

## Figyelés a lakásértékesítésről

2007. Ápril 10.

A biztonság szerzése ingatlanulajdonosoknak A földhivatalok által nyújtott változásfigyelés szolgáltatás lehetővé teszi az állampolgároknak, hogy az ingatlanok tulajdoni lapjának módosításairól, változásairól gyorsan értesülhessenek e-mailben és/vagy SMS-ben. Ezáltal fokozható az ingatlanokhoz való biztonság, illetve a megrendelés által is követhetővé válnak az ügyintézésnek a tulajdoni lap változásával járó lépései. A változásfigyelés szolgáltatás igénybevételéhez ismerni kell az ingatlan helyrajzi számát vagy címét.

**Ingatlan-változás figyelés jelentősége** Az Országgyűlés lakásmaffia elleni albizottsága felhívásával összhangban az FVM megvalósította a változásfigyelés-értesítésküldés szolgáltatás bevezetését a tulajdoni lapokkal kapcsolatos tranzakciókról. 2005. szeptember 15-ével megindult a változásfigyelési szolgáltatás, első lépésben a TakarNet országos földhivatali számítógépes rendszer felhasználói számára, akik az értesítéseket e-mail üzenetben kapják. Ez ma már közel 6000 felhasználót jelent, bankokat, közjegyzőket, közigazgatási intézményeket, önkormányzatokat, ingatlan irodákat, tervező cégeket stb., akik mindannyian igénybe vehetik a szolgáltatást. A szolgáltatás közvetett hatását a lakosság is érezheti, mivel gyorsabbá, biztonságosabbá válik például a banki vagy a hagyatéki ügyintézés. A nagy érdeklődésre tekintettel elkészült és 2006. április 3-án elindult a szolgáltatás magánszemélyek számára is. A magánszemélyek részére történő szolgáltatás az értesítés e-mailen, és/vagy SMS-ben történő megküldésével valósul meg. A lakásmaffia jellegű bűncselekmények túlnyomó részében az ingatlan tulajdonosának tudta nélkül történik meg az ingatlan eladása. Az értesítés küldésével az ilyen típusú cselekmények megakadályozhatók, a jogbiztonság jelentősen fokozható.

**Feltételek** A szolgáltatás igénybevétele nincs engedélyhez vagy más jogviszony igazolásához kötve, magánszemélyek a földhivatalok ügyfélszolgálatán történő szerződéskötést követően vehetik igénybe. A szerződés bármelyik földhivatali ügyfélszolgálaton megköthető, nem kell a területileg illetékes földhivatalhoz utazni. Cégek, intézmények a TakarNet hálózathoz csatlakozva automatikusan vehetik igénybe a szolgáltatást, mivel esetükben nagytömegű ingatlan figyelésére van igény. Aki már rendelkezik csatlakozási engedéllyel és használja a hálózat egyéb szolgáltatásait, a rendszerbe belépve az "Ingatlan változásfigyelés" menüpontra kattintva, az Általános Szerződési Feltételek elfogadásával veheti igénybe a szolgáltatást. A TakarNet csatlakozással még nem rendelkező cégeknek, intézményeknek, ügyvédeknek stb. először csatlakozniuk kell a TakarNet rendszerhez. A csatlakozás folyamatáról részletes információ a TakarNet tájékoztató menüpont alatt található. A szolgáltatás a tulajdoni lap figyelését és a módosításokról szóló értesítéseknek a kért formában történő megküldését tartalmazza, előre megfizetett díj ellenében. A szolgáltatás a figyelés megindításától számított egy naptári év leteltével szűnik meg, amennyiben a lejárat elűtt nem történik meg a szerződés meghosszabbítása.

