



BARÁTH ANETT
— INGATLAN —

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZAKSZÓTÁR

Szakszótár az ingatlanügyek
világának magabiztosabb
megértéséhez

Baráth Anett

Ingatlanértékesítési szakértő



www.barathanettingatlan.hu



+36 70 946 5522

Kedves Érdeklődő!

Az ingatlan eladása vagy megvásárlása sokak számára életük egyik legfontosabb döntése. Egy lakás, ház, telek, újjépítésű vagy már megépített ingatlan ügye nemcsak pénzügyi kérdés, hanem bizalmi, jogi, műszaki és emberi folyamat is.

Ezt a Szakszótárat azért készítettem, hogy közérthető segítséget adjak az ingatlanügyletek során gyakran előforduló fogalmak és helyzetek megértéséhez. Nem helyettesíti a jogi tanácsadást, de segít abban, hogy magabiztosabban eligazodjon az eladás, vásárlás, hitelügyintézés, földhivatali eljárás vagy birtokbaadás során.

Több mint két évtizedes szakmai tapasztalattal dolgozom az ingatlanpiacon. Munkám során arra törekszem, hogy ügyfeleimet az első kérdésektől a szerződéskötésig és a birtokbaadásig végig kísérjem, őszinte, reális és érthető tájékoztatással.

Hiszek abban, hogy egy jó ingatlanközvetítő figyel, kérdez, rendszerez, a gyakorlati ügyekben is segít, és támogatja az ügyfelet a döntésekben. Mindezt a legmagasabb szakmai színvonalon igyekszem végezni, hogy ügyfeleim a folyamat minden lépésében biztonságban érezzék magukat, és végül eredményes, nyugodt és jól előkészített ingatlanügyletet zárhassanak.

Talán ennek is köszönhetem, hogy pályafutásom során még egyetlen ügyfelem sem vesztett foglalt. Külön öröm számomra, hogy több ügyfelemmel évtizedeken átívelő kapcsolat alakult ki: rendszeresen visszatérnek hozzám, amikor újabb ingatlan értékesítésében vagy vásárlásában kérnek segítséget.

Bízom benne, hogy ez a szótár hasznos útmutató lesz Önnek, akár most készül ingatlant eladni vagy vásárolni, akár csak szeretné jobban megérteni az ingatlanügyletek világát.

Amennyiben kérdése van, vagy ingatlan értékesítésével, vásárlásával, keresésével kapcsolatban szeretne segítséget kérni, örömmel állok rendelkezésére.



Kapcsolat:

Telefon: +36 70 946 5522

E-mail: kapcsolat@barathanettingatlan.hu

Web: www.barathanettingatlan.hu

Baráth Anett

Baráth Anett

Ingatlanértékesítési szakértő

Tartalom

1. Adásvétel és ügylet	3
2. Adók, illetékek és fizetési kötelezettségek	6
3. Földhivatal és okiratok	8
4. Gépészet, közművek és energetika	12
5. Hitelügy és finanszírozás	16
6. Szerkezet, statika és műszaki állapot	20
7. Társasházi szakszavak	24
8. Telek, építésügy és önkormányzat	28

Jogi nyilatkozat

A jelen szakszótár általános tájékoztató és ismeretterjesztő céllal készült. A benne szereplő fogalmak és magyarázatok az ingatlan-adásvétel során gyakran előforduló kifejezések közérthető bemutatását szolgálják, de nem minősülnek jogi, pénzügyi, adózási, műszaki vagy hatósági tanácsadásnak.

A dokumentum nem helyettesíti ügyvéd, közjegyző, adótanácsadó, pénzügyi szakember, műszaki szakértő vagy illetékes hatóság egyedi ügyben adott szakmai állásfoglalását. Ingatlan adásvétele, értékesítése, vásárlása, finanszírozása vagy jogi rendezése előtt minden esetben javasolt az adott helyzethez igazodó szakértői segítséget igénybe venni.

A szakszótár tartalma a könnyebb eligazodást és tájékozódást segíti. A dokumentumban szereplő információk pontosságára és naprakészségére törekszünk, azonban a jogszabályok, hatósági gyakorlatok, banki feltételek és piaci körülmények időközben változhatnak.

A szakszótár nem üzleti célú, magánjellegű vagy tájékoztató felhasználásra szabadon használható, megosztható és másolható, amennyiben a felhasználás nem sérti Baráth Anett Ingatlan jó hírnevét, és a forrás feltüntetésre kerül.

A dokumentum vagy annak részlete üzleti, kereskedelmi, reklám-, oktatási vagy értékesítési célú felhasználása, továbbértékesítése, saját kiadványként történő közzététele, illetve módosított formában történő üzleti célú terjesztése kizárólag előzetes írásbeli engedéllyel történhet.

Forrásmegjelölés javasolt formája:

Baráth Anett Ingatlan – Ingyenes Ingatlan Adásvételi Szakszótár – www.barathanettingatlan.hu

1. Adásvétel és ügylet



Az adásvétel során sok apró részletből áll össze a biztonságos ügylet: ajánlat, foglaló, fizetési ütemezés, birtokbaadás és szerződéses biztosítékok. Ez a rész azokat az alapfogalmakat magyarázza el, amelyekkel vevőként vagy eladóként már az első egyeztetésektől találkozhat.

Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Adásvételi szerződés	Az eladó és a vevő írásbeli megállapodása az ingatlan tulajdonjogának átruházásáról. Rögzíti a vételárat, fizetési ütemezést, birtokbaadást, terheket, nyilatkozatokat és a tulajdonjog-bejegyzés feltételeit.	Nézze meg, hogy a szerződésben ugyanazok az adatok, határidők és fizetési feltételek szerepelnek-e, mint amiben szóban megállapodtak.	Ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződés
Ajánlati kötöttség	Az az időtartam, amíg az ajánlattevő az ajánlatához kötve van. Ha az ajánlatot határidőn belül elfogadják, abból komoly kötelezettség keletkezhet.	Ne adjon túl hosszú ajánlati kötöttséget, ha közben más ingatlant is néz vagy finanszírozása bizonytalan.	Vételi ajánlat
Alku	A vételár vagy egyéb feltételek egyeztetése. Nemcsak pénzről szólhat, hanem határidőről, bútorokról, birtokbaadásról vagy javításokról is.	Alkúnál érdemes indokolni az ajánlatot műszaki állapottal, piaci összehasonlítással vagy finanszírozási biztonsággal.	Ajánlat, megtekintési jegyzet
Átadás-átvétel	Az ingatlan, kulcsok, dokumentumok, tartozékok vagy kivitelezett munka hivatalos átadása. Írásos nyoma segíti a későbbi elszámolást.	Ne írjon alá átadást, ha lényeges hiány vagy hiba nincs rögzítve.	Átadás-átvételi jegyzőkönyv
Átruházás	A tulajdonjog vagy más jog átadása egyik személytől a másiknak. Ingatlan esetén a földhivatali bejegyzés teszi teljessé a folyamatot.	Nézze meg, hogy az eladó jogosult-e az átruházásra, és nincs-e olyan teher, amely akadályozza.	Tulajdoni lap, szerződés
Bejegyzési engedély	Az eladó nyilatkozata, amellyel hozzájárul ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogát bejegyezzék. Gyakran ügyvédi letétben marad a teljes vételár kifizetéséig.	Vevőként fontos tudnia, hogy az engedély mikor kerül a földhivatalhoz. Eladóként fontos, hogy csak a vételár rendezése után szabaduljon fel.	Bejegyzési engedély
Birtokbaadás	Az a folyamat, amikor az eladó a vevő rendelkezésére bocsátja az ingatlant. Ilyenkor történik a kulcsok, mérőóraállások és gyakran a dokumentumok átadása.	Ragaszkodjon birtokbaadási jegyzőkönyvhöz, mert később ez bizonyítja az átadáskori állapotot.	Birtokbaadási jegyzőkönyv
Birtokbaadási jegyzőkönyv	Írásos dokumentum az ingatlan átadásáról. Rögzíti a dátumot, kulcsokat, mérőóraállásokat, látható hibákat és átadott tartozékokat.	Olvassa át aláírás előtt, és kérje, hogy minden ismert hiba, tartozék és mérőóraállítás bekerüljön.	Jegyzőkönyv, fotók
Bútorozottság	Azt jelzi, hogy az ingatlan berendezve kerül-e átadásra. Fontos külön rögzíteni, mely bútorok és gépek maradnak az ingatlanban.	Kérje tételesen leírni, mi marad és mi kerül elvitelre, mert a félreértések gyakoriak.	Berendezési lista, jegyzőkönyv
Eladó	Az a tulajdonos vagy jogosult személy, aki az ingatlant értékesíti. Több tulajdonos esetén minden érintett hozzájárulása szükséges lehet az eladáshoz.	Ellenőrizze, hogy valóban minden tulajdonos részt vesz-e az ügyletben, és nincs-e hiányzó hozzájárulás.	Tulajdoni lap II. rész, személyes okmányok
Elállás	A szerződéstől való visszalépés olyan esetben, amikor erre a szerződés vagy a jogi helyzet lehetőséget ad. Ingatlanügyleteknél komoly pénzügyi következménye lehet.	Mielőtt elállási jogra hivatkozik, kérjen ügyvédi tanácsot, mert a foglaló, kötbér és kárigény is érintett lehet.	Szerződés elállási rendelkezései
Ellenajánlat	Az eredeti ajánlat módosított változata, amelyet az eladó vagy a vevő ad. Gyakori ár, határidő vagy fizetési feltétel módosításakor.	Csak azt tekintse elfogadottnak, amit mindkét fél világosan visszaigazolt.	E-mail, ajánlati lap

1. Adásvétel és ügylet



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Előleg	A vételárba beszámító részösszeg, amely általában nem jár a foglalóhoz hasonló szankcióval. Meghiúsuláskor főszabályként elszámolás tárgya.	Ne keverje össze a foglalóval. A szerződésben legyen egyértelmű, hogy az átadott pénz előleg vagy foglaló.	Szerződés, pénztadási bizonylat
Fix ár	Olyan hirdetési vagy eladói ár, amelyből az eladó nem kíván engedni. A gyakorlatban még ilyenkor is számíthatnak a fizetési feltételek és a gyorsaság.	Ne csak az árat nézze, hanem azt is, hogy mi tartozik bele, mikor lehet birtokba venni, és van-e teher az ingatlanon.	Hirdetés, ajánlat
Fizetési ütemezés	A vételár kifizetésének részletes menetrendje. Tartalmazhat foglalót, önerőt, hitelből érkező részt és végső vételárrészletet.	Olyan ütemezést fogadjon el, amely illeszkedik a banki hitel, tehermentesítés és birtokbaadás várható időpontjaihoz.	Szerződés, hiteligérvény
Foglaló	A szerződés megerősítésére átadott összeg. Ha a vevő hibájából hiúsul meg az ügylet, a foglaló elveszhet, ha az eladó hibájából, akkor kétszeresen visszajárhat.	Csak akkor adjon vagy fogadjon el foglalót, ha érti a következményeit, és a szerződés pontosan foglalóként nevezi meg az összeget.	Adásvételi szerződés, átvételi elismervény
Hibajegyzék	Az ingatlan vagy kivitelezési munka ismert hibáinak listája. Hasznos átadáskor, új építésű lakásnál és felújított ingatlannál is.	Kérje, hogy ne csak szóban hangozzanak el a hibák, hanem kerüljenek írásba határidővel és felelőssel.	Hibajegyzék, fotók
Irányár	A hirdetésben szereplő ár, amelyből gyakran lehet alkudni. Nem feltétlenül azonos az eladó által végül elfogadott vételárral.	Az irányarat mindig a környék eladási áraival és az ingatlan állapotával együtt értékelje.	Hirdetés, piaci összehasonlítás
Késedelmi kötbér	Olyan kötbér, amelyet akkor kell fizetni, ha valamelyik fél késve teljesít. Ilyen lehet a késedelmes fizetés vagy késedelmes birtokbaadás.	Figyeljen a kezdőnapra, a napi összegre és arra, van-e felső korlátja a kötbérnek.	Szerződés, határidők
Kiköltözési határidő	Az az időpont, ameddig az eladónak vagy birtokosnak el kell hagynia az ingatlant. Nem mindig azonos a vételár kifizetésének napjával.	Kérje írásban rögzíteni, hogy mikor és milyen állapotban kell az ingatlant átadni.	Szerződés, birtokbaadási jegyzőkönyv
Kötbér	Előre meghatározott pénzüsszeg szerződészegés esetére. Ingatlanügyleteknél gyakran késedelemhez, meghiúsuláshoz vagy hibás teljesítéshez kapcsolódik.	Nézz meg, pontosan milyen magatartás váltja ki, mekkora az összege, és napi vagy egyszeri kötbérről van-e szó.	Szerződés kötbérkikötése
Lakott ingatlan	Olyan ingatlan, amelyben valaki ténylegesen lakik, akár tulajdonosként, bérlőként vagy más jogcímen. Az értékesítést és birtokbaadást ez jelentősen befolyásolhatja.	Vevőként tisztázza, ki lakik bent, milyen jogcímen, és mikor költözik ki.	Szerződés, bérleti szerződés, nyilatkozat
Letéti szerződés	A letétbe helyezett pénz vagy okirat kezelésének szabályait tartalmazó dokumentum. Meghatározza, ki, mikor és milyen feltétellel kaphatja meg a letétet.	Csak olyan letéti feltételeket fogadjon el, amelyek egyértelműen mérhetők és igazolhatók.	Letéti szerződés
Meghiúsulási kötbér	Akkor válhat esedékessé, ha az ügylet a szerződésben meghatározott okból nem teljesül. Nem azonos a foglalóval, de hasonlóan erős biztosíték lehet.	Ellenőrizze, hogy a kötbér nem okoz-e aránytalan kockázatot Önnek, különösen hiteles vásárlásnál.	Szerződés
Megtekintési nyilatkozat	Az érdeklődő nyilatkozata arról, hogy az ingatlant megtekintette, jellemzően ingatlanközvetítő jelenlétében. Közvetítői jogviszonyban bizonyító szerepe lehet.	Aláírás előtt nézze meg, mire vonatkozik a nyilatkozat, különösen tartalmaz-e díjfizetésre vagy közvetítői kapcsolat elismerésére utalást.	Megtekintési nyilatkozat
Rejtett hiba	Olyan hiba, amely a megtekintéskor nem látható vagy nem felismerhető, de az ingatlan értékét vagy használhatóságát befolyásolja. Példa lehet korábbi beázás, vezetékhiba vagy szerkezeti gond.	Ha komolyabb értékű ingatlant vesz, érdemes műszaki szakemberrel is átnézetni, mert a rejtett hibák utólag drágák lehetnek.	Műszaki szakvélemény, fotódokumentáció

