

INGATLAN ADÁSVÉTEL

SZAKÉRTŐ ÜGYVÉDI SEGÍTSÉGGEL



DR. MARKÓ-LÉVAI SZÓFIA

ÜGYVÉD

Teljes körű ügyintézés | Megfizethető áron

Szerződés akár 2 napon belül

06 30 3645 411

www.drmarkolevai.hu



info@drmarkolevai.hu

 JKP Statika

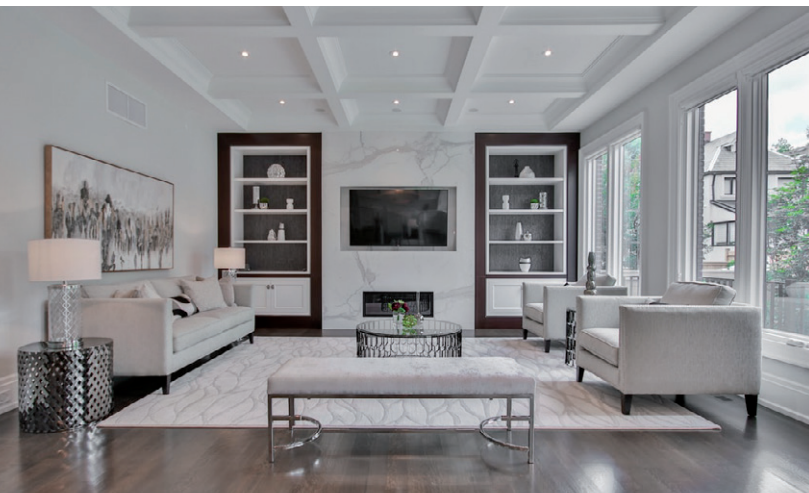


Ingatlanvásárlási kisokos

www.jkpstatika.hu | statika@jkp.hu | 06 70 419 0557

Készítette: Dr. Markó-Lévai Szófia ügyvéd és Synsol kft.

A kiadványban megjelent teljes tartalom a szerzők szellemi tulajdonát képezi. A kiadvány tartalmának engedély nélküli felhasználása, másolása, publikálása tilos, ahhoz a szerzők írásos engedélye és a forrás megjelölése szükséges. A kiadvány tartalma, az ott lévő információk kizárólag a tájékoztatás célját szolgálják.



Lakásvásárlás során mi az ingatlanközvetítő szerepe és mi az az „ajánlati biztosíték”?

Egy ingatlan vásárlása során szinte biztosan összefutunk ingatlanközvetítővel. Az ingatlanközvetítőt az ingatlan tulajdonosa, az eladó bízta meg az ingatlan értékesítésével. Az ingatlanközvetítő meghirdeti az ingatlant, fogadja az érdeklődők telefonhívásait, bemutatja az ingatlant a lehetséges vevőknek, illetve az ajánlattétel során is közvetít az eladó és a vevő között.

Ha a megvásárolni kívánt ingatlan értékesítése kapcsán ingatlanközvetítő jár el, lehet arra számítani, hogy még az adásvételi szerződés aláírása előtt a vevőtől „ajánlati biztosíték” vagy más hasonló címen egy bizonyos - jellemzően néhány százezer forintos - összeget kérnek el, a vevő vásárlási szándékának komolysága jeléül.

Az ajánlati biztosíték rendszere meglehetősen vitatott, hiszen a jog a szerződés biztosítékaként a foglalót ismeri, amit a szerződés megerősítéseként a vevő ad át az eladó részére. Az ajánlati biztosítéknak ezzel szemben jogilag nincs definíciója, ráadásul a vevő ezt nem is az eladónak, hanem az ingatlanközvetítőnek adja át.

Nagyon fontos tehát, hogy amennyiben ajánlati biztosítékot készülünk kifizetni, erről mindenképpen legyen írásos megállapodás, ami tartalmazza az adásvételi szerződés megkötése szempontjából fontos elemeket is, a megállapodást pedig véleményezzük ügyvéddel, aki fel tudja hívni a figyelmet az esetleges buktatókra.



