

Tisztelt Olvasó!

Tekintettel arra, hogy a Lakáskulcs című lap első számáról van szó, így az ingatlan vásárlással kapcsolatos jogi kérdéseket tárgyaló rovatot az adásvétel létrejöttét megelőző eljárásokkal, illetve ezek jelentőségének bemutatásával kezdem.

Mindenek előtt hangsúlyozni kívánom, hogy e tulajdonképpen „előkészítő” szakasz nem kevésbé fontos, mint például az adásvételi szerződés áttanulmányozása vagy akár a vételár alkuk és egyeztetések árán történő meghatározása. Abban az esetben ugyanis, ha lehetőségeinket, illetve korlátainkat nem járjuk körül kellő alaposással, úgy később kellemetlen tapasztalatokat szerezhetünk. Ezeket elkerülendő ajánlom figyelmükbe az alább részletezett két olyan kérdéskört, amelyek tisztázása létfontosságú a problémamentes és sikeres ingatlanvásárlás érdekében (természetesen a problémakörök megnevezése nem kimerítő jelleggel történik, kizárólag az általam legfontosabbnak vélt, illetve a gyakorlati tapasztalatok alapján leginkább elhanyagolt kérdések kiválasztásáról van szó):

1. Egyik legfontosabb kérdés, hogy a későbbiekben fizetendő vételár előteremtésére milyen lehetőségeink vannak. Az esetek nagy részében ugyanis a vevő nem rendelkezik a teljes vételárral, vagy nem kívánja teljes anyagi forrásait kimeríteni, így banki hitel felvételére kényszerül. Az, hogy a hitel teljesítésére milyen összeg erejéig, milyen feltételekkel, továbbá mennyi időn belül kerülhet sor, a hitelt folyósító pénzintézettel, pontosabban pénzintézetekkel történő tárgyalások útján tisztázható. Számtalan esetben fordul elő, hogy a szerződéskötést követően keresi fel a vevő a pénzintézetet, vagy kizárólag ekkor adja elő azokat a konkrét tényeket, amelyek alapján a hitelképességének határaitól tájékoztathatják. Amennyiben pedig a tényleges lehetőségeink eltérnek a szerződésben már vállaltaktól, úgy kizárólag abban bízhatunk, hogy az eladó – megértve helyzetünket – együttműködik a szerződés módosításában. Itt kívánom hangsúlyozni, hogy a személyes utánjárás az igazán megnyugtató megoldás a hitelfelvételi lehetőségeink tisztázására, a reklámok útján történő tájékozódás nyilván nem tartozik az elégséges és megnyugtató megoldások kategóriájába...

2. Hasonlóan fontos kérdéskör annak tisztázása is, hogy milyen kedvezmények igénybe vételére jogosult a vevő, illetve az eladó. Ebben a körben az adózással, az illetékfizetéssel, illetve egyéb szociális alapon nyújtott támogatással kapcsolatos tájékoztatásról kell szót ejteni. A kedvezmények útvesztőiben történő kiigazodásunkat nehezíti, hogy a széleskörű

lehetőségekhez legtöbbször bonyolult feltételrendszer párosul, ami az igénybe vételt alapjaiban befolyásolja. Az ezzel kapcsolatos információk nagy részét természetesen a szerződő felek megkapják, pontosabban meg is kell, hogy kapják a szerződést ellenjegyző ügyvédtől. Vannak azonban olyan lehetőségek, amelyeknek alapjául szolgáló adatok az eljáró ügyvédnek nem állnak rendelkezésre, a szerződő félnek pedig esetleg nincsen róla tudomása, így nem is kérdez rá szerződéskötéskor. Ezt elkerülendő többoldalú tájékoztató szükséges, amit megkaphatunk a már említettek szerint a szerződést elkészítő, illetve ellenjegyző ügyvédtől, azonban a pénzintézet képviselőjében eljáró személytől, vagy akár illetékes önkormányzat ügyintézőjétől is. Mindenkit csak bízni tudok arra, hogy a rendelkezésére álló lehetőségeivel éljen, amihez azonban e tájékoztató nélkülözhetetlen (a sorozat későbbi számaiban egyes támogatási formákkal, kedvezményekkel külön, részletesen is foglalkozni fogok).

A sorozat jelen részében, a fenti problémák felvetésével arra próbáltam rámutatni, hogy a szerződéskötést megelőző előkészületi munkálatok mekkora jelentőséggel bírnak. Nem csupán a megvásárolni kívánt ingatlan jogi és fizikai helyzetét kell tisztázni, hanem hitelképességünket, így saját teljesítőképességünket. Ennek érdekében az ügyintézés során bármilyen kérdés merül fel akár a vevői, akár az eladói oldalon, úgy ezeket nem szabad a szőnyeg alá seperni. Ügyvédként is csak azt tudom mondani, hogy mindenki kérdezzen rá inkább minden – akár jelentéktelennek tűnő - részletre, minthogy később derüljön fény olyan problémára, amely a szerződéskötési folyamat során orvosolható lett volna. Ez egyébként nem kizárólag az ügyvéd előtti, hanem az összes többi eljárás során ajánlott, hiszen közös érdek a szerződés létrejötte, a szerződő felek szándékának és akaratának megfelelően. Abban az esetben, ha mindenki kellő körültekintéssel jár el a szerződéskötés során, úgy mind a vevő, mind az eladó megtalálhatja számítását.

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd