

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

Használati megosztás és Osztatlan közös tulajdon

Ha egy ingatlan **osztatlan közös tulajdonban** van (**egy helyrajzi szám**, több tulajdonos), gyorsan jön a kérdés: "Ki melyik részt használhatja?" Erre ad választ a **használati megosztás (használati megállapodás)**: egy megállapodás, ami rögzíti, hogy a tulajdonostársak a valóságban melyik lakrészt/udvarrészt/parkolót használják *kizárólagosan*, és mi marad *közös*. Az „osztatlan” azt jelenti, hogy az ingatlan jogilag **egy helyrajzi számon, egy ingatlanként** szerepel, **nem pedig azt**, hogy ne lehetne a használatot a tulajdonostársak között **egyértelműen felosztani**, akár úgy is, hogy bizonyos részeket valaki *kizárólagosan*, más részeket pedig *közösen* használ.



Mit jelent pontosan, és mire jó?

A használati megosztás (gyakran *használati megállapodás* vagy *használati megosztási szerződés*) egy **tulajdonostársak közötti, írásos megállapodás a használatról**: rögzíti, hogy a valóságban ki melyik lakrészt/udvarrészt/parkolót használhat *kizárólagosan*, és mely részek maradnak *közösek*. Fontos, hogy ettől **nem változik a tulajdonjog**, és nem darabolódik fel az ingatlan: **nem lesz külön helyrajzi szám**, a tulajdoni lapon szereplő **eszmei tulajdoni hányadok** ugyanúgy megmaradnak. Vagyis jogilag továbbra is az egész ingatlannak vagytok társtulajdonosai a tulajdoni hányadotok szerint - a megállapodás csak azt teszi egyértelművé, hogy *ki mit használ* és jellemzően *ki miért felel*. Emiatt önmagában nem kell tőle félni: egy jól megírt, minden tulajdonos által aláírt megállapodás inkább **biztonságot ad**, mert csökkenti a félreértések és viták esélyét. A kizárólagos használat nem külön tulajdon, hanem megállapodáson alapuló használati rend.

A gyakorlatban tipikus helyzetek:

- **Ikerház / kétlakásos ház egy telken**: külön bejárat, külön udvarrész, de például a kapubejárat vagy a közmű-nyomvonal közös.
- **Papíron egy ingatlan, a valóságban kettő ház**: fizikailag *teljesen külön* (külön kerítés, külön kapu, gyakran külön mérőórák), mégis osztatlan közös tulajdonként fut a nyilvántartásban.
- **Többgenerációs ingatlan**: két külön lakrész, közös kert, lépcsőház vagy gépészet - érdemes előre rögzíteni a használatot és a felelősségi köröket.
- **Közös udvar, beálló, tároló**: ki melyiket használja *kizárólagosan*, mi számít *közösnek*, és hogyan oszlik meg a karbantartás (pl. térkövezés, kapu, csapadékvíz-elvezetés).

[+] **Jó hír:** a használati megosztás egy *gyakori* megoldás osztatlan közös tulajdonú ingatlanoknál, és sok esetben **nem okoz problémát** - sőt, inkább *rendet és kiszámíthatóságot* teremt a tulajdonostársak között. Ráadásul sok esetben az „osztatlan” státusznak **egyszerű adminisztráció** az oka: például építkezéskor két házat/társ-lakrészt egyetlen telekre építettek, és a telek megosztása (telekalakítás) végül *nem történt meg* vagy nem is volt könnyen megoldható, ezért maradt egy helyrajzi számon. Ha viszont a használati megosztás **egyértelmű, írásba foglalt, minden érintett által aláírt** (ideálisan **vázrajzzal** és **ügyvédi ellenjegyzéssel**), akkor a konstrukció **jól működhet**. Hitelügyintézésnél általában kifejezetten kérik az osztatlan közös tulajdonhoz a **megosztási szerződést és vázrajzot**.



Az *osztatlan közös tulajdon* önmagában nem ok aggodalomra - a kulcs a **jól együttműködő tulajdonostárs** és a **rendezett, írásos használati megosztás**. Ha ez megvan, a mindennapi használat és az adásvétel is többnyire **átlátható és kiszámítható**.

Szempont	Normál ingatlan	Osztatlan közös tulajdon
\$ Ár	[+] Gyakran piaci árazás	* Néha olcsóbb lehet ugyanakkora mérethez képest, de vevők köre szűkebb
Hitel / bank	[+] Egyszerűbb ügyintézés	- Gyakran kell használati megosztás + vázrajz , és lehetnek extra banki feltételek
Papírmunka	[+] Kevesebb dokumentum	- Több egyeztetés, több nyilatkozat
Döntések, együttműködés	[+] Te döntesz	- A közös részeknél (bejáró, kapu, tető, közmű) egyeztetni kell → vita lehet
Használat biztonsága	[+] Egyértelmű, mi a tiéd	[+] Jól megírt papírral tiszta lehet - Nélküle bizonytalanabb
Felújítás / átalakítás	[+] Rugalmasabb (ami a tiéd, arról te döntesz)	- Nagyobb munkáknál több aláírás kell
Eladás	[+] Általában gyorsabb, szélesebb vevői kör	- Lassabb lehet: a vevők és a bankok óvatosabbak
Kockázat	[+] Kevesebb szomszéd-jogi függés	- Jobban függsz a tulajdonostársaktól (fizetés,

Szempont	Normál ingatlan	Osztatlan közös tulajdon
		együttműködés, szabályok betartása)

Eladói és vevői checklist

Eladóként ezekre figyelj:

- **Legyen rendezett, aláírt megállapodás** ideális esetben ügyvéd által ellenjegyezve, rajzzal és melléklettel.
- **Legyen egyértelmű a hirdetésben:** mi a kizárólagos, mi a közös (udvar, autóbeálló, tároló, stb.).
- **Választóvonal a valóságban is:** kerítés, külön bejárat, külön mérők - ez a vevőnek és gyakran a banknak is fontos.