1. Adásvétel és ügylet



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Szavatosság	Az eladó felelőssége azért, hogy az ingatlan a szerződésben vállalt és elvárható tulajdonságokkal rendelkezzen. Rejtett hibák esetén különösen fontos lehet.	Kérdezzen rá az ismert hibákra, korábbi javításokra, beázásokra és felújításokra, és kérje ezek írásos rögzítését.	Szerződés, hibalista
Szerződésszegés	Akkor történik, ha valamelyik fél nem vagy nem megfelelően teljesíti a vállaltát. Lehet késedelmes fizetés, elmaradt tehermentesítés vagy késedelmes kiköltözés.	Kérje, hogy a szerződés világosan mondja ki, mi számít szerződésszegésnek és mi a következménye.	Szerződés
Tartozék	Az ingatlanhoz tartozó, általában vele együtt átadott elem, például beépített konyhabútor, kazán, redőny vagy klíma. Értéket és használhatóságot is befolyásolhat.	Nézze meg, hogy a tartozékok működnek-e, és szerepelnek-e az adásvételi dokumentumokban.	Berendezési lista, garancialevelek
Teljesítés	A szerződésben vállalt kötelezettségek végrehajtása, például vételár fizetése, tehermentesítés, okiratok átadása és birtokbaadás.	Kövesse a határidőket, mert a késedelem kötbért vagy más következményt eredményezhet.	Fizetési bizonylatok, jegyzőkönyv
Tulajdonátruházási nyilatkozat	Olyan jognyilatkozat, amely a tulajdonjog átruházásához kapcsolódik. Ingatlan esetén jellemzően az adásvételi szerződés része.	Ellenőrizze, hogy az eladó nyilatkozata egyértelműen az adott helyrajzi számú ingatlanra vonatkozik-e.	Adásvételi szerződés
Tulajdonjog-fenntartás	Olyan szerződéses megoldás, amelynél az eladó a teljes vételár kifizetéséig fenntartja tulajdonjogát. Gyakori részletfizetésnél vagy hiteles vásárlásnál.	Nézze meg, mikor kapja meg a vevő a bejegyzési engedélyt, és milyen feltételekhez kötött a tulajdonjog bejegyzése.	Szerződés, földhivatali kérelem
Ügyvédi letét	Az ügyvéd által elkülönítetten kezelt pénz vagy okirat. Gyakran a vételár, bejegyzési engedély vagy törlési engedély biztonságos kezelésére használják.	Kérdezze meg, pontosan mikor és milyen feltételekkel szabadul fel a letét.	Letéti szerződés, ügyvédi nyilatkozat
Üres ingatlan	Olyan ingatlan, amelyben senki nem lakik és általában gyorsabban birtokba vehető. Ettől még közmű-, állapot- és jogi ellenőrzés szükséges.	Nézze meg, hogy a közművek működnek-e, és nincs-e elmaradt díj vagy lezárt mérőóra.	Közműszámlák, birtokbaadási jegyzőkönyv
Vételár	Az ingatlanért fizetendő teljes ellenérték. Lehet egy összegben vagy több részletben fizetni, banki utalással vagy más szerződésben rögzített módon.	Figyeljen arra, hogy a vételár összege, pénzneme, fizetési módja és határideje pontosan szerepeljen.	Szerződés, banki bizonylatok
Vételárrészlet	A vételár egy meghatározott része, amelyet a vevő a szerződésben megadott időpontban fizet meg.	Ellenőrizze, hogy minden részlethez konkrét összeg, határidő és bankszámla tartozik-e.	Fizetési ütemezés, banki utalás
Vételi ajánlat	A vevő ajánlata az ingatlan megvásárlására, meghatározott áron és feltételekkel. Lehet szóbeli, de írásban sokkal egyértelműbb.	Írásos ajánlatban szerepeljen az ár, fizetési mód, foglaló, hitel, határidő és birtokbaadás tervezett ideje.	Írásos vételi ajánlat
Vevő	Az a személy vagy szervezet, aki az ingatlant megvásárolja és a feltételek teljesítése után tulajdonosként kerülhet bejegyzésre.	Gondolja végig, hogy saját pénzből vagy hitellel vásárol, mert ez a szerződés határidőit és feltételeit is befolyásolja.	Személyes okmányok, adóazonosító, hitelpapírok

2. Adók, illetékek és fizetési kötelezettségek



Ingatlan vásárlásakor és eladásakor a vételáron felül több adó, illeték, díj vagy helyi fizetési kötelezettség is felmerülhet. Ez a fejezet segít áttekinteni, milyen költségekre érdemes előre rákérdezni, és mely dokumentumok lehetnek fontosak az elszámoláshoz.

Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Építési bírság	Szabálytalan építkezés, engedély nélküli munka vagy előírászegés miatt kiszabható bírság. Az ingatlan jogi rendezését is nehezítheti.	Ha nem dokumentált építmény van a telken, kérdezzen rá a bírság és fennmaradás kockázatára.	Hatósági határozat
Értéknövelő beruházás	Olyan igazolt ráfordítás, amely növelhette az ingatlan értékét, például bővítés vagy jelentős felújítás. Adózásnál és értékesítésnél is hasznos adat.	Tartsa meg a számlákat, mert bemondás alapján ritkán fogadható el.	Felújítási számlák
Földhivatali díj	Tulajdoni lap lekéréséhez, bejegyzéshez vagy más földhivatali ügyhöz kapcsolódó díj. Ügyvéd vagy vevő fizetheti a megállapodás szerint.	Szerződéskötéskor tisztázza, ki viseli a földhivatali költségeket.	Földhivatali díjbizonylat
Földvédelmi járulék	Termőföld más célú hasznosításakor felmerülő fizetési kötelezettség lehet. Építési célú kivonásnál fontos.	Termőföld vagy külterület vásárlásakor ne hagyja ki a kivonás költségét a kalkulációból.	Hatósági határozat
Helyi építményadó	Önkormányzat által kivethető adó építmény, például lakás, ház, garázs vagy üzlet után. Településenként eltérhet.	Vásárlás előtt kérdezze meg az önkormányzatnál, van-e ilyen adó az adott ingatlanra.	Önkormányzati adóiroda
Idegenforgalmi adó	Turisztikai célú szálláshely-hasznosításhoz kapcsolódó helyi adó. Rövid távú bérbeadásnál lehet fontos.	Ha lakást kiadásra venne, nézze meg a helyi adózási és engedélyezési szabályokat.	Önkormányzati rendelet
Igazgatási szolgáltatási díj	Hatósági, földhivatali vagy egyéb eljárások díja. Kisebb tételnek tűnhet, de több eljárásnál összeadódik.	Kérdezze meg előre, milyen eljárási díjak merülnek fel a vásárlás, építés vagy átírás során.	Díjjegyzék, határozat
Illetékkedvezmény	A fizetendő illeték csökkentése meghatározott feltételek mellett. Első lakásszerzés, cserepótló vétel vagy más élethelyzet szerepet játszhat.	A kedvezményt időben jelezni kell, ezért már szerződéskötés előtt tisztázza.	NAV nyomtatvány, szerződés
Illetékmentesség	Olyan helyzet, amikor a vevőnek nem kell vagyonszerzési illetéket fizetnie. Tipikusan jogszabályban meghatározott személyi vagy üzleti okhoz kapcsolódik.	Ne feltételezze automatikusan, kérdezzen rá ügyvédnél vagy adótanácsadónál, hogy Önre vonatkozik-e.	NAV tájékoztatás
Kommunális adó	Magánszemélyeket terhelő helyi adó lehet, amelyet az önkormányzat vet ki. Nem minden településen van.	Kérdezze meg, kell-e fizetni, mert éves költségként jelenhet meg.	Önkormányzati adóhatározat
Közjegyzői díj	Közjegyzői okirat, hitelesítés vagy hagyatéki ügy költsége. Hitelügyleteknél gyakran a vevő fizeti.	Hitelből vásárlásnál kérdezze meg a banktól a várható közjegyzői költséget is.	Közjegyzői díjjegyzék
Közműfejlesztési hozzájárulás	Közműhálózat fejlesztéséhez vagy csatlakozáshoz kapcsolódó fizetési kötelezettség lehet. Új bekötésnél vagy fejlesztési területen fordulhat elő.	Telekvásárlásnál kérdezze meg, milyen közműdíjak és csatlakozási költségek várhatók.	Közműszolgáltatói ajánlat
Közterület-használati díj	Közterület ideiglenes vagy tartós használatáért fizetendő díj. Felújításnál konténer, állvány vagy anyagtárolás miatt merülhet fel.	Felújítási költségvetésbe számolja bele, ha közterületet kell foglalni.	Önkormányzati engedély

2. Adók, illetékek és fizetési kötelezettségek



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Személyi jövedelemadó ingatlaneladásnál	Ingatlan eladásakor az eladónak adófizetési kötelezettsége keletkezhet, ha az eladásból adóköteles jövedelme származik. A szerzés ideje és költségei számítanak.	Eladóként ne csak a vételárat nézze, hanem azt is, marad-e adózott nyereség.	Adóbevallás, korábbi szerződés
Szerzési érték	Az az összeg, amelyért az eladó korábban megszerezte az ingatlant. Az eladási adózásnál fontos kiindulópont lehet.	Őrizze meg a korábbi szerződést és számlákat, mert ezek csökkenthetik az adóalapot.	Korábbi adásvételi szerződés
Talajterhelési díj	Környezetvédelmi díj lehet olyan ingatlannál, amely nem csatlakozik a rendelkezésre álló közcsatornára. Éves költségként jelentkezhet.	Csatorna nélküli ingatlannál kérdezze meg, fizettek-e talajterhelési díjat.	Önkormányzati adóiroda
Telekadó	Önkormányzat által kivethető helyi adó telek után. Mértéke és mentessége településenként változhat.	Telekvásárlásnál kalkulálja be az éves telekadót is, különösen nagyobb területnél.	Önkormányzati adóiroda
Ügyvédi díj	Az ügyvéd munkadíja az adásvételi szerződés elkészítéséért, ellenjegyzéséért és földhivatali ügyintézéséért. Megállapodás kérdése, ki fizeti.	Kérjen előre díjajánlatot, amely tartalmazza, mi van benne és mi számít külön költségnek.	Ügyvédi megbízási szerződés
Útépítési hozzájárulás	Helyi útépítéshez vagy útfejlesztéshez kapcsolódó fizetési kötelezettség lehet. Új lakóterületeken és magánutaknál gyakori kérdés.	Nézze meg, az út kiépített, közút vagy magánút, és lesz-e hozzájárulás.	Önkormányzati vagy útkezelői dokumentum
Vagyonszerzési illeték	Ingatlan vásárlása után fizetendő állami illeték. Összege jellemzően a megszerzett ingatlan értékéhez kapcsolódik, kedvezmények és mentességek is előfordulhatnak.	Vevőként kalkulálja be a vételáron felül, mert jelentős pluszköltség lehet.	NAV határozat

3. Földhivatal és okiratok



A földhivatali bejegyzések, okiratok és jogosultságok döntően befolyásolják, hogy egy ingatlan biztonságosan megvásárolható-e. Ebben a részben azok a fogalmak szerepelnek, amelyek a tulajdoni lap, a szerződés, a bejegyzés és a jogi rendezés megértéséhez adnak kapaszkodót.

Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Adásvételi lánc	Több egymásra épülő ingatlanügylet, ahol az egyik eladásból finanszírozzák a másik vásárlást. Határidő- és pénzügyi kockázatot hordoz.	Ha láncügyletben vesz részt, kérje a határidők és pénzügyi mozgások különösen pontos rögzítését.	Szerződések, fizetési ütemezés
Adóazonosító jel	Magánszemély adóhatósági azonosítója. Ingatlan adásvételénél a szerződés és adózási eljárások miatt szükséges.	Készítse elő előre, mert ügyvédnél és földhivatali ügyintézésnél is kérhetik.	Adóigazolvány
Ajándékozási szerződés	Olyan szerződés, amelyben az ingatlan tulajdonjoga ellenérték nélkül kerül átadásra. Családon belüli ügyleteknél gyakori.	Ha ajándékozott ingatlant vásárol, nézze meg, vannak-e visszakövetelési vagy hasznélvezeti kérdések.	Ajándékozási szerződés, tulajdoni lap
Aláírási címpéldány	Közjegyző által hitelesített dokumentum arról, hogyan ír alá a cég képviselője. Céges ingatlanügyletnél fontos az azonosításhoz.	Nézzze meg, hogy az aláíró személy és az aláírás módja egyezik-e a cég adataival.	Aláírási címpéldány
Albetét	Társasházon belüli önálló ingatlan-nyilvántartási egység, például lakás, garázs vagy üzlethelyiség. Saját helyrajzi száma van.	Társasházi ingatlannál ellenőrizze, hogy a lakás, garázs és tároló külön albetét-e vagy csak használati jog tartozik hozzá.	Tulajdoni lap, alapító okirat
Cégkivonat	Egy cég hivatalos adatait tartalmazó dokumentum. Céges eladó vagy vevő esetén ebből látható a képviselési jog és a cég adatai.	Céges ügyletnél ellenőrizze, hogy az aláíró valóban jogosult-e a cég nevében eljárni.	Cégkivonat, aláírási címpéldány
Elidegenítési tilalom	Olyan bejegyzés, amely korlátozza az ingatlan eladását. Gyakran hitelhez, támogatáshoz vagy jogvitához kapcsolódik.	Ellenőrizze, ki jogosult hozzájárulni az eladáshoz, és a tilalom törölhető-e az ügylet során.	Tulajdoni lap, jogosult hozzájárulás
Elővásárlási jog	Jogosultság arra, hogy valaki azonos feltételekkel a vevő helyébe léphessen. Gyakori osztatlan közös tulajdonnál, termőföldnél vagy társasházi szabályokban.	Vevőként tisztázza, van-e elővásárlásra jogosult, mert ez meghosszabbíthatja vagy bizonytalanná teheti az ügyletet.	Tulajdoni lap, alapító okirat, jognyilatkozatok
Földhivatali kérelem	Az a kérelem, amellyel a tulajdonjog vagy más jog bejegyzését kéri. Általában az ügyvéd nyújtja be az adásvételi szerződéssel együtt.	Kérdezze meg, mikor kerül beadásra, és milyen széljegy jelenik meg a tulajdoni lapon.	Földhivatali kérelem
Függőben tartás	Földhivatali eljárási megoldás, amikor a bejegyzés feltétele még nem teljesült, de a kérelem ranghelye védelem alatt marad. Gyakori hiteles adásvételnél.	Vevőként fontos, hogy a kérelem időben bekerüljön, még ha a teljes vételár később érkezik is.	Földhivatali érkeztetés
Hagyatéki végzés	Közjegyzői határozat, amely megállapítja, hogy ki örökölte az ingatlant. Örökölt ingatlan eladásánál alapidokumentum lehet.	Örökölt ingatlan vásárlásakor ellenőrizze, hogy a tulajdonjog már be van-e jegyezve az örökös nevére.	Hagyatéki végzés, tulajdoni lap
Használati megállapodás	Osztatlan közös tulajdon esetén rögzíti, hogy melyik tulajdonos melyik részt használja. Banki hitelnél és értékesítésnél is fontos lehet.	Ellenőrizze, hogy minden tulajdonos aláírta-e, és a megállapodás térképpel vagy alaprajzzal is azonosítja-e a részeket.	Használati megállapodás, vázrajz

