette.

A 2000. évi CXLI. törvény rögzítette, hogy lakásszövetkezetekről külön törvény rendelkezzen, és ezt 2004. évi CXV. törvény alkotta meg, melynek az alapjai rendszerváltás után létrejött polgári törvénykönyvre épülnek. A törvény 2. §-a szerint: *„lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet, mely jogi személy”.* [7.] A törvény 2005. január 1-jei hatályba lépésével, az akkori lakásállomány körülbelül közel 7%-a lakásszövetkezeti forma volt. A privatizáció során a tömeges önkormányzati lakások eladásakor inkább a társasházi tulajdoni formát részesítették előnybe, mert ebben jobban el tudott különülni az egyéni tulajdon. [4.]

3. Társasház, mint jogi kategória

Az építkezés során létrejött, jogilag közös tulajdonba tartozó ingatlanrészeket társasházzá nyilvánítás által lehet az ingatlan-nyilvántartásban külön tulajdonként bejegyezni, ezáltal válnak az egyes ingatlan részek, elkülönített önálló tulajdonú egységekké. Alapvetően legalább két önálló lakás vagy egy önálló lakás és egy, nem lakás céljára szolgáló helység szükséges, ahhoz, hogy társasházat lehessen alapítani. A társasház alapítását valamennyi tulajdonostárs kezdeményezésére lehet elindítani, azonban van lehetősége tulajdonosoknak is, amennyiben nincs meg minden tulajdonos hozzájárulása, bírósági úton is kezdeményezhető a társasház alapítás.

A társasház létrehozását jogilag alapvetően a 2003.évi CXXXIII. törvény szabályozza, illetve ennek a törvénynek módosított végrehajtási rendeletei, a 2013. évi V. törvény XX. Fejezete rendelkezik a társasházakról. A csatlakozó földmérési munkarészek tartalmát a jelenleg hatályos 8/2018 AM. rendelet határozza meg. A helyrajzi számozás szabályait pedig a 44/2016. (VI.13.) FVM rendelet határozza meg. Általánosságban az épületek építésére és egyes funkciók kialakíthatóságára az OTÉK – 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet vonatkozik. Ezeknek a jogi követelményeknek kell megfelelnie a földmérési dokumentációknak.

Alapvetően társasház megalapításához szükség van:

- jogi szerződés (alapító okirat);
- földmérési dokumentáció (szintenkénti alaprajz), amelyet a földhivatal záradékkal látott el és nyilvántartásba vett;
- építéshatósági határozat (jogerős használatbavételi engedély, hatósági bizonyítvány).

3.1 A társasház szervezete

„A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.” [5.]

A közgyűlés határoz többet között:

- *„az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;*
- *a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;*
- *a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;*
- *a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;*
- *a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;*

- *a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;*
- *polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;*
- *minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe;*
- *az építtető tulajdonostárs lakásában tervezett olyan építési munkához történő hozzájárulásról, amely érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont." [5.]*

A közgyűlést akár többször, de legalább évente egyszer, a társasház közössége által közösen kijelölt és elfogadott időpontban, legkésőbb május 31-ig hívják össze. Ezt a közös képviselő vagy a bizottság elnöke teheti meg. Az összehívás írásbeli értesítés alapján történik, az értesítőn rajta van a gyűlést vezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyvet hitelesítő kettő tulajdonostárs neve, valamint a szavazásra kerülő napirend.

Erről a napirendről a tulajdonostársak szavazhatnak a tulajdoni hányaduk szerint, a szavazás akkor lesz határozatképes, ha a résztvevők tulajdoni hányada meghaladja az 50%-ot.

A közös képviselő a közgyűlés által megválasztott személy, aki intézi a társasház ügyeit, koordinálja a különböző feladatokat, ezáltal biztosítja a társasház zökkenőmentes működését. [6.]

3.2 Lakásszövetkezet alapítása, jogi háttere

A lakásszövetkezet és a társasház között az a különbség, hogy az előbbi, mint cég, a cégeljárás és cég nyilvántartás alanya, a társasház pedig egy olyan vagyoni közösség, amelyet a tulajdonosok 100%-os döntéssel hoznak létre. Másik lényeges különbség, hogy a szövetkezeti gyűléseken lakástulajdononként 1-1 szavazatot vesznek figyelembe, míg a társasházaknál a tulajdoni hányadot veszik alapul. [4.]

„A lakásszövetkezet alapítását legalább hét alapító tag esetén, valamennyi alapító tag részvételével tartott alakuló közgyűlés határozza el" [7.]

A személy külföldi mivolta csak abban az esetben engedélyezett, ha a bejegyzendő lakásszövetkezet épületében van saját tulajdona. Az alapításhoz szükséges az alapszabály létrehozása, illetve a cég nyilvántartásba való bejegyzése, ehhez szükség van a szövetkezeti lakás alaprajzára (M=1:100) is. Az alapszabály elfogadásához létre kell hozni az alakuló közgyűlést. Ezen a közgyűlésen fogadják el az alapszabályt. Nem feltétlen egy alkalommal kerül rá sor, ugyanis határozatképtelenség esetén újra összehívhatják a közgyűlést. A közgyűlés összehívását bármelyik alapító tag kezdeményezheti. Akkor lesz határozatképes, ha az alapító tagoknak több mint a fele, vagy azoknak a képviselője részt vesz. Az alapszabály elfogadásához pedig legalább 2/3-os többség kell. [4.]

3.3 A lakásszövetkezet okirata

Ahogy a társasházak esetében is, a lakásszövetkezetek is rendelkeznek okirati formával, amit alapszabálynak nevezünk. Az alapszabály az alábbiakat tartalmazza, idézem:

- *„ a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;*
- *a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;*
- *a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;*
- *a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;*
- *a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, és megszűnésére vonatkozó igazolás módját;*
- *a közgyűlés vagy - ha az alapszabály előírja - a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;*
- *a tagok jogait és kötelezettségeit;*
- *az építési, és a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;*
- *a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, továbbá az alapszabályban*

kapott felhatalmazás esetén az igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;

- *a tagfelvételi és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;*
- *a lakásszövetkezet képviseletének részletes szabályait;*
- *a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit;*
- *az állandó vagy az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját;*
- *a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;*
- *a lakásszövetkezet házirendjét, vagy - a p) pont szerinti keretek közötti részletes szabályozásra történő felhatalmazás mellett - annak alapvető szabályait;*
- *az alapszabályon kívül a házirend, és más - a lakásszövetkezet saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátását segítő - belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését, tárgyát, alapvető szabályait, továbbá a megalkotására jogosult testület megjelölését;*
- *az írásbeli szavazásra - e törvény keretein belül - előterjeszthető napirendeket, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;*
- *a törvény által előírt vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott egyéb kérdéseket." [7.]*

4. Társasház Alapító okirat

A társasház olyan esetben alakul meg, amikor a tulajdonosok közös akarattal, szerződésben (alapító okirat) rögzítik az erre irányuló akaratukat a tulajdon létrehozására. Az okirat jellegénél fogva lehetővé teszi, hogy a tulajdonosi viszonyokban később változás állhasson be. Előnye az, hogy a tulajdonos változásakor nem kell az alapító okiratot módosítani, csak a tulajdonos személyében történt változást átjegyezni. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésekor jön létre a tulajdoni jogviszony. Amikor a tulajdonostársak aláírják az alapító okiratot, akkor kötelmi jogviszony jön létre, ezzel az a céljuk, hogy a külön tulajdonukat, eszmei hányadukkal együtt az ingatlan-nyilvántartás bejegyezze. Az alapító okirat tartalmát, formáját az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény határozza meg. [8.]

4.1 Alapító okirat tartalma

Az alapító okirat kötelezően, a következő elemeket tartalmazza, amelyeket az alábbiakban idézek:

- „a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket;
- a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető - a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó - tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját;
- a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását;
- az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és tényt;
- a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt." [5.]

A közös tulajdon kizárólagos használatára vonatkozó megállapodásokat is tartalmazhatja.

Az alapító okirat tartalma módosítható a későbbiekben, amennyiben a közgyűlésen valamennyi tulajdonostárs hozzájárult. Erre akkor lehet szükség, ha a tulajdon területe, vagy egyes épületrészek besorolása megváltozott az idő folyamán.

5. Földmérési munkarészek készítésének folyamata

Mint minden, az ingatlan-nyilvántartásban változást létrehozó földmérési munka, a földhivatali adatszolgáltatással kezdődik. A társasház alapítást meg kell előznie a felépült épület ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. Új társasház létrehozásakor a 8/2018. AM. rendelet szerint a földhivaltól földmérési adatszolgáltatásként kapott digitális, EOVS vetületi rendszerben lévő térképi állományba kell szerkesztenie az önálló ingatlan alaprajzát. Amennyiben teljesen új beruházásról van szó, a társasház alapítást megelőzi az új épület ingatlan-nyilvántartási feltüntetése, ehhez el kell készíteni a földmérési rendelet szerint előírt épületfeltüntetési dokumentációt. Ezek megtörténte után kezdődhet a társasház dokumentációjának elkészítése.

Bizonyos esetekben megrendelő kérésének megfelelően, ha tulajdonosok a társasház alapító okirattal érintett földrészlet elkülönült használatáról állapotnak meg, használati megosztási vázrajzot is szükséges készíteni. Egyes esetekben a közös tulajdonban lévő épületrészekről, mint például pince vagy gépjármű tárolás céljára kialakított épületrészek elkülönülő használatáról készített és az, azt ábrázoló kiegészítő vázlatot is el kell készíteni.

5.1 Földhivatali adatszolgáltatás

A földhivatali adatszolgáltatást minden esetben az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál kell kezdeményezni. Ezt lehet személyesen ügyfélfogadási időben, illetve interneten keresztül a Földhivatal Online-on keresztül is. A személyes adatszolgáltatás annyiban kedvezőbb, hogy az adatszolgáltatás igénylésekor az ügyfélfogadóban előzetesen már lehet ellenőrizni, hogy a szintenkénti alaprajzhoz előfeltételként szükséges épületfeltüntetés megvalósult-e. Amennyiben nem valósult meg, vagy módosítása szükséges, előzetesen épületfeltüntető vázrajz készítéséhez kell adatszolgáltatást kérni. Az adatszolgáltatást 8/2018 AM. rendelet szerinti űrlapon kell kezdeményezni. (2. ábra)

8/2018. (VI. 29.) AM rendelet 1. melléklet

Földmérési és térképészeti adatok igénylése

ingatlan-nyilvántartási célra

Iktatószám:

(az adatszolgáltató szervezet megnevezése)

Igénylő adatai:				ÜGYFÉLKÓD:	
Neve:					
Címe/székhelye:					
Személyazonosító okmány		megnevezése:		száma:	
Statistikai azonosító számjele:					
Jogosultság igazolása:					
Az elektronikus kapcsolattartást biztosító e-mail cím:					
Költségvállaló adatai (amennyiben nem azonos az Igénylővel):					
Neve:					
Címe/székhelye:					
Statistikai azonosító számjele:					
Igényelt adatok:					
Település:				kerület:	
Fekvés (külsőterület, belsőterület, zártkert):					
Érintett földrészlet(ek) helyrajzi száma és darabszáma:				db	
Adatigénylés célja:					
Változási vázrajz száma:					
Igényelt adatok tétel szerint (számla előkészítő)*:					
Sor-szám	Szolgáltatás kódja	Igényelt adat(ok) megnevezése:		Menny. (db.)	Ár összesen (Ft)
Kelt: 20 . év hónap nap					
Az adatigénylésre vonatkozó jogosultságot ellenőriztem:				ügyintéző aláírása P. H. *	
A díjmentesség igazolására vonatkozó megjegyzés:					
Kelt: 20 . év hónap nap P. H. **					
				kérelmező aláírása	
A fentiekben felsorolt adat(ok)at átvettem:					
Kelt: 20 . év hónap nap P. H. **					
				átvevő aláírása	

* Az ingatlanügyi hatóság tölti ki!

