

TÁJÉKOZTATÓ VÍZVEZETÉSI SZOLGALMI JOG BEJEGYZÉSÉHEZ

Idegen ingatlanon lévő víziközmű vonatkozásában vízvezetési szolgalmi jog megállapítása és bejegyzése szükséges az alábbiak szerint:

A hatályos jogszabályok értelmében vízvezetési szolgalmi jog alapítására az illetékes vízügyi hatóság jogosult. Szolgáltatási területünkön ezen jogkört korábban a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya látta el. 2024 október 1-től a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 257/2024. (VIII. 29.) Korm. rendelet módosítását követően a hivatásos katasztrófavédelmi szervek vízügyi és vízvédelmi hatósági és szakhatósági hatáskörei a kormányhivatalokhoz kerültek át. Ennek értelmében az illetékes vízügyi hatóság a szolgáltatási területünkön a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi, és Vízvédelmi Osztálya lett.

Vízvezetési szolgalmi jog bejegyzés alapításának folyamata (vezeték jog-közcélú használati jog)

Új vezetékek esetében az eljárás folyamata: A vízvezetési szolgalmi jog bejegyzéshez készült változási vázrajznak az arra jogosult földmérési szakember által végzett és tanúsított nyíltárcos bemérés alapján a megvalósult állapotot szükséges tükröznie. Az alább hivatkozott jogszabályok értelmében a vízvezetési szolgalmi jog alapítása a vízjogi létesítési engedéllyel vagy a kivitelezés után annak módosításával egy időben kérelmezhető az ellátásért felelős, jogosult Önkormányzat részére.

Kérelmező az Engedélyes vagy Engedélyes nevében eljáró Meghatalmazott.

A vízjogi létesítési engedélyek szolgalmi jogra vonatkozó mellékletei:

- Változási vázrajz és területkimutatás 4-4 példány, abban az esetben, ha a vízvezetési szolgalmi jog nem az egész földrészt érinti
- Kártalanításra vonatkozó megállapodás, vagy annak sikertelenségét igazoló nyilatkozat és megkeresések igazolása

A vízjogi létesítési engedély véglegessé vált példányával és a változási vázrajzokkal az illetékes vízügyi hatóság keresi meg a földhivatalt és kéri a vízvezetési szolgalmi jog átvezetését ingatlan-nyilvántartásba.

Már meglévő vezetékek esetében az eljárás folyamata:

Vízjogi üzemeltetési engedély módosításával kérelmezhető a vízvezetési szolgalmi jog alapítása az érintett, ellátásért felelős Önkormányzat részére.

Kérelmező a szolgalmi jog jogosultja vagy a nevében eljáró Meghatalmazott.

A vízvezetési szolgalmi jog bejegyzés kérelem mellékletei:

- Változási vázrajz és területkimutatás 4-4 példány, abban az esetben, ha a vízvezetési szolgalmi jog nem az egész földrészt érinti
- Érintett ingatlanok tulajdoni lapja
- Helyszínrajz hivatkozva az érintett vezetékek(v) vízjogi üzemeltetési engedélyére

Az üzemeltetési engedély módosítás véglegessé vált példányával és a változási vázrajzokkal az illetékes vízügyi hatóság keresi meg a földhivatalt és kéri a vízvezetési szolgalmi jog átvezetését ingatlan-nyilvántartásba.

Változási vázrajz vízvezetési szolgalmi jog bejegyzéshez

Változási vázrajz tekintetében Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet az irányadó. (22. melléklet: Vezetékjog bejegyzéséhez szükséges változási vázrajz)

A vízvezetési és szennyvízvezetési szolgalmi jogok bejegyzései kapcsán szükséges változási vázrajzok készítéséhez — a minél hatékonyabb és gördülékenyebb munkavégzés érdekében — az alábbiakra szeretnénk felhívni a figyelmüket.