3. Földhivatal és okiratok



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Haszonélvezeti jog	Olyan jog, amely alapján a jogosult használhatja az ingatlant és hasznait szedheti, akkor is, ha nem tulajdonos. Az adásvétel önmagában nem mindig szünteti meg.	Tisztázza, hogy a haszonélvező lemond-e a jogáról, vagy a jog az adásvétel után is fennmarad.	Tulajdoni lap, lemondó nyilatkozat
Helyrajzi szám	Az ingatlan földhivatali azonosítója. Ez alapján lehet egyértelműen beazonosítani a telket, lakást, garázst vagy más albetétet.	Ellenőrizze, hogy a hirdetésben, szerződésben és tulajdoni lapon ugyanaz a helyrajzi szám szerepel-e.	Tulajdoni lap, térképmásolat
Jelzálogjog	Hitel biztosítékeként bejegyzett jog az ingatlanon. Eladáskor általában törölni kell, ha a vevő tehermentes tulajdont szeret.	Tisztázza, miből és mikor történik a jelzálog törlése, különösen ha az eladó hitelét a vételárból fizetik vissza.	Tulajdoni lap, banki törlési engedély
Közokirat	Közjegyző, bíróság vagy hatóság által készített okirat, amelynek bizonyító ereje kiemelt. Hitelügyleteknél gyakran közjegyzői okirat készül.	Közokirat aláírása előtt pontosan értse meg, milyen kötelezettséget vállal, mert végrehajtási jelentősége lehet.	Közjegyzői okirat
Közös tulajdon megszüntetése	Több tulajdonos közös tulajdonának rendezése eladással, megváltással vagy megosztással. Gyakori öröklés és válás után.	Közös tulajdon vásárlásakor győződjön meg róla, hogy minden tulajdonos egyetért az eladással.	Megállapodás, bírósági egyezség
Lakcímkártya	A lakóhely vagy tartózkodási hely igazolására szolgáló okmány. Szerződésben a felek azonosításához használják.	Ellenőrizze, hogy a szerződésben szereplő lakcím pontosan egyezik-e az okmánnyal.	Lakcímkártya
Meghatalmazás	Írásos felhatalmazás arra, hogy valaki más nevében járjon el. Ingatlanügyben gyakran szigorú formai követelmények kapcsolódnak hozzá.	Ha valaki meghatalmazottként jár el, kérje a meghatalmazás ellenőrzését, különösen külföldi vagy régi okirat esetén.	Meghatalmazás
Osztatlan közös tulajdon	Több tulajdonosnak van tulajdoni hányada ugyanabban az ingatlanban, de a részek nincsenek külön albetétként nyilvántartva. Használati megállapodás nélkül bizonytalan lehet.	Kérje el a használati megállapodást, és nézze meg, pontosan melyik részt használhatja kizárólagosan.	Tulajdoni lap, használati megállapodás
Özvegyi jog	A túlélő házastársat illető haszonélvezeti jellegű jog lehet. Ingatlanértékesítésnél külön figyelmet igényel, mert használati jogot jelenthet.	Nézzze meg, szerepel-e a tulajdoni lapon, és kéri-e a jogosult törlését vagy fenntartását.	Tulajdoni lap, hagyatéki iratok
Perfeljegyzés	A tulajdoni lapon feltüntetett jelzés, hogy az ingatlannal kapcsolatban per van folyamatban. Ez az ingatlan jogi biztonságát érintheti.	Perfeljegyzés esetén kérjen részletes magyarázatot és jogi tanácsot, mielőtt ajánlatot tesz.	Tulajdoni lap, bírósági iratok
Ranghely	A bejegyzések földhivatali sorrendje. Aki korábban kerül ranghelyre, annak joga általában elsőbbséget élvezhet a későbbi bejegyzésekkel szemben.	Hitel és több bejegyzés esetén kérje a ranghelyek sorrendjének tisztázását.	Tulajdoni lap
Széljegy	A tulajdoni lapon látható jelzés arról, hogy az ingatlannal kapcsolatban földhivatali eljárás van folyamatban. A széljegy megelőzheti a későbbi bejegyzést.	Ha széljegyet lát, kérdezze meg, milyen ügy van folyamatban, mert ez befolyásolhatja a vásárlást.	Tulajdoni lap
Személyazonosító okmány	Személyi igazolvány, útlevél vagy vezetői engedély, amely az aláíró azonosítására szolgál. Ingatlanügyletben az ügyvéd ellenőrzi.	Gondoskodjon róla, hogy az okmány érvényes legyen az aláírás napján.	Személyi igazolvány, útlevél

3. Földhivatal és okiratok



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Szolgalmi jog	Más személy vagy ingatlan javára fennálló használati jog, például átjárás, vezeték elhelyezése vagy közműhasználat. A telek használhatóságát befolyásolhatja.	Telekvásárlásnál kérje a szolgalm pontos helyének és tartalmának tisztázását.	Tulajdoni lap, térkép, szolgalmi szerződés
Társasházi törzslap	A társasház egészére vonatkozó nyilvántartási lap. A közös tulajdonú részek és a társasház alapadatai kapcsolódnak hozzá.	Kérje el, ha a közös részek, telek vagy társasházi szerkezet jogi helyzete fontos az ügylethez.	Társasházi törzslap
Teljes bizonyító erejű magánokirat	Olyan magánokirat, amely formai feltételek miatt erős bizonyító erővel bír. Ilyen lehet két tanúval ellátott vagy ügyvéd által ellenjegyzett irat.	Figyeljen arra, hogy a tanúk adatai és aláírásai megfelelően szerepeljenek, ha ilyen okiratra van szükség.	Magánokirat
Terhelési tilalom	Olyan korlátozás, amely megakadályozhatja az ingatlan újabb megterhelését, például jelzáloggal. Hitelből történő vásárlásnál különösen fontos.	Ha hitelből vásárol, kérdezze meg a bankot és az ügyvédet, hogy a tilalom akadályozza-e a hitelfelvételt.	Tulajdoni lap, banki feltételek
Térképmásolat	A földhivatali térkép másolata, amely a földrészlet határait és az azon feltüntetett épületeket mutatja. Fontos teleknél és családi háznál.	Hasonlítsa össze a térképet a valósággal. Ha van épület, ami nem látszik rajta, azt tisztázni kell.	Földhivatali térképmásolat
Tulajdoni lap	Az ingatlan hivatalos nyilvántartási dokumentuma. Tartalmazza az ingatlan alapadatait, tulajdonosait, tulajdoni hányadokat, terheket és folyamatban lévő földhivatali ügyeket.	Mindig friss tulajdoni lap alapján tájékozódjon, mert régi másolatból hiányozhat új teher vagy széljegy.	Friss tulajdoni lap
Tulajdoni lap I. rész	A tulajdoni lap első része az ingatlan adatait mutatja, például fekvését, területét, művelési ágát és alapterületét. Itt derülhet ki, hogy lakásról, telekről vagy más ingatlanról van-e szó.	Nézze meg, hogy az ingatlan megnevezése és területe megfelelő-e annak, amit megtekintett.	Tulajdoni lap I. rész
Tulajdoni lap II. rész	A tulajdoni lap második része a tulajdonosokat és tulajdoni hányadokat tartalmazza. Több tulajdonos esetén mindegyikük érintett lehet az eladásban.	Ellenőrizze, ki a bejegyzett tulajdonos, és van-e több tulajdonos vagy kiskorú tulajdonos.	Tulajdoni lap II. rész
Tulajdoni lap III. rész	A tulajdoni lap harmadik része a terheket és jogokat mutatja, például jelzálogot, hasznélvezetet, szolgalmat, végrehajtást vagy elidegenítési tilalmat.	Erre a részre külön figyeljen, mert itt vannak az értékesítést vagy használatot leginkább befolyásoló bejegyzések.	Tulajdoni lap III. rész
Tulajdonszerzési jogcím	Az a jogi alap, amely miatt valaki tulajdonos lett, például adásvétel, ajándékozás, öröklés vagy csere. A tulajdoni lapon is megjelenhet.	Kérdezzen rá, hogyan szerezte az eladó az ingatlant, mert öröklésnél, ajándékozásnál vagy közös tulajdonnál lehetnek sajátos kérdések.	Tulajdoni lap, szerződés
Ügyvédi ellenjegyzés	Az ügyvéd aláírásával igazolja, hogy az okirat megfelel a formai követelményeknek, és az aláírók azonosítása megtörtént. Ingatlan tulajdonjog-bejegyzéshez jellemzően szükséges.	Ne írjon alá olyan ingatlan-adásvételi okiratot, amelynek szerepét és következményeit nem érti.	Ellenjegyzett okirat
Végrehajtási jog	Tartozás miatt bejegyzett jog, amely komoly kockázatot jelenthet az értékesítésnél. A végrehajtási teher rendezése nélkül az ügylet bizonytalan lehet.	Vevőként csak ügyvédi és földhivatali kontroll mellett lépjen tovább, ha végrehajtási jog szerepel a lapon.	Tulajdoni lap, végrehajtói iratok

3. Földhivatal és okiratok



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Végrendelet	Az örökhagyó halála esetére szóló rendelkezése. Ingatlan tulajdonjogát érintheti, de önmagában nem mindig elég a tulajdonjog igazolására.	Örökölt ingatlannál ne csak végrendeletet nézzon, hanem a hagyatéki végzést és a tulajdoni lapot is.	Végrendelet, hagyatéki iratok
Vételi jog	Előre kikötött jogosultság arra, hogy valaki meghatározott feltételekkel megvásárolhassa az ingatlant. Bejegyezhető jogként is megjelenhet.	Ha vételi jog szerepel a tulajdoni lapon, kérjen magyarázatot arra, hogy ki gyakorolhatja és meddig.	Tulajdoni lap, szerződés
Vezetékjog	Közművezeték elhelyezése és fenntartására bejegyzett jog. A telek beépíthetőségét és használatát korlátozhatja.	Nézzze meg, hol fut a vezeték, mekkora védőtávolság tartozik hozzá, és zavarja-e a tervezett építést.	Tulajdoni lap, közműterkép
Visszavásárlási jog	Az eladót megillető jog lehet arra, hogy meghatározott feltételekkel később visszavásárolja az ingatlant. A vevő mozgásterét korlátozhatja.	Nézzze meg a jog időtartamát, jogosultját és gyakorlásának feltételeit.	Tulajdoni lap, szerződés

4. Gépészet, közművek és energetika



A gépészeti rendszerek, közművek és energetikai jellemzők jelentősen hatnak az ingatlan használhatóságára és fenntartási költségeire. Ez a fejezet közérthetően összefoglalja, mire érdemes figyelni a fűtés, villany, víz, csatorna, szellőzés és energiahatékonyság kapcsán.

Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Amperbővítés	Az elektromos csatlakozás teljesítményének növelése. Klíma, hőszivattyú, indukciós főzőlap vagy elektromos autó miatt lehet szükséges.	Kérdezze meg a jelenlegi amperértéket és a bővítés költségét, mert nem mindig egyszerű.	Szolgáltatói igénybejelentés
Biztosítéktábla	Az elektromos áramkörök elosztó és védelmi egysége. Régi biztosítéktábla korszerűsítést igényelhet.	Nézze meg, áttekinthető-e, feliratozott-e, és korszerű kismegszakítók vannak-e benne.	Villamos felmérés
Bojler	Használati melegvíz előállítására szolgáló tartályos berendezés. Lehet villany- vagy gázüzemű.	Nézze meg a korát, vízkövesedését és biztonsági szelepét.	Karbantartási dokumentum
Cirkó	Lakáson belüli gázkazán, amely fűtést és gyakran melegvizet is biztosít. Régebbi társasházi lakásoknál gyakori.	Kérdezze meg a korát, éves karbantartását és a kémény megfelelőségét.	Karbantartási dokumentum
Csatorna	A szennyvíz elvezetésére szolgáló rendszer. Dugulás, szivárgás vagy rossz lejtés komoly használati problémát okozhat.	Kérdezze meg, volt-e gyakori dugulás, csőtörés vagy visszafolyás.	Közmű dokumentum, szemle
Csatornabekötés	Az ingatlan közcsontrára csatlakozása. Hiánya derítőt, emésztőt vagy más helyi szennyvízkezelést jelenthet.	Kérdezze meg, van-e közcsontra az utcában, és kötelező-e rácsatlakozni.	Csatornaszolgáltatói igazolás
Derítő	Szennyvíz helyi gyűjtésére vagy előkezelésére szolgáló rendszer olyan helyen, ahol nincs közcsontra. Üzemeltetése és ürítése költséggel jár.	Kérdezze meg, zárt-e a rendszer, milyen gyakran ürítik, és van-e csatornabekötési kötelezettség.	Szennyvízszállítási számlák
Emésztő	Régebbi szennyvízgyűjtő megoldás, amely műszaki és környezetvédelmi kockázatot hordozhat. Nem azonos a korszerű zárt tárolóval.	Teleknél ellenőrizze, legális és zárt rendszer-e, illetve van-e csatorna az utcában.	Önkormányzati vagy közműigazolás
Energetikai besorolás	Az ingatlan energiafogyasztási minősítése. Jobb besorolás általában alacsonyabb üzemeltetési költséget jelezhet, de használati szokások is számítanak.	Hasonlítsa össze a besorolást a számlákkal és a szigetelés, nyílászáró, fűtés állapotával.	Energetikai tanúsítvány
Energetikai tanúsítvány	Az ingatlan energiahatékonyságát bemutató dokumentum. Tartalmazza a besorolást és azonosítót, de nem helyettesíti a műszaki állapotfelmérést.	Használja tájékozódásra, de kérdezzen rá a tényleges rezsiköltségekre is.	Energetikai tanúsítvány

4. Gépészet, közművek és energetika



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Épületgépészet	Az ingatlan víz-, csatorna-, fűtés-, gáz-, szellőzés-, hűtés- és melegvíz-rendszereinek összessége. Hibái sokszor nem látszanak első megtekintéskor.	Kérdezze meg a rendszerek korát, karbantartását és az utolsó felújítás időpontját.	Gépészeti terv, számlák, karbantartási lap
Érintésvédelem	Az elektromos áramütés elleni biztonsági rendszer. Régi vagy barkácsolt hálózathoz kiemelt fontosságú.	Kérjen villanyszerelői ellenőrzést, ha régi vezetékek, alumínium kábelek vagy földetlen konnektorok vannak.	Érintésvédelmi jegyzőkönyv
Fázisbővítés	Egyfázisú villamos csatlakozás háromfázisúvá bővítése. Nagyobb teljesítményű gépekhez lehet szükséges.	Ha hőszivattyút vagy elektromos autót tervez, előre tisztázza a háromfázis lehetőségét.	Áramszolgáltatói dokumentum
Fi-relé	Életvédelmi relé, amely hibaáram esetén lekapcsolja az áramot. Fontos biztonsági elem vizes helyiségekben és korszerű hálózatoknál.	Nézze meg, van-e beépítve, és működik-e a tesztgombbal.	Villamos ellenőrzés
Fűtési rendszer	Az ingatlan hőellátását biztosító rendszer. Lehet gázkazán, távfűtés, konvektor, hőszivattyú, padlófűtés vagy vegyes megoldás.	Nézze meg a téli számlákat és kérdezze meg, mikor volt karbantartás.	Közütemi számlák, karbantartási jegyzőkönyv
Gázbekötés	Az ingatlan csatlakozása a gázhálózathoz. Kiépítése külön tervet, engedélyt és szolgáltatói jóváhagyást igényelhet.	Ha gázfűtést tervez, ellenőrizze, elérhető-e és gazdaságos-e a gázbekötés.	Gázszolgáltatói nyilatkozat
Gázkazán	Gázzal működő fűtőberendezés. Állapota, kora, kéménykapcsolata és karbantartása biztonsági és költségszempontból is lényeges.	Kérje el az utolsó karbantartási igazolást, és nézze meg, kondenzációs vagy régebbi típus-e.	Kazánpapírok, kéményseprői irat
Gázóra	A gázfogyasztást mérő eszköz. Átírása és állapota fontos a szolgáltatói szerződés rendezéséhez.	Ellenőrizze, nincs-e lezserelve, plombasérült vagy tartozás miatt korlátozva.	Gázszolgáltatói dokumentum
Hőkamerás vizsgálat	Speciális vizsgálat, amely hőveszteséget, hőhidakat, szigetelési hibákat és néha rejtett nedvességet is jelezhet. Hideg időben a leghasznosabb.	Felújított vagy penészesedésre hajlamos ingatlannál érdemes elvégezteni.	Hőkamerás jegyzőkönyv
Homlokzati hőszigetelés	A külső falakon elhelyezett szigetelés, amely csökkenti a hőveszteséget. Rossz kivitelezés esetén hőhíd vagy penész is maradhat.	Nézze meg, szakszerűen készült-e, és társasházban volt-e közgyűlési döntés.	Kivitelezési számla
Hőszigetelés	Az épület hőveszteségét csökkentő réteg vagy megoldás. Lehet homlokzati, tető-, földm-, lábazati vagy padlószigetelés.	Kérdezze meg a szigetelés anyagát, vastagságát és kivitelezésének évét.	Felújítási számlák
Hőszivattyú	Elektromos energiával működő fűtési-hűtési berendezés, amely külső hőforrásból nyer energiát. Korszerű és hatékony lehet, de tervezést igényel.	Nézze meg a típusát, teljesítményét, éves fogyasztását és karbantartási igényét.	Gépészeti dokumentáció

4. Gépészet, közművek és energetika



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Hővisszanyerős szellőzés	Olyan szellőztető rendszer, amely a távozó levegő hőjét részben visszanyeri. Energiahatékony házaknál gyakori.	Kérdezze meg a szűrőcserét, karbantartást és zajszintet.	Gépészeti dokumentáció
Inverter	A napelemek által termelt áramot használható váltóárammá alakító berendezés. Élettartama és garanciája fontos a rendszer értékéhez.	Nézzze meg az inverter korát, teljesítményét és garanciáját.	Garancialevél, napelemes dokumentum
Klíma	Hűtésre és sok típusnál fűtésre is alkalmas berendezés. Komfortot növel, de társasházi és településképi szabályokat érinthet.	Próbálja ki, kérdezze meg a telepítés engedélyeit, korát és szervizelését.	Számla, garancia, társasházi hozzájárulás
Kondenzációs kazán	Korszerűbb gázkazán, amely a füstgáz hőjének egy részét is hasznosítja. Hatékonyabb lehet, de megfelelő kémény és kondenzvíz-elvezetés kell hozzá.	Ellenőrizze, hogy szakszerűen telepítették-e, és van-e hozzá garancia vagy beüzemelési jegyzőkönyv.	Beüzemelési jegyzőkönyv
Konvektor	Helyiségenkénti gázfűtő berendezés. Egyszerű rendszer, de komfortban és energiahatékonyágban gyengébb lehet a korszerűbb megoldásoknál.	Próbálja ki, kérdezzen rá a karbantartásra és a szellőzésre.	Gázkészülék dokumentum
Közműátírás	A víz, gáz, villany és más szolgáltatások új tulajdonos vagy használó nevére írása. Birtokbaadás után gyorsan el kell intézni.	A jegyzőkönyvben szereplő mérőóraállásokkal indítsa az átírást, hogy ne fizessen korábbi fogyasztást.	Átírási nyomtatvány, jegyzőkönyv
Közműcsatlakozás	Az ingatlan bekötése valamely szolgáltatói hálózatra. Teleknél az egyik legfontosabb értéktényező.	Ne elégedjen meg azzal, hogy 'az utcában van'. Kérdezze meg, be van-e kötve a telekre és mennyibe kerülhet.	Közműnyilatkozat
Napelem	Villamos energiát termelő napenergia-rendszer. Értéknövelő lehet, de tulajdonjoga, engedélye és elszámolási módja fontos.	Kérdezze meg, kié a rendszer, milyen elszámolásban működik, és van-e hitel vagy támogatás rajta.	Napelemes szerződés, számlák
Padlófűtés	A padlóban futó fűtési rendszer, amely egyenletes hőérzetet ad. Javítása nehezebb lehet, mert a csövek a burkolat alatt vannak.	Kérdezze meg, mely helyiségekben van, mikor készült és van-e róla terv.	Gépészeti terv
Párazás	Olyan réteg, amely megakadályozza, hogy a pára a szerkezetbe jusson és ott kicsapódjon. Tetőknél és könnyűszerkezetnél fontos.	Hibás párazás penészt és szerkezeti károkat okozhat, ezért kérje el a rétegrendet.	Rétegrend, műszaki leírás
Radiátor	A fűtési rendszer hőleadó eleme. Állapota, mérete és szabályozhatósága befolyásolja a komfortot és fogyasztást.	Nézzze meg, van-e termosztatikus szelep, rozsdásodás vagy szivárgás.	Helyszíni szemle
Rezsiköltség	Az ingatlan rendszeres fenntartási költségeinek köznyelvi neve, például víz, gáz, villany, fűtés, közös költség és szemétdíj.	Kérje el legalább néhány havi vagy éves számlák összesítését, ne csak becslésre hagyatkozzon.	Közüzemi számlák

4. Gépészet, közművek és energetika



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Szellőzés	Az elhasznált levegő eltávolítása és friss levegő biztosítása. Hiánya penészhöz, párasodáshoz és rossz levegőhöz vezethet.	Nézze meg a fürdő, konyha és ablak nélküli helyiségek szellőzését.	Helyszíni szemle
Tetőszigetelés	A tető vagy földem hőszigetelése. Sok hő távozhatsz felfelé, ezért energiahatékonyság szempontjából kulcsfontosságú.	Legfelső szintnél és családi háznál kérdezzen rá a vastagságra és állapotra.	Műszaki leírás
Villanybekötés	Az ingatlan elektromos hálózati csatlakozása. Fontos a fázisszám, amperérték és mérőóra állapota.	Modern gépek, hőszivattyú vagy elektromos autó esetén kérdezzen rá a bővítési lehetőségre.	Áramszolgáltatói dokumentum
Villanyóra	Az áramfogyasztást mérő eszköz. Teljesítménye, fázisszáma és állapota befolyásolja a használhatóságot.	Kérdezze meg a rendelkezésre álló amperértéket és van-e szükség bővítésre.	Villanyszámla, szolgáltatói igazolás
Vízbekötés	Az ingatlan csatlakozása az ivóvízhálózathoz. Kiépítése engedélyhez, szolgáltatói feltételekhez és díjhoz kötött lehet.	Teleknél kérdezze meg, van-e vízmérőakna és működő bekötés.	Vízmű nyilatkozat
Vízóra	A vízfogyasztást mérő eszköz. Lehet főmérő vagy almérő, és átadásakor pontos állását rögzíteni kell.	Birtokbaadásakor fotózza le és írja be a jegyzőkönyvbe az óraállást.	Birtokbaadási jegyzőkönyv
Vízszigetelés	A nedvesség szerkezetbe jutását megakadályozó réteg. Alapoknál, pincénél, terasznál, lapostetőnél és fürdőben különösen fontos.	Vizesedésnél ne csak festést kérjen, hanem az ok és a szigetelés vizsgálatát.	Szigetelési dokumentum
Vízvezeték	Az ingatlan ivóvízellátását biztosító csőhálózat. Régi vezetékeknél csőtörés, nyomásprobléma vagy vízminőségi gond jelentkezhet.	Kérdezze meg, mikor cserélték a vízvezetékeket, különösen régi lakásnál.	Felújítási számla, műszaki felmérés

5. Hitelügy és finanszírozás



Hitelből történő vásárlásnál nemcsak az ingatlan ára számít, hanem a banki feltételek, a fedezet, az értékbecslés és a szerződéses határidők is. Ez a rész a finanszírozással kapcsolatos leggyakoribb fogalmakat gyűjti össze, hogy könnyebb legyen előre tervezni.

Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Adóstárs	Olyan személy, aki az adóssal együtt felel a hitel visszafizetéséért. Jövedelme beszámíthat, de kötelezettsége is teljes értékű lehet.	Adóstársként ugyanúgy felelhet a hitelért, ezért ne tekintse pusztá formalitásnak.	Hitelszerződés
Babaváró hitel	Államilag támogatott hitelkonstrukció, amelyet sok vevő önerőként vagy lakáscélra használ. Nem jelzáloghitel, de a háztartás terhelhetőségét befolyásolja.	Vevőként számoljon vele, hogy a meglévő Babaváró törlesztése hat a hitelképességre.	Banki igazolás, hitelszerződés
Banki tehermentesítés	Az eladó meglévő hitelének rendezése és a jelzálogjog törlése az ingatlanról. Gyakran a vételár egy része közvetlenül a bankhoz kerül.	Vevőként kérje, hogy a tehermentesítés folyamata pontosan szerepeljen a szerződésben.	Banki tartozásigazolás, törlési engedély
Bankszámlakivonat	A bankszámla forgalmát bemutató dokumentum. A bank a jövedelem beérkezését, kiadásokat és meglévő terheket is ellenőrizheti belőle.	Ne csak a jövedelemre figyeljen, mert a rendszeres levonások és hitelek is látszanak rajta.	Banki kivonat
CSOK	Családi otthonteremtési támogatás vagy kedvezményes konstrukció gyűjtőnévként használt kifejezés. Az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom is kerülhet.	Ha CSOK-kal érintett ingatlant vesz vagy ad el, tisztázza a támogatáshoz kapcsolódó terheket és hozzájárulásokat.	Tulajdoni lap, támogatási szerződés
Előminősítés	Banki előzetes vizsgálat, amely megmutatja, körülbelül mekkora hitelre lehet jogosult. Nem végleges hiteljóváhagyás, de erős támpont.	Vevőként előminősítéssel hitelesebb ajánlatot tud adni az eladónak.	Banki előminősítő dokumentum
Előtörlesztés	A hitel egy részének határidő előtti visszafizetése. Csökkentheti a tartozást, de díja lehet.	Kérdezze meg, mennyibe kerül, és csökkenti-e a havi törlesztőt vagy a futamidőt.	Banki kondíciós lista
Értékbecslés	Szakértői értékmegállapítás az ingatlanról. Banki hitelnél a fedezeti érték és a hitelösszeg meghatározásának alapja lehet.	Ne lepődjön meg, ha a banki értékbecslés alacsonyabb, mint az alkuval kialakult vételár.	Értékbecslési szakvélemény
Fedezeti érték	Az az érték, amelyet a bank az ingatlan hitelfedezeteként figyelembe vesz. Ez nem mindig azonos a piaci árral vagy vételárral.	Ha a fedezeti érték alacsony, több önerőre vagy másik fedezetre lehet szükség.	Értékbecslés, banki döntés
Folyósítás	A jóváhagyott hitelösszeg kifizetése az eladó vagy más jogosult részére. Csak akkor történik meg, ha a banki feltételek teljesültek.	Kérdezze meg, milyen dokumentumok kellenek a folyósításhoz, mert egy hiányzó irat késleltetheti az ügyletet.	Folyósítási feltételek

5. Hitelügy és finanszírozás



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Folyósítási feltétel	A bank által előírt feltétel a hitel kifizetése előtt. Ilyen lehet biztosítás, földhivatali széljegy, önerő megfizetése vagy közjegyzői okirat.	Szerződéskötés előtt kérje el a várható feltételek listáját, hogy a határidők tarthatók legyenek.	Banki feltétellista
Futamidő	Az az időtartam, amely alatt a hitelt vissza kell fizetni. Hosszabb futamidő kisebb havi törlesztőt, de nagyobb teljes visszafizetést jelenthet.	Ne csak a havi részletet nézze, hanem azt is, összesen mennyit fizet vissza.	Hitelszerződés
HFM	Hitelfedezeti mutató. A hitelösszeg és az ingatlan értékének arányát mutatja, vagyis mennyi hitel adható a fedezethez képest.	Ha kevés az önerő, a HFM korlát miatt a bank nem feltétlenül finanszírozza a teljes hiányzó összeget.	Banki értébecslés
Hitelbírálat	A bank részletes döntési folyamata a hitelkérelemről. Vizsgálja az ügyfelet, az ingatlant, az értébecslést és a jogi dokumentumokat.	Számoljon azzal, hogy a hitelbírálat időigényes, és a szerződésben legyen reális határidő.	Hitelkérelem, banki döntés
Hitelbiztosítéki érték	Óvatos banki érték, amely hosszabb távú fedezeti biztonságot tükröz. Általában konzervatívabb, mint a piaci érték.	Figyeljen arra, hogy a bank nem a hirdetési árhoz, hanem a saját fedezeti értékeléséhez igazodik.	Értébecslés
Hitelfedezeti biztosítás	Biztosítás, amely bizonyos esetekben segíthet a hiteltörlesztésben, például halál, betegség vagy munkanélküliség esetén. Feltételei biztosítónként eltérnek.	Ne csak azt nézze, hogy van-e biztosítás, hanem azt is, pontosan mire fizet és mire nem.	Biztosítási feltételek
Hitelképesség	A bank értékelése arról, hogy az ügyfél pénzügyi helyzete alapján képes-e visszafizetni a hitelt. Jövedelem, meglévő tartozás, életkor és fedezet is számít.	Ne tegyen végleges ajánlatot kizárólag feltételezés alapján, ha a vásárlás hiteltől függ.	Banki előminősítés
Hitelkiváltás	Meglévő hitel lecserélése másik hitelre. Lehet kedvezőbb kamat, hosszabb futamidő vagy tehermentesítés miatt.	Kérjen teljes költségszámítást, mert a díjak és közjegyzői költség csökkenthetik az előnyt.	Banki ajánlat
Hitelszerződés	A bank és az adós közötti megállapodás a hitel összegéről, kamatáról, törlesztéséről és biztosítékairól. Komoly hosszú távú kötelezettség.	Aláírás előtt nézze át a díjakat, előtörlesztési feltételeket, biztosítási előírásokat és késedelmi következményeket.	Hitelszerződés
Jelzáloghitel	Ingatlanfedezettel biztosított hitel. A bank jelzálogjogot jegyeztet be az ingatlanra, amely a hitel visszafizetéséig fennmaradhat.	Nézz meg, milyen terhet vállal az ingatlanra, és milyen feltételekkel törölhető a jelzálog.	Hitelszerződés, tulajdoni lap
Jövedelemigazolás	Dokumentum, amely igazolja a vevő vagy adós rendszeres jövedelmét. A bank ebből méri fel, hogy a hitel törlesztése vállalható-e.	Kérje ki időben, mert banki hitelbírálatnál gyakran friss, meghatározott formátumú igazolást kérnek.	Munkáltatói jövedelemigazolás, NAV igazolás

5. Hitelügy és finanszírozás



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
JTM	Jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató. Azt korlátozza, hogy az igazolt jövedelem mekkora része fordítható hiteltörlesztésre.	Ha már van hitele, lízingje vagy hitelkártya-kerete, az csökkentheti az új hitel lehetőségét.	Banki kalkuláció
Kamat	A hitel használatáért fizetendő díj. Lehet fix vagy változó, és jelentősen befolyásolja a havi törlesztést.	Nézze meg, meddig fix a kamat, és mi történik a kamatperiódus végén.	Hitelszerződés
Kamatperiódus	Az az időszak, amely alatt a hitel kamata változatlan marad. Rövidebb kamatperiódus olcsóbb lehet, de több kockázatot hordozhat.	Válasszon olyan kamatperiódust, amely mellett egy kamatemelkedés sem borítja fel a családi költségvetést.	Banki ajánlat
Kezes	Olyan személy, aki az adós nemfizetése esetén helytállhat a tartozásért. Ingatlanhiteleknel ritkább, de előfordulhat.	Kezesség vállalása előtt pontosan értse meg, mekkora tartozásért és meddig felel.	Kezesi nyilatkozat
Közjegyzői okirat hitelnél	A hitelszerződéshez kapcsolódó közjegyzői dokumentum, amely a bank számára erősebb érvényesítési lehetőséget adhat. Jelzáloghiteleknel gyakori.	Csak akkor írja alá, ha érti, milyen tartozást és milyen feltételeket ismer el benne.	Közjegyzői okirat
Lakásbiztosítás banki hitelnél	A bank gyakran előírja, hogy a fedezeti ingatlanra legyen megfelelő lakásbiztosítás. A bank zálogjogosultként is szerepelhet.	Figyeljen arra, hogy a biztosítási összeg ne legyen túl alacsony, és a banki záradék időben elkészüljön.	Lakásbiztosítási kötvény
Lakáshitel	Ingatlan vásárlására, építésére vagy felújítására igényelt banki hitel. A bank a jövedelmet, az ingatlan értékét és a fedezet jogi helyzetét is vizsgálja.	Hitelből vásárlás előtt kérjen előminősítést, hogy tudja, milyen árkategóriában tud biztonságosan ajánlatot tenni.	Banki előminősítés, hitelajánlat
Lakástakarék	Lakáscélú megtakarítási forma, amelyet vásárláshoz, felújításhoz vagy hiteltörlesztéshez használhatnak. Régebbi szerződések még szerepet játszhatnak.	Nézze meg, mikor és milyen feltételekkel használható fel, mert az időzítés befolyásolhatja a vételárfizetést.	Lakástakarék-szerződés
Munkáltatói igazolás	A munkáltató által kiállított dokumentum a munkaviszonyról, jövedelemről és foglalkoztatási adatokról. Lakáshitel igénylésénél gyakori alapirat.	Ellenőrizze, hogy az igazolás a bank saját nyomtatványán készült-e, mert sok bank nem fogad el szabad formátumot.	Banki munkáltatói igazolás
NAV jövedelemigazolás	Az adóhatóság által kiadott igazolás a bevallott jövedelemről. Vállalkozóknál, egyéni vállalkozóknál vagy speciális jövedelmeknél lehet fontos.	Ha vállalkozóként vesz fel hitelt, kérdezze meg előre, milyen időszakról kér NAV igazolást a bank.	NAV igazolás
Önerő	A vételárnak az a része, amelyet a vevő saját forrásból fizet, nem bankhitelből. Mértéke befolyásolja a hitelképességet és az ajánlat erejét.	Vevőként számolja bele az illetéket, ügyvédi díjat és költözési költséget is, ne csak a vételárat.	Bankszámla, megtakarítási igazolás

5. Hitelügy és finanszírozás



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Tartozásigazolás	Banki vagy más jogosulti igazolás arról, mekkora összeg szükséges a fennálló tartozás rendezéséhez. Tehermentesítésnél alapidokumentum.	Ellenőrizze, meddig érvényes az igazolás, mert a napi kamat miatt az összeg változhat.	Banki tartozásigazolás
THM	Teljes hiteldíjmutató, amely a hitel éves teljes költségét mutatja százalékban. Tartalmazhat kamatot és egyes díjakat is.	Ne csak a kamatot hasonlítsa össze, hanem a THM-et és a teljes visszafizetendő összeget is.	Banki ajánlat
Törlési engedély	A jogosult, például bank nyilatkozata arról, hogy a bejegyzett jelzálog vagy más teher törölhető. A földhivatal a törléshez ezt kéri.	Vevőként fontos, hogy a törlési engedély valóban be is kerüljön a földhivatalhoz.	Törlési engedély
Törlesztőrészlet	A havonta fizetendő hitelösszeg. Tartalmazhat tőkét, kamatot és egyéb díjakat is.	Nézze meg, hogy a törlesztő a jövedelméhez képest hosszú távon is kényelmesen vállalható-e.	Törlesztési terv
Végtörlesztés	A teljes hiteltartozás határidő előtti visszafizetése. Eladáskor gyakori, ha az eladó bankhitele teherként szerepel az ingatlanon.	Eladáskor a végtörlesztés összege és a törlési engedély időzítése legyen pontosan megtervezve.	Banki végtörlesztési igazolás
Zálogkötelezett	Az a személy, akinek az ingatlana a hitel fedezetéül szolgál. Nem feltétlenül azonos az adóssal.	Ha zálogkötelezettként vesz részt, az ingatlana veszélybe kerülhet az adós nemfizetése esetén.	Zálogszerződés, tulajdoni lap

6. Szerkezet, statika és műszaki állapot



Egy ingatlan műszaki állapota sokszor csak részletesebb vizsgálat során derül ki. Ebben a fejezetben olyan szerkezeti, statikai és állapotfelmérési kifejezések találhatók, amelyek segítenek megérteni, milyen hibákra, kockázatokra vagy felújítási kérdésekre érdemes figyelni.

Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Alapozás	Az épület alsó teherhordó szerkezete, amely a terheket a talajra adja át. Hibája repedést, süllyedést vagy vizesedést okozhat.	Régi vagy repedezett háznál kérdezze meg, készült-e statikai vagy talajmechanikai vizsgálat.	Statikai szakvélemény
Aljzatbeton	A padlóburkolat alatti betonréteg. Egyenetlensége, repedése vagy nedvessége burkolati hibákat okozhat.	Új burkolat előtt kérdezze meg, kellett-e aljzatkiegyenlítés vagy nedvességmérés.	Kivitelezési dokumentum
Áthidaló	Ajtó- vagy ablaknyílás feletti teherhordó elem. Hibája repedésekhez és nyílászáró-szoruláshoz vezethet.	Nagyobb nyílás kialakításánál kérjen statikai méretezést.	Statikai terv
Biztonsági ajtó	Megerősített bejárati ajtó, amely jobb betörésvédelmet adhat. Minősége függ a zártól, tokszerkezettől és beépítéstől.	Nézze meg, van-e minősítés, hány kulcs jár hozzá és sérült-e a zárszerkezet.	Garancialevél, kulcsátadás
Dilatáció	Mozgási hézag, amely lehetővé teszi az épületrészek hőtágulását vagy mozgását. Hiánya repedésekhez vezethet nagyobb felületeknél.	Nagy burkolt vagy lapostetős felületeknél nézze meg, megfelelően kialakították-e.	Kiviteli terv
Falazat	Az épület falainak anyaga és szerkezete. Lehet téglá, pórusbeton, kő, vályog, panel vagy könnyűszerkezet.	A falazat típusa befolyásolja a hőszigetelést, felújítást és hitelbiztosítéki megítélést.	Műszaki leírás
Födém	Az épület szintjeit elválasztó vízszintes teherhordó szerkezet. Anyaga lehet fa, vasbeton, acélgerendás vagy más rendszerű.	Tetőtér-beépítés vagy nehéz burkolat előtt ellenőriztesse a födém teherbírását.	Statikai szakvélemény
Födémáttörés	Nyílás kialakítása födémen, például lépcső, gépészet vagy galéria miatt. Szerkezeti kockázattal járhat.	Tetőtér vagy galéria esetén ellenőrizze, hogy a födémáttörés dokumentált és szakszerű volt-e.	Statikai terv
Fugázás	Burkolólapok közötti hézag kitöltése. Állapota befolyásolja a vízzárást és a tisztíthatóságot.	Fürdőben különösen figyeljen a repedt, hiányos vagy penészes fugára.	Helyszíni szemle
Gerenda	Vízszintes teherhordó szerkezeti elem, amely falakra vagy pillérekre támaszkodik. Repedése vagy lehajlása szerkezeti kérdés lehet.	Ha látható lehajlást vagy repedést tapasztal, kérjen statikusi véleményt.	Statikai vizsgálat
Hajszálrepedés	Vékony felületi repedés, amely gyakran vakolati vagy zsugorodási okból keletkezik. Általában kevésbé súlyos, de ismétlődése figyelmeztető jel lehet.	Ne bagatellizálja automatikusan, ha sok helyen, azonos irányban vagy nedvesedéssel együtt jelenik meg.	Fotódokumentáció

