

Megtetszett egy épülő ház, szeretném megvenni, de addig nem akarom kifizetni az eladót, amíg el nem készül minden a tervek szerint. Letétbe helyezhetem-e ügyvédnél a vételárat a ház elkészültéig? Hogyan biztosíthatom még más eszközökkel, hogy a házat a megállapodásban foglaltak szerint vehessem át?

A vételár ügyvédi letét útján történő teljesítésének az eladó, a vevő és az ügyvéd megállapodása alapján lehet helye. A letét azért jelenthet biztosítékot, mert az ügyvéd a vételárat csak az írásba foglalt letéti szerződésben meghatározott feltételek teljesülése szerint adhatja ki az eladónak. Az ügyvéd ezért teljes vagyoniával felel.

Jó eszköz az eladó teljesítésének biztosítására a foglaló kikötése is. A foglaló az eladót teljesítésre sarkallja, hiszen tudnia kell, hogy amennyiben nem teljesíti vállalt kötelezettségét, a kapott foglaló összegét a saját vagyonából még ugyanannyival megtoldva kell visszaadnia. A szerződéskötéskor átadott pénzüsszeg (vagy esetleg más dolog) csak akkor minősül foglalónak, ha a felek azt kifejezetten annak nevezték szerződésükben.

Szintén erősítheti az eladó teljesítési kedvét a kötbér. Az eladó akkor köteles a kötbéreként meghatározott pénzüsszeget megfizetni a vevőnek, ha olyan okból, amelyért felelős, nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít. A kötbér megfizetése – ha a felek eltérően nem állapodnak meg – a szerződés teljesítése alól nem mentesít, tehát a vevő a kötbér megfizetése után is jogszerűen követelheti a ház szerződés szerinti átadását. Kötbért írásban akár külön-külön a megfelelő minőségű teljesítés és a határidőben történő teljesítés biztosítására is érvényesen ki lehet kötni.

Lakást szeretnék vásárolni egy építés alatt álló társasházban. Nem tudom saját erőből megfizetni a teljes vételárat, a bank viszont nem ad hitelt, amíg az ingatlan-nyilvántartásban a lakás önálló albetétként nem jelenik meg. Nagyon szeretném megvenni a lakást. Mit tehetek?

Ilyenkor, ha a felek kölcsönösen egyetértenek a lényegi kérdésben, azaz abban, hogy az egyik fél meg kívánja venni a másik fél pedig el kívánja adni az épülő lakást a kialakított vételáron, és csak a megállapodás egyes részletei, így például a vételár megfizetésének módja, a banki hitel folyósítása nem tisztázható még, célszerű lehet, hogy a felek előszerződést kössenek.

Az előszerződésben a felek abban állapodnak meg, hogy egy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek. Az előszerződésben a felek a szerződéssel kapcsolatos minden kérdést rendezhetnek, és az így rögzített feltételek kötik is őket, azoktól a későbbiekben egyoldalúan nem térhetnek el.

Az előszerződés alapján a felek kötelesek a szerződést megkötni. Ha valamelyik fél ezt mégis megtagadná, a bíróság a másik fél kérelmére a szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja. A bíróság a szerződést csak akkor nem hozza létre, ha az előszerződés létrejötte után beállt körülmény folytán a fél a szerződés teljesítésére vétklenül nem képes, vagy ha olyan körülmény merült fel, amely miatt a szerződés megkötése után elállásnak vagy felmondásnak lenne helye.

Ha a felek között a megkötendő szerződés tartalmával kapcsolatban támadna vita, szintén a bíróság dönt, és a nemzetgazdaság és a felek érdekeinek figyelembevételével, a felek tárgyalásai és az eset összes körülményei alapján határozhatja meg a szerződés tartalmát. A

bíróság ilyenkor a szerződést kivételesen az előszerződésben megállapított feltételek módosításával is létrehozhatja, ha ezt nemzetgazdasági érdek vagy a felek különös méltánylást érdemlő érdeke indokolja.

Az előszerződést a szerződésre előírt alakban – lakás adásvétele esetén közokiratban vagy ügyvédi ellenjegyzéssel - kell megkötni.

Blankettaszerződést készülünk aláírni egy újonnan építendő lakóparki lakás megvásárlására. A szerződés szerint 1.000.000 Ft-ot kell befizetnünk a szerződéskötéssel egyidejűleg. Mi történik, ha mégsem épül fel a lakóház?

Abban az esetben, ha a szerződésben kitűzött határidőig nem adja át az eladó a lakást, a vevő előtt két lehetőség áll: vagy újabb határidőt szab és tovább követeli a teljesítést, azaz a lakás átadását, vagy pedig joga van egyoldalúan felszámolni a szerződéses viszonyt, azaz elállhat a szerződéstől.

Az elállással a szerződés megszűnik, és a feleknek visszajár mindaz, amit a szerződés alapján a másik félnek átadtak. Ilyenkor tehát a vevőnek visszajár a vételár, illetve a befizetett vételárelőleg.

Nagy lesz azonban itt annak a jelentősége, hogy a szerződéskötésnél a szóban forgó összeget előlegként vagy foglalóként adták-e át. A foglaló összege ugyanis - szemben az előleggel - ilyen esetekben kétszeresen jár vissza. A foglalónak tehát jelentős, a szerződést is biztosító szerepe van, a másik felet teljesítésre sarkallja, hiszen tudnia kell, hogy amennyiben nem teljesíti vállalt kötelezettségét, a kapott foglaló összegét a saját vagyonából még ugyanannyival megtoldva kell visszaadnia.

De a foglaló teljesítési kedverősítő eszközként kétélű fegyver: mindkét félre hat, akkor is, ha a szerződés a foglalót nyújtó fél hibájából hiúsul meg. Hiszen abban az esetben, ha a vevő nem fizeti meg felróhatóan a teljes vételárat határidőig, akkor az eladó állhat el, és ilyenkor a foglaló, azaz biztosíték címen kapott összeget nem kell visszaadnia, nem úgy, mint az egyszerű vételárelőleget, amely ilyenkor is visszajárna. Mindez a foglaló biztosítéki szerepéből fakad.

A szerződéskötéskor átadott pénzösszeg (vagy esetleg más dolog) csak akkor minősül foglalónak, ha a felek azt kifejezetten annak nevezték szerződésükben. Ezt a szerződéskötés során mindenképp tisztázni kell.

Lakást szeretnék vásárolni. Milyen kiadásokkal jár még ez a vételár megfizetésén túl?

Ha a felek másképp nem állapodnak meg, a szerződéskötési költségek, a tulajdonátruházási illeték, továbbá az átvétel és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

A szerződéskötés költsége mindenekelőtt az adásvételi szerződést elkészítő ügyvéd munkadíja, de ha a vevő jelzáloghitel felvételével fizeti meg a vételárat, a hitelhez kapcsolódó banki, közjegyzői költségeket is természetesen neki kell viselnie.

Az ingatlan megszerzése ezen túl visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik. A vagyonátruházási illeték alapja lakástulajdon vásárlásánál a lakás forgalmi értéke. A forgalmi érték a szerződéses vételár, de ha a feltüntetett vételár az állami adóhatóság megítélése szerint a forgalmi értéktől eltér, a forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg.

Az illeték mértéke 4 millió forintig 2%, a forgalmi érték ezt meghaladó összege után 6%.

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a lakóház építésére alkalmas telek megszerzése, ha a vevő az ingatlanon 4 éven belül lakóházat épít.

Szintén nem kell illetéket fizetnie a vevőnek, ha vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű lakást vásárol.

A 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdonának megszerzésekor az egyébként fizetendő illeték 50%-ig terjedő, de legfeljebb 40 000 forint kedvezményre jogosult, ha az egész lakástulajdon forgalmi értéke a 8 millió forintot nem haladja meg.

Az illeték alapját csökkenti, ha a vevő saját lakását a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja. Ilyenkor az illeték alapja – akkor is, ha az negatív - a vásárolt és az eladott lakástulajdon forgalmi értékének a különbözete.

Amennyiben Önnek is megoldandó kérdése van, keressen bizalommal a 06-30-69-060-79-es mobil vagy 06-66-447-950-es vezetékes számon!