** Jogi személy/egyéb szervezet esetén bélyegző lenyomatának helye

Megjegyzés: Az ingatlan-nyilvántartás tartalmában változást eredményező földmérési munkákhoz, valamint a kitűzési munkákhoz igényelt földmérési és térképészeti állami alapadatok csak hitelesítve szolgáltatathatók!

2. ábra: Az adatkéréshez szükséges űrlap (2.)

A földhivatali ügyintéző a 63/1999. (VII. 21.) FVM-HM-PM együttes rendelete alapján kiszámítja a földmérési adatszolgáltatás díját, amelyet helyszínen be kell fizetni. Ilyen esetben a rendelet 41-2.1. sorszámú fizetési díjtétele szerint: Földrészeleten belüli mérések elvégzéséhez szükséges adat 0-10 ha-ig (4000 Ft.-/hrsz). Ma már ezek az adatok országosan digitálisan a földhivatalok rendelkezésére állnak. Amennyiben tudjuk a kialakuló önálló ingatlanok darabszámát, előzetesen befizethetjük a fenti rendelet 2. számú melléklete 2.b pontja szerinti vizsgálati díjat, ami 800 Ft.- a kialakuló, érintett önálló ingatlanonként. Az adatszolgáltatást földhivatalonként változó módon, a helyszíni megrendeléskor pendrive-on egyből, vagy e-mail-ben utólagosan küldik ki.

Amennyiben feladatunk már bejegyzett társasház alaprajzának módosítása, szükséges lehet az adatszolgáltatás igénylésekor kérni a nyilvántartásban meglévő hatályos alaprajzot is, amely sok esetben nem digitális vektoros, hanem korábban készített papír alapon lévő rajz. A 8/2018 AM. rendelet második paragrafusának 6.pontja szerint, idézem: *„Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenységhez az adatszolgáltató az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatszerkezeti formátumában, fájlformátumában szolgáltat adatokat. Ettől eltérő formátumban történő adatszolgáltatást az ingatlanügyi hatóság a technikai lehetőségeinek figyelembevételével tudja teljesíteni.” [9.]*

A fővárosi földhivatalnál dxf formátumban, a vidéki földhivataloknál pedig DAT formátumban történik a kért földrészeletről, vagy már nyilvántartásba vett vektoros alaprajzról az adatszolgáltatás. Ilyenkor a következő adatokat szolgáltatja a földhivatal a rendelet második paragrafusának 7. pontja szerint:

- *„a hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból a munkával érintett terület és annak környezetét tartalmazó kivágatot a (6) bekezdés szerinti formátumban,*
- *a munka elvégzéséhez szükséges alappontok pontleírásait;*
- *a települési felmérések mérési munkarészeit;*
- *a fellelhető korábbi földmérési munkák munkarészeit, függetlenül attól, hogy az adatszolgáltatás időpontjában hatályos vagy a forgalomból kivont térképi állapot alapján készültek;*
- *földmérési földkönyvet az érintett és szomszédos ingatlanokról;*

- *a telki szolgalmi és egyéb használati jogokkal, jogilag jelentős tényekkel kapcsolatos adatokat, munkarészeket;*
- *meta adatokat a 65. § szerinti tartalommal;*
- *a 24. § (2) bekezdése szerinti esetben az új állami földmérési alaptérképi adatbázisból kivágot, valamint az ahhoz tartozó mérési adatokat;*
- *új földrészleteket eredményező földmérési munka esetén a kiinduló helyrajzi számokat, és amennyiben szükséges, a legmagasabb alátöréseket." [9.]*

A társasház alapító okirat szintenkénti alaprajzának az adatszolgáltatásához, ha már bejegyzett társasház módosításáról van szó, akkor az önálló ingatlanokról bejegyzett földkönyvet is szolgáltatja a földhivatal.

5.2 Előzetes helyszíni szemle

A társasház alapító okirat tárgyát képező épület megfelelőségi vizsgálata, amelyben a munka megkezdése előtt minden esetben ellenőrizni kell a helyszíni bejárással azt, hogy az épületkontúr megfelel-e az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett állapotnak. Az ellenőrzés módja a meglévő telekhatárokhoz képest az épület helyzetének ellenőrzése egy választott felmérési eljárással:

- ortogonálisan a telekhatárokhoz képest szalaggal, lézertáv mérővel;
- mérőállomással;
- GPS-el (RTK valós idejű korrekcióval, vagy utólagos korrekcióval. Jelenleg a földhivatalok a Lechner Tudásközpont (régebben FÖMI) által szolgáltatott korrekciót fogadják el).

Ha a kontúr eltér a mért, és a térképi méretek tekintetében, akkor szükséges az épületfeltüntetés átvezetéséhez készítendő vázrajz beadása. Az eltérést csak abban az esetben kell figyelembe venni, ha ez meghaladja az adott ingatlan-nyilvántartási térkép épületekre vonatkozó hibahatárát a 8/2018 AM. rendelet 7-es melléklete szerint.

Digitális alaptérképek esetén az épületekre, a rendelet szerint az R2-es kategória felel meg, idézem: „*a közigazgatási egységek és fekvések, valamint a belterületi földrészletek előbb fel nem sorolt határpontjai, a külterületi földrészletek állandó módon megjelölt határpontjai,*

továbbá az épületek és a vezetékek felszíni létesítményeinek belterületen legalább ± 5 cm, míg külterületen legalább ± 7 cm pontossággal azonosítható töréspontjai." [9.]

Az ellenőrzés a következőképpen történik. A kerítés oszlopok összemérését végezzük el az érintett és a szomszédos kerítések vonatkozásában. Az ellenőrző mérések által kapott méreteket összehasonlítjuk a térképi méretekkel, amennyiben az eltérések a hibahatáron belül vannak felhasználhatjuk az ellenőrzött kerítés oszlopokat mérési vonalként. Az így kialakított mérési vonalra ortogonálisan mérjük fel a meglévő épület törés pontjait. Miután ezeket a törés pontokat ortogonális méretekkel meghatároztuk, az épületet körbe mérjük és az oldal szélességeket is meghatározzuk.

A helyszínen készített mérési jegyzet elemeit az irodai feldolgozáskor bedolgozzuk a meglévő digitális térképi állományba. A megszerkesztett épületkontúrt összehasonlítjuk az ingatlan-nyilvántartásban szereplő épületkontúrral. A hibahatárt meghaladó eltérés esetén az épület új kontúrvonalát kialakítjuk, és épületfeltüntetési munkarészt készítünk, amely a következőkből áll:

- változási vázrajz;
- mérési vázlat;
- koordináta jegyzék;
- területszámítási jegyzőkönyv.

A földhivatalba leadott munkarészek kiegészítéseként készítünk egy műszaki leírást, a földhivatali eljáráshoz a 8/2018 AM rendelet szerinti kérelmet, valamint a papír alapú munkarészek pdf állományát és egy változási állományt, digitális mérési vázlat állományát, amelyeket cd lemezre kiírunk. A munka leadásához mellékelünk egy záradékolási kérelmet, amely a földhivatali adatszolgáltatáskor kapott iktató számot, a leadott digitális és papír alapú munkarészek felsorolását, a leadott digitális állomány méretét, továbbá a kérelem készítésének dátumát és a készítő, és minőségtanúsító aláírását tartalmazza.

A leadott dokumentációhoz mellékeljük az adatszolgáltatás vizsgálati díját, valamint az ingatlan-nyilvántartási átvezetés igazgatási szolgáltatási díj befizetését igazoló számlát. A számlához ingatlan-nyilvántartási átvezetési kérelmet is mellékelünk, amely a tulajdonos vagy a meghatalmazottjának adatait és aláírását tartalmazza. Az épületfeltüntetés átvezetéséhez szükséges az építéshatóság által aláírt hatósági bizonyítvány.

5.3 Helyszíni felmérés

A felmérés előkészítéséhez az új épület esetén az építész által szolgáltatott alaprajz, vagy meglevő társasház módosítása esetén rendelkezésre álló hatályos alaprajz kivonata, mérési jegyzetként szolgálhat. Ezekről digitalizálással egyszerűsített mérési jegyzet készíthető, ami a felmérés munkáját megkönnyítheti. A tulajdonosokkal történő előzetes időpont egyeztetés után a helyszínen az önálló ingatlanokat teljes körűen fel kell mérni. A 8/2018 AM. rendeletnek megfelelően a következő szerkezeti elemeket és adatokat kell felméréskor meghatározni:

- tartó- és válaszfalak felmérése;
- nyílászárók helye és típusa (nyílási irány jelölése nélkül), átjárók helyei;
- falvastagságok mérése;
- szintáthidalók helyének és emelkedési irányának meghatározása;
- önálló ingatlan határának meghatározása;
- önálló ingatlan relatív magasságának meghatározása, amely a főbejárat terepszintjéhez képest történik;
- az egyes helyiségek használati módja szerinti meghatározás feltüntetése. [9.]

A felmérés többféle módszerrel elvégezhető. Hagyományos, távolság mérésre alkalmas mérő eszközökkel (szalag, kézi lézertáv mérő), illetve szkennelésre alkalmas műszer.

5.4 Felmérés módszertana

A 8/2018 AM. rendelet közvetlenül a társasházi alaprajz készítésekor nem rendelkezik a kötelező előírt hibahatárokról, csak a feltüntetett épület és telekhatárok vonatkozásában. Ezért méréskor lehetőleg törekedni kell arra, hogy a mérőműszer által biztosított pontosság minél jobban érvényesüljön a mérési eredményekben.

Az olyan új épületnél, amelyiknél a beruházás közel van a befejezéshez, a végső vakolatok, festések, egyéb burkolatok helyükre kerültek, viszonylag egyszerűbb a felmérés végrehajtása, mint a már lakott, bebútorozott lakásoknál. Ezeknél nehézséget jelent, hogy a mérési vonalban esetleg valamilyen bútor elem, vagy más berendezési tárgy akadályt képez. Ilyen esetekben nagyon fontos a figyelmes és körültekintő távolság meghatározás.

Az adatrögzítés módjában lehet más módszert is alkalmazni, amelyben a mérési eredményeinket a méréskor kézi manuálén is ábrázolhatjuk, és a feldolgozó programban ezeket a rögzített mérési adatokat ortogonálisan felszerkeszthetjük.

A kézi lézertáv mérő mérési hibahatára megfelel ezen mérési feladat során elvárható mérési pontosságnak. (Ezeknek a mérőeszközöknek mérési pontossága általában 1 mm élesség.) Több esetben ki lehet használni ezeknek a lézertáv mérőknek különböző kiegészítő funkcióit. Amelyekkel nem csak közvetlen távolság meghatározás, hanem valamilyen matematikai összefüggés alapján közvetett távolság meghatározása is lehetséges. Ezekkel a kiegészítő funkciókkal már ilyen bonyolult esetekben is könnyen elvégezhető a felmérés. A komolyabb lézertáv mérőknek sokféle kiegészítő funkciójuk van, mint például a dőlésszög érzékelése, amivel nagyon pontosan meg lehet határozni a falsíkok bezárt szögét, és a derékszögtől esetleg eltérő alapterületek is megbízhatóan felmérhetők. Ilyen esetben, ellenőrzésként érdemes egy-egy helyiségnél az átlókat is megmérni.

Általában az ilyen komolyabb lézertáv mérőknél rendelkezésre állnak olyan segédprogramok, amiket IOS vagy Android alapú okos készülékeken (mobil, tablet) lehet futtatni, és a felméréskor kapott eredményeket Bluetooth csatlakozással folyamatosan továbbítani az adatrögzítő készülékre. Ez a készülék a felmért oldalszélességeket és nyílászárók helyét a programban feldolgozza és a mérés végén közvetlenül rendelkezésre áll a felmért helyiség alapterületének a vonalas rajza, amely tárolható és kiírható CAD fájlban (dxf, dwg fájlformátumban). Ezt a fájlt pedig közvetlenül a feldolgozó szoftverbe importálhatjuk.