Vevőként ezt kérdezd végig:

- **[+] Minden tulajdonostárs aláírta?** különben támadható, vitás lehet
- **Ha hitelből vennéd:** kérdezz rá előre, hogy a bank elfogadja-e az ügyletet, és milyen feltételekkel (pl. külön bejárat, külön mérőórák, nyilatkozatok).
- **Költségek és döntések:** ki fizeti a közös részeket, és hogyan születik döntés egy nagyobb javításról?



Használati megosztás szerződés

Egy jól összerakott használati megosztási szerződés akkor ad valódi biztonságot, ha *papíron is ugyanannyira egyértelmű*, mint a valós használat.

- **Szerződő felek és jogosultságok:** Nevek, adatok, tulajdoni hányadok (eszmei arány) és az esetleges haszonélvező(k) is szerepeljenek benne.
- **Az ingatlan pontos azonosítása:** Cím, helyrajzi szám, megnevezés és a tulajdoni lap fő adatai kerüljenek rögzítésre.
- **A megállapodás célja és fogalmai:** Legyen tiszta, mi a *kizárólagos* és mi a *közös* használat
- **Kizárólagosan használt részek tételes felsorolása:** Pontosan írjátok le, kinek melyik *lakrész/helyiség, kert- vagy udvarrész, tároló, garázs, parkoló* jut.
- **Közös használatban maradó részek:** Ne maradjon ki, mi számít közösnek (pl. kapu, bejárat, közlekedők, közmű-nyomvonalak, tető, kémény, főfalak).
- **Műszaki mellékletek (erősen ajánlott):** Rajzokkal legyen bizonyítható, *pontosan melyik rész melyik*.
 - **Vázrajz/helyszínrajz:** Határvonalak és jelölések (pl. A/B/C terület) egyértelműen.
 - **Alaprajz:** Lakrészek, bejáratok, helyiségek jelölésével.

- **Méretezés/területkimutatás (ha kell):** Sorszámozással, hogy később se legyen vita tárgya a lehatárolás.
- **Megközelítés és átjárás rendje:** Ki merre jár be, kell-e átjárás a másik területén, és mi a rend kapukulcsnál, távirányítónál, vendégparkolásnál.
- **Közművek és mérés:** Külön vagy közös mérőórák, almérők, elszámolás és a karbantartáshoz szükséges hozzáférés szabályai legyenek lefektetve.
- **\$ Költségviselés és karbantartási felelősség:** Ne legyen kérdés, ki mit fizet és miért.
 - **Saját költségek:** A kizárólagosan használt részek fenntartása.
 - **Közös költségek:** Pl. tető, kapu, bejáró, közmű-főág javítása.
 - **Megosztás aránya:** Tulajdoni hányad szerint vagy ettől eltérően, de egyértelműen rögzítve.
 - **Sürgős hibaelhárítás:** Értesítés és utólagos elszámolás menete előre legyen tisztázva.
- **Felújítás, átalakítás, építkezés szabályai:** Írjátok le, mihez kell *előzetes írásos hozzájárulás*, és ki viseli a felelősséget/kárt.
- **Használati „házirend” (ha indokolt):** Csak annyira részletezzétek, amennyi a viták megelőzéséhez kell (tárolás, zajos munkák, hulladék, kertgondozás).
- **Biztosítás és káresemények kezelése:** Kötvény(ek), önrész, kárbejelentés és kármegelőzés rendje legyen benne.
- **Eladás, bérbeadás, továbbvitel:** Rögzítsétek, hogy a megállapodás a vevőre/örökösre is kiterjed (pl. csatlakozási nyilatkozattal).
- **Módosítás, hatály, vitás kérdések:** Hatálybalépés, módosítás módja (minden érintett aláírása), és a vita rendezésének lépései.
- **Alaki követelmények:** Példányszám, dátum, aláírások, és jellemzően elvárt az ügyvédi ellenjegyzés (vagy közokirat), a mellékletek pedig legyenek *elválaszthatatlan részei* a megállapodásnak.

Eladás után, új tulajdonosnál kell új használati megosztási szerződés?

Többnyire **igen**: legalább a vevőnek *csatlakoznia kell* a meglévő megállapodáshoz (vagy készül egy friss, új verzió), mert a gyakorlatban - főleg **banki hitelnél** - sokszor csak olyan használati megosztást fogadnak el, amit **minden jelenlegi tulajdonos** aláírt. Ha a valós használat/épület időközben változott, érdemes **új, vázrajzos** megállapodást készíteni.



HolaHáz - Otthonra találsz.

Ha épp osztatlan közös tulajdonú ingatlant adnál el, vagy ilyet is keresel, nézz körül a **holahaz.hu** felületén. A **HolaHáz** hirdetéseiben könnyen kiemelheted a használati megosztás részleteit, keresőként pedig gyorsabban megtalálod az átlátható, rendezett jogi háttérű ajánlatokat.