

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

Ingatlanos Fogalmak és Szakkifejezések

Lakást vennél, eladnál, vagy albérletet keresel, és egyszer csak szembejön a hirdetésben vagy a szerződésben néhány speciális **szakkifejezés vagy fogalom**, mint a tulajdoni lap, a széljegy, a foglaló vagy a kaució/óvadék? Ezek nem „misztikus” szavak, hanem *nagyon is kézzelfogható* jogi-pénzügyi fogalmak, amelyek simán eldönthetők, hogy **biztonságos-e az ügylet, mennyit ér valójában az ingatlan**, és **milyen feltételek** vonatkoznak rád.



Ez a **mini szótár** abban segít, hogy villámgyorsan átlásd [+] **mit jelent** egy kifejezés, **hol ellenőrizd**, és **mire kérdezz rá** megtekintésen vagy szerződéskötés előtt - a leggyakoribb buktatókkal együtt. Ingatlanos szakszavak, definíciók és rövid jelentésük.

Tulajdoni lap és nyilvántartási fogalmak

A legtöbb jogi kérdés ott kezdődik, hogy az ingatlan mi is pontosan a rendszerben. Ehhez a kulcs az ingatlan-nyilvántartás és a tulajdoni lap.

- **Földhivatal / ingatlan-nyilvántartás:** ahol a tulajdonjog, jelzálog, tilalom, szolgalm bejegyzése „nyilvánossá” válik.
- **Tulajdoni lap:** hivatalos nyilvántartás arról, mi az ingatlan, ki a tulajdonos, és milyen jogok/terhek vannak rajta.
- **Helyrajzi szám (HRSZ.):** az ingatlan egyedi azonosítója; sok ügyintézésnél fontosabb, mint a cím.
- **Osztatlan közös tulajdon:** egy helyrajzi szám, több tulajdonos
- **Tulajdoni hányad:** osztatlan közös tulajdonban mutatja, ki mekkora arányban tulajdonos.
- **Használati megosztás:** megállapodás arról, hogy osztatlan közösben ki melyik részt használja.
- **Széljegy:** folyamatban lévő kérelem/eljárás jelzése, amikor még nincs végleges bejegyzés.
- ☐ **Függőben tartás:** a földhivatali eljárás parkoltatása (pl. hiánypótlás) meghatározott feltételek teljesüléséig.
- **Térképmásolat / ingatlan-nyilvántartási térkép:** telekhatárok, beépítés és elhelyezkedés ellenőrzéséhez alap dokumentum.
- **Vázrajz:** megosztásnál, átvezetésnél, bővítésnél/átalakításnál gyakran kérik
- **Művelési ág / „kivett” megnevezés:** az ingatlan *jogi besorolása* (pl. külterület, zártkert, szántó, „kivett”) - és ezzel együtt sokszor teljesen eltérő szabályok vonatkoznak rá,

külterületi ingatlanoknál nagyon nagy jelentősége van.

Dokumentum	Jelentés
Tulajdoni lap I. rész	Alapadatok gyors ellenőrzése
Tulajdoni lap II. rész	Tulajdonosok + tulajdoni hányadok
Tulajdoni lap III. rész	- Terhek és jogok (pl. jelzálog, tilalom, szolgalm)
Nem hiteles másolat	Tájékozódás, a hitelessel általában megegyező tartalom időközbeni változásnál félrevezető lehet
E-hiteles tulajdoni lap	Hivatalos, bizonyító erejű

Terhekkel, jogokkal kapcsolatos fogalmak

- **Tehermentes:** nincs rajta teher (jelzálog, tilalom), vagy a tulajdonos vállalja, hogy tehermentesít (tulajdoni lap III. rész).
- **Haszonélvezeti jog:** a haszonélvező teljeskörűen használhatja az ingatlant, miközben a tulajdonos akár változhat is.
- **Szolgalmi jog:** más fél jogosultsága az ingatlanon (pl. átjárás, közművezeték).
- **Végrehajtási jog / perfeljegyzés:** komoly kockázati jel; mindig kérdezz rá az okára és a rendezés módjára.
- **Elővásárlási jog:** valaki azonos feltételekkel beelőzheti a vevőt, ha él a jogával.