5.5 Felmérési eszközök típusai

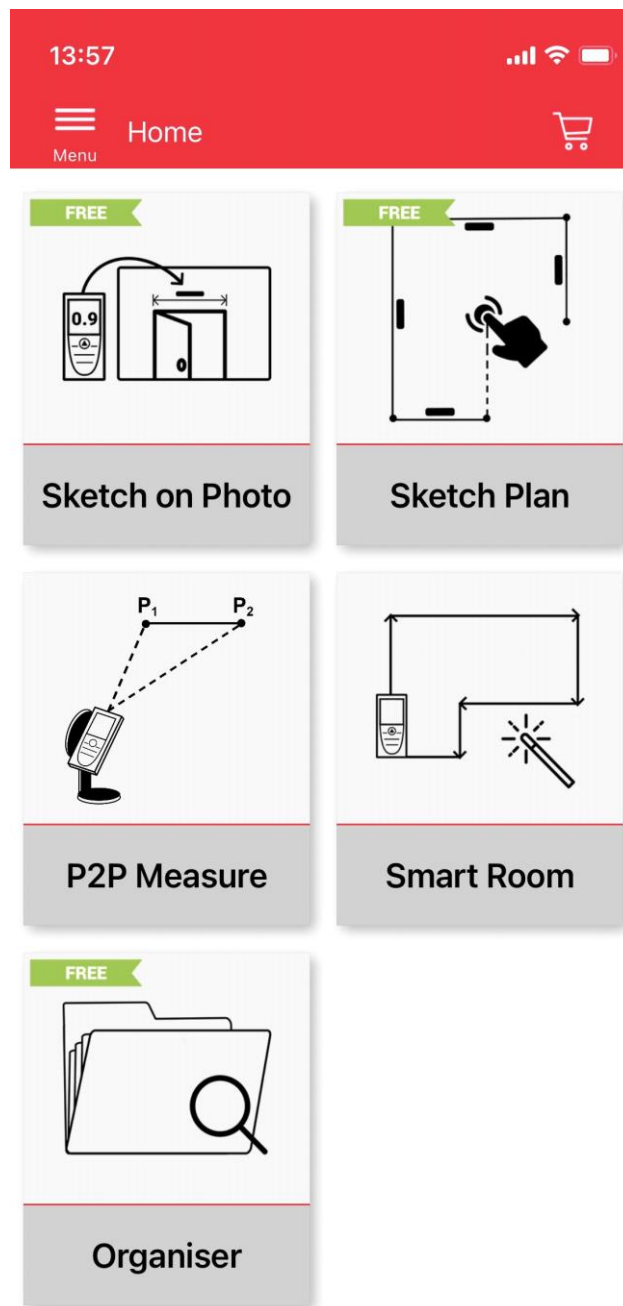
Kézi lézertáv mérő

A készüléket a Leica termékcsalád eszköztárából választottam. (3. ábra)



3. ábra: Az általam használt műszer, Disto X3 (3.)

Strapabíró, tömör gumival burkolt háza van, ami ütésálló védelmet biztosít. Az IP65-ös szabvány előírásának megfelelően por és víz behatolás elleni védelemmel van felszerelve, így zord időjárási körülmények között is használható. A műszer 150 m-es hatótávolsága és 1.0 mm-es mérési pontossága miatt megbízható eredménnyel tudom végezni a munkámat. Az előbbi fejezetben már említett segédprogramok közül rendelkezésre áll a Leica saját szoftvere, a DistoPlan. Ez elérhető mind az IOS, mind az Android alapú készülékeken. A mobil és a távmérő műszer között Bluetooth kapcsolatot létesítünk, utána a mobilban a programba belépve egy menü fogad minket.



4. ábra: Az alkalmazás menürendszere (képernyőfotó)

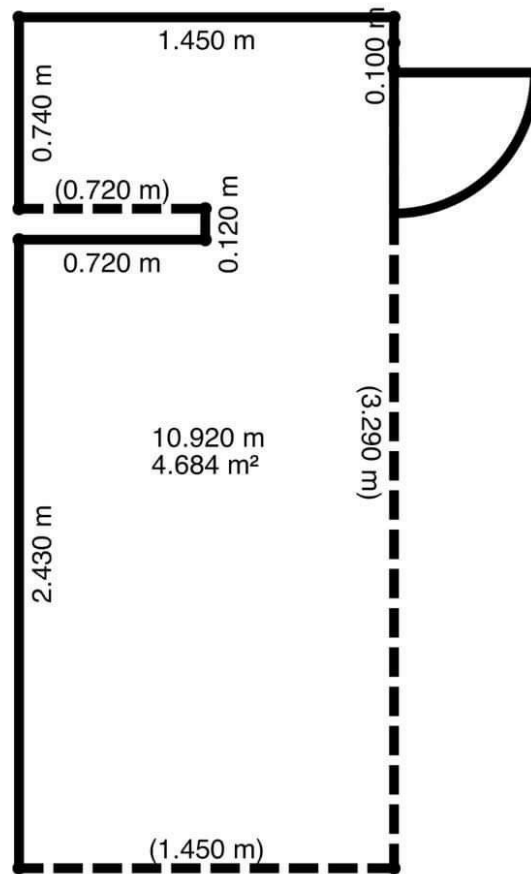
A képen látható, hogy több programmódból is választhatunk. (4. ábra) Sketch on Photo módban, vagy galériából kiválasztva vagy a beépített fotózással, a helyiséget leképezzük. A lakás helyiséget vonalakkal ábrázolhatjuk a mért méreteket, de ez a mód inkább tájékoztató jelleggel használható, utólagos információszerzés céljából. A SketchPlan módban előre felrajzolt mérési vázlatokban tudjuk ábrázolni a méreteket, ami helyettesítheti a papír

formátumot. P2P Measure mód különlegessége, hogy a kézi távmérőt átalakíthatjuk egy mérőállomássá, a tartozó adapter segítségével csatlakoztatjuk az állványra. Vízszintessé tétele után, lehetővé teszi, hogy a program segítségével akár a tetőszerkezet különböző pontjai közötti magasságkülönbséget, dőlésszöget is meghatározzuk. (5. ábra)



5. ábra: A lézertávmérő mérőállomás módban (4.)

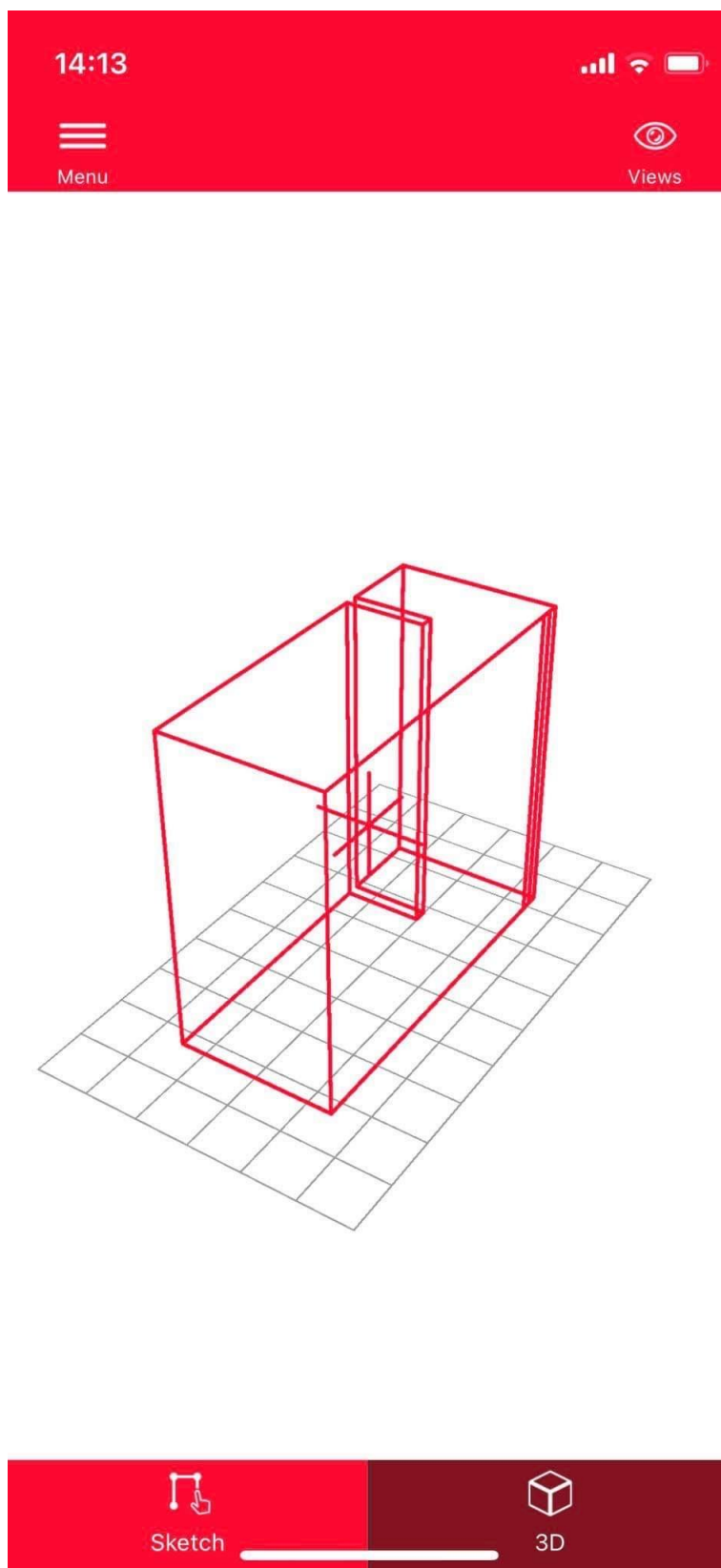
Ezek közül, a SmartRoom program az, amelyet leginkább lehet használni erre a feladatra. A kézi lézertávmérővel csatlakozhatunk a mobiltelefonhoz, távolságmérésekkel pontról pontra haladva párhuzamosan ábrázolja a mobilon a mért adatokat, ráadásul a beépített dőlésszögmérő miatt helyes szögben is ábrázolja a falakat. Ha körbeértünk a helyiségben, akkor a programban ellenőrizhetjük, hogy minden jól van-e ábrázolva, és utólag fel lehet rakni a nyílászárókat is (ajtó, ablak) a mért méreteivel. 3D-s modellt is lehet alkotni a helyiség magasságmérésével. Ennek végeztével lehet exportálni a mérési vázlatot, JPG, PDF vagy akár dxf formátumban is, amit fel lehet használni az ITR programban az utószerkesztésben is. (6.-7. ábra)



Leica DISTO™ Plan

14:12:42 17.10.2021

6. ábra: Egy szoba alaprajza (képernyőfotó)



7. ábra: Ugyanez a szoba 3D nézetben (képernyőfotó)

Társasházak felmérése esetében hasznos eszközként szolgálhat egy lézerszkennerek is. A jelen kor igényei egyre inkább megkövetelik, ennek a felmérési módszernek az alkalmazását is, ugyanis napjainkban a mérnököknek is egyre gyorsabban és pontosabban kell dolgozniuk. Számos korábbi módszer már nem elégíti ki a jelen kor elvárásait, így új lehetőségeket kell helyettük keresni, itt jön képbe a lézerszkennelés.

A módszer előnye, hogy a háromdimenziós mérések új megjelenítési lehetőséggel kecsegtetnek, ezáltal teljes mértékben ki tudják szolgálni a megrendelők megnövekedett igényeit. Alapesetben, a távolságmérés esetében egy mérési jegyzetet készítünk. Ennek elkészítése során, valamint a lézeres távmérővel való felmérés közben is számos pontatlanság léphet fel, például a nem derékszögű falak elronthatják az ortogonális mérés eredményeit.