1. A bejegyzendő vízvezetési és szennyvízvezetési szolgalmi jog minden esetben a vezetékek tulajdonosát (a települési Önkormányzatot vagy Budapest Főváros Önkormányzatát) - mint a jog jogosultját - illeti

meg.

2. A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 4. számú melléklete értelmében vízvezetékek és szennyvízvezetékek biztonsági övezeteinek határát minden esetben a csőpalásttól 2.00-2.00 m-rel kell számolni. (Pl. 600-as átmérőjű vezeték esetében a biztonsági övezet vázrajzon feltüntetett mérete a vezeték tengelyétől 2.30-2.30 m.) Légtelenítő vagy tűzcsap kiállás esetén is kérjük feltüntetni a biztonsági övezetet. Védőcsöveknél a védőcső palástjától számoljuk a 2.00 - 2.00 m-t. A vezetékek végénél, tűzcsapok, légtelenítők esetében a biztonsági övezet határa ne érjen véget a vezeték vonalában, kérjük „futtassák azt körbe”, hiszen egy esetleges földmunka is kicsit nagyobb teret igényel, nem pont a vezeték végénél történik.

Az alábbi esetekben nem szükséges szolgalmi jog alapítása

1. Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. Korm. rendelet értelmében a közterületre nem szükséges szolgalmi jog bejegyzés. „Közterület rendeltetése különösen: a közlekedés biztosítása (utak, terek), a pihenő- és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szobrok stb.), a közművek elhelyezése. Közterület: Közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésének megfelelően bárki használhat, és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.”
2. Továbbá nem kell a szolgalmi jog alapítás és bejegyzés az ellátásért felelős, jogosult Önkormányzat (főváros esetében Budapest Főváros Önkormányzatának) tulajdonában lévő közterületekre - és más megnevezésű ingatlanaira -, ugyanakkor az egyéb tulajdonban lévő utak esetében (pl. saját használatú útra, amit szintén jelölhetnek zárójelbe tett hrsz-mal) továbbra is szükséges a szolgalmi jog rendezése.

Jogsabályi háttér

A vízgazdálkodásról 1995. évi LVII. törvény

20. § (1) * Az ingatlan tulajdonosa (használója) köteles tőni, hogy a vízügyi hatóság határozata alapján a közcélú vízellátási tervet az ingatlanán elhelyezték és üzemeltették, illetve az ehhez szükséges vízmunkákat elvégezték, feltéve, ha az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zárja ki (vízvezetési szolgalmi jog).

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet:

1/B. § (4) b) közcélú vízellátási terv elhelyezésénél, vízvezetési szolgalmi jog megállapítására irányuló kérelem [Vgtv. 20. § (1) bekezdése] esetén az ingatlan tulajdonosa, állami tulajdon esetén vagyonkezelője és a szolgalmi alapítását kérő közötti - a korlátozás mértékének megfelelő kártalanításra vonatkozó - megállapodás meglétét, megállapodás hiányában az annak sikertelenségét igazoló nyilatkozatot és az ingatlan tulajdonosa megkeresésének igazolását [Vgtv. 20. § (4) bekezdés],

3. §(1a) * A nemzeti vagyonba tartozó vizek medrét érintő szolgalmi alapítása esetén a vízjogi létesítési engedély iránti kérelem részeként igazolni kell a szolgalmi ellenértékének a vagyonkezelő részére történő kifizetését, vagy azt, hogy a szolgalmi jog ellenértéke kifizetése nélkül a vízjogi létesítési engedélyt a hatóság kiadhatja.

6. § (1) Ha a vízjogi engedélyezési kötelezettség alá tartozó, a Vgtv. szerint közcélúnak minősülő vízellátási terv vízvezetési szolgalmi jog alapításával létesíthető, a szolgalmi alapításáról - kivéve, ha törvény másként nem rendelkezik - a vízügyi hatóság a létesítési terv létesítésének vagy üzemeltetésének engedélyezése, illetve az engedély módosítása során határoz.