Szerződés és átadás fogalmak

- **Ügyvédi ellenjegyzés:** az adásvételhez jellemzően szükséges formai/jogi garancia.
- **Előleg:** a vételárba beszámít; ha meghiúsul az ügylet, akkor visszajár, függetlenül attól hogy kinek a hibájából hiúsult meg, de mindig a szerződés pontos szövege számít
- **Foglaló:** biztosíték; ha a szerződés a vevő hibájából hiúsul meg, a foglaló elveszik, ha pedig az eladó hibájából, duplán jár vissza, de mindig a szerződés pontos szövege számít
- **Birtokbaadás:** a tényleges átadás napja (kulcsok, mérőórák, állapot).
- **Birtokbaadási feltételek:** nem csak egy dátum, hanem az átadás tartalma is: kulcsok, kiürítés, mérőóra-állások, közművek átírása, közös költség rendezése, és hogy mi számít teljesített birtokbaadásnak.
- **Birtokbaadási jegyzőkönyv:** óraállások, kulcsok, állapot, tartozások rögzítése viták ellen.
- **Vételi szándéknyilatkozat:** írásos jelzés, hogy komolyan megvennéd az ingatlant. Általában rögzíti a vételárat, a fő határidőket, a fizetés ütemezését, és hogy a befizetett összeg előleg vagy foglaló-e. Ügyvédi átnézés erősen ajánlott!
- **Előszerződés:** megállapodás arról, hogy a felek később végleges adásvételi szerződést kötnek, a lényeges feltételekben már most megegyezve (melyik ingatlan, mennyiért, mikor, milyen feltételekkel). Ez bizonyos esetekben akár bíróságon is kikényszeríthető lehet. Földhivatali bejegyzésre még nem alkalmas, de foglaló/előleg, kötbér és határidők itt is tisztán rögzíthetők. Ügyvédi átnézés erősen ajánlott!
- **Bejegyzési engedély:** az eladó nyilatkozata, amivel hozzájárul a vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséhez - gyakran csak a teljes vételár megfizetése után adják ki, ezért kulcspont a szerződésben.
- **Ügyvédi letét:** pénz és/vagy okirat (pl. bejegyzési engedély) biztonságban az ügyvédnél, és csak előre rögzített feltételek teljesülésekor kerül átadásra - tipikus kockázatcsökkentő megoldás.
- **Kellékszavatosság (rejtett hiba):** ha később derül ki olyan hiba, ami már az átadáskor is megvolt, jogalapot adhat igényekre (javítás, árleszállítás, bizonyos esetekben elállás).
- **Közműtartozás + nullás igazolások:** eladásnál gyakori konfliktusforrás; tiszta helyzetet ad, ha átadáskor dokumentált a szolgáltatói egyenleg, az óraállás, és ahol lehet, van igazolás a tartozásmentességről (villany, gáz, víz, közös költség).
- **Kötbér:** szerződésben rögzített pénzbeli szankció késedelem vagy nemteljesítés esetére - nem keverendő a foglalóval (más jogkövetkezmény, más szabályok).

Hitel, bank fogalmak

- **Jelzálogjog:** a hitel fedezete; eladásnál gyakran *banki törlési engedély* kell a levételéhez.
- - **Elidegenítési és terhelési tilalom:** korlátozhatja az eladást vagy újabb hitelt; gyakran jelzálog mellé társul.
- **Banki törlési engedély / tehermentesítés:** jelzálog törléséhez szükséges banki dokumentum.
- **Tehermentesítési nyilatkozat / törlési kérelem:** a banki törlési engedély párja a földhivatal felé - ez rögzíti, hogyan és milyen iratokkal kerül le ténylegesen a jelzálog/teher a tulajdoni lapról.
- **Előminősítés:** a bank előzetesen megnézi, kb. mennyi hitel fér bele az adott vevő és adott ingatlan esetén.
- **Értékbecslés:** a bank által elfogadott ingatlanérték meghatározása.
- **JTM:** jövedelemarányos törlesztőrészlet-mutató, banki limit arra, hogy a havi törlesztő(k) összege legfeljebb mekkora arányt tehet ki az igazolt nettó jövedelmedből.
- **Visszterhes vagyónátruházási illeték:** a vásárlási illeték (tipikusan vevői tétel).
- **Ügyvédi munkadíj + földhivatali díjak:** szerződés, ellenjegyzés, bejegyzés költségei.
- **Hitelképesség / hitelfedezeti arány (LTV):** azt mutatja meg, hogy a bank mekkora összeget hitelez az ingatlan forgalmi értékéhez képest - és ezzel együtt azt is, mennyi saját pénzre lesz szükséged a vételhez.
- **Kölcsönszerződés vs. jelzálogszerződés:** két külön dokumentum, két külön funkcióval: a kölcsönszerződés a pénz (összeg, kamat, futamidő) feltételeit rögzíti, a jelzálogszerződés pedig az ingatlanon bejegyzett fedezetet (jelzálogjogot) - gyakori, hogy a kettőt egyben „hitelszerződésként” emlegetik.
- ☐ **Törlesztési moratórium:** átmeneti törlesztési szünet meghatározott feltételekkel
- **Előtörlesztés:** a hitel részleges vagy teljes, határidő előtti visszafizetése