Miért jó az előzetes banki hitelbírálat?

Ha a vételár egy részét banki hitelből szeretnénk fedezni, úgy érdemes előzetes hitelbírálatot kérni. Habár ez nem hitelígérvény, tehát a bank nem garantálja, hogy az igényelt hitelt végül megkapjuk, de azt mindenképpen segít eldönteni, hogy a jövedelmünk alapján a kívánt hitelösszegre jogosultak vagyunk-e.



Milyen adatokra van szükség az ingatlan adásvételi szerződés elkészítéséhez?

Amennyiben megállapodtunk az eladóval és a bank szerint is hitelezhetőek vagyunk, keressük fel ügyvédünket az adásvételi szerződés előkészítése érdekében. Az ügyvéd el fogja kérni a szerződő felek okmányait (személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya), továbbá az ingatlan helyrajzi száma alapján lekéri a tulajdoni lapot.

A tulajdoni lap alapján megtudhatjuk az ingatlan és a tulajdonos adatait, illetve az is kiderül, hogy az ingatlanra van-e valamilyen teher (pl. jelzálogjog, haszonélvezeti jog, végrehajtási jog) bejegyezve.

Az ügyvéd elkészíti az adásvételi szerződés tervezetét és azt megküldi a felek részére átolvasásra. Az adásvételi szerződés tartalmazza:



- a felek és az ingatlan főbb adatait,
- a vételár összegét és a fizetési ütemezést (mikor, mekkora összegű vételárrész-kifizetés történik, a fizetés készpénzben vagy átutalással történik, mekkora az önerő és melyik pénzügyintézetől mekkora összegű kölcsönt igényel a vevő, stb.),
- ha a vevő családi otthonteremtési kedvezményt (CSOK) vagy lakástakarékpénztári megtakarítást kíván igénybe venni, akkor erről is rendelkezni kell,
- az energetikai tanúsítvány számát (a tanúsítványt az eladó köteles elkészíttetni),
- az ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezést (banki hitel esetén az eljárás mindig „függőben tartásos”, azaz az eladó külön nyilatkozatban adja meg a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez

engedélyt, melyet csak akkor nyújt be az ügyvéd a földhivatalba, ha a teljes vételár megfizetésre került),

- az ingatlan birtokátruházásának dátumát vagy határidejét (ekkor költözhet be a vevő a lakásba),
- tájékoztatást az eladó esetleges SZJA fizetésére és a vevő illetékfizetésére vonatkozóan (ha a vevő illetékkezdményre jogosult, akkor azt meg kell jelölni és kérni kell a NAV-tól, hogy vegye ezt figyelembe),
- amennyiben az ingatlanon teher található, a tehermentesítés részleteit (pl. jelzálog esetén a tartozás megfizetése a foglalóból történik vagy a vevő közvetlenül a zálogjogosultnak fizeti meg a vételár egy részét).

Ha az eladó és a vevő a megküldött szerződéstervezet tartalmát jóváhagyták, a felek időpontot egyeztetnek a szerződés aláírására.

Az ügyvéd az aláírást megelőzően köteles a feleket azonosítani, ami azt jelenti, hogy az ügyvéd az ügyfél által bemutatott igazolványokat összeveti a központi nyilvántartásokban szereplő adatokkal és ellenőrzi azok érvényességét. Ezt hívják szakmai körökben JÜB-ölésnek (a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer rövidítése). Az ügyvéd köteles továbbá a szerződés aláírásának napján friss tulajdoni lapot lekérni.



Mi történik az adásvételi szerződés aláírását követően?

A szerződés aláírásakor történik meg a legtöbbször a foglaló eladó részére történő átadása/átutalása. A foglaló összegét általában az ingatlan vételárának 10%-ában szokták meghatározni, de az összegről az eladó és vevő közös megállapodása alapján születik döntés.