A lézerszkennerek felhasználásával a mérési hiba nagyban csökkenthető, ezért a feldolgozás során így nyugodtan támaszkodhatunk a felmérési eredményekre. A társasházak felmérése valósághűbb megjelenítést tesz lehetővé a 3D-s felmérésből adódóan, valamint a gyors és megbízható műszer lehetővé teszi több munka elvállalását is, ezáltal kompenzálva a lézerszkennerek magas árát. A szkennerek segítségével 3D-s információt állítunk elő, amiből pontfelhőt készítünk, ami a felmért különálló pontok csoportja. Az adatsűrűség igazítható az igényekhez, a cél és a felmérés típusától függően.

A társasházfelmérés során számos tényezőt figyelembe kell venni, többek között biztosítani kell, hogy a használni kívánt szkennerek alkalmas-e a felmérés céljára. Át kell tekinteni a felmérés célját, a végrehajtást, és az esetlegesen felléphető problémákat. Házak esetében mind a külső, mind a belső tér is felmérhető. Az ablakok helyzete és szélessége, és a bejárat adatainak meghatározása a legfontosabb a folyamat során. A ház teljes szélessége adja meg a tömbön belüli helyzetét, ami nagyon fontos az ITR-ben való feldolgozás során, a házak egymáshoz képest való elhelyezésekor. Ezek a házak nem egymás fölé, hanem mellé épültek, így sorházakra hasonlít az elhelyezésük.

A külső rész felmérését követően a belső rész következik. A pontosság és komplexitás itt tudja a legtöbb hátrányt okozni. A házakban elhelyezett bútorok szintén beszkennelésre kerülnek, azonban felesleges adatként szolgálnak a hasznos alapterület meghatározása során. Ezen felül az elhelyezett szobanövények kitakarást okoznak, valamint a tükrök is hamis visszaverődéseket generálnak. A lézerszkennert egy tripódon helyezzük el, számos szkennerek 180 fokos elfordulást

tesz lehetővé vízszintesen, és 300+ fokos elfordulást magasságilag. Ily módon a teljes terület rövid idő alatt felmérhető. A feleslegesen szkennelt területeket utólag manuálisan is ki tudjuk törölni, és milliméteres, legrosszabb esetben is centiméteres pontosság biztosítható.

Digitalizálás abszolút nem szükséges, a szkennelés eredménye közvetlenül a számítógépre feltölthető, ezzel is csökkentve a hibák lehetőségének számát. Ez azért is fontos, mert így garantálható a kiinduló adatok helyessége. Pontosabb, több információt tartalmaz, ha a későbbiekben szükséges, nem kell visszamenni, hanem meg lehet nyitni a szkennelés eredményét. [11.]

5.6 Felmérési eredmények dokumentálása, beadandó munkarészek készítése

A felmérés során gyűjtött, mért adatok feldolgozását és a földhivatalok előírása szerinti munkarészek készítését többféle mérnöki szoftver segíti. A gyakorlatban elterjedtek a CAD alapú szerkesztőprogramok, illetve direkt földmérési célra a Digicart Kft. által kifejlesztett ITR program használata. A programok lehetővé teszik, hogy azokat az elvárásokat, amit a rendelet előír társasházi alaprajz készítéséhez, tudja biztosítani. A 8/2018 AM. rendelet 33-as paragrafusától a 37-es paragrafusig az alábbi tartalommal kell elkészíteni az alaprajzot:

- az alaprajzon az épület külső kontúrvonalát, a tartó-, válaszfalakat falvastagságok ábrázolásával;
- az önálló ingatlanok jogilag elkülönülő határait, helyrajzi számokat, az okirat szerinti sorszámokat, a címüket és a hasznos alapterületüket négyzetméter élességgel;
- minden szintnek a főbejárat terepcsatlakozásához viszonyított terepmagasságát;
- a címkoordináta megírást a földrészlet és az önálló ingatlan bejáratához;
- az egyes helyiségek közötti nyílászárók, ajtók, ablakok feltüntetése nyílási irány nélkül és az átjárók helyét;
- szintáthidalók, lépcsők feltüntetése emelkedési irányukkal kiegészítve;
- az EOV transzformációs pontokat, jelkulcsi megjelölésükkel és pontszámaikkal;
- a kinyomtatott alaprajzok tartalmazzák a méretarányt, a készítő nevét, végzettségét, illetve az ingatlanrendezői minősítésének a számát, földmérői igazolványszámát, készítés helyét és időpontját, munkaszámot, és a készítő sajátkezü aláírását;

- a társasházon (szövetkezeti házon) egyedi EÖI azonosítót kell kialakítani;
- ha az EÖI területi adatai alaprajzon belül nem helyezhető el, külön területi összesítőt kell készíteni szintenként és ezeket a rajzi rész mellé kell helyezni;
- a szintenkénti területekről önálló ingatlanonként területi összesítőt kell készíteni, amely négyzetméterre kerekített összterületet tartalmazza;
- az ingatlan-nyilvántartásba az EÖI hasznos alapterületét jegyzi be, úgy, hogy a szintáthidalók területét csak egyszer számítják be;
- a hasznos alapterülettől elkülönítve kell az erkélyek, loggiák, teraszok és a tetőteraszok alapterületeit megjeleníteni;
- a transzformáláshoz vagy az épületfeltüntető vázrajz, vagy a nyilvántartásba bejegyzett épület töréspontjait kell felhasználni, figyelembe véve a hibahatárok mértékét;
- a digitális állományban (vektoros) az egyes épületelemeket külön rétegben kell feltüntetni, a helyiségek határait zárt területmérésre alkalmas poligonnal kell behúzni;
- az alaprajzi dokumentációhoz nyilvántartásba vételi kérelmet, digitális vektoros változási állományt, és minimum 3 példányban kinyomtatott alaprajzot (ez igények szerint lehet több is);
- a vázrajznak tartalmaznia kell az ingatlanügyi hatóság által, a vizsgálat végén elhelyezett záradékot, a záradékoló aláírását és a földmérői minősítésének a számát, valamint a vizsgálat dátumát;
- az alaprajzok nyilvántartását a helyrajzi szám alapján végzi a földhivatal;
- ha olyan alaprajz készül, ami már bejegyzett EÖI változását tartalmazza, akkor csak az érintett EÖI vonatkozásában kell elkészíteni az alaprajzot, úgy, hogy beazonosítható legyen a változott ingatlan az épületszinten;
- a szintenkénti alaprajzon méretezés nem szerepelhet, az alaprajz formai követelményét a rendelet 23-as melléklete tartalmazza;
- az alaprajz tartalmazza az önálló ingatlan helyiségeinek azonosítóját, funkciójának megnevezését, és hasznos alapterületét négyzetdeciméter élességgel. [9.]

Gyakorlatban a vektoros térkép előállításához először a kötelező elemeket tartalmazó rétegekiosztást készítjük el. Ezek a rétegek a program által biztosított elkülönülő típuselemek.

Ezek a következők: falak, nyílászárók, helyiség, szintáthidaló, EÖI határa, 1,90 m alatti terület határa. Külön rétegbe helyezhetők a feliratok, helyrajzi száma, önálló ingatlan sorszáma, helyiség típus, sorszáma, megnevezése és négyzetdeciméter élességű területe, a főbejárat terepszintjéhez viszonyított relatív magasságok, önálló ingatlan címe és címkoordináta száma, az EOV transzformációs pontok száma és jelkulcsi eleme, címkoordináta száma és jelkulcsi eleme.

Az önálló ingatlanok a beazonosíthatóságuk érdekében a helyrajzi számon kívül sorszámot is kapnak, amely az alapító okiratban bejegyzett sorszámmal egyezik meg. Ez olyan esetben, amikor a társasház több épületből áll, nem követi a helyrajzi számozás alátöréseit, amelyet épületenként újrakezdünk, hanem végig folytatólagosan az első épülettől az utolsóig tart. A lakások ezenkívül egy lakcím felírást kapnak. Amikor a társasház alapító okirat módosításhoz készítünk alaprajzot, minden esetben a bejegyzett helyrajzi számozást és sorszámozást figyelembe kell vennünk azt, csak olyan esetben változtathatjuk meg, ha az önálló ingatlan megszlik vagy egyesül egy másikkal. Ilyen esetben a helyrajzi számozásra vonatkozó földmérési rendelet (44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet) szabályait kell alkalmazni.

Az így kialakított munkaállományban a mérési adatokat feldolgozzuk. A munkaállományba bemásoljuk a földhivatal által szolgáltatott épületkontúrt, amibe a felmérési adatokat, ortogonálisan felszerkesztjük vagy abban az esetben, ha adatrögzítővel rögzítettük az alapterületeket, akkor ezeket az épületkontúrba transzformáljuk. A vektoros vonalszerkezet alaprajzi elemeit a megfelelő rétegekben összekötjük, a feliratozást elvégezzük. Az egyes helyiségek területét területszámítási programmal kiszámítva négyzetdeciméter pontossággal tüntetjük fel, az összterület számításakor a válaszfal és tartófalat, illetve 1,90 m alatti területeket, terasz, erkély területét nem számítjuk bele. Az összterület értelemszerűen a fent leírt módon a helyiségek összegéből adódik. A szintáthidalók területét csak egyszer számítjuk bele a területbe.

A felirattal ellátott és a megfelelő vektoros vonalszerkezettel kialakított alaprajzot beillesztjük a változási vázrajzba, amely a következő elemeket kell, hogy tartalmazza még:

- készítő neve, címe;
- munkaszám;
- község megnevezése;

- kitettség megnevezése;
- adatszolgáltatás iktatószáma;
- az ingatlan helyrajzi száma;
- szint megnevezése;
- térkép méretaránya;
- északjel (amennyiben elforgatjuk nyomtatáskor a rajzot);
- a következő rendelet szerinti szöveg: az alaprajz méretek levételére nem alkalmas;
- készítő és minőségtanúsító aláírása, kékszínű pecsétje, IRM száma és FIG száma;
- készítés helye és dátuma;
- a vizsgálat dátuma;
- vizsgáló aláírásának és pecsétjének a helye;
- a következő záradék szöveg: „Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek. Nyilvántartásba véve.”;
- területi összesítő a helyrajzi számok sorrendjében az önálló ingatlan m² élességre kerekített összterületével, illetve külön a terasz, erkély, külső tároló m²-re kerekített területével;
- végül a címkoordinátákat a 8/2018 AM rendelet 11.paragrafus 17-es pontja szerint: ” A *címkoordinátákat a változási vázrajzon helyrajzi szám szerinti bontásban - pontszám, EOY koordináta -, táblázatos formában kell feltüntetni.* ” [9.]

A vázrajzokat M=1:100, vagy nagyobb méretarányban kell kinyomtatni.

6. Földhivatali záradékolás és építéshatósági ügyintézés

Az elkészült szintenkénti alaprajzokat, illetve azok vektoros állományát földhivatalhoz záradékolásra be kell nyújtani. Ezt a 8/2018 AM. rendelet 20-as bekezdés 47 paragrafusa szerinti rendelkezés alapján végzi a földhivatal. Záradékolási eljárás menete és tartalma következő:

- az ingatlanügyi hatóság a változási vázrajzokat megvizsgálja, amennyiben jogszabályoknak tartalmilag és formailag megfelel, lezáradékolja;

- a záradék megfelelőségén kívül, igazolja azt is, hogy a változási állomány beilleszthető-e az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisba. [9.]

Az önálló ingatlan bejegyzéséhez szükséges változási vázrajz záradékolása során, a leadott dokumentáció következő elemeit vizsgálja az ingatlanügyi hatóság:

- a munkavégző és minőségtanúsító jogosultságát;
- az adatszolgáltatás és vizsgálati díj befizetését;
- a helyiségek területszámítását és az azonosító helyességét;
- a leadott változási vázrajz digitális adatállományának és kinyomtatott változási vázrajz egyezőségét;
- a szintáthidalók emelkedési irányát, nyílászárók meglétét;
- a területi összegzést;
- az állomány geometria és topológiai helyességét. [9.]