**Szerződéskötés** Az ügyfél bármelyik földhivatali ügyfélszolgálaton szerződhet az ingatlanát érintő változások figyelésére a helyszínen kitöltendő formaszerződés aláírásával, valamint a szolgáltatás díjának a földhivatalban előre történő befizetésével. A szolgáltatást megrendelése miatt nem kell a területileg illetékes földhivatalhoz utazni. A szerződés megkötésekor az ügyintéző ellenőrzi a szerződés aláírását a tulajdoni lap másolat kéréshez hasonlóan. Csak természetes személyek szerződhetnek ezen a módon, ugyanis a cégek, intézmények nagy tömegű igényeinek kezelésére rendelkezésre áll a TakarNet hálózat erre kialakított szolgáltatása. Az ügyfél által megadott adatok ellenőrzését követően (például létezik-e a megadott helyrajzi szám) a változásfigyelés regisztrálása még a hivatalban megtörténik, és a regisztráció tényéről, vagyis a változásfigyelés megkezdésének pontos időpontjáról az ügyfél azonnal üzenetet kap. Ezt követően a regisztráció érvényességi ideje alatt az ügyfél biztos lehet abban, hogy 24 órán belül értesítést kap az általa igényelt módon (e-mail és/vagy SMS), ha az ingatlanára vonatkozóan valamilyen kérelmet nyújtottak be a földhivatalba.

**Miről értesít?** A rendszer értesítést küld minden olyan kérelem beérkezéséről, amely széljegyzésre kerül az adott ingatlan tulajdoni lapján, illetve amely a tulajdoni lap adatainak változását eredményezi. Egy ilyen kérelem szólhat például tulajdonjog változásról, valamilyen szolgálat bejegyzése vagy törlése iránti kérelemről stb. Az értesítés az ingatlan fekvése és helyrajzi száma mellett tartalmazza a változás jellegét is (például széljegyzés, tulajdonjog változás, teher és tény változás). Ezt követően az ügyfél feladata eldönteni, hogy az adott kérelem a tudtával vagy a tudta nélkül történt-e, illetve utóbbi esetben a szükséges lépéseket megtenni. Az ügyfél ún. rendszerüzeneteket is kap, például tájékoztatást a figyelés megkezdésének pontos időpontjáról. A földhivatali ingatlan-nyilvántartás számítógépes rendszerben üzemel, így a változásfigyelés a szükséges adatok regisztrációját követően teljesen automatikus. Változás esetén értelemesen a rendszer automatikusan küldi az értesítést a felhasználó által megadott címre vagy telefonszámra a kérelem beérkezését követően 24 órán belül. Az ingatlan tulajdonosa a tudta nélkül történő kérelem esetén még idejében ellenlépéseket tehet. Az iratbetekintést illetően az ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló 1997. évi CXLI. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. Egy szerződésen belül több ingatlan figyelése is kérhető, de ezekhez csak egy e-mail cím és/vagy telefonszám adható meg. Párhuzamosan kérhető az értesítések e-mailben és SMS-ben is. Természetesen a változásfigyelés regisztrálásához ismerni kell az ingatlan helyrajzi számát vagy postai címét.

**Díjak** A változásfigyelési-értesítésküldési szolgáltatás díjköteles. Korábban az értesítések típusától és darabszámától függően négy díjcsomag létezett, de 2007. április 1-étől sor került a díjcsomagok egyszerűsítésére. A díjcsomagok az értesítések típusától függően kerültek kialakításra és megszünt az értesítések darabszámára vonatkozó korlátozás.

Eszerint magánszemélyeknek a változásfigyelés szolgáltatás díjai a következők: &nbsp;E-mail+SMS+Díjak2600.- + Áfa2850.- + Áfa4250.- + ÁfaA díjcsomag kiválasztása és a díj befizetése a szerződéskötéskor a földhivatalban történik. A fenti díjak egy ingatlan egy naptári évre vonatkozó figyelését tartalmazzák, valamint korlátlan darabszámú értesítés küldését a választott módon. A szolgáltatás a figyelés megindításától számított egy naptári év leteltével szűnik meg. Természetesen igény szerint a szolgáltatás egy újabb díjcsomag befizetésével tovább is igénybe vehető. Az értesítésküldés – kihasználva a technikai lehetőségeket – jelentős előrelépés. Újdonság, mivel a földhivatali intézményhálózat ezzel nem a jogszabályokban előírt kötelezettségének tesz eleget, hanem a jogbiztonság elősegítése és védelme érdekében nyújtja ezt a többletszolgáltatást a TakarNet hálózaton keresztül.