Amennyiben az adásvételi szerződés a vevő hibájából nem teljesül, úgy a foglalót elveszíti, ha pedig az eladó felelős a teljesítés meghiúsulásáért, akkor a foglaló összegét kétszeresen köteles visszafizetni a vevő részére.

Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Egyebekben pedig, ha a szerződés teljesül, akkor a vételár a foglaló összegével csökken.

Fontos tudni, hogy, ha nem foglalóban, hanem előleg megfizetésében állapodtak meg a felek, akkor a szerződés meghiúsulása esetén az előlegként átadott pénzt vissza kell fizetni a vevő részére függetlenül attól, hogy a szerződés milyen okból, kinek a hibájából hiúsult meg.

Azzal is érdemes tisztában lenni, hogy főszabály szerint, ha a vevő az igényelnél kevesebb hitelt kap, úgy önerőből köteles teljesíteni a különbözetet. Ha erre nem képes, és ezért nem teljesül az adásvételi szerződés, úgy a foglalót elveszíti.

A felek által aláírt adásvételi szerződést az ügyvéd beadja a földhivatalba és így széljegyre kerül a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem. Ennek az a lényege, hogy így már nem lehet még egyszer eladni az ingatlant, mert a földhivatal a széljegyeket érkezési sorrendben intézi el.

Ezt követően a vevő elindítja a hitelügyintézkést (ehhez a bankok kérik az adásvételi szerződés földhivatal által érkeztetett példányát), majd a teljes önerő megfizetését követően a bank folyósítja a kölcsönt közvetlenül az eladó részére.



Mi történik, ha a teljes vételár kifizetésre került?

A teljes vételár megfizetését követően, a felek által egyeztetett időpontban megtörténik az ingatlan birtokátruházása. Az eladó ekkor adja át az ingatlan kulcsait és a közüzemi mérőórák állását is rögzíteni szükséges. A birtokátruházásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amit érdemes két tanú aláírásával is ellátni. A vevő ezt követően tudja intézni a közmvéek átírását és a lakcímbeljelentést.

A teljes vételár megfizetését követően az ügyvéd beadja az eladó által aláírt tulajdonjog bejegyzési engedélyt a földhivatalba. A hivatal 60 napos ügyintézési határidőn belül elintézi az eladó tulajdonjogának törlését és a vevő tulajdonjogának bejegyzését. A földhivatali eljárásért 6.600,-Ft eljárási díjat kell fizetni ingatlanonként.

Miután lezárult a földhivatali eljárás is, a NAV postai úton küldi ki az illeték kiszabásáról szóló határozatot a vevő részére. Főszabály szerint az ingatlan forgalmi értékének 4%-ával megegyező mértékű vagyonszerzési illetéket kell fizetni, azonban néhány esetben a vevő illetékmentességet élvezhet (pl. építési telek vásárlása esetén) vagy illetékvedvezményt vehet igénybe (pl. cserepótló vétel esetén). Lásd bővebben:





Mit kell tudni az osztatlan közös tulajdonról?

Ha a megvásárolni kívánt ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, jó tudni, hogy a tulajdonostársaknak elővásárlási joga van. Ez azt jelenti, hogy az eladónak a vevőtől kapott vételi ajánlatot közölnie kell az elővásárlásra jogosultakkal és, ha valamelyik elővásárlásra jogosult az ajánlatot elfogadja, úgy az ingatlan adásvételi szerződés nem az eladó és a vevő, hanem az eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre.

Osztatlan közös tulajdon esetén minden tulajdonostárs jogosult az egész ingatlan használatára, ezért a használatot megállapodásban kell rendezni. A használati megállapodás tartalmazza, hogy a tulajdonostársak az ingatlan mely részeit használják kizárólagosan és mely területeket használják közösen.

Hogyan kerülhető el egy későbbi, az ingatlan műszaki állapotát érintő jogvita?

Sokan nem tudják, de az eladót szavatossági kötelezettség terheli az új építésű és a használt ingatlanokra egyaránt. Ez azt jelenti, hogy a lakásnak rendeltetésszerű használatra alkalmaznak kell lennie. Ha ez nem így van, tehát az eladó hibásan teljesít, akkor öt évig a vevő szavatossági igényt érvényesíthet az eladóval szemben: kérheti a hiba kijavítását, a hibát az eladó költségére kijavíttathatja, kérheti a vételár leszállítását és végső soron a szerződéstől is elállhat.

Az ingatlan megtekintésekor célszerű szakembert, statikust is magunkkal vinni, aki szemrevételezés alapján, objektíven tud nyilatkozni az ingatlan állapotáról és az esetleges javítási, felújítási munkálatok szükségességére is felhívja a figyelmet, így a vevő már ezeknek az információknak a birtokában tud ajánlatot tenni.

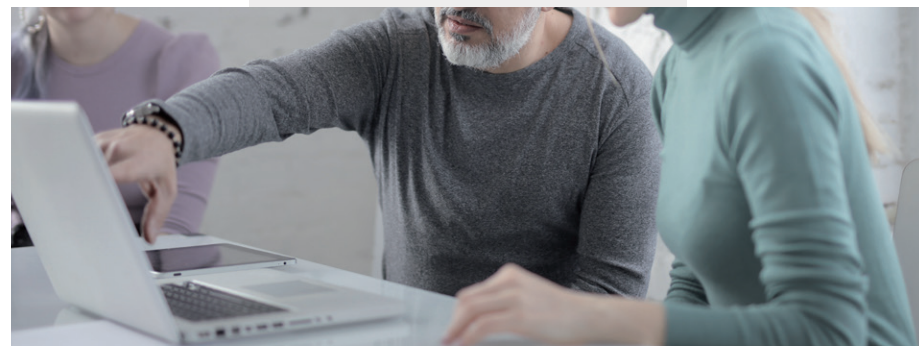
A jövőbeni problémák elkerülése érdekében pedig az adásvételi szerződés megkötésekor érdemes

külön figyelmet szentelni az ingatlan műszaki állapotának rögzítésére. Vevőként fontos tudnunk, hogy a bírói gyakorlat elvárja a vevő kellő körültekintését és azt is, hogy a látható hibáknak (pl. falrepedés) járjon utána.

Egy szakértői vélemény a vevőt és az eladót is védi, ugyanis pontosan rögzítésre kerül, hogy az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor milyen hibái voltak az ingatlandak és így megkönnyíti annak eldöntését, hogy később egy hibáért az eladó felelősséggel tartozik-e vagy sem. Lásd bővebben:



Ahogy a fentiekből is látható, egy ingatlan adásvétel komplex folyamat, melyben minden esetben érdemes szakértő ügyvéd és statikus segítségét igénybe venni az esetleges későbbi viták elkerülése érdekében.





Pi-Pa : Pincétől a Padlásig ingatlan vásárlás előtti szakvélemény

Ingatlan vásárlása komoly befektetés – ne bízsa a véletlenre, kérje szakértőnk segítségét!

Mivel az ingatlan vásárlás egy komoly döntés - és nem ritkán egész életre szól - alaposan meg kell fontolni! Pi-Pa szolgáltatásunk célja, hogy a statikus a hibákat észrevegye, azok súlyosságát felismerje, és tájékoztassa erről a vevőt!

A statikus mindig a megrendelő érdekeit fogja szem előtt tartani, így Ön a legmegfelelőbb ingatlanba fog beköltözni!

Részletek:
www.jkpstatika.hu/pi-pa



06 70 419 0557



Szak-Szem : Szakértői Szerződés Melléklet mert egy szakértő szeme mindig többet lát...



Tudta azt, hogy ha eladja az ingatlanát, akkor kellékszavattal tartozik? Mi történik, ha egy hiba mégis előjön?

Megoldás: Szak-Szem, ami védi az eladót és a vevőt is!

Részletek:
<http://jkpstatika.hu/szak-szem>



06 70 419 0557