Az elkészült alapító okirat és szintenkénti alaprajzok mellé az építésügyi hatóságtól be kell szerezni változási vázrajz tartalma szerinti hatósági bizonyítványt, amelyet a hatóság kérelemre ad ki. A 2020 június 10.-én a Magyar Közlöny 138.számában megjelent törvénymódosítás (109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet) a következőképpen határoz erről:

- a végleges használatbavételi engedély, fennmaradási engedély vagy használatbavétel tudomásáról vételéről végzés szükséges, abban az esetben, ha az építmény építése, bővítése építési engedélyhez kötött;
- az egyszerű bejelentéshez kötött lakóépület építésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hatósági bizonyítvány szükséges;
- műemléki jelentőségű épület esetén a kulturális örökségvédelmével kapcsolatos szabályokról szóló az örökségvédelmi hatóság állít ki hatósági bizonyítványt;
- ha a változás nem kötött az építésügyi hatóság, örökségvédelmi hatóság engedélyezéséhez, akkor a települési önkormányzat polgármestere hatósági bizonyítványt ad ki megváltozott rendeltetésről;
- nem kell hatósági bizonyítványt beszerezni abban az esetben, ha a társasház közös tulajdonának az épületrészét vagy egyéb helyiségét önálló ingatlanként szeretnék

nyilvántartásba bejegyeztetni, és ez az épületrész, vagy egyéb helyiség rendeltetés módja nem változik meg, ebben az esetben az alapító okirat igazolja a rendeltetés módját. **[10.]**

A földhivatal az ingatlan-nyilvántartás átvezetés során megvizsgálja, hogy az alapító okiratban szintenkénti alaprajzban és hatósági bizonyítványban szereplő helyrajzi számozás, és területi mértékek egyeznek-e, illetve a jogi előírásoknak megfelelnek-e.

7. A konkrét munka bemutatása

Ahogy a dolgozatomban bevezetőjében utaltam már a konkrét feladatra, amely a Budapest VIII. kerület, Hős utca 3. szám alatt, 38839/16 helyrajzi számú társasház alapító okiratának módosításához készítendő földmérési munkarészek elvégzése volt. A megrendelő előzetes tájékoztatása szerint a helyrajzi számon található épületek kontúrjában változások történtek az eredeti bejegyzés óta, ezért az adatszolgáltatáskor már eleve épületfeltüntetői vázrajzhoz is kiváltottunk földmérési adatot. Az adatokat 2021 január 18.-án rendeltük email-ben, ugyanis Covid járvány miatt a földhivatal személyes ügyfélfogadása szünetelt.

Iktatószám:

[illegible]

1117, Budapest, Móricz Zs. körtér 10
Okl.földrendező mérnök
FIG.6592/2014, IRM.1441/1995

8. ábra: Az adatigénylő lap (saját kép)

Az email tartalmazza két munkarészre vonatkozó adatigénylő lapot, és az adatszolgáltatási díj befizetési igazoló banki bizonylatot. (8. ábra) A földmérési adatokat az épületfeltüntetéshez és a társasház alapító okirat alaprajzához, változási vázrajzhoz 2021 január 19.-én kaptuk meg email-ben. Ezek iktatószáma 7206-200-2021 (épületfeltüntetés), és 7206-201-2021 (társasház alapító okirat). Az adatszolgáltatás tartalmazott egy dxf fájlt, valamint egy földmérési földkönyvet az érintett helyrajzi számról, és egy földkönyvet a bejegyzett önálló ingatlanokról.

A dxf fájl eltérő rétegkiosztásban tartalmazza az EOV koordinátarendszerben a telekhatárokat, azok töréspontjait (a budapesti Topobase rendszer a töréspontokat nullkörrel jelöli és azok sorszámát külön felíratrétegben ábrázolja), az épületek és azok töréspontjait, valamint a helyrajzi számot, közterület megnevezését és a házszámot, jelkulcs elemként a kapcsoló jelet és a címkoordináta helyét és számot. A bejegyzés szerint az érintett telken 9 db különálló önálló társasház van bejegyezve, melyek helyrajzi száma a földkönyv szerint 38839/16/A-I (1. melléklet). A dolgozatomban az 'A' épület felmérésével és az erről készített munkarészek bemutatásával szeretném a készítés teljes folyamatát leírni. (9.-10. ábra)



9. ábra: Hős utcai társasház műholdképe (5.)



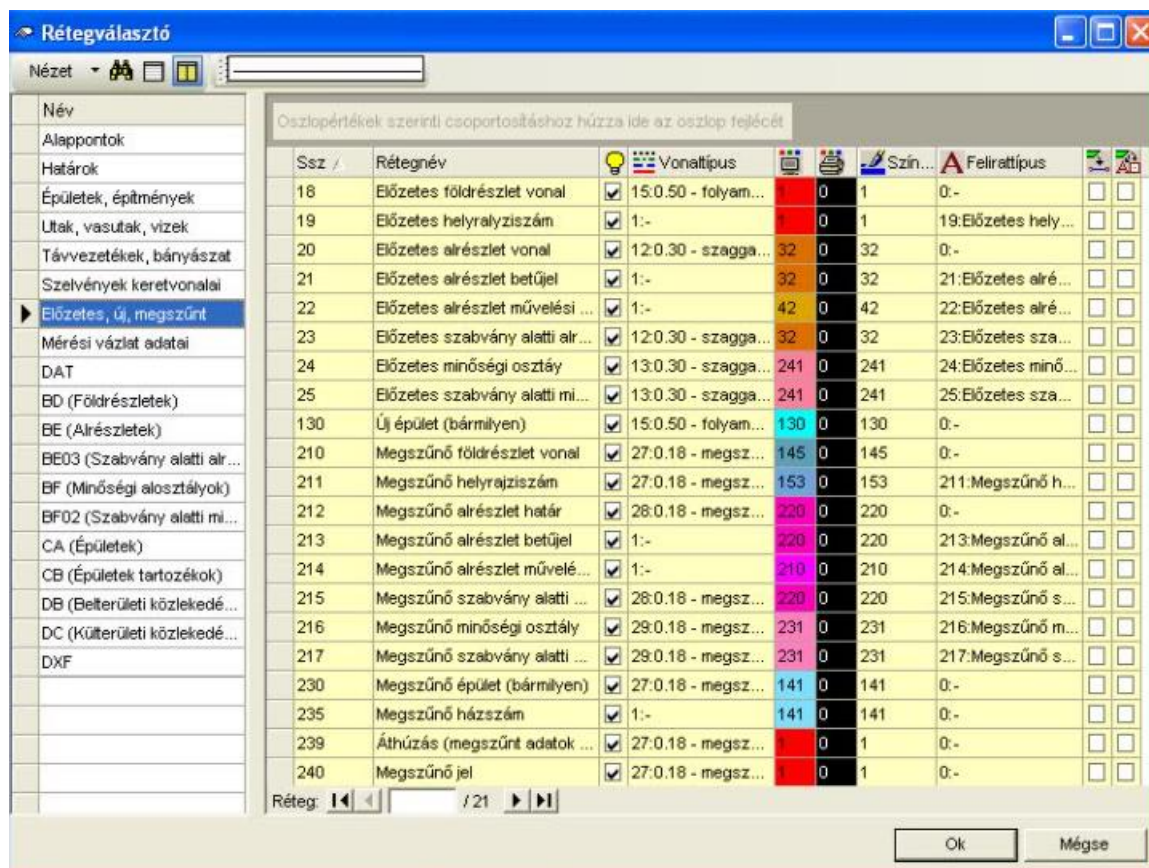
10. ábra: Az 'A' épület utcánézetben (5.)

7.1 Az épületfeltüntetés

Az épületkontúr terepi állapot meghatározásához a helyszínen lévő kerítéseket használtuk fel mérési vonalként. Ehhez összeméréssel ellenőriztük a szomszédos telekhatárokhoz viszonyított távolságokat szalaggal. Az így mért távolságokat összehasonlítottuk a térképi távolságokkal, és ennek eredménye az lett, hogy az eltérés (5 cm alatt) hibahatáron belül volt.

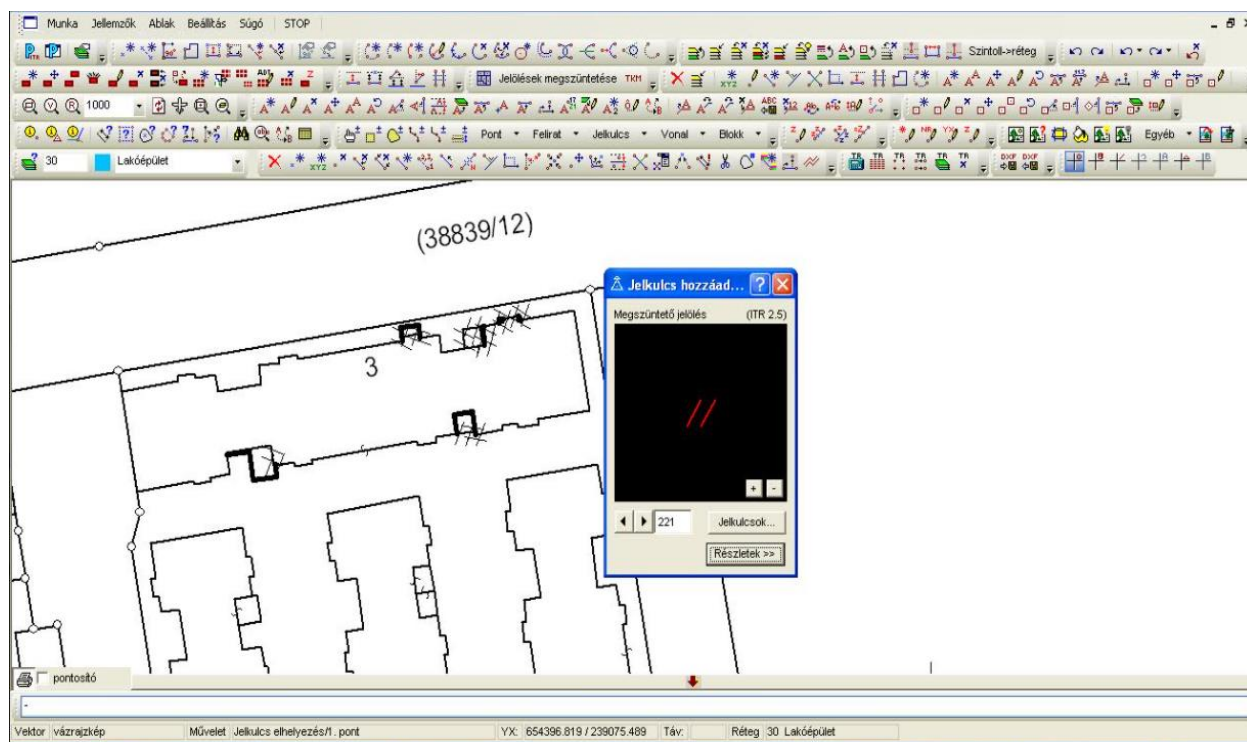
Ezután ortogonális méréssel, a meglévő kerítésoszlopokra, mint mérési kezdő és végpontokra felmértük az épület töréspontjait, az így kapott méreteket az ITR szoftverben felraktuk ortogonálisan. Felrakott pontok közül csak azokat az eltéréseket vettük figyelembe, amelyek a hibahatárt (24 cm) meghaladták. A változás ábrázolásához szükséges épületkontúrt nem a fővárosi földhivatali adatszolgáltatáskor kapott sablonállományban dolgoztuk fel, hanem a Pest Megyei Földhivatal által szolgáltatott, az ITR állományhoz jobban igazodó sablonállományban.