(4) A vízvezetési szolgalmi alapítására irányuló - jogszabályban meghatározott tartalmú - kérelmet a vízjogi létesítési engedélyezési eljárásban kell a vízügyi hatósághoz benyújtani.

(4a) Ha a vízvezetési szolgalmi alapítására a vízjogi létesítési engedélyezési eljárásban nem került sor és a vízellátási terv már megépült, az üzemeltető kérésére a hatóság a vízjogi üzemeltetési engedélyezési eljárásban is alapíthat szolgalmat.

(5) A szolgalmi alapítására irányuló eljárásban meg kell határozni és a határozatban - az ingatlan-nyilvántartási adatokra is figyelemmel - rögzíteni kell, különösen:

a) a vízellátási terv elhelyezésével és üzemeltetésével összefüggő használati korlátozások tartalmát, ideértve az ingatlanok a korlátozással érintett részét a ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajzra történő utalással;

b) a jogosultat (vízjogi engedélyest) és az ingatlan tulajdonosát, vagyonkezelőjét érintő, a létesítéssel és a használattal összefüggő egyéb jogokat és kötelezettségeket.

(6) Az építési (vízjogi engedélyes) és a létesítési terv elhelyezésével érintett ingatlan tulajdonosa, állami tulajdon esetén vagyonkezelője között létrejött megállapodáson alapuló vízvezetési szolgalmi jog esetén a felek szerződésének az (5) bekezdés a) és b) pontjában megjelölt adatokat is tartalmaznia kell. A megállapodás (szerződés) a vízügyi hatóság jóváhagyásával jön létre. Erről a vízjogi létesítési engedélyben rendelkezni kell.

A vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet

3. melléklet a 41/2017. (XII. 29.) BM rendelethez - A vízügyi hatósági jogkörbe tartozó eljárásokhoz szükséges dokumentáció tartalma

2.13. Közcélú szolgalmi jog megállapítására irányuló kérelem esetén:

2.13.1. a vízvezetési szolgálommal érintett ingatlan általános és részletes helyszínrajza, vagy - a kérelmező döntése szerint a helyszínrajz helyett - digitális térképe, a létesítmény megvalósításával és üzemeltetésével összefüggő vízvezetési szolgalmom gyakorlásával járó tulajdoni, használati korlátozásokra történő utalás, illetőleg az ingatlan szolgálommal érintett, természetben meghatározott részének megjelölése;

2.13.2. a tulajdoni, használati korlátozásoknak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges adatai.

A víziközmű-szolgáltatásról 2011. évi CCIX. törvény

80. § (1) Ha az ingatlan-nyilvántartásban az idegen ingatlanon lévő víziközmű vonatkozásában vízvezetési szolgalmi jog jogosultjaként nem települési önkormányzat, vagy az állam van bejegyezve, vagy a szolgalmom bejegyzése korábban elmaradt, az ellátásért felelős kérheti a vízvezetési szolgalmi jog részére történő megállapítását és a vízvezetési szolgalmi jog bejegyzésére alkalmas határozat kiadását a vízügyi hatóságtól. A vízvezetési szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére a vízügyi hatóság véglegessé vált határozata alapján kerül sor.

2) A vízügyi hatóság a véglegessé vált határozata alapján felhívja az ingatlanügyi hatóságot a vízvezetési szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére. Ha a vízvezetési szolgalmi jog nem az egész földrészletet érinti, akkor a határozathoz mellékelni kell az ingatlan érintett részét ábrázoló, az ingatlanügyi hatóság által záradékolt vázrajzot is.

(3) A vízvezetési szolgalmi jog utólagos bejegyzése az ingatlannal kapcsolatban többletjogokat és - kötelezettségeket nem keletkeztethet, így nem teremt jogalapot kártalanítási igény érvényesítésére sem.

Fővárosi Vízművek Zrt.