6. Szerkezet, statika és műszaki állapot



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Hidegburkolat	Kerámia, kő vagy gres lap jellegű kemény burkolat. Fürdőben, konyhában, előszobában és teraszon gyakori.	Nézze meg a repedéseket, kopogó lapokat és fugákat, mert aljzathibára vagy rossz kivitelezésre utalhatnak.	Helyszíni szemle
Hőhíd	Olyan épületrész, ahol a hő gyorsabban távozik, ezért hidegebb felület és páralecsapódás alakulhat ki. Penészhöz is vezethet.	Hőkamerás vizsgálat segíthet, különösen felújított vagy szigetelt ingatlannál.	Hőkamerás vizsgálat
Hőszigetelt üveg	Több rétegű üvegezés, amely csökkenti a hővesztéseket és javíthatja a komfortot. Két- vagy háromrétegű kivitelben gyakori.	Nézze meg, nincs-e párasodás az üvegrétegek között, mert az üveg hibájára utalhat.	Ablak adatlap, szemle
Kémény	Füstgáz vagy égéstermék elvezetésére szolgáló szerkezet. Gázkészülékeknél biztonsági és hatósági szempontból fontos.	Kérje el a kéményellenőrzés vagy kéményseprői dokumentum legutóbbi eredményét.	Kéményseprői igazolás
Könnyszerkezetes épület	Fa vagy acél vázra épülő, könnyebb fal- és födémszerkezetű ház. Minősége erősen függ a rétegtől és kivitelezéstől.	Kérje el a műszaki rétegtrendet és kivitelezési dokumentumokat, mert ezek nélkül nehezebb megítélni.	Műszaki leírás, terv
Koszorú	Falak tetején futó vasbeton merevítő elem, amely összefogja az épületet. Tetőszerkezet és falazat stabilitásában is fontos.	Régi háznál kérdezze meg, van-e koszorú, különösen tetőtér-beépítés vagy ráépítés előtt.	Kiviteli terv
Laminált padló	Fa hatású, több rétegű padlóburkolat. Olcsóbb és gyorsan rakható, de minősége és víztűrése változó.	Vizes helyiség mellett nézze meg a felpúposodást és illesztéseket.	Helyszíni szemle
Lapostető	Kis lejtésű tető, amelynél a vízszigetelés minősége döntő. Beázásra érzékenyebb lehet, ha előregszik a szigetelés.	Legfelső szinti lakásnál kérdezzen rá korábbi beázásra és a szigetelés korára.	Tetőszigetelési dokumentáció
Lemezalap	Az épület alatt nagy felületen elhelyezkedő vasbeton alap. Egyenletesebb teherelosztást adhat, különösen gyengébb talajnál.	Kérdezze meg, milyen talajviszonyok miatt választották, és van-e vízszigetelési dokumentáció.	Kiviteli terv
Melegburkolat	Fa, laminált, vinyl vagy szőnyeg jellegű burkolat. Komfortos, de vízre, kopásra vagy aljzathibára érzékeny lehet.	Kérdezze meg a burkolat korát, típusát és azt, van-e alatta padlófűtés.	Helyszíni szemle
Nyílászáró	Ajtó vagy ablak összefoglaló neve. Hőszigetelés, hanggátlás, biztonság és komfort szempontjából fontos.	Megtekintéskor próbálja ki a nyitást-zárást, nézze meg a tömítéseket és az üvegezést.	Helyszíni szemle
Panel szerkezet	Előregyártott vasbeton elemekből épült szerkezet. A lakás állapota mellett a ház energetikai és gépészeti korszerűsítése is fontos.	Kérdezze meg, volt-e panelprogram, vezetékcseré, nyílászárócseré vagy homlokzati szigetelés.	Társasházi dokumentumok
Parketta	Fából készült padlóburkolat. Csiszolható és tartós lehet, de nedvességre és karcolódásra érzékeny.	Nézze meg, felpúposodott-e, nyikorog-e, és hányszor csiszolták már.	Helyszíni szemle

6. Szerkezet, statika és műszaki állapot



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Penészesedés	Gombásodás, amely nedvesség, hőhíd vagy rossz szellőzés miatt alakulhat ki. Egészségügyi és műszaki probléma is lehet.	Kérdezze meg, volt-e korábban penészkezelés, és mi szüntette meg az okát.	Műszaki felmérés
Pillér	Függőleges teherhordó elem. Eltávolítása vagy gyengítése az épület stabilitását veszélyeztetheti.	Átalakításnál soha ne bontson pillért szakvélemény nélkül.	Statikai terv
Pontalap	Oszlopok vagy pontszerű teherhordó elemek alatt kialakított alap. Könnyűszerkezetes vagy pilléres épületeknél fordul elő.	Átalakítás előtt ellenőriztesse, hol vannak a teherhordó pontok.	Statikai terv
Redőny	Árnyékoló és részben hővédelmi elem. Lehet kézi, elektromos vagy integrált rendszerű.	Próbálja ki működés közben, mert a javítása rejtett költség lehet.	Helyszíni szemle
Salétromosodás	Fehéres sókivirágzás a falon, amely nedvességmozgásra utal. Gyakran régi falaknál és lábazati vízesedésknél látható.	Ne csak esztétikai hibának tekintse, mert mögötte tartós nedvességprobléma állhat.	Helyszíni fotó, nedvességmérés
Sávalap	Falak alatt végigfutó beton alapozás. Családi házaknál gyakori, de teherbírása a talajtól és kivitelezéstől függ.	Ha bővítést tervez, ellenőriztesse, hogy a meglévő sávalap elbírja-e a többletterhet.	Statikai terv
Statika	Az épület teherbírásával, állékonyosságával és szerkezeti biztonságával foglalkozó szakterület. Repedések, átalakítások és bővítések esetén fontos.	Ha szerkezeti beavatkozást tervez, statikus nélkül ne döntsön.	Statikai szakvélemény
Statikus	Tartószerkezetekkel foglalkozó mérnök. Meg tudja ítélni, hogy egy fal, földem vagy alapozás biztonságos-e, illetve bővíthető-e.	Komoly repedés, falbontás vagy tetőtér-beépítés előtt kérjen statikusi véleményt.	Statikusi szakvélemény
Süllyedés	Az épület vagy talaj lefelé mozdulása, amely repedést és szerkezeti torzulást okozhat. Oka lehet gyenge talaj, vízmozgás vagy alapozási hiba.	Süllyedés gyanújánál kérjen statikai és talajmechanikai vizsgálatot.	Statikai szakvélemény
Szerkezeti repedés	Olyan repedés, amely az épület tartószerkezeti mozgására vagy hibájára utalhat. Nem azonos a felületi hajszálrepedéssel.	Figyeljen a ferde, szélesedő, visszatérő vagy nyílások sarkából induló repedésekre.	Helyszíni szemle, statikai vizsgálat
Tégla falazat	Égetett téglából épült fal. Tartós és jól javítható, de hőszigetelése a téglátípusától és vastagságától függ.	Ne csak azt kérdezze, hogy téglát-e, hanem azt is, milyen vastag és kapott-e külső szigetelést.	Műszaki felmérés
Teherhordó fal	Olyan fal, amely az épület terheit viseli. Bontása vagy áttörése statikai terv nélkül veszélyes lehet.	Ne tekintse egyszerű válaszfalnak, amíg statikus vagy terv nem igazolta.	Alaprajz, statikai terv
Teherhordó fal bontása	Olyan beavatkozás, amely az épület stabilitását érintheti. Csak statikai terv és megfelelő kivitelezés mellett biztonságos.	Ha lakásban falat bontottak, kérje el a statikai tervet és a társasházi hozzájárulást.	Statikai terv, engedélyek

6. Szerkezet, statika és műszaki állapot



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Tetőhéjzat	A tető külső fedése, például cserép, pala, lemez vagy zsindey. Feladata a csapadék elleni védelem.	Kérdezze meg a fedés korát és volt-e rendszeres javítás, mert cseréje drága lehet.	Műszaki felmérés
Tetőszerkezet	A tető teherhordó rendszere, például szarufákból, szelemenekből és kötőelemekből. Állapota beázás, faanyagvédelem és tetőtér miatt fontos.	Padlástérben nézze meg a beázás, korhadás, rovarragás és megerősítés jeleit.	Tetőfelmérés
Válaszfal	Belső elválasztó fal, amely jellemzően nem hord fő terhet. Áthelyezése könnyebb lehet, de vezetékek és hanggátlás miatt ellenőrizni kell.	Felújítás előtt kérdezze meg, fut-e benne víz, villany vagy fűtésvezeték.	Alaprajz, helyszíni vizsgálat
Vályog falazat	Föld alapú hagyományos falazat. Jó páratechnikai tulajdonságú lehet, de nedvességre érzékeny és külön szakértelmet igényel.	Vályogháznál különösen ellenőrizze a vizesedést, alapozást és vakolat típusát.	Műszaki szakvélemény
Vinyl padló	Rugalmas, sokszor vízálló padlóburkolat. Jó megoldás lehet konyhában vagy előszobában, ha szakszerűen fektették.	Nézze meg, nincs-e felválás, hullámosodás vagy gyenge aljzat.	Helyszíni szemle
Vizesedés	Nedvesség megjelenése falban, padlóban vagy pincében. Oka lehet talajnedvesség, csőtörés, beázás vagy rossz szellőzés.	Nézze meg a sarkokat, lábazatot, pincét és friss festést, mert ezek áruklódók lehetnek.	Műszaki felmérés
Zsaluzia	Külső lamellás árnyékoló, amely jól szabályozza a fényt és hőterhelést. Korszerű ingatlanoknál értéknövelő elem lehet.	Ellenőrizze a motoros vezérlést és a lamellák állapotát.	Helyszíni szemle

7. Társasházi szakszavak



Társasházi lakás vásárlásakor nemcsak a saját lakás állapota fontos, hanem a közös tulajdon, a közös költség, a házirend, a felújítási alap és a társasház pénzügyi helyzete is. Ez a rész a társasházi működés legfontosabb fogalmait teszi érthetőbbé.

Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Alapító okirat	A társasház alapidokumentuma, amely meghatározza a külön tulajdonokat, közös tulajdonú részeket és tulajdoni hányadokat. Ebből derül ki például, hogy a tároló vagy garázs önálló-e.	Kérje el, mert ebből látszik, mi tartozik ténylegesen a lakáshoz és mi csak használati lehetőség.	Társasházi alapító okirat
Almérő társasházban	Lakásonkénti fogyasztás mérésére szolgáló mérő, például víz- vagy hőmennyiségmérő. Pontosabb elszámolást tesz lehetővé.	Ellenőrizze, hiteles-e az almérő, és milyen gyakran olvassák le.	Mérőóra igazolás
Célbefizetés	Egyszeri vagy időszakos külön befizetés egy konkrét társasházi célra, például tetőjavításra, liftfelújításra vagy peres költségre.	Vásárlás előtt kérdezze meg, van-e már megszavazott vagy várható célbefizetés.	Közgyűlési határozat
Éves beszámoló	A társasház előző évi pénzügyi és működési összefoglalója. Megmutatja a bevételeket, kiadásokat, tartozásokat és megtakarításokat.	Olvassa el, mert ebből derül ki, stabilan működik-e a társasház.	Éves beszámoló
Éves költségvetés	A társasház következő évi tervezett bevételeinek és kiadásainak dokumentuma. A közös költség emelésének alapja is lehet.	Nézzze meg, szerepel-e benne nagyobb felújítás vagy közös költség emelés.	Közgyűlési határozat, költségvetés
Felújítási alap	A társasház által gyűjtött pénz jövőbeni nagyobb javításokra és felújításokra. Minél idősebb az épület, annál fontosabb lehet a megfelelő tartalék.	Kérdezze meg, mekkora az alap, mire gyűjtenek, és elég lesz-e a tervezett munkákra.	Éves beszámoló, költségvetés
Garázs albetét	Társasházon belüli önálló garázs, saját helyrajzi számmal. Külön adható-vehető és önálló értéket képvisel.	Ellenőrizze, hogy a garázs valóban külön tulajdonként szerepel-e, és nincs-e rajta külön teher.	Tulajdoni lap
Gépkocsibeálló	Parkolásra kijelölt hely, amely lehet külön tulajdon, használati jog vagy közös terület kijelölt része. Jogi helyzete változó.	Ne elégedjen meg azzal, hogy 'jár hozzá'. Kérdezze meg, milyen jogcímen használható.	Alapító okirat, használati megállapodás
Házirend	A társasházi együttélés napi szabályait tartalmazza. Szólhat zajról, közös területek használatáról, állattartásról és hulladékkezelésről.	Olvassa át, különösen ha felújítást, bérbeadást vagy kisállattartást tervez.	Házirend
Homlokzatfelújítás	A társasház külső felületének javítása, festése vagy hőszigetelése. Értéknövelő lehet, de jelentős költséggel járhat.	Kérdezze meg, tervben van-e homlokzatfelújítás, és miből finanszírozzák.	Közgyűlési határozat, költségvetés
Intézőbizottság	Egyes társasházakban a közös képviselő helyett vagy mellett működő választott testület. A ház működésének irányításában vesz részt.	Kérdezze meg, ki dönt a napi ügyekről, és kihez lehet fordulni problémával.	SZMSZ, közgyűlési határozat

