

Alapterületek értelmezésével kapcsolatos

ANOMÁLIÁK

EUFIM felkészítő konzultáció – 2010.03.17.

Sajtós Gábor

Az elérendő cél: **gondolatébresztés!**

1. Területek és értelmezések
2. Az ingatlannyilvántartás és a valóság
3. Lakószoba és félszoba
4. Iroda: bérterület és egyéb területek
5. Melyiket mikor? – javaslatok

1. Területek és értelmezések

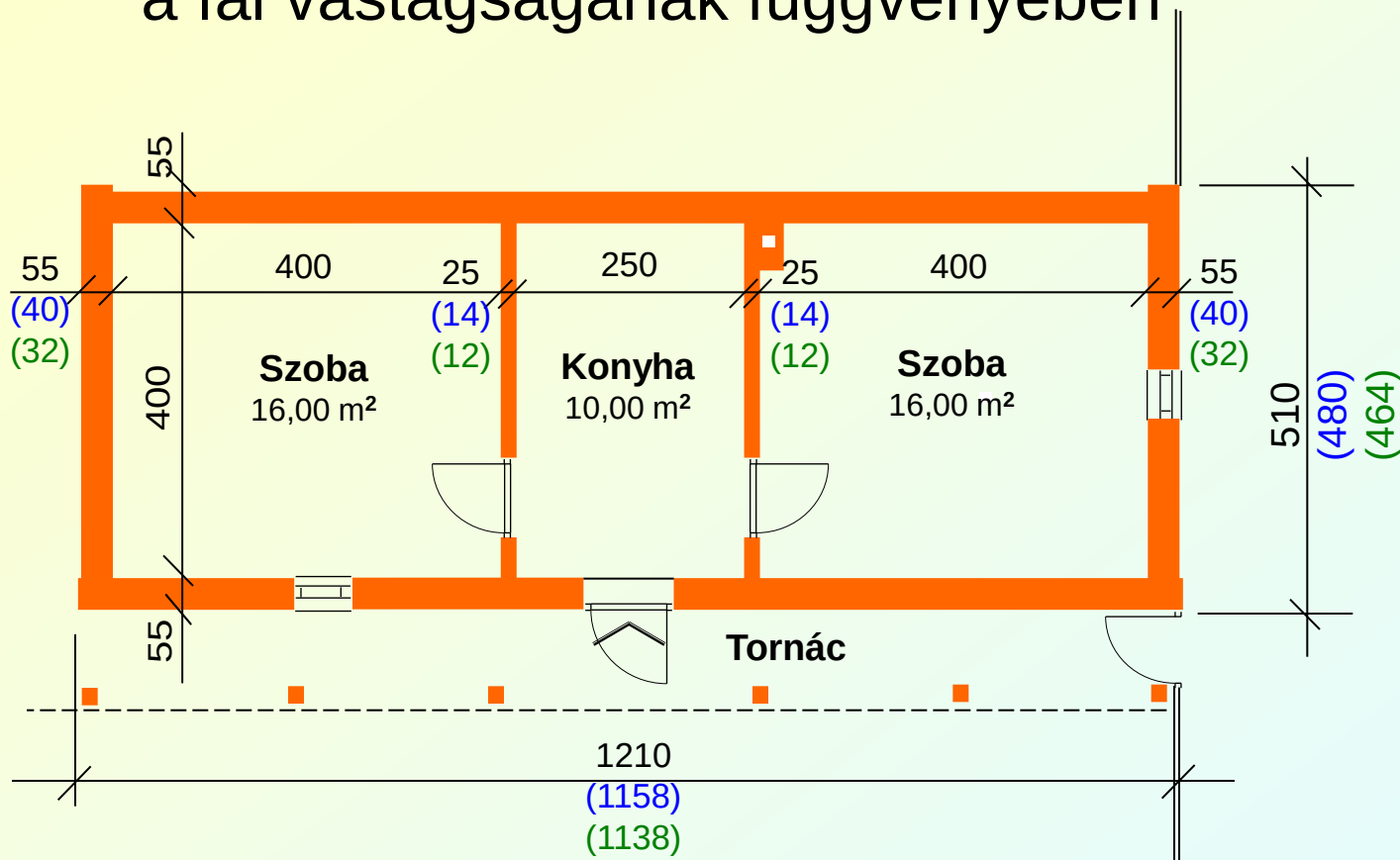
a) jogszabály alapján

b) szervezeti javaslat alapján

a) jogszabály alapján

- ☞ 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)
az országos településrendezési és építési követelményekről
 - alapterület (nettó alapterület)
 - hasznos alapterület (belmagasság legalább 1,90 m)
 - szintterület (bruttó alapterület)
- ☞ 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet („Szoc-pol rendelet”) az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről
 - lakásterület
- ☞ 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ) a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról
 - bruttó szintterület (*kissé eltér az OTÉK-tól*)
- ☞ 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet **de: 2005. IX. 9-től hatálytalan!!!**
 - bruttó és nettó területek

Bruttó és nettó alapterületek arányának változása a fal vastagságának függvényében



b) szervezeti javaslat alapján

- ♥ MAISZ-RICS Magyarország ajánlása iroda bérterülethez
pl. „A hasznos terület fogalom alkalmazása, mely már elnevezéséből adódóan is szubjektív és ezért félreérthető, nem ajánlott”
- ♣ Magyar Létesítménygazdálkodási Szövetség (HFMS)
- sokféle területi értelmezés
- ♠ EVS 2003 (Az EVS 2009-ben nincs meghatározás)
pl. „teljes (bruttó) külső terület”,
„teljes (bruttó) belső terület”, (ez nettó lenne... fordítás!!!)
„hasznos alapterület vagy bérelhető terület”
- ♦ bankok saját szabályzati ajánlásai illetve előírásai

2. Az ingatlannyilvántartás és a valóság

- a) „alapjában eltér” a tényleges mérettől
melyiket kell figyelembe venni? (→ Inyt, közhitelesség)
- b) módosítás után eltér az eredeti mérettől
- nagyobb beépítettség (pl. utólagos hőszigetelés miatt)
mikor szabályos? (OTÉK: max. 10 cm)
 - kisebb nettó terület (pl. utólagos vízszigetelés miatt)

3. Lakószoba és félszoba (egyéb „szoba”)

Az ellentmondás oka **jogi**: nem az ingatlanok mindegyikére értelmezhetőek és nem egyértelműek a fogalmak.

Pl.: az **OTÉK** 2008. szeptemberi módosítása, szoba és lakószoba területének meghatározása. A hatóságok ugyanis az **OTÉK** illetve a „**Szoc-pol rendelet**” alapján hozzák meg döntéseiket (építési engedélyezési eljárásokkal, egyes állami támogatások odaítélésével stb. kapcsolatban)

Lakástv: - a **lakószoba** hasznos alapterülete a **12 m²**-t meghaladja,
- a **félszoba** **6 m²**-nél nagyobb, de nem több **12 m²**-nél

OTÉK: - a **lakószoba** alapterülete legalább **8 m²** ! (4 m² különbség)
(- Az **irodai, és egyéb rendeltetésű szoba**
hasznos alapterülete **6 m²**-nél kisebb nem lehet)

Szoc-pol: a **lakószoba** és **félszoba** a Lakástv. szerintiek.

4. Iroda: bérterület és egyéb területek

csak példaként:

- bruttó szintterület (és az erkély?)
- nettó szintterület (és az erkély?)
- kizárólagosan használt terület
- közösen használt terület
- elsődleges és másodlagos közlekedési terület
- munkahelyi (főfunkciós) terület
- kiszolgáló terület

5. Iroda: Melyiket mikor? – javaslatok

Általában: **A „játékszabályokat” időben tisztázni kell !**

– Például a megbízóval: melyik jogszabály vagy más előírás szerinti fogalmak szerinti a szakvélemény (helyes, ha mi javasolunk);

– Ha van a megbízónak vonatkozó dokumentuma, azt meg kell ismerni, és hivatkozni kell rá:

pl. az UniCredit-nél:

”Figyelembe véve a 253/1997.(XII.20) Korm. rend. 2008. szept. 12-től hatályos módosítását, a méltányolhatóság szempontjából a félszoba hasznos alapterülete a 8 m²-t meghaladja, de nem haladja meg a 12 m²-t (8 m²-12 m²).”

(Pongyola fogalmazás, de a semminél azért talán még ez is jobb...)



Köszönöm a figyelmet.

További jó munkát!