Műszaki dokumentáció fogalmak

- **Használatbavételi engedély:** hivatalos „lakható/használható” státusz.
- **Fennmaradási engedély:** ha valami nem szabályosan épült, és utólag rendezik.
- **Építési engedély:** építés, bővítés, átalakítás jogi belépője, a munkától és az ingatlantól függ.
- **Statikai szakvélemény:** repedések, átalakítások, teherhordó falak kérdésében iránytű, fontos biztonsági szempont.
- **Műszaki átadás-átvétel:** új építésnél a hibák és a teljesítés ellenőrzése, jegyzőkönyvezve.
- **E-építési napló:** az építkezés hivatalos digitális naplója; vitás helyzetekben kifejezetten értékes.
- **Tervdokumentáció:** alaprajzok, műszaki leírások, gépészet, rétegrendek stb. - az „ingatlan kézikönyve”.
- **Energetikai tanúsítvány:** az ingatlan energiahatékonyságát igazoló hivatalos dokumentum, adásvételnél és bérbeadásnál általában kötelező elkészíttetni és a vevőnek/bérlőnek átadni; a célja, hogy összehasonlítható legyen a várható rezsi és a műszaki színvonal.
- **Alapterület (nettó / bruttó / hasznos):** sok hirdetésben keverik a fogalmakat; a lényeg, hogy mindig tisztázd, pontosan melyik m²-ről van szó, mert ez döntően befolyásolja az összehasonlíthatóságot és az árat. Tisztázd, hogy hogyan van számítva: erkély/terasz, pince/tároló/garázs.
- **Övezeti besorolás / HÉSZ:** teleknél és beépíthetőségnél ez az igazi szabálykönyv - megmondja, mit lehet építeni, mekkorát, milyen feltételekkel
- **Telekhatár, kerítés, ráépítés:** a szomszédviták klasszikus terepe; eladásnál is előjöhethet, ha a kerítés/épületrész nem ott van, ahol a térkép szerint kellene
- **„H tarifás” mérő:** kedvezményes áramtarifa bizonyos hőszivattyús/klímás fűtési megoldásokhoz; a jogosultság és kiépítés feltételei eltérhetnek, közmű szolgáltatónál kell rákérdezni.

Műszaki, technikai fogalmak

- **Fűtési rendszer típusa (központi / egyedi):** központinál egy hőtermelő lát el több

helyiséget/lakást; egyedinél a lakás saját berendezése fűt.

