

A használati megállapodás formai és tartalmi elemei

KÖTELEZŐ formai és tartalmi elemek:

- **Az ingatlan pontos címe, hrsz-a;**
- **Tulajdonosok felsorolása tulajdoni hányadaik megjelölésével;**
- **Rajzi melléklet/vázrajz – tulajdonostársak által aláírva, készítő ügyvéd vagy közjegyző által hitelesítve, megfelelő, egyértelmű jelölésekkel;**
- **Az elkülönülten használt ingatlanrészek bemutatása:** A megállapodás szöveges része megfelelően kell hivatkozzon a rajzi mellékletre és annak jelöléseire, az önállóan használt ingatlanrészek kerüljenek szövegesen is egyértelműen körülírásra, legyen rögzítve az, hogy ezek egyenként mekkora tulajdoni hányadot testesítenek meg. A kizárólagosan használt ingatlanrészek területe m²-ben kerüljön megadásra, a helyszínrajzon egyértelműen, egymástól jól elkülöníthetően ábrázolásra, megközelítésük/közterületi kapcsolatuk kerüljön bemutatásra. Amennyiben van közösen használt ingatlanrész, úgy annak bemutatás/jelölése az előzőekben leírtak szerint. A külön használt ingatlanrészek műszakilag is el kell különüljenek, egymásból nem lehetnek átjárhatóak, önálló gépészeti rendszerrel kell rendelkezzenek, ezen tényeket a használati megállapodás rögzítse!
- **Közműórák elhelyezkedésével, közművek elszámolásával/mérőóráival kapcsolatos szöveges leírás** (pl.: Felek kijelentik, hogy az ingatlan kizárólagos használatban lévő részeinek közművei is megosztottak, azaz külön villany és gáz főmérőkkel rendelkeznek, azok közüzemi szolgáltatási díjait a Felek regisztráltan, külön közműszerződések alapján, teljesen elkülönülten fizetik (a vízszolgáltatás tekintetében nem elvárás az önálló víz főmérő, azonban annak hiánya +5%-os likvidációs diszkontot eredményez). **Ha valamelyik közműóra másik tulajdonostárs által kizárólagosan használt területen van, a mérők/vezetékek leolvasásához/karbantartásához/cseréjéhez korlátozás nélkül járuljanak hozzá tulajdonostársak egymás felé a megállapodásban!**
- **Részben vagy egészben még beépítetlen telkek esetén:** Szükséges annak rögzítése, hogy a tulajdonostársak új épületek létesítése során a HÉSZ-ben megállapított beépíthetőségi százalékot csakis a saját, kizárólagosan használt telekméretük arányában használhatják ki.
- **Jogutódlás** – kerüljön rögzítésre, hogy a tulajdonosok a szerződést és annak tartalmát jogutódaikkal is megismertetik, a szerződésben a használat módjára vonatkozóan rögzítetteket velük elfogadtatják;
- **Minden tulajdonostárs aláírása:** mind a megállapodáson, mind a helyszínrajzi mellékleten;
- **A tulajdonosok aláírásainak ügyvédi, VAGY közjegyző általi hitelesítése:** mind a megállapodáson, mind a helyszínrajzi mellékleten.

AJÁNLOTT tartalmi elemek:

- **Felek tisztázzák, hogy alul/túlhasználatból nem tartanak igényt többlethasználati díjra** (pl: A használati megosztást eszközöző felek megállapítják, hogy a fenti használati megosztással kapcsolatban az érintett személyek egymással szemben fizetési kötelezettségük, követelésük nincsen, egyik tulajdonostárs sem köteles az esetleges tulajdoni hányadát meghaladó mértékű használatért a másik tulajdonostársnak többlethasználati díjat fizetni, még abban az esetben sem, amennyiben a jelen megállapodásban rögzített megosztási feltételek alapján bármely fél által használt hasznos alapterület a valóságban meghaladja az ingatlan-nyilvántartásban rögzített tulajdoni hányadhoz tartozó eszmei terület nagyságát);
- **Önkényes változtatások kizárása** (pl.: Jelen használati megosztást a tulajdonosok nem módosíthatják/bonthatják fel, vagy szüntetheti meg, kizárólag a hitelt, illetve támogatást nyújtó bank/pénzintézet hozzájárulásával);
- **Korábbi megállapodások hatálytalanítása** (pl. Jelen megállapodás hatálytalanít a tulajdonosok között minden szóban és írásban létrejött, az ingatlan használatával/megosztásával kapcsolatos megállapodást, tulajdonosok a továbbiakban ezt a dokumentumot tekintik az ingatlan használatát szabályozó szerződésnek.).