A munka leadásánál ez nem jelent problémát, mert a Fővárosi Földhivatal is elfogadja ezt a rétegekiosztású sablont. (11. ábra)



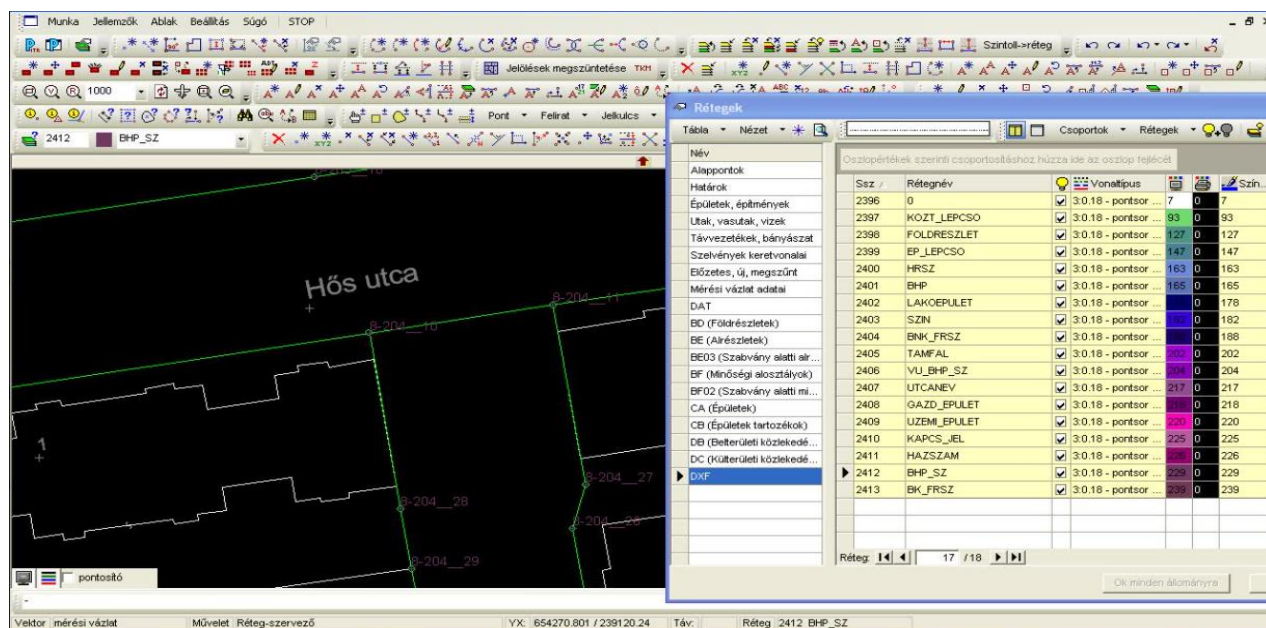
11. ábra: A rétegekiosztás épületváltozás esetén (képernyőfotó)

Ebben az új épület 130-as rétegben szerepel, a rétegvonal nyomtatási vastagsága 0,5-ös vonal, a megszűnő vonalakat a jelkulcsi elemek közül a sablonban 221-es dupla áthúzásos jelkulccsal jelöltük. (12. ábra)



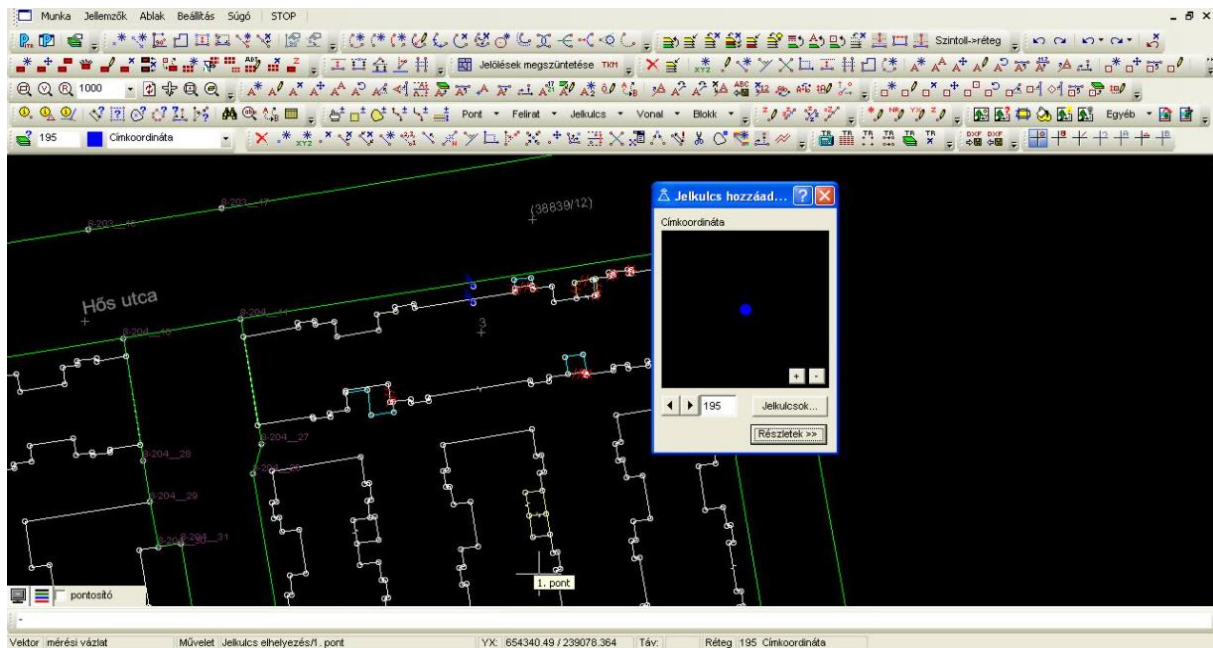
12. ábra: A megszüntető jelölés és változott állomány ábrázolása (képernyőfotó)

A fenti ábrán látható az A épületkontúrjának a változása, vastag vonallal a hozzáépített épülettoldalékok és a megszüntető jellel áthúzva a megszünt épület falsíkok. A munkaállományban a felrakott pontokat 1-es sorszámtól kezdődően eggyel növekvő sorrendben pontszámozzuk, és a rendelet szerinti pontkódolással (épületpont: 3236) kódoljuk. A Fővárosi Földhivatal által szolgáltatott pontszámozást a telekhatárok vonatkozásában a feliratként kapott pontszámrétegben szereplő értékre módosítani kell. (13. ábra)



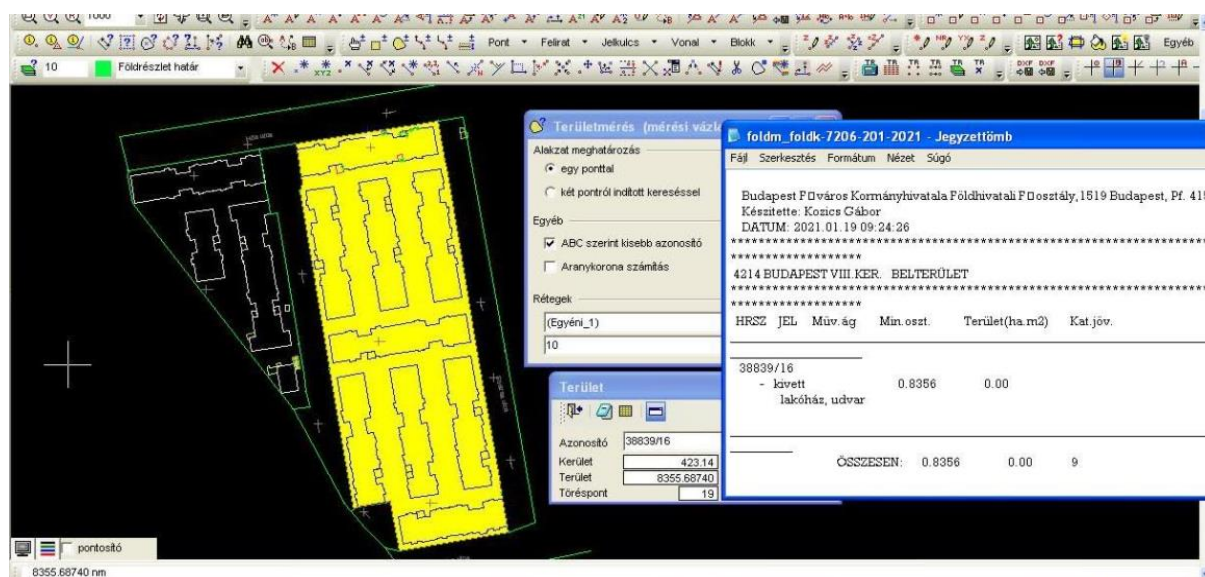
13. ábra: Telekhatár pontok átszámozása (képernyőfotó)

Az új épületpontok pontszámozása, kódolása és a telekhatár pontok átszámozása után a 345/2014.(XII.23.) Kormány rendelet, amely a központi címregiszterről és a címkezelésről szól, valamint a 8/2018 AM. (VI.29) rendelet által meghatározott módon címkoordinátát képezzünk, a címhez rendelt méter élességű EOVS koordinátapár, amely az adott ingatlant és épületobjektumokat egyértelműen azonosítjuk. Az "1"-es címkoordináta a telek bejáratához kerül, és épületenként a főbejáratokhoz egy címkoordinátát adunk, tehát értelem szerűen ahány főbejárat, annyi címkoordináta van az 1-es után. A címkoordináta jelkulcs sorszáma 195-ös, és a pontkódja mérés esetén 5412-es. (14. ábra) (bizonyos esetekben a jelkulcs kódja lehet 5411, az olyankor fordul elő, amikor a földhivatali program generálja a címkoordinátát, amelyet általában a helyrajzi szám megírásához helyez)



14. ábra: A címkoordináta képzése és ábrázolása (képernyőfotó)

Az így elkészített állományt használjuk fel a változási vázrajz és a mérési vázlat vázrajzképéhez, a koordináta jegyzékhez kigyűjtjük pontszámlistával az egyes pontokat olyan sorrendben, hogy az elejére vesszük az új épületpontokat, következő részben az adatszolgáltatás által kapott pontokat, és a végén címkoordinátákat. Ebből a pontlistából txt állományt képezve elmentjük pontokat. A koordináta jegyzék az 2.számú mellékletben látható. Területszámítási jegyzőkönyvet is készítünk, amelyet az ITR program erre a célra kialakított területszámító moduljával a telekhatár poligonja mentén kiszámítja a pontos területet. (3. melléklet)



15. ábra: A területszámítás ellenőrzése (képernyőfotó)

A 1.számú mellékletben szereplő területszámítási jegyzőkönyvben a területmérés elemeit, valamint a terület ellenőrzését jegyezzük fel, összehasonlítjuk a koordinátákból számított és a földhivatal által nyilvántartott területet négyzetméter élességben. (15. ábra) Esetünkben az eltérés 0 m². Ezután a már kialakított állományból mérési vázlatot készítünk, a mérési vázlat tartalmazza a térképi méreteket 243-as rétegben, az ellenőrző méreteket a megfelelő térképi méret fölé írva 245-ös rétegben aláhúzott számmal ábrázoljuk. Az épület bemért pontjait ortogonális méretekkel (abszcissa és ordináta) ábrázoljuk. Az új pontok méreteit 246-os rétegben vastag, aláhúzott betűtípussal ábrázoljuk, a nem változott épületek pontjait már korábban leírt módon, 243-as és 245-ös rétegben írjuk be.

A mérési vázlaton ábrázoljuk a kerítések kezdő- és végpontjait, és töréspontjait 1004-es jelkulcsi elemmel, a kerítések vonalát megfelelő jelkulcsi elemmel jelöljük. Az ellenőrző méreteket a közvetlen szomszéd telkek vonatkozásában is megírjuk. A mérési vázlaton a címkoordinátákat változási vázrajzhoz hasonlóan ábrázoljuk és az elkészített mérési vázlat állományából vázrajz képet a papír alapú mérési vázlatra helyezzük. A változási vázrajzot elkészítjük a 5. melléklet alapján. A mérési vázlat állományt dxf formátumban kiírjuk.