- **Gázkazán (cirkó):** a kazán fűti a fűtési vizet a radiátorhoz/padlófűtéshez, sokszor a használati meleg vizet (HMV) is; lakásoknál gyakori megoldás.
- **Konvektor:** általában régebbi típusú gázfűtő készülék, ami a helyiség levegőjét melegíti (nincs vízkör).
- **HMV:** használati meleg víz, a csapból/zuhanyból jövő meleg víz; nem ugyanaz, mint a fűtési kör (radiátor/padlófűtés).
- **Kondenzációs kazán:** magasabb hatásfokú gázkazán, a füstgáz hőjét is felhasználja; jellemzően korszerűbb és takarékosabb, de érzékenyebb a rendszer állapotára és a beállításokra.
- **Nyílt égésterű vs. zárt égésterű kazán:** nyílt égésterű a helyiség levegőjét használja (szellőzés, biztonság kritikus); zárt égésterű a levegőt kívülről kapja (biztonságosabb, modernebb).
- **Radiátoros fűtés:** gyors reagálás, egyszerű rendszer; komfort és fogyasztás erősen függ a szabályozástól (termosztát, szelepek).
- **Padlófűtés:** alacsonyabb előremenő víz hőmérséklettel működik, komfortos; felújításnál rétegrend, burkolat és szabályozás kulcskérdés.
- **Hőszivattyú (levegő-víz / talaj-víz):** villamos energiával „átemeli” a hőt a környezetből; jó hatékonyság
- **Fan-coil:** hűt/fűt, ventilátorral keringeti a levegőt; gyakori hőszivattyús rendszereknél.
- **Hűtés: split klíma / multi split:** egy vagy több beltéri egység; hűtésre és fűtésrészegítésre is használható, de számít a teljesítmény, zaj és a kültéri elhelyezése.
- **Kéménybélelés:** a kémény belső bélése (biztonság és szabványosság); kazáncsere/átalakítás előtt gyakran kritikus pont.
- **Hidraulikai beszabályozás:** a fűtési körök kiegyenlítése, hogy ne legyen túlfűtött/hideg szoba; komfortot és fogyasztást is látványosan befolyásolhat.
- **Hőszigetelés:** a homlokzati szigetelés anyaga és vastagsága nem csak a rezsit, hanem a nyári túlmelegedést és a komfortot is befolyásolja.
 - **EPS:** jó ár/érték, tipikus homlokzati alapszabvány.
 - **Grafitos EPS:** azonos vastagságnál jobb hőszigetelés
 - **XPS:** jobban bírja a nedvességet és a terhelést; inkább lábazatra/pincefalra
 - **Kőzetgyapot:** jobb páraáteresztés és A1 (nem éghető); hangszigetelésben is erős.
- **Nyílászáró: U-érték + üvegezés:** minél alacsonyabb az U érték, annál jobb a hőszigetelés; a 2-3 rétegű üveg és a beépítés minősége együtt számít.
- **Párazáró / páraáteresztő réteg:** tetőknél és könnyűszerkezetnél a rejtett rétegek; hibájuk penészt, beázást, szerkezeti károkat okozhat.
- **Hőhíd:** olyan szerkezeti pont, ahol a hő könnyebben távozik (pl. koszorú, erkélylemez); gyakran kondenzációt és penészt okoz.
- **Vízszigetelés (talajnedvesség / talajvíz elleni):** pince, földszinti falak, teraszok tipikus kockázata; a hibája drága és nehezen javítható.
- **Tégla:** jó hőtárolás, általában korrekt hanggátlás; teherhordónak bevált, vésni többnyire könnyebb.
- **Pórusbeton (Ytong):** jó hőszigetelés, könnyen véshető; de a hanggátlás és a polcok, rögzítések megoldása odafigyelést igényel.
- **Vasbeton:** nagyon nagy teherbírás és tömeg (hőtárolás); viszont vésni/fúrni nehezebb.
- **Monolit vasbeton vs. panel:** mindkettő vasbeton szerkezet, de más építési rendszer.
- **Válaszfal vs. teherhordó fal:** válaszfal bontható lehet, teherhordó falnál statikai tervezés/engedélyezés kellhet.
- **Hangszigetelés (léghang / lépéshang):** a fal/nyílászáró a léghangot (beszéd, TV), a födémrétgrend a lépéshangot (dobogás) kezeli
- **Szellőzés (gravitációs / gépi / hővisszanyerős):** a penész és a beltéri levegő minősége miatt döntő; hővisszanyerős rendszerrel a hőveszteség is csökkenhet.

Albérlet fogalmak

- **Kaució / óvadék:** biztosíték; a lényeg: mikor, mire, milyen levonással jár vissza.
- **Határozott vs. határozatlan idő:** alaptól meghatározza, mikor és hogyan mondható fel.
- **Rendkívüli felmondás:** súlyos szerződésszegés miatt gyors/azonnali megszüntetés.
- **Rezsi vs. közös költség:** rezsi = közművek; közös költség = társasházi tételek (takarítás, lift, felújítási alap).