7. Társasházi szakszavak



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Kéményseprés társasházban	A kémények ellenőrzése és karbantartása, különösen gázkészülékeknel és egyedi fűtésnél fontos. Hiánya biztonsági kockázat.	Kérje el a legutóbbi ellenőrzés eredményét, ha gázkazán vagy kéményes készülék van.	Kéményseprői dokumentum
Kizárólagos használati jog	Közös tulajdonú rész egy tulajdonos általi kizárólagos használata, például kert, terasz vagy beálló esetén. Nem mindig jelent tulajdont.	Nézzze meg, írásban rögzítették-e, és átszáll-e az új tulajdonosra.	Alapító okirat, SZMSZ
Klíma kültéri egység társasházban	A homlokzatra vagy erkélyre szerelt klímaberendezés kültéri része. Társasházi és településképi szabályokhoz kötött lehet.	Felszerelés előtt kérdezze meg, kell-e közgyűlési, közös képviselői vagy önkormányzati hozzájárulás.	SZMSZ, településképi szabály
Költségosztó	Radiátorra szerelt mérőeszköz, amely a fűtési költség lakások közötti megosztását segíti. Nem önálló hőmennyiségmérő, hanem arányosítást szolgál.	Kérdezze meg, hogyan számolnak vele, és van-e alapidj vagy korrekciós tényező.	Fűtési elszámolás
Közgyűlés	A társasház tulajdonosainak döntéshozó fóruma. Itt döntenek költségvetésről, felújításról, közös képviselőről és fontos szabályokról.	Kérje el az utóbbi közgyűlések jegyzőkönyvét, mert sok későbbi költség és konfliktus innen látszik.	Közgyűlési jegyzőkönyvek
Közgyűlési határozat	A társasház közgyűlésén meghozott döntés. Érinthet közös költséget, felújítást, hitelfelvételt vagy használati szabályokat.	Nézzze meg, van-e olyan határozat, amely jövőbeni fizetési kötelezettséget jelenthet Önnek.	Közgyűlési határozatok tára
Közös képviselő	A társasház napi ügyeit intéző személy vagy cég. Kezeli a befizetéseket, szerződéseket, karbantartásokat és közgyűlési előkészítést.	Vásárlás előtt érdemes rákérdezni a ház pénzügyi helyzetére, tartozásokra és tervezett felújításokra.	Közös képviselői tájékoztatás
Közös képviselő váltás	A társasház döntése arról, hogy új közös képviselőt választ. Gyakran elégedetlenség, pénzügyi gond vagy szervezési probléma áll mögötte.	Ha gyakori váltás történt, kérdezze meg az okát, mert működési problémára utalhat.	Közgyűlési jegyzőkönyv
Közös képviselői igazolás	A közös képviselő írásos tájékoztatása a lakáshoz kapcsolódó közös költségről, tartozásról és esetleg társasházi ügyekről.	Kérjen friss igazolást, és kérje beleírni a havi közös költséget és az esetleges tartozásmentességet.	Közös képviselői igazolás
Közös kert	Társasházi közös tulajdonú zöldterület. Használatát házirend vagy közgyűlési döntés szabályozhatja.	Ha földszinti lakást vesz kertkapcsolattal, tisztázza, hogy saját kert vagy közös kert kizárólagos használata-e.	Alapító okirat, használati rajz
Közös költség	A társasház fenntartására fizetett rendszeres összeg. Fedezheti a takarítást, közös villanyt, biztosítást, közös képviselőt, karbantartást és felújítási alapot.	Kérdezze meg a pontos havi összeget, mit tartalmaz, és van-e várható emelés.	Közös képviselői igazolás, közgyűlési határozat
Közös tároló	A társasház közös tulajdonú tárolóhelyisége, amelyet a lakók szabályok szerint használhatnak. Nem azonos a saját tulajdonú tárolóval.	Kérdezze meg, használható-e, van-e szabályozott rendje és nem zsúfolt-e vagy vizesedik-e.	Alapító okirat, házirend
Közös tulajdon	A társasház minden tulajdonosát közösen megillető rész, például lépcsőház, tető, homlokzat, alapvezetékek vagy telekrész. Fenntartása közös költségből történik.	Nézzze meg, milyen állapotban vannak a közös részek, mert ezek felújítása minden tulajdonost érinthet.	Alapító okirat, műszaki jegyzőkönyvek

7. Társasházi szakszavak



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Közös vízóra	A társasház közös vízfogyasztását mérő óra, vagy olyan főmérő, amelyhez albetéti almérők kapcsolódnak. Elszámolási viták forrása lehet.	Kérdezze meg, hogyan osztják szét a vízdíjat, és van-e hitelesített almérő a lakásban.	Vízdíj elszámolás
Közösköltség-tartozás	A tulajdonos elmaradása a közös költség befizetésével. Eladás előtt rendezni kell, mert a társasház igazolást adhat róla.	Vevőként kérjen nullás igazolást, hogy ne legyen vita az eladó korábbi tartozásáról.	Nullás igazolás
Központi fűtés társasházban	Olyan fűtési rendszer, ahol több lakást egy közös hőtermelő vagy hőközpont lát el. A költség megosztása szabályozott módon történik.	Kérdezze meg, hogyan történik az elszámolás, van-e hőmennyiségmérő vagy költségosztó.	Fűtési elszámolás
Külön tulajdon	A tulajdonos saját lakása, üzlete vagy garázsa a társasházon belül. A tulajdonos ezzel szabadabban rendelkezhet, de a társasházi szabályokat be kell tartania.	Ellenőrizze, hogy a megvásárolni kívánt lakás pontos alapterülete és helyiségei megegyeznek-e az okiratokkal.	Tulajdoni lap, alapító okirat
Lépcsőházfelújítás	A közös közlekedőterületek javítása, festése, burkolása vagy világításának korszerűsítése. Javítja a lakók komfortját és a ház megjelenését.	Nézze meg a lépcsőház állapotát, mert sokat elárul a társasház gondosságáról.	Közgyűlési jegyzőkönyv
Líftfelújítás	A felvonó részleges vagy teljes korszerűsítése. Nagy társasházi költség, amely célbefizetést vagy hitelt igényelhet.	Kérdezze meg, van-e már döntés líftfelújításról és várható külön befizetésről.	Közgyűlési határozat
Líftkarbantartás	A társasházi lift rendszeres ellenőrzése és javítása. Idős lifteknél jelentős költséggé válhat.	Ha liftes házban vásárol, kérdezze meg a lift korát, állapotát és a tervezett felújítást.	Karbantartási szerződés, jegyzőkönyv
Nullás igazolás	A közös képviselő igazolása arról, hogy az adott lakásnak nincs társasházi tartozása. Adásvételnél fontos biztonsági dokumentum.	Kérje friss dátummal, lehetőleg a birtokbaadás vagy szerződéskötés közelében.	Közös képviselői nullás igazolás
Rövid távú kiadás társasházban	Lakás turisztikai vagy rövid távú bérbeadása. Egyes társasházak korlátozhatják vagy feltételekhez köthetik.	Ha befektetésként venne lakást, nézze meg az SZMSZ-t és a helyi szabályokat is.	SZMSZ, önkormányzati szabályok
Saját tároló	Lakáshoz tartozó külön használatú vagy külön tulajdonú tároló. Értéket növelhet, de jogi helyzetét ellenőrizni kell.	Tisztázza, hogy a tároló külön albetét, kizárólagos használat vagy csak szokásjogon használt helyiség.	Tulajdoni lap, alapító okirat
Számvizsgáló bizottság	A társasház gazdálkodását ellenőrző tulajdonosi testület. Feladata a pénzügyek, beszámolók és költségvetés áttekintése.	Ha a ház nagyobb vagy sok pénzt kezel, fontos, hogy legyen működő ellenőrzés.	SZMSZ, beszámoló
SZMSZ	A szervezeti és működési szabályzat a társasház belső működési rendjét rögzíti. Tartalmazhat szabályokat használatra, felújításra, közgyűlésre, közös képviselőre és fizetésekre.	Nézze meg, van-e benne korlátozás például rövid távú kiadásra, klíma felszerelésére vagy felújításra.	SZMSZ
Társasház	Olyan ingatlanforma, ahol vannak külön tulajdonú lakások vagy helyiségek és közös tulajdonú épületrészek. A tulajdonos a saját lakásán túl a közös részekből is tulajdoni hányaddal rendelkezik.	Vásárlás előtt ne csak a lakást nézze meg, hanem a társasház pénzügyi és műszaki állapotát is.	Alapító okirat, SZMSZ, közös képviselői igazolás

7. Társasházi szakszavak



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Társasházi biztosítás	A társasház közös épületrészeire kötött biztosítás. Nem feltétlenül fedezi a lakáson belüli ingóságokat vagy saját felújításokat.	Nézze meg, mire terjed ki, és kell-e külön lakásbiztosítást kötnie.	Biztosítási kötvény
Társasházi felújítási alap	A felújítási alap társasházi célra elkülönített része. Tető, homlokzat, lift, vezetékek vagy lépcsőház felújítását finanszírozhatják belőle.	Nézze meg, hogy a havi közös költség tartalmaz-e felújítási részt, és van-e külön befizetés tervben.	Közügyi határozat, pénzügyi beszámoló
Társasházi hitel	A társasház által felvett hitel közös felújításra vagy korszerűsítésre. Törlesztése gyakran a közös költségben jelenik meg.	Kérdezze meg, van-e társasházi hitel, mennyi ideig tart, és mekkora része terheli a lakást.	Közügyi határozat, pénzügyi beszámoló
Társasházi karbantartás	A közös épületrészek rendszeres javítása és állagmegóvása. Ide tartozhat takarítás, kazánkarbantartás, tetőjavítás vagy világítás.	A gondozott közös részek általában jobb társasházi működést jeleznek.	Karbantartási számlák, beszámoló
Társasházi kazán	Több lakást kiszolgáló közös fűtőberendezés. Karbantartása és cseréje közös költség vagy külön befizetés lehet.	Kérdezze meg a kazán korát, karbantartását és várható cseréjét.	Gépészeti jegyzőkönyv
Társasházi közös csővezeték	A víz-, szennyvíz-, gáz- vagy fűtésvezeték közös szakasza. Hiba esetén a javítás költsége és felelőssége nem mindig egyértelmű.	Kérdezze meg, mikor volt vezetékelőjavítás, mert a régi csőhálózat jelentős kockázatot.	Gépészeti felmérés
Társasházi közös villany	A lépcsőház, pince, lift, kapu és egyéb közös részek áramfogyasztása. A közös költség része lehet.	Kérdezze meg, nőtt-e jelentősen a közös villany költsége, különösen liftes vagy nagy közös terű háznál.	Közügyi számlák
Társasházi per	A társasház vagy tulajdonosok közötti jogvita, illetve külső féllel szembeni per. Pénzügyi és működési kockázatot jelezhet.	Kérdezze meg, van-e folyamatban per, és érintheti-e a közös költséget vagy a ház működését.	Közügyi jegyzőkönyv
Társasházi tartalék	A társasház megtakarítása váratlan kiadásokra vagy tervezett munkákra. Alacsony tartalék esetén nagyobb eséllyel kell külön befizetni.	Kérdezze meg a ház bankszámla-egyenlegét és tartalékát, különösen régi épületnél.	Éves beszámoló
Társasházi vízdíj	A vízfogyasztás elszámolása történhet egyedi mérők, almérők vagy arányosítás alapján. Régi házaknál vita forrása lehet.	Nézze meg, hogy a lakás vízdíja külön mérés alapján vagy közös költségben jelenik-e meg.	Vízdíj elszámolás
Távfűtés	Külső szolgáltató által biztosított hőenergia, amely társasházakban gyakori. Előnye a kényelmes üzemeltetés, hátránya lehet a kötöttebb költség szerkezet.	Nézze meg a téli fűtésszámlákat és az elszámolás módját.	Távhő számla
Tetőfelújítás társasházban	A társasház közös tetőszerkezetének vagy tetőhéjazatának javítása. Beázás, elöregedés vagy energetikai korszerűsítés miatt lehet szükséges.	Legfelső emeleti lakásnál különösen fontos rákérdezni a tető állapotára és korábbi beázásokra.	Közügyi jegyzőkönyv, műszaki szakvélemény

8. Telek, építésügy és önkormányzat



Telek, új építés vagy jelentősebb átalakítás esetén különösen fontosak az építésügyi, önkormányzati és szabályozási kérdések. Ez a fejezet azokat a fogalmakat foglalja össze, amelyek a beépíthetőség, engedélyezés, közművesítés és telekhasználat megértéséhez szükségesek.

Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Aranykorona érték	A termőföld minőségét és hozamképességét jelző régi értékszám. Földüggekben és adatok értelmezésénél találkozhat vele.	Ne keverje össze a piaci árral, mert az aranykorona nem közvetlen vételármutató.	Tulajdoni lap
Beépítési százalék	A telek területének az a hányada, amelyen épület állhat. Például 30% esetén egy 1000 m ² -es telekből legfeljebb 300 m ² építhető be alapterületként.	Számolja ki a konkrét telekre, mert a százalék önmagában nem mondja meg, mekkora ház építhető.	HÉSZ
Beépíthetőség	A telek jogi és műszaki alkalmassága épület elhelyezésére. Függ az övezettől, közművektől, telekmérettől és szabályozási tervtől.	Teleknél ez az egyik legfontosabb kérdés, ezért ne csak azt nézze, hogy üres-e a terület.	HÉSZ, szabályozási terv
Belterület	A település beépített vagy beépítésre szánt része. Általában könnyebb közművesíteni és beépíteni, de az övezeti szabályokat itt is nézni kell.	Ne feltételezze, hogy minden belterületi telek automatikusan jól beépíthető.	Tulajdoni lap, HÉSZ
Egyszerű bejelentés	Egyes lakóépületeknél alkalmazható építésügyi eljárás. Nem azonos a teljes engedélyezéssel, de dokumentált tervezést és kivitelezést igényel.	Új vagy bővített családi háznál kérje el az e-napló és bejelentés dokumentumait.	E-napló, bejelentési dokumentáció
Előkert	A közterület felőli telekhatár és az épület közötti előírt távolság. Meghatározza, milyen messze kell az épületet az utcától elhelyezni.	Építési teleknél kérdezze meg, mekkora előkert kötelező, mert csökkentheti a hasznos építési helyet.	HÉSZ, szabályozási terv
E-napló	Elektronikus építési napló. Az építkezés dokumentált nyomon követésére szolgál, különösen engedélyköteles vagy bejelentéses munkáknál.	Kérje el az e-napló főbb adatait és zárását, ha nemrég épült vagy bővített ingatlanról van szó.	E-napló kivonat
Építési engedély	Hatósági engedély bizonyos építési munkák elvégzésére. Nem minden munka engedélyköteles, de nagyobb építésnél meghatározó dokumentum.	Vásárláskor kérdezze meg, hogy a meglévő épületekre volt-e engedély és elkészült-e a használatbavétel.	Építési engedély
Építési hely	A telek azon része, ahová az épület elhelyezhető. Az előkert, oldalkert, hátsókert és szabályozási vonalak határozzák meg.	Ne a teljes telekméretből induljon ki, hanem abból, mekkora a tényleges építési hely.	HÉSZ, helyszínrajz
Építési napló	Az építkezés hivatalos dokumentációja, amelyben a kivitelezés szereplői, munkafolyamatai és eseményei rögzülnek.	Újabb építésű ingatlannál kérdezze meg, volt-e e-napló, és lezárták-e megfelelően.	Építési napló, e-napló
Építési övezet	A településrendezési kategória, amely meghatározza, milyen funkció, méret és beépítés engedhető. Lakó-, üdülő-, gazdasági vagy vegyes övezet is lehet.	Telekvásárlás előtt kérje ki az övezeti előírásokat, mert ezek határozzák meg a lehetőségeket.	HÉSZ