A változott épületkontúrról egy un. változási állományt is készítünk, amely már csak az új épület vonalait tartalmazza, esetünkben lakóház (30-as réteg) rétegben, illetve a többi

változatlan telekhatár vonalakat és feliratokat. Ezt a változási állományt szintén dxf-ben kiírjuk. A változási vázrajzot, a mérési vázlatot, koordinátajegyzéket, területszámítási jegyzőkönyvet kinyomtatjuk PDF formátumban és papír alapon, úgy, hogy a változási vázrajzot 5 példányban, többi 1-1 példányban nyomtatjuk. A földhivatali leadáshoz a záradékolási kérelmet, műszaki leírást, a befizetett földhivatali díjakról számlamásolatot, és pdf, dxf állományokat CD adathordozón mellékeljük, ezután az elkészült munkarészeket mappába helyezve földhivatalba záradékolásra benyújtjuk.

7.2 Szintenkénti alaprajz

A Budapest, VIII. kerület Hős utca 3. szám alatti társasház körülbelül az 1930-as években épült, a külhoni magyar területekről hazatelepült emberek részére készítették ezt a telepet. Eredetileg típuslakások voltak, mindegyiknél készült egy pincetároló, egy földszinti lakásrész és egy padlástér lépcsőfeljáróval. A most bejegyzett alapító okiratot 1995-ben készítették, amely szerint lakások alapterületébe csak a földszinti helyiségek területét számolták bele, és az okirat alapján típuslakásokat ábrázoltak. A rendszerváltás utáni időszakban értékesítették a lakásokat, és ez az 1995-ben készített alapító okirat, ezeket a magánosításokat tette lehetővé.

Az azóta eltelt időszakban a lakások nagy részét átépítették, a padlástereket sok helyen beépítették és a pincerészen is, több helyen a korábbi tárolókból más-más funkciójú helyiségeket hoztak létre. A társasházi közös képviselő emiatt rendelte meg a társasház alapító okirat módosításához szükséges szintenkénti alaprajzok elkészítését, amelyben helyszíni felméréssel ezeket a megváltozott tartalmakat kívánta tisztázni.

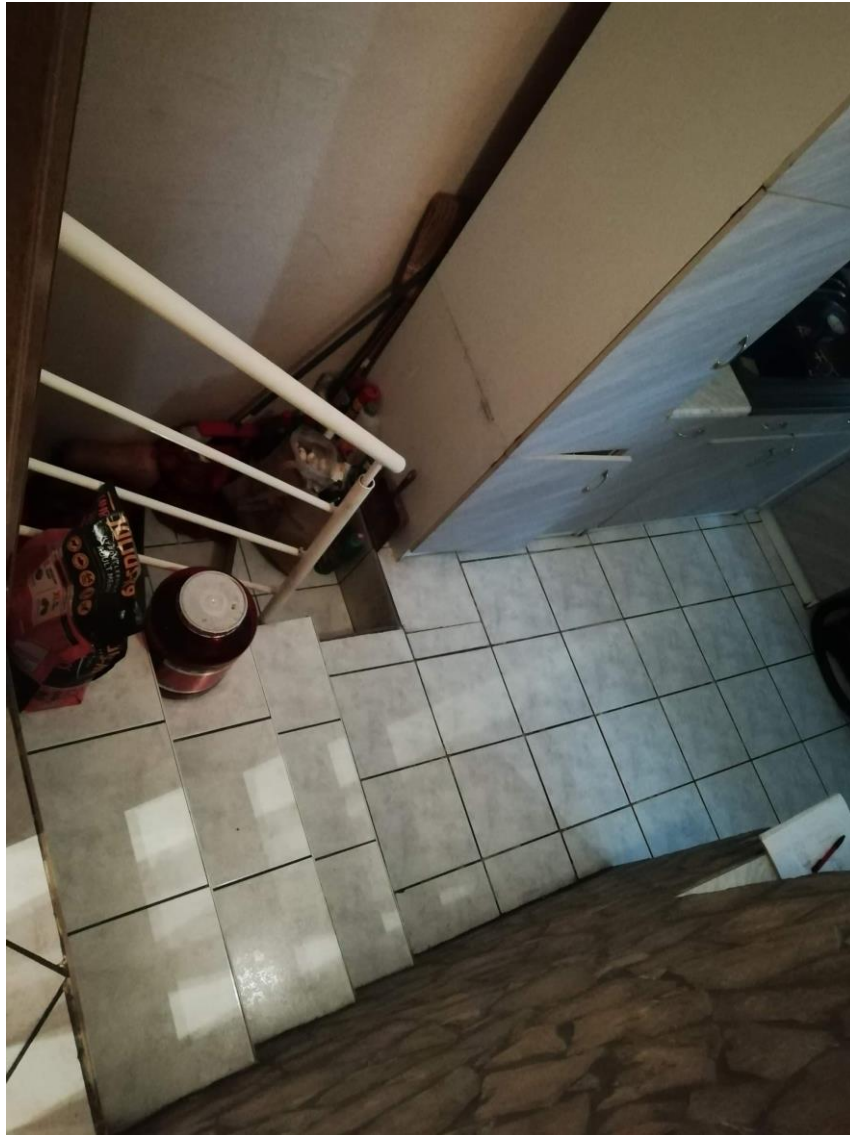
A felmérés előtt egyeztettük az építési engedély köteles változásokat és tájékoztatást adtunk arról, hogy milyen változtatások nem építési engedély kötelesek. Erre azért volt szükség, mert az alapító okirat módosításának az átvezetéséhez hatósági bizonyítványt is be kell szerezni az építési hatóságtól. Az olyan változások, amelyeknek során válaszfalakat mozdítottak el, a tetőtér beépítésénél meghagyták az eredeti lépcsőfeljárót, a tetősíkokat nem változtatták meg, valamint a tetősíkba nyílászárót helyeztek be és belső szigetelést csináltak, az így kialakított lakóhelyiségek nem engedélykötelesek. Azonban azok a változások, ahol tartófalat, szintáttörést vagy tetősíkjának megváltoztatásával járó beépítést, illetve olyan nyílászáró építettek be, ami a tetősíkból kiugrik (kutyaól), az engedélyköteles. Azokat a helyiségeket lehet szobának minősíteni, amelyeknek van ablaka és a 8 m²-t meghaladják.

A korábbi, úgynevezett félszoba mint kategória megszűnt. A közös képviselővel egyeztetve a helyszíni mérések időpontjára ütemezést készítettünk, és a megbeszélt időpontokban a helyszíni felmérésekre megjelentünk. Az A épület esetén a felméréseket párban végeztük, az egyik személy készítette a manuálét (7. számú melléklet), a másik személy pedig kézi lézertáv mérővel mért. Mérési módszerünk az volt, hogy először a lakások homlokzati oldalán bemértük a nyílászárók helyét, és azután a bejárattól kezdve a falvastagság mérésével, az óramutató járásával megegyező irányban körbementünk az egész lakásban. Mindenhol megmértük a nyílászárók helyét és szélességét, falvastagságokat és az egyes helyiségek átlóit, ellenőrzésként felírtuk az egyes helyiségek funkcióit, valamint bejárati ajtó szintjéhez képest a relatív magasságokat. A mérés során a szintáthidalók helyzetét és növekedési irányát is rögzítettük.

A padlás és pinceszinten lévő helyiségek esetében meghatároztunk az 1,90-es belmagasságok pontos helyzetét, mivel a helyiség területszámításához csak 1,90 m feletti részeket lehet bevonni az OTÉK szerinti hasznos területbe. Általánosságban a lakások jellemzője az volt, hogy a földszinti részen szinteltolással épült a vizesblokk és a konyharész, ezalatt a szinteltolás alatt voltak a pincék. (16.-17. ábra)



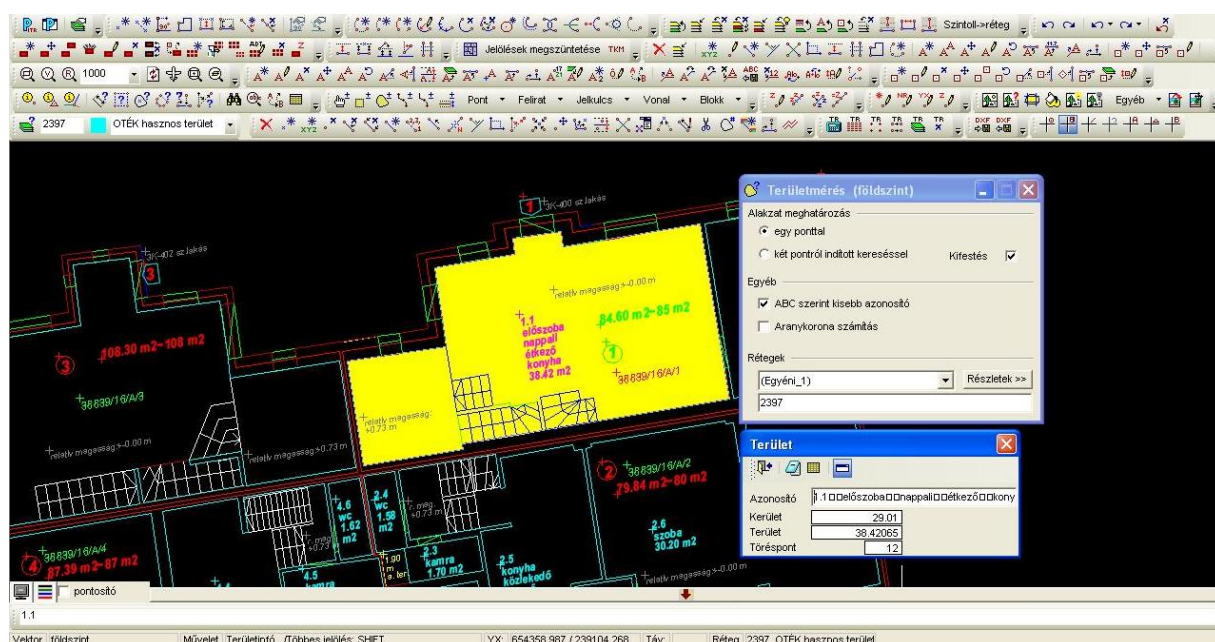
16. ábra: Jellemző felszíni helyiség szinteltolással (saját fotó)



17. ábra: Félszinti helyiség lépcsője (saját fotó)