- **Állapotfelmérési jegyzőkönyv:** falak, bútorok, gépek állapota - vitamegelőzés.
- **Közjegyzői kiköltözési nyilatkozat:** extra biztonság a bérbeadónak, a bérlőnek általában hátrány
- ☐ **Felmondási idő:** a „mennyi idő alatt költözöm” kérdés jogi kerete - különösen határozatlan idejű bérletnél.
- **Beköltözhető állapot / kiürítési kötelezettség:** mit jelent a gyakorlatban, hogy az ingatlant „kiürítve” és „rendeltetésszerű használatra alkalmas” állapotban adják át/vissza (bútorok, lomok, takarítás).
- **Lakcímbjelentés / bérbeadói hozzájárulás:** sok bérlőnek létkérdés, sok bérbeadó tart tőle - ezért érdemes a szerződésben előre rögzíteni, ad-e és milyen feltételekkel.
- **Közjegyzői okiratba foglalás:** nem csak „kiköltözési nyilatkozat” lehet - a teljes bérleti szerződés is közjegyző előtt készülhet, ami vitánál gyorsabb, erősebb végrehajthatóságot adhat.
- **Átadás-átvétel:** az állapotviták elleni egyik legjobb „biztosítás” - legyen jegyzőkönyv, óraállás, kulcslista és dátumozott képek.

Társasházi témakörű fogalmak

- **Alapító okirat:** a társasház születési irata (albetétek, közös részek).
- **SZMSZ / Házirend:** szervezeti és működési szabályzat, egyéb működési szabályok, együttélési keretek.
- **Közgyűlési határozatok:** felújítás, hitel, közös képviselő - a jövőbeli költségeket is előrevetítheti.
- **Tulajdoni hányad:** nem csak arány, a közös költség és a szavazatok alapja is lehet.
- **Közös képviselő:** első számú információforrás tartozásokról, tervezett felújításokról, folyamatban lévő vitákról és a társasház biztosításáról.
- **Közös költség-hátralék:** vevőként alap kérdés, hogy meddig kinek a felelőssége, és hogyan rendezik az adásvétel során.
- **Felújítási alap:** a nagyobb munkák kasszája (tető, lift, gépészet).
- **Társasházi hitel:** hosszú távú kötelezettség, ami a közös költséget tartósan megemelheti (és a lakás eladásakor sem tűnik el).
- **Szigetelés/felújítási programok:** zaj, por, állványozás, esetenként pótlólagos befizetés - a mindennapi lakhatóságot is érdemben befolyásolja.

Hirdetéssel kapcsolatos kifejezések

- **Kizárólagos megbízás:** Egyetlen ingatlanközvetítő kap jogot a hirdetésre/közvetítésre, és a díjfizetés feltételei gyakran akkor is felmerülhetnek, ha te találsz vevőt.
- **Nem kizárólagos megbízás:** Több ingatlanközvetítő is hirdetheti ugyanazt az ingatlant, és általában az kap díjat, aki ténylegesen összehozza az ügyletet.
- **Megebízási szerződés:** A tulajdonos és az ingatlanközvetítő írásos megállapodása arról, mit vállalnak, meddig tart a megbízás, és mikor jár a díj.
- **Közvetítői jutalék (sikerdíj):** Az ingatlanközvetítő díja, ami tipikusan a vételár százaléka vagy fix összeg, és a szerződésben rögzített siker esetén esedékes.
- ☐ **Utókövetés:** A megbízás lejárta után is díjköteles lehet az ügylet, ha a vevő/bérlő korábban az ingatlanközvetítőn keresztül került képbe.
- **Megtekintési nyilatkozat:** Igazolás arról, hogy a vevő/bérlő az ingatlanközvetítővel megtekintette az ingatlant, ami utókövetésnél bizonyíték lehet.
- **Hirdetési/marketing díj:** Külön költség fotózásért, kiemelésért vagy alaprajzért, amit néha akkor is fizetni kell, ha nincs eladás.
- **Irányár:** Tájékoztató ár, ami gyakran alkura ad teret, ezért érdemes rákérdezni a valós mozgástérre. Függhet attól, hogy készpénzes, vagy hiteles vevő.
- **Alkuképes:** Azt jelzi, hogy az ár rugalmas lehet, de a mértéke csak konkrét ajánlatnál derül ki. Függhet attól, hogy készpénzes, vagy hiteles vevő.
- **Home staging:** az ingatlan eladhatóságát javító berendezés/dekorálás (részben vagy egészben).

Így segít a HolaHáz

Ha szeretnéd, hogy a hirdetésedben a „tehermentes”, a „kaució” vagy a „használatbavétel” ne homályos címke legyen, hanem tiszta feltétel, add fel ingatlanodat a **holahaz.hu** oldalon. Ha pedig keresel, a **HolaHáz** felületén könnyen szűrhetsz a számodra fontos részletekre, így már a megtekintés előtt átláthatóbbak lesznek a valódi keretek.