8. Telek, építésügy és önkormányzat



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Építménymagasság	Az épület megengedett magasságára vonatkozó szabályozási érték. Befolyásolja, hogy földszintes, emeletes vagy tetőtérbeépítéses ház építhető-e.	Kérdezze meg, hogy a tervezett épület belefér-e a megengedett magasságba.	HÉSZ, építész terv
Felelős műszaki vezető	A kivitelezés szakszerűségéért felelős szakember a kivitelező oldalán. Az építési naplóban is szerepelhet.	Kérdezze meg, ki volt a felelős műszaki vezető, különösen új vagy bővített háznál.	E-napló
Fennmaradási engedély	Engedély nélkül vagy engedélytől eltérően épült építmény utólagos rendezésére szolgáló engedély lehet. Nem minden esetben adható meg.	Ha szabálytalan építmény van az ingatlanon, ne tekintse automatikusan rendezhetőnek.	Fennmaradási engedély
Generálkivitelező	A teljes kivitelezés megszervezéséért és összehangolásáért felelős vállalkozó. Új építésnél a vevő vele állhat kapcsolatban.	Új építésnél nézze meg a generálkivitelező referenciáit, szerződését és garanciális vállalásait.	Vállalkozási szerződés
Használatbavételi engedély	Hatósági dokumentum, amely igazolja, hogy az épület rendeltetésszerű használatra alkalmas. Új építésű vagy jelentősen átalakított ingatlannál fontos.	Vevőként kérje el, mert hiánya hitel, biztosítás és későbbi eladás során gondot okozhat.	Használatbavételi engedély
Hatósági bizonyítvány	Hatóság által kiadott igazolás valamely tényről, például épület meglétéről vagy rendeltetéséről. Ingatlanügyben jogi tisztázáshoz használható.	Ha eltérés van a valóság és a nyilvántartás között, kérdezze meg, szükséges-e hatósági bizonyítvány.	Önkormányzati vagy építésügyi bizonyítvány
Hátsókert	Az épület és a hátsó telekhatár közötti előírt távolság. Kertkapcsolatot, bővítést és melléképületet is befolyásolhat.	Ha bővítené vagy hátsó épületet tervez, előre ellenőrizze a hátsókert szabályát.	HÉSZ
Helyi védelem	Önkormányzati rendelet alapján védett épület vagy utcaféképi elem. Nem országos műemlék, de átalakításnál korlátozást jelenthet.	Kérdezze meg az önkormányzatnál, érinti-e helyi védelem, különösen régi háznál.	Önkormányzati rendelet
HÉSZ	Helyi építési szabályzat. Az önkormányzat rendelete, amely megmondja, mit, hova és milyen feltételekkel lehet építeni a településen.	Minden építési vagy bővítési szándék előtt olvassa el vagy kérjen szakembertől értelmezést.	Önkormányzati HÉSZ
Kártalanítás	Kisajátítás vagy használati korlátozás miatt fizetett pénzbeli ellentételezés. Összege értékbecslés és jogi eljárás tárgya lehet.	Ne tévessze össze azzal, hogy minden értékcsökkenés automatikusan teljesen megtérül.	Hatósági határozat, értékbecslés
Kisajátítás	Ingatlan közcélból történő állami vagy önkormányzati megszerzése kártalanítás mellett. Út, közmű vagy közérdekű beruházás miatt fordulhat elő.	Nézze meg, érinti-e a telket tervezett közút, szabályozási vonal vagy fejlesztés.	Szabályozási terv, hatósági értesítés
Kivett terület	Olyan ingatlan, amelyet nem mezőgazdasági művelési ágba tartanak nyilván. Építési teleknél vagy lakóháznál gyakori megnevezés.	Ha építeni szeretne, a kivett megjelölés mellett is ellenőrizze az övezeti előírásokat.	Tulajdoni lap
Kivitelező	Az építési vagy felújítási munkát végző vállalkozó. Minősége és dokumentáltsága későbbi garanciális kérdéseknél fontos.	Felújított ingatlannál kérdezze meg, ki végezte a munkát, volt-e szerződés és számla.	Kivitelezői szerződés, számla

8. Telek, építésügy és önkormányzat



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Kiviteli terv	Részletes tervdokumentáció, amely alapján az épület ténylegesen megépíthető. Tartalmazhat építészeti, statikai, gépészeti és villamos részeket.	Vásárláskor hasznos, mert megmutatja, mi hogyan készült, és későbbi átalakításnál is kellhet.	Kiviteli tervdokumentáció
Költségvetés építésnél	Az építési vagy felújítási munkák tételezett költségterve. Megmutatja, mire mennyit szánnak vagy mennyibe került.	Felújítandó ingatlannál készíttessen reális költségbecslést, ne csak fejben számoljon.	Tételes költségvetés
Közterület	Mindenki számára használható terület, például utca, járda, tér vagy park. Nem azonos a magántelekkel, még ha közvetlenül az ingatlan előtt van is.	Ne építsen, tároljon vagy foglaljon el közterületet engedély nélkül.	Önkormányzati térkép, közterület-használati engedély
Közterület-használati engedély	Engedély közterület ideiglenes használatára, például építési konténer, állvány, vendéglátó terasz vagy anyagtárolás esetén.	Felújítás előtt kérdezze meg, kell-e engedély a konténerhez vagy állványhoz.	Önkormányzati engedély
Külterület	A település külterületi része, gyakran mezőgazdasági vagy zártkerti használatra. Beépíthetősége és értékesítése korlátozottabb lehet.	Külterületi ingatlannál külön ellenőrizze a művelési ágot, elővásárlási jogokat és közműveket.	Tulajdoni lap, földforgalmi iratok
Magánút	Nem közterületi út, amely magántulajdonban állhat. Az ingatlan megközelíthetősége függhet használati jogtól vagy tulajdoni hányadtól.	Ha az ingatlan magánútról közelíthető meg, kérje a használati jog írásos igazolását.	Tulajdoni lap, szolgalmi jog
Megvalósulási terv	A ténylegesen elkészült állapotot rögzítő terv. Akkor fontos, ha az építés közben eltértek az eredeti tervektől.	Kérje el, mert a valós vezetékek, falak és műszaki megoldások helyét ez mutathatja.	Megvalósulási terv
Műemléki védelem	Épület vagy terület kulturális értéke miatti jogi védelem. Felújításnál és átalakításnál jelentős korlátozásokat hozhat.	Védett ingatlannál számoljon hosszabb engedélyezéssel és drágább kivitelezéssel.	Tulajdoni lap, örökségvédelmi iratok
Műszaki ellenőr	Az építető érdekeit képviselő szakember, aki ellenőrzi a kivitelezés minőségét. Nem azonos a kivitelező felelős szakemberével.	Építkezésnél vagy nagy felújításnál érdemes saját műszaki ellenőrt bevonni.	Műszaki ellenőri napló, szerződés
Műszaki leírás	Szöveges dokumentum az épület anyagairól, szerkezeteiről, gépészetéről és műszaki megoldásairól. Építésnél és új lakásnál alapvető információforrás.	Nézze meg, hogy a tényleges kivitel megfelel-e a műszaki leírásnak.	Műszaki leírás
Művelésből kivonás	Mezőgazdasági művelési ágú terület kivett területté alakítása. Építési vagy más célú használat előtt szükséges lehet.	Kérdezze meg, elvégezhető-e, mennyi idő, és milyen díjjal vagy járulékkal járhat.	Hatósági határozat
Művelési ág	A földhivatali besorolás, például szántó, kert, gyümölcsös, rét, legelő vagy kivett terület. Meghatározhatja az értékesítés és használat szabályait.	Ne csak a hirdetési szövegnek higgyen, a tulajdoni lapon szereplő művelési ág a döntő kiindulópont.	Tulajdoni lap I. rész
Oldalkert	Az épület és az oldalsó telekhatár közötti előírt távolság. Szomszédos épületek, tűztávolság és benapozás miatt fontos.	Keskeny teleknél az oldalkert erősen korlátozhatja a ház szélességét.	HÉSZ

8. Telek, építésügy és önkormányzat



Fogalom	Közérthető jelentés	Útmutató	Dokumentum
Övezeti besorolás	A telek rendeltetését és beépítési lehetőségeit meghatározó kategória. Meghatározza például, hogy lakóház, üzlet vagy üdülő építhető-e.	Ne abból induljon ki, hogy mi áll a szomszédban, hanem abból, mi az adott telek besorolása.	HÉSZ, szabályozási terv
Szabályozási terv	Térképi terv, amely mutatja az utak, szabályozási vonalak, övezetek és korlátozások helyét. Telekértéket jelentősen befolyásolhat.	Nézze meg, nem érinti-e a telket tervezett út, közterület-szélesítés vagy védőtávolság.	Szabályozási tervlap
Szabályozási vonal	A jövőbeni közterület vagy út határát jelölő vonal. Ha a telket érinti, csökkentheti a használható területet.	Telekvásárlásnál ellenőrizze, hogy a szabályozási vonal nem vág-e le a telekből.	Szabályozási terv
Szintterületi mutató	A telken elhelyezhető összes szintterület nagyságát korlátozó mutató. Többszintes épületnél különösen fontos.	Ha nagyobb házat vagy társasházat tervez, ezt a mutatót mindenképp ellenőrizni kell.	HÉSZ
Telek	Önálló helyrajzi számon nyilvántartott földterület. Lehet beépíthető, részben beépíthető, mezőgazdasági vagy más használatú terület.	Telekvásárlásnál mindig a beépíthetőséget, közműveket és övezeti besorolást ellenőrizze, ne csak a méretet.	Tulajdoni lap, HÉSZ, térképmásolat
Telekalakítás	Telek megosztása, összevonása, határának módosítása vagy rendezése. Földmérői munka és hatósági jóváhagyás szükséges hozzá.	Ha megosztást tervez, előre ellenőrizze, hogy a helyi szabályok engedik-e.	Telekalakítási engedély, vázrajz
Telekmegosztás	Egy telek több önálló helyrajzi számú telekké alakítása. Csak akkor lehetséges, ha a kialakuló telkek megfelelnek a szabályoknak.	Ne vásároljon megosztási ígéret alapján anélkül, hogy földmérő és önkormányzati kontroll lenne.	Változási vázrajz, határozat
Telekösszevonás	Több szomszédos telek egy helyrajzi szám alá rendezése. Építésnél vagy fejlesztésnél lehet szükséges.	Kérdezze meg, érint-e közművet, szolgalmat vagy beépítési korlátot.	Földhivatali eljárás
Településképi bejelentés	Egyes külső megjelenést érintő munkák önkormányzati bejelentése, például homlokzat, reklám, klíma vagy kerítés esetén.	Mielőtt homlokzathoz nyúl, kérdezze meg, kell-e településképi bejelentés.	Önkormányzati bejelentés
Településképi vélemény	Önkormányzati szakmai vélemény arról, hogy egy tervezett épület vagy átalakítás illeszkedik-e a településképhez.	Építési terv előtt érdemes tisztázni, mert módosítást vagy feltételt eredményezhet.	Településképi vélemény
Termőföld	Mezőgazdasági művelés alatt álló földterület. Vásárlására speciális szabályok, elővásárlási jogok és hatósági eljárások vonatkozhatnak.	Termőföldnél számoljon hosszabb eljárással és elővásárlási jogosultakkal.	Tulajdoni lap, földforgalmi eljárás
Útcsatlakozási engedély	Az ingatlan közútra történő gépjármű-behajtójához szükséges engedély lehet. Új kapubehajtónál fontos.	Ha telket vesz, ellenőrizze, kialakítható-e szabályos behajtó.	Közútkezelői hozzájárulás
Zártkert	Korábbi kertes külterületi ingatlan, amely lehet kivett vagy művelési ágban nyilvántartott. Jogi és beépítési helyzete ingatlanonként eltérhet.	Nézze meg, kivett zártkert-e, van-e rajta épület, és az épület feltüntetésre került-e.	Tulajdoni lap, térképmásolat

Záró gondolatok

Bízom benne, hogy ez a szakszótár segítséget adott ahhoz, hogy az ingatlanügyletek során használt fogalmak, dokumentumok és döntési helyzetek érthetőbbé váljanak.

Egy ingatlan eladása vagy megvásárlása ritkán csupán egyetlen döntésből áll. Sok apró részlet, határidő, dokumentum, egyeztetés és gyakorlati kérdés alakítja a folyamatot. Ezeket nem mindig könnyű egyedül átlátni, különösen akkor, ha az ügylet sürgős, érzelmileg fontos vagy több szereplőt érint.

Ingalanértékesítési szakértőként abban hiszek, hogy a jó szakmai segítség nemcsak az értékesítésről szól, hanem arról is, hogy az ügyfél a folyamat minden lépésében biztonságban érezze magát, és bizalommal fordulhasson hozzám kérdéseivel, bizonytalanságaival vagy döntési helyzeteivel. Fontos számomra az őszinte tájékoztatás, a reális helyzetértékelés, a gondos előkészítés és az, hogy az ingatlanügylet minden lépése érthető és átlátható legyen.

Amennyiben ingatlan eladásán, vásárlásán vagy keresésén gondolkodik, örömmel segítek abban, hogy a következő lépéseket nyugodtabban, átgondoltabban és felkészültebben tegye meg, és az adásvételt a lehető legnagyobb elégedettséggel zárhassa.

Kérem, keressen bizalommal!



Baráth Anett

Ingalanértékesítési szakértő

Telefon: +36 70 946 5522
E-mail: kapcsolat@barathanettingatlan.hu
Web: www.barathanettingatlan.hu



+36 70 946 5522



kapcsolat@barathanettingatlan.hu



www.barathanettingatlan.hu