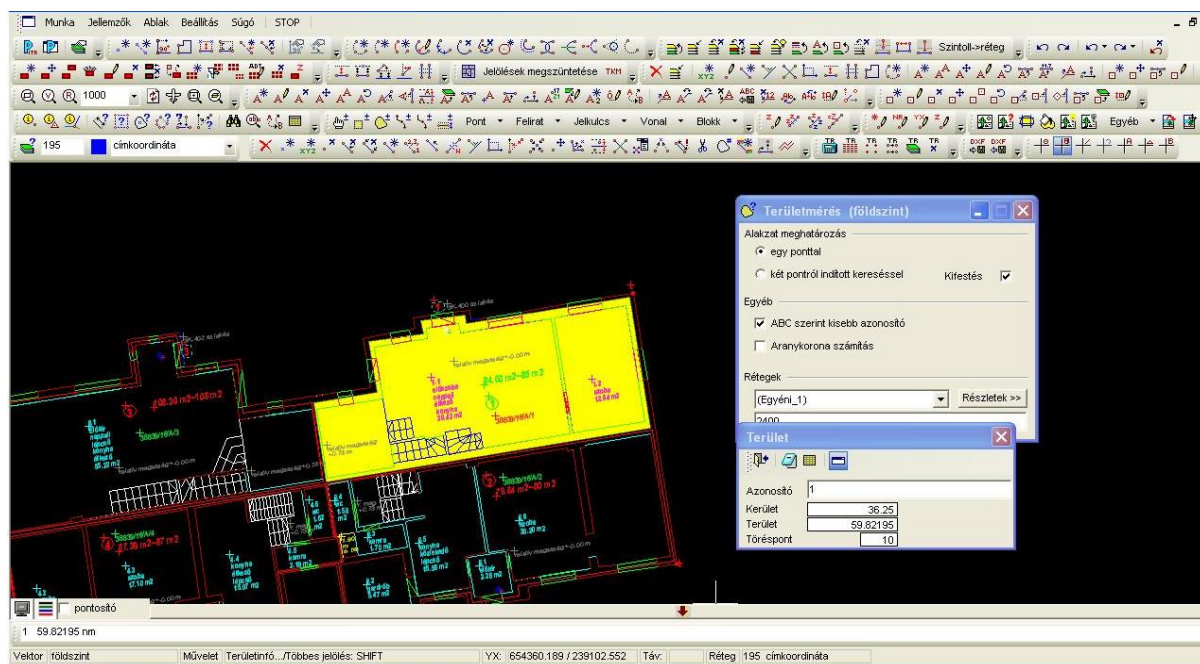
Egy lakás felmérése körülbelül 45 percet vett igénybe. A mérési eredményeket az irodai munka során az ITR program segítségével dolgoztuk fel. A már korábban az épületfeltüntetésen létrehozott épületkontúrokat vettünk alapul és ezekbe szerkesztettünk bele a mérési eredményeket. Az adatok feldolgozásának a megkezdése előtt a korábbi földhivatali ITR sablont kiegészítettünk a 8/2018 AM. rendelet szerinti réteg kiosztásával. Ezek a következők: falak, helyiség, nyílászárók, szintáthidalók, önálló ingatlan határa, 1,90 m alatti terület. Az így kiegészített sablonállományban bemásoltunk az épületkontúrt, és a mérési eredményeket EOVR rendszerben ortogonálisan felraktuk.

Az ajtókat és az ablakokat eltérő módon jelöltük, úgy, hogy az ajtókat keresztbe történő áthúzással, az ablakokat pedig három párhuzamos vonallal ábrázoltuk, mindezt nyílási irány feltüntetése nélkül. A szerkezeti elemek (falak, szintáthidalók) és nyílászárók felrakása után a különálló helyiségeket helység rétegvonallal húztunk körbe, úgy, hogy ez a réteg zárt poligont alkosson, mert a területszámítással négyzetdeciméter élességgel kell meghatározni az egyes helyiségek területét. (18. ábra)



18. ábra: A helyiség területszámítása (képernyőfotó)

A lakás teljes alaprajzának felszerkesztése után mind a három szinten az önálló ingatlan határát 0,5-ös vonaltípussal a megfelelő rétegben körbe húztuk, úgy, hogy zárt poligont alkosson a vonal, ezt a területszámító modullal ellenőriztük. (19. ábra)



19. ábra: Az önálló ingatlan vonalának ellenőrzése (képernyőfotó)

A különböző szinteket külön állományban ábrázoltuk, mind a három szinten a helyiségeket feliratoztuk. A helyiség feliratoknál megírtuk az egyes helyiség sorszámát úgy, hogy a lakás alapító okiratban szereplő sorszámát eggyel növekvő sorrendben folyamatos sorszámozással jelöltük, a sorszámozás alá beírtuk a helyiség funkcióját, és az alá a helyiség területének négyzetdeciméter élességgel a területét. Ezután megírtuk a helyrajzi számot megfelelő rétegben, az önálló ingatlan sorszámát bekarikázva szintenként beírtuk. A helyiségek összterületét négyzetméterrel kerekítve, a relatív magasságokat, bejáratokhoz a lakás címét, és az 1,90 m alatti területeket megfelelő rétegben körül húzva feliratoztuk azokat is.

A digitális állományban a biztos beazonosítás érdekében beírtuk az ingatlan alap helyrajzi számát, címét, az épület sorszámát nagybetűvel és a szint megírást. A földszinti alaprajzban a bejáratokhoz címkoordinátát képeztük, elláttuk a megfelelő jelkulcsi elemmel (195-ös sorszámú) és megírtuk a sorszámát, valamint az épületfeltüntetésből átvettük a telek címkoordinátáját. A földszinti alaprajzban táblázatosan beírtuk ezeket a címkoordinátákat. Az épületsarkokhoz a transzformációs pontok sorszámát és jelkulcs elemét elhelyeztük. A mi esetünkben transzformációra nem volt szükség, mivel a mérési eredményünket közvetlenül az EOVS vetületi rendszerben ábrázolt épületkontúrba szerkesztettük be. A nyomtatáshoz elhelyeztük az északi irány megjelölését jelkulcs elemmel. Az így elkészített rajzi állományt M

= 1:100 méretarányban, az ITR program nyomtató moduljával az előre elkészített, rendelet szerinti vázrajz sablonban kinyomtattuk. A földhivatali beadás előtt a megrendelő kérésére az építésügyi hatósággal föl vesszük a kapcsolatot, mert sok olyan változás történt a lakások átépítése során, amely miatt szükségesnek látták a hatósággal való egyeztetést. Az építésügyi hatóság véleményezése után az esetleges előírt változásokat fogjuk még elvégezni, és a kész dokumentációt a rendelet szerinti mellékletekkel adjuk le záradékolásra. Az eddigi gyakorlat szerint az építésügyi hatóság, az általa elfogadott tartalmú vázrajzra a záradékolás előtt már kiadja a hatósági bizonyítványt, így biztosított az alapító okirat alaprajza, hatósági bizonyítvány és az ügyvéd által készített jogi okirat, a műszaki tartalmának teljes egyezősége, ami az ingatlan-nyilvántartási átvezetés feltétele.

8. Összefoglalás

Dolgozatom célja az volt, hogy konkrét példán keresztül bemutassam egy olyan, a földhivatal ingatlan-nyilvántartási rendszerében már társasházként bejegyzett, több lakásos ház esetében, milyen feladatokat szükséges elvégezni ahhoz, hogy a megalakulása óta történt szerkezeti változásokat, hivatalos formában lehessen rögzíteni, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Az ehhez szükséges jogi, földmérési, valamint építésügyi feladatokat vettem sorba, kihangsúlyozva ebből a földmérési feladatokat, azok megvalósításának módját, munkarészeit és a földhivatali nyilvántartásba vételüket, záradékolásukat.

Bemutattam a Társasház Alapító Okirat elkészítésének a jogi környezetét, illetve annak történeti kialakulását, ami a napjainkban hatályos szabályozáshoz elvezetett.

A felmérési módszerek közül a hagyományos eljárást alkalmaztam a gyakorlatban, de utaltam olyan modern alkalmazásra is, mint a lézerszkennelés. Sajnos műszer hiányában nem tudtam gyakorlati módon bemutatni ezt az alkalmazást. Megítélésem szerint a jövőben, mint felmérési módszer mindenképpen hatékonyabb és pontosabb megoldásként alkalmazható adatrögzítési eljárás lesz.

A mellékletekben szereplő Változási Vázrajzokkal és munkarészeivel olyan dokumentumok készítésében vettem részt, amelyek alkalmasak arra, hogy a Budapest, VIII. kerület, Hős utca 3 szám alatti társasház Alapító Okiratának módosításához az ügyvéd által készítendő jogi okirat elkészíthető legyen, és a Hatósági Bizonyítvány, építéshatósági kiadása sikeres legyen, és ezekkel együtt a változások átvezethetőkké váljanak a tulajdoni lapon.

9. Summary

The purpose of my thesis was to show in case of a specific example what is needed for a multi-apartment house, which is already registered as condominium in the land registry's property registration system, to record the structural changes that have taken place since its foundation and register in the land registry.

I mentioned the necessary legal, land surveying and construction authority duties, putting emphasis on the land surveying tasks, the way of their implementation, the workflow and their registration and clause into the land registry.

I demonstrated the legal environment of the preparation of the Memorandum of Association and its historical development, which led to the rules in force today.

Among the survey methods, I used the traditional method in practice, but I also referred to such modern application, as laser scanning, which I could not demonstrate in a practical way as I had no measurement device, but in the future as an implementation method, it can certainly be used more efficiently and accurately as a data recording method.

I also took part in the preparation of documents that are suitable for the Budapest, VIII. district, the Memorandum of Association of the condominium at Hős utca 3, the legal document prepared by the lawyer can be prepared and the issuance of the Authority Certificate by the building authority can be implemented successfully and at the same time, the changes can be transferred to the Land Registry.

10. Köszönetnyilvánítás

Szeretnék köszönetet mondani mindazoknak, akik segítettek a szakdolgozatom összeállításában.

Elsőként konzulensemnek, dr. Kovács Miklós mestertanár úrnak szeretnék köszönetet mondani, aki elvállalta a konzulensi szerepet. Tanácsaival hathatósan segített a szakdolgozat tartalmi részének kialakításában, a szakdolgozat átnézésében, valamint sokat segített a témához kapcsolódó szakirodalmi források gyűjtésében is.

Külön köszönettel tartozom a szakmai gyakorlatom gyakorlatvezetőjének, Kovács Gábor, földmérő- és földrendező mérnök úrnak, aki szakmai hozzáértésével segített a mérések kivitelezésében, az irodalmi feldolgozásban, és hasznos tanácsokkal látott el a célként kitűzött feladat sikeres megoldása érdekében.

Végül köszönetet mondok szüleimnek, akik lehetővé tették számomra a továbbtanulást, és minden módon hozzásegítettek a tanulmányaim sikeres befejezéséhez.

11. Irodalomjegyzék, források

[1.] Budapesti Negyed 1993. 1.szám

[2.] Dr. Matuz György: 80 éves a társasház. In: Magyar Jog 2005. 1. szám

[3.] 1924. évi XII. törvénycikk a társasház-tulajdonról

[4.] dr. Hidasi Gábor, (2007): V.rész: A lakásszövetkezetek. In: dr. Kiss Gábor, Az ingatlanjog nagy kézikönyve, Complex kiadó, Budapest

[5.] 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról

[6.] dr. Hidasi Gábor, (2007): IV.rész: A társasház. In: dr. Kiss Gábor, Az ingatlanjog nagy kézikönyve, Complex kiadó, Budapest

[7.] 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről

[8.] Dr. Szalayné Máhr Zsuzsanna (2016): Szakdolgozat – Társasházak alapítása az ingatlan-nyilvántartásban, Óbudai Egyetem

[9.] 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól

[10.] Magyar Közlöny 2020. évi 138. szám - Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet módosítása

[11.] <http://www.photometric.hu/3d-lezerszkenner-lezerszkenneles-54.html>

[12.] 1971. évi III. törvény a szövetkezetekről

[13.] 2/1964. (VII. 5.) ÉM számú rendelet a magánérőből történő társas- és csoportos lakóházépítésekéről

12. Ábrajegyzék

(1.): <https://nullahategy.hu/visszapillanto-tukor-140-eve-adtak-at-a-budapesti-andrassy-utat/>

(2.): <http://www.foldhivatal.hu/content/view/23/27/>

(3.): <https://shop.leica-geosystems.com/buy/package/x3>

(4.): https://www.redghost.hu/shop_ordered/8787/pic/ujdisto.pdf

(5.): <https://earth.google.com>

13. Mellékletek

- 1. melléklet: földkönyv (txt)
- 2. melléklet: koordináta jegyzék (pdf)
- 3. melléklet: területszámítási jegyzőkönyv (pdf)
- 4. melléklet: mérési vázlat (pdf,dxf)
- 5. melléklet: változási vázrajz (pdf)
- 6. melléklet: alaprajzok (pdf, dxf)
- 7. melléklet: manuálé egy lakásról (pdf)
- 8. melléklet: földhivatali állomány (dxf)
- 9. melléklet: leadó állomány épületfeltüntetésre (dxf)