

8/2018. AM rendelet

#### 14. fejezet Társasház- és szövetkezetiház-alaprajzok tartalma, megjelenítése

Ez a rész volt a korábbi rendelet legvitatottabb része, tartok tőle, hogy megint az lesz.

Nagyon sokan várták, hogy az ingatlan-nyilvántartási végrehajtási rendelet azon szabályát, hogy alaprajznak jó ez építész terv is, eltörlik. Nos éppen az ellenkezője történt, most már itt is az van, hogy továbbra sem szükséges mindig földmérő által készített alaprajz a társasházi bejegyzéshez. Újonnan épített épület esetében elfogadható az építészeti-műszaki dokumentáció, ha az tartalmazza a meghatározott tartalmú alaprajzot, és a bejegyezhető alapterületeket. Ha belemegyünk a részletekbe, akkor azért látható, hogy nem lesz egyszerű az építész dolga, ha alaprajzot akar leadni, hiszen például meg kell adnia a EOVSz transzformációba bevont pontok számát, ehhez az adatahoz földmérő közreműködése nélkül nem is juthat hozzá. Továbbá a 35. § (1) bekezdés szerint változási állományt is kell készíteni.

Az nekem se világos, hogy az ilyen építészeti alaprajzot vizsgálni és záradékolni kell-e a hivatalnak, de az InyvhR új 64/A. § ezt sugallja: *Az ingatlan alapterületének ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlanügyi hatóság az alaprajzhoz tartozó numerikus területszámítást vizsgálja.*

A másik neuralgikus pont a lakások területe. Az ingatlan-nyilvántartási törvény csak annyit ír, hogy az alaprajzon az önálló ingatlan alapterületét kell feltüntetni. Az alapterület fogalmát nem határozza meg. A rendelet 33. § (9) bekezdése szerint a nettó alapterületet kell bejegyezni a válaszfalak területével együtt a beltéri magasságtól függetlenül. Az EÖI-n belüli szintek közötti közlekedést szolgáló lépcsők feljárói a nettó területbe beszámítandók. Az erkélyek, loggiák, teraszok és tetőteraszok alapterületei nem számítanak bele ebbe a területbe, de azokat külön fel kell tüntetni az alaprajzon. Hogy ennek a külön feltüntetett, és a nyilvántartásba be nem jegyzett területnek mi az értelme, az számomra nem világos.

A nettó alapterület fogalmát az OTÉK határozza meg, eszerint: *Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.*

Rögtön látható, hogy a kataszteri nettó – kénytelen vagyok a jelzőt használni, hogy megkülönböztessem a másik nettótól – nem egyezik ezzel, sem az ott meghatározott bruttó, vagy hasznos alapterülettel sem. Kialakítanak egy új fogalom meghatározást, de sajnos egy meglévő nevet használnak ehhez. A hétköznapi életben a hasznos alapterületről beszélünk legtöbbször, ezen alapulnak az ingatlan ügyletek, ez szerepel az építésügyi eljárásokban is. A rendelet hatálybalépését követően készített alaprajzok szerint az önálló ingatlanok területei megnőnek. Ennek az ingatlan forgalmat érintő hatásait még nehéz megbecsülni. Lakás vásárláskor tudni kell majd azt is, hogy 2018. július előtti-e a bejegyzés, mert két egyforma lakásnak más lehet a területe a tulajdoni lapon, például ha a több ütemben átadott épületekről részben a régi, részben az új rendelet szerint készül alaprajz.

Ha korábban bejegyzett épületen belül van az EÖI határvonal változás, akkor az erről készített alaprajzon az érintett lakások területét újra meg kell határozni, és ezzel változnak a társasházon belül a tulajdoni arányok is, ami hátrányosan érinti a változott rész tulajdonosait. Ezeknek a területe megnő, a többi lakás területe változatlan marad, így a közös költségekből egyforma lakások esetén is nagyobb hányadot kell fizetniük. Ezt csak a teljes épület alaprajzainak átdolgozásával lehet megszüntetni, de a változatlan szintek esetén ennek nincs jogi indoka. Meglevő társasházon belüli önálló ingatlanok közötti változás esetén a változás előtti és utáni területek összege eltérő lesz.

Az új kataszteri nettó terület hozadéka, hogy ez nem lesz egyező az építésügyi döntésekben szereplő területekkel, tehát nem lehet elvárni az egyezőséget, nem lesz kényszer a földmérők felé, hogy mindenáron ugyanazt a területet mutassák ki.

A következő probléma az EÖI elhatárolása. A társasházi törvénnyel egyezően a tartószerkezeti falak és a strang társasházi külön tulajdonban van. A falak funkciójának meghatározásához

(tartószerkezeti vagy válaszfal) véleményem szerint a földmérők nem rendelkeznek elegendő ismerettel, ehhez legalább a kiviteli terv szükséges, vagy egyeztetés a tervezővel, kivitelezővel. Ezt pedig tudni kell, mert a két önálló ingatlan közötti falnál tartószerkezet fal esetén a fal szélén, válaszfal esetén a fal közepén lesz az ingatlan határa.

A részleteket tekintve változás még, hogy a kataszteri nettó területet négyzetméter élesen kell megadni, eddig sok helyen század négyzetméterre történt a bejegyzés.

EÖI határvonalának változása esetén csak a változott önálló ingatlanokról kell alaprajzot készíteni. Továbbra is kell a helyiségeknek azonosító számot képezni – a hogyanját is szabályozták – és funkciót felírni, de ezeknek nincs szerepe a későbbiekben.

Leadandó a kérelem, változási állomány, és 3 példány kinyomtatott alaprajz.

2018. július 14.

Hajdú György