

Érvényes: 2018. április 25.-től benyújtott megállapodásokra

Tájékoztató
OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDONÚ
ingatlanok használatának megosztásáról szóló megállapodás elvárt elemeiről

Új Használati Megállapodás csak Ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt formában fogadható el. A Megállapodás kötelezően tartalmazza:

I. Valamennyi Tulajdonos, Haszonélvező, Használati jogosultsággal rendelkező személy azonosításához szükséges adataiból minimálisan:

- a) neve
- b) születési helye és ideje
- d) anyja neve
- e) lakcíme
- f) állampolgárság
- g) cselekvőképesség

Amennyiben nem cselekvőképes személy (kiskorú vagy releváns ügycsoport tekintetében gondnokolt) is érintett, akkor a használati megállapodást a Gyámhivatal jóváhagyásának igazolása mellett szükséges benyújtani.

Amennyiben bármelyik fél nem érti a magyar nyelvet, úgy tolmács szükséges.

II. A használati megosztással érintett ingatlan adatai:

- a) Helyrajzi szám
- b) Természetbeni cím

III. Egyéb formai és tartalmi kellékek:

- a) A Használati Megállapodást minden tulajdonostársnak (továbbá, ha van, a haszonélvezeti és a használati jog jogosultnak) szükséges aláírnia beazonosítható módon (olvasható név és aláírás).
- b) Fontos! CSOK és OTK érintettség esetén a támogatott személyeknek is rendelkezni kell a használatról.
- c) Keltezés helye és ideje.
- d) Vázrajz, a tulajdonostársak által (továbbá, ha van, a haszonélvezeti és a használati jog jogosult által), két tanú előtt beazonosítható módon aláírva.

IV. A szerződésben rendelkezni kell az alábbi kérdésekről:

- a) A tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad mértéke, ahhoz kapcsolódó esetleges haszonélvezeti jog.
- b) Az ingatlanon található lakó- és egyéb épületek (garázs, tároló, kamra, nyári konyha, stb.) elhelyezkedéséről, helyiségeinek megnevezéséről, területéről, használati jogosultságáról.
- c) A külön használatban álló épületek megközelítéséről (szükséges-e más személy használatában álló területen átjárni).
Amennyiben az érintett ingatlan közútról nem megközelíthető, akkor a Használati megállapodás térjen ki a megközelíthetőségre (ha az ingatlan közútról nem közelíthető meg, úgy a bejárást biztosító ingatlant a zálogkötelembé be kell vonni, pl. saját használatú út, kivéve, ha ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett útszolgalmi jog biztosítja a bejárást).
- d) Közüzemi szolgáltatások tekintetében önálló (fő- és almérő) mérőórák vannak-e felszerelve, van-e közösen használt és közös mérőórával mért közüzemi szolgáltatás. Amennyiben van közös használat, a felek milyen módon számolnak el. Hol helyezkedik el a mérőóra (saját vagy más által használt illetőségen).

Érvényes: 2018. április 25.-től benyújtott megállapodásokra

e) Telek használatával kapcsolatos rendelkezések: mely területek kerülnek kizárólagos használatba, mely területek maradnak közös használatban.

f) Az ingatlan használat megosztását ábrázoló Vázrajz (áttekinthető, olvasható formában, amelyen az utcáról történő megközelítés is fel van tüntetve), amelyen a finanszírozott / fedezeti ingatlanilletőség kiemelt jelöléssel (számozás, betűjel, stb.) van körülhatárolva. A Vázrajzon és a Megállapodás szövegében foglalt megjelölésnek, számozásnak egyeznie kell. Minden esetben beazonosítható aláírás szükséges a vázrajzon és nem elegendő a szignó. A Vázrajzon is fel kell tüntetni az aláírás dátumát.

g) A Vázrajzon fel kell tüntetni a terület méreteket méterben (telek és épület határok). A Vázrajzon a méretek feltüntetésétől akkor sem lehet eltekinteni, ha azon szerepel a méretarány.

h) A Megállapodás nem tartalmazhat a jogutódokra vonatkozó kizáró rendelkezéseket.

i) A Megállapodásban rögzíteni kell (amennyiben többlethasználat mutatkozik), hogy a tulajdonostársaknak a használati megosztással kapcsolatban egymással szemben fizetési kötelezettségük, követelésük nincsen többlethasználat jogcímén.

j) Amennyiben a tulajdonostársak a tulajdoni hányadukat meghaladó használatért a másik tulajdonostársnak díjat fizetnek, akkor az ennek mértékére, és fizetésének módjára vonatkozó rendelkezést kell tartalmaznia az Ingatlan használat megosztásáról szóló megállapodásnak.

k) CSOK, vagy adó-visszatérítési támogatás igénylése esetén a 16/2016 (II.10) Kormányrendelet 43.§ (1) bekezdés v.) pontja és a 17/2016. (II.10) Kormányrendelet 30.§ (1) bekezdés 20. pontja alapján: *„annak tényét, hogy a több önálló lakásból álló, osztatlan közös tulajdon esetén a családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakásra vonatkozóan a támogatott személy kizárólagos használati joga áll fenn, közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt, a támogatott személy részére a lakás teljes területének használatára jogosító használati megállapodással”* szükséges igazolni a jogosultság feltételeinek meglétét.

l) Olyan Megállapodás, amelyet meghatalmazott írt alá csak abban az esetben fogadható el, ha azt ügyvéd vagy közjegyző előtt írták alá.

m) A 2018. január 1. napja után kelt okiratoknál az ügyvédi ellenjegyzés feleljen meg az új Ügyvédi Törvény előírásainak.

n) Amennyiben az Ügyfél a teljes ingatlanban több tulajdoni hányaddal is rendelkezik, akkor az Ügyfél résztulajdona csak abban az esetben fogadható be fedezetként, ha az összes tulajdoni hányadára jelzálogjog jegyezhető be.

Meglévő Használati megállapodásra vonatkozó korlátozó feltételek

- Olyan korábbi Megállapodás nem fogadható el, amelyben szereplő tulajdonostársak egyike sem azonos a jelenlegi tulajdonosi körrel, még akkor sem, ha a szerződés tartalmazza a jogutódlást.
- Nem elfogadható 10 évnél régebbi keltezésű Megállapodás, illetve amennyiben építés, bővítés előtti állapotra vonatkozik.
- Amennyiben a Megállapodásból hiányzik az I-IV. pontokban felsorolt valamelyik elem, akkor egyedi döntés alapján a Megállapodás utólagosan kiegészíthető vagy új Megállapodást kell kötni.
- Amennyiben a Megállapodás nem tartalmazza (részben vagy egészben) a közüzemi mérőórákról való rendelkezést, akkor az összes tulajdonos közös új Nyilatkozatban rögzítheti a mérőórák helyzetét. A Nyilatkozatot beazonosíthatóan kell aláírni, dátummal ellátni és 2 tanúval ellenjegyeztetni. A Nyilatkozat a Használati megállapodás elválaszthatatlan részét képezi.
- Amennyiben a Vázrajz hiányos (nem elégíti ki a IV/f-g. pontokban foglaltakat), akkor azt utólagosan is ki lehet egészíteni: ez esetben a Vázrajzot az összes tulajdonostársnak beazonosíthatóan kell aláírni, dátummal ellátni és 2 tanúval ellenjegyeztetni.
- Vázrajz helyett elfogadható a Kormányhivatal által kiállított hivatalos térképmásolat is, ha azon a szükséges méretek és aláírások (+ dátum) szerepelnek olvasható formában

A fenti elvárás elemek tájékoztató jellegűek, a Bankot nem kötelezik a Megállapodás elfogadására.