



Dr. Marosvári Marianna

Jogi Kisokos

Ingatlan vásárlás előtt

jogosanokosan.hu

Az Ingatlan adás-vétel folyamatának ismertetése avagy mit tegyünk, ha megtetszik egy ingatlan?

Jelen „kisokos” csak egy iránymutatás, nem minősülnek ügyvédi tanácsadásnak, tájékoztatásnak és nem teljeskörűek, nem minősülnek egyedi ügyre alkalmazható jogi tanácsadásnak vagy jogi állásfoglalásnak.

Fontos szemelőt tartani, hogy valószínűleg az ingatlanvásárlás élete egyik legnagyobb befektetése lesz.

Érdemes minél alaposabban végig gondolni, hogy mit is várunk el a megvásárolni kívánt ingatlantól és érdemes minél alaposabban körbejárni, hogy az adott ingatlan megfelel-e a kívánalmaknak.



Mi legyen az első lépés, ha megtetszik egy ingatlan?

Kérjük az **eladótól**, vagy ha ingatlanközvetítő segítségét vesszük igénybe, akkor az **ingatlanközvetítőtől** vagy **saját magunk** kérjük le – www.foldhivatal.hu - az ingatlan **tulajdoni lapját**, ahol **ellenőrizni tudjuk**, hogy az **ingatlannak kik a tulajdonosai**. Fontos, hogy a tulajdoni lapon meggyőződjünk, **van-e haszonélvező az ingatlanon**, esetleg **végrehajtási jog** vagy **jelzálog terheli-e** az ingatlant.

Előfordulhat, hogy az eladó legjobb tudomása ellenére rosszul emlékszik az ingatlan valamely terhének törléséről, vagy hogy az ingatlant haszonélvezeti jog, özvegyi jog terheli, amelyről az eladó megfeledkezett és az eladó az ingatlant terhermentes ingatlanként árulja, anélkül, hogy az elfelejtett terher törléséről korábban intézkedett volna.

Amennyiben az ingatlanra **vételi ajánlatot** vagy **adásvételi előszerződést** kívánunk kötni, azt **csak friss tulajdoni lap** megtekintését követően **tegyük meg**, ezzel **elkerülve a vitás helyzetet** !

A fent nevezett okiratban a felek minden lényeges kérdésben állapodjanak meg és írásban rögzítésre kerüljön, hogy milyen feltételek mellett kerül megvásárlásra az ingatlan.

Mik a lényeges kérdések?

- hogy milyen összeget ajánlunk az ingatlanért
- fizetési határidőket
- birtokbaadás határidejét,
- terhelt az ingatlan a . tehermentesítés módját

Fontos kiemleni, hogy a hatályos jogszabályok alapján Magyarországon ingatlan eladása és vásárlása kizárólag írásban ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban vagy közjegyző által elkészített közokiratban kerülhet rögzítésre, tehát a “két tanúval “ ellátott felek közötti ingatlan adásvételi szerződés nem jogszerű.

Fontos *különbség* az *ingatlan adásvételi szerződés* és az *előszerződés között*, hogy az **utóbbinak nincs joghatása** az ingatlan-nyilvántartásban, azaz a **földhivatalba nem kerül benyújtásra**. Az előszerződés **nem nyújt** olyan **védelmet** a vevő számára, mintha adásvételi szerződést kötöttek volna a felek, mivel az adásvételi szerződés a földhivatal felé **benyújtásra kerül** és **széljegybe megjelenik**, így **elkerülhető** az ingatlan megterhelése vagy többszöri eladása.



Vételi szándéknyilatkozat esetén általában sor kerülhet ún. „bánatpénz” kikötésére, utóbbi időben ajánlatos a kikötéssel A **bánatpénz nem foglalónak minősül**, ugyanakkor sokak a **foglaló joghatását fűznék hozzá HELYTELENÜL!** Ugyanakkor a létrejött **VÉTELÀRBA beleszámít** az itt átadott összeg. **Foglaló természetesen kiköthető a szándéknyilatkozatban**, és mindkét fél érdeke, hogy az megfelelően legyen megfogalmazva, hogy egy esetleges jogvita esetén érvényesíthető legyen.

Néhány tudnivaló az Előleg és Foglaló közötti különbségről...

Előleg

Az előlegként átadott összegnek **biztosítéki, szankciós jellege nincs** az adásvételi szerződés bármely okból történő megghiúsulása esetén **visszajár**. Az előleg a **vételár része** és **bármikor át lehet adni** az eladónak, függetlenül attól, hogy a felek a szerződést írásban megkötötték-e már.

Foglaló

A foglalként átadott összeg a **kötelezettségvállalás jele**, egy **szankciós** erővel bíró **biztosíték**. Mint minden pénzáadásnál, itt is szükség van írásos dokumentációra. A szerződésből egyértelműen ki kell tűnnie, hogy milyen rendeltetéssel került átadásra a pénz.

