

Tájékoztató a használati megosztásos társasházi lakásokról

Mi az a használati megosztás?

A használati megosztás egy írásos, ügyvéd által készített megállapodás, amely pontosan rögzíti, hogy egy közös tulajdonú ingatlanon belül melyik részt ki használhatja kizárólagosan.

Miért van erre szükség és mit jelent ez?

A legtöbb esetben a szigorú építészeti szabályozások nem teszik lehetővé, hogy egy társasházban több 40-50 m²-es lakást építhessen a kivitelező. A hatósági szabályozás gyakori esetben 80-120 m²-es lakásokra kötelezné a kivitelezőt.

Azonban ezek a nagy méretű lakások kevésbé lennének piacképesek és értékesíthetőek. Ezért a kivitelező dönthet úgy, hogy hivatalosan megtartja a 80-120 m²-es lakást, viszont felosztja azt 2 vagy 3 részre.

Az így kapott 2-3 lakás papíron egy helyrajzi számmal rendelkezik, közös tulajdonosok lesznek az ingatlanok felett, a saját lakásra való kizárólagos helyhasználattal.

Ezen lakások teljesen különválasztott, külön bejáratú, egymástól elzárt ingatlanokat jelentenek. Mind a lakás hasznos belterületét tekintve, mind pedig az esetleges privát kertkapcsolatos elkerített udvart vagy tetőteraszt tekintve.

A használati megosztás csupán csak jogi papírforma, hogy a hatályos építészeti jogszabályoknak megfeleljen a társasház. Gyakorlatban természetesen a tulajdonosoknak saját döntési joguk van az ingatlanrészük felett.

A szomszéd lakás tulajdonosát nem illeti meg döntési vagy véleményezési jog a tulajdonostárs(ak) ingatlanja felett.

Ez a megoldás gyakran akkor alkalmazandó, amikor a társasházi alapító okirat nem oszthatja fel a hatályos -helyenként rendkívül szigorú- szabályozások szerint külön tulajdoni egységekre az ingatlant.

Nem újkeletű dolog, az elmúlt években és jelenleg is több építőipari cég épített és kínál ilyen ingatlanokat. Teljesen bejáratott és elfogadott formátum.

Miért hasznos a használati megosztás ügyvéd általi írásos rögzítése?

- Pontosan és egyértelműen rögzíti, hogy ki melyik területet használhatja.
- A dokumentum által elkerülhetők a vitás helyzetek és konfliktusok a jelenlegi és az esetleges jövőbeli tulajdonosok között.
- Meghatározásra kerül, hogy az esetleges karbantartások, kit terhelnek.
- Későbbi tulajdonosváltás esetén is iránymutatást ad az új tulajdonosoknak.
- Az ügyvéd segít benyújtani a földhivatalhoz is a dokumentumot. Így az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza, és a későbbi tulajdonosokra is automatikusan kiterjed.

- A bankok esetleges hitelezés során fogják kérni ezt a dokumentumot. (Számukra fontos, hogy ügyvéd által egyértelműen meghatározásra kerüljenek az ingatlanok használható részei.)

Hogyan készül a használati megosztási megállapodás?

1. A tulajdonostársak egyeztetnek a használat módjáról.
2. Írásban rögzítik a megosztás részleteit (területek leírása, alaprajz csatolása, használati szabályok).
3. Célszerű ügyvéd bevonása.
4. A megállapodást – ha szeretnék – be lehet nyújtani a földhivatalhoz is, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza.
 - A használati megosztás nem változtat a tulajdoni hányadokon.
 - A közös tulajdon továbbra is megmarad, a használat válik egyértelművé.
 - A felek megállapodása rájuk és jogutódaikra kötelező érvényű.
 - Ha vita merül fel, a megállapodás írásos formája nagy segítség lehet.

Összegzés

A használati megosztás jogilag tiszta, rendezett és széles körben elfogadott megoldás, amely biztosítja, hogy a tulajdonosok ingatlanrészeiket egyértelműen és kizárólagosan használhassák.

A használati megosztási szerződés átláthatóvá és vitamentessé teszi a közös tulajdon használatát a társasházakban.