



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügytípus megnevezése:

Településrendezéssel összefüggő kártalanítás (Korlátozási kártalanítás):

Ügytípus rövid leírása:

1. Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg *(övezeti előírások változása)* vagy korlátozza *(telekalakítási vagy építési tilalom)*, és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a **tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.**

A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbség.

Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a helyi építési szabályzatban foglalt építési jogok keletkezésétől számított hét éven belül kerül sor jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a fentiek szerint megállapított kártalanítás jár. A hét év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

A **kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt.** Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli. **A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé.** Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg a telekalakítási vagy építési tilalmat, korlátozást elrendelő határozat véglegesség válásának a napja. **A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya.**

Amennyiben a felek között a kérelem benyújtásától számított egy éven belül nem jön létre megállapodás, kártalanítási eljárást kell lefolytatni, melyet a kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben meghatározott eltérésekkel.

A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani.

2. Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan **közérdekű célban határozza meg**, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, **a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt).** Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől

számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

A tulajdonost, hasznélvezőt az ingatlan megvételének, illetve kisajátításának követelése esetén is megilleti a törvény szerinti kártalanítás. Az ingatlan megvételének követelése a törvény szerinti kártalanítás iránti kérelem benyújtásának is minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá változtatási tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani.

Jogosultak köre:

Az eljárás kezdeményezésére a korlátozással érintett ingatlan tulajdonosa, hasznélvezője jogosult.

Szükséges iratok:

A kérelemnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

- ügyfél neve, címe (esetleg értesítési cím, telefonszám, egyéb elérhetőségek),
- a kérelem tárgya (korlátozási kártalanításra kötelezés; kisajátítás),
- az ingatlan adatai; tulajdonjog, hasznélvezeti jog igazolása (tulajdoni lap)
- az építési korlátozás megjelölése, igazolása;
- a korlátozás által okozott kár, és a kár összegének megjelölése;
- kisajátításra kötelezésre irányuló kérelem esetén az ingatlan megvételére történő ajánlat, valamint annak igazolása, hogy a vételi ajánlat megtételétől számított öt éven belül a megállapodás nem jött létre

Nyomtatványok elérhetősége:

A kérelmet személyesen és írásban is be lehet nyújtani. A kérelemnek nincs formanyomtatványa, azt a kérelmezőnek kell megfogalmaznia.

Eljárási költségek:

Illetékmentes, egyedi szabályozás jelenleg nincs

Hol intézzem el?

A kártalanítással érintett ingatlan fekvése szerinti illetékes kormányhivatalnál.

Ügyintézési idő:

75 nap

Kapcsolódó jogszabályok

- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)
- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény
- a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény

- a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözlet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.)
- a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.)
- az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény

Ügyintéző neve, elérhetősége és az ügyfélfogadás rendje:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Oktatási és Hatósági Osztály
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.

e-mail: hatosag@szabolcs.gov.hu

„B” épület II. emelet 234. iroda telefon: 06-42/599-394, 06-42/795-189

- Kántor Judit
- Kiss Tímea

„B” épület II. emelet 231. iroda telefon: 06-42/599-335, 06-42/599-692

- Horváth Tamás
- Inzsöl János

„B” épület II. emelet 238. iroda telefon: 06-42/599-357

- Ruscsák Szabina

hétfőtől – csütörtökig: 8.00 órától – 16.00 óráig

pénteken: 8.00 órától – 13.00 óráig

Az ügyben eljáró kormányhivatal illetékességi területe:

Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye közigazgatási területe

Nyíregyháza, 2026. március 23.

Hacsáné Szücs Anita
főosztályvezető