Az új Ptk. szerint már a szerződés aláírásától eltérő időpontban, akár a teljesítési dátum napjáig bezárólag is át lehet adni a foglalót! Az adásvételi szerződés **megghiúsulásáért felelős személy anyagilag köteles kárpótolni** a másik felet.

A bírói gyakorlat egységesen abban, hogy általában az ellenszolgáltatás, azaz a **vételár 10%-a** körüli összeget tekinti elfogadhatónak.

Hasznos az előzetes hitelbírálát?

Joggal merül fel a kérdés, a válasz pedig:
IGEN!

Ha vételár egy részét banki hitelből szeretnénk fedezni, úgy **érdemes előzetesen hitelbírálátot 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**.



Mi is az Elővásárlási jog?

Az ingatlan adásvételi szerződés gyakori velejárója a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jog. A Ptk. kimondja, hogy elővásárlási jog a tulajdonostársakat illeti meg, ha az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van. A társasházi külön tulajdonok tulajdonosai javára a társasházi alapító okiratban alapítható elővásárlási jog.

Az elővásárlási jog azt jelenti, hogy az eladónak a vevőtől kapott, elfogadni szándékozott vételi ajánlatot közölnie kell az elővásárlásra jogosultakkal, azaz a tulajdonostársakkal. Ha bármelyik elővásárlásra jogosult az ajánlatot írásban elfogadja, úgy az ingatlan adásvételi szerződés nem az eladó és a vevő, hanem az eladó és az elővásárlásra jogosult között fog létrejönni.

Milyen adatokra van szükség az adásvételi szerződés elkészítéséhez ...

- Eladó(k) és Vevő(k) személyes adatai
- esetlegesen haszonélvezők személyes adatai,
- ingatlan címe és helyrajzi szám
- megvásárolni kívánt tulajdoni hányad mértéke
- Ingatlan vételára, fizetési ütemezés, foglaló vagy előleg összege, mennyi készpénz, mennyi utalás? milyen részletekben, milyen határidővel?
- eladó bankszámlaszáma
- banki kölcsönből vagy CSOK Plus-ból történik a vételár megfizetésének egy része,
- Hitel esetén még az adásvételi szerződés aláírását megelőzően ki kell választani a finanszírozó bankot, hiszen a banki követelményeknek szerepelniük kell az adásvételi szerződésben – banki tájékoztató átadása az ügyvéd részére -.
- Amennyiben teher van az ingatlanon, meg kell állapodni a tehermentesítés módjáról.
- Birtokba bocsátás ideje és módja
- energetikai tanúsítvány száma
- társasház esetén alapító okirat, SZMSZ, esetleges elővásárlásra jogosultaktól
- szükséges lemondó nyilatkozatok beszerzése

Fontos megemlíteni az alábbi jogintézményeket:

Közös jellemzője mindkét jogintézménynek, hogy megvédje a vevőt attól, hogy az ingatlanra a Vevő tulajdonjogának bejegyzése előtt más valaki tulajdonjogot szerezhessen. Az eladót pedig védi, hogy a teljes vételár kifizetése előtt lemondjon tulajdonjogáról

Tulajdonjog fenntartás lényege:

Ha az ingatlan adásvételi szerződés aláírásakor a **teljes vételár kifizetése nem történik meg az eladó** a szerződésben a **tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntarthatja**. Ebben az esetben a földhivatalhoz benyújtandó kérelemben nem a tulajdonjog bejegyzését kell kérni, hanem azt, hogy a **földhivatal a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét jegyezze fel**.



Függőben tartás lényege:

A vevő **tulajdonjog bejegyzési igénye széljegyzésre** kerül a tulajdoni lapon és egyben kérjük a földhivatalt, hogy a bejegyzési kérelmet tartsa függőben **6 hónapig**, vagy a **bejegyzési engedély benyújtásáig**.

Megállapítható, hogy **amikor csak lehetőség van, a tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartásával óvjuk a vevő jogait**. Vannak azonban olyan speciális helyzetek, amikor 6 hónapnál hosszabb futamidejű az adásvételi szerződés.

Jogi ügyekben forduljon hozzám!

Amennyiben hasznosnak találta az olvasottakat és kérdése van a NAV ellenőrzéssel kapcsolatban vagy **egyéb jogi ügyekben kérne segítséget**, kérjen időpontot egy konzultációra [ide kattintva!](#)

Milyen ügyekkel foglalkozik a Dr. Marosvári Ügyvédi Iroda?

- Üzleti ügyek
- Személyes ügyek
- Ingatlan ügyek
- Adó ügyek
- Követeléskezelési ügyek
- Jogi képviselet és tanácsadás (polgári jogi viták, családi-jog stb.)

Várom a hívását!



+36 30 8372 778



marosvari.iroda@gmail.com



jogosanokosan.hu

