

**ADÁS-VÉTEL ÜGYMENETÉRŐL SZÓLÓ
TÁJÉKOZTATÓ**

Szükséges:

Az Eladó családi és utóneve, születési családi és utóneve, születési hely és idő, anyja neve, lakcíme, személyi azonosító, adóazonosító jel, e-mail cím.

A Vevő családi és utóneve, születési családi és utóneve, születési hely és idő, anyja neve, lakcíme, személyi azonosító, adóazonosító jel, e-mail cím.

(A lakcímkártyán és a tulajdoni lapon szereplő lakcímet (eladó) célszerű egyeztetni.

A személyi adatok igazolására tisztelettel kérném megküldeni neten (scannelve), vagy faxon a szerződő felek igazolvány, lakcímkártya és az adóigazolvány másolatát, a tulajdonjog igazolására a tulajdoni lap másolatát. (Legkésőbb a szerződés aláírásakor ezeket eredeti állapotban is be kell mutatni, illetve át kell adni.)

E-mail: dr.hosszu@gmail.com, honlap: www.drhosszu.hu

Fax: 06 94 789-178

Tel: 06 30 300 41 31

Előkészítésre kerül:

- Adás-vételi szerződés,
- bejegyzést engedélyező nyilatkozat (tulajdonjog fenntartása esetén),
- szükség esetére külön meghatalmazás,
- átvételi elismervények.

Költségek főszabályként (Vevő):

- tulajdoni lap hiteles másolatának költsége,
- 6.600,- forint/hrs. földhivatali igazgatási díj,
- tulajdonjog fenntartása esetén plusz 6.600,- forint/hrs. földhivatali igazgatási díj,
- ügyvédi munkadíj (vétélár 1%-a, min. 100.000,- forint).

Költségek:

Az eladó viseli a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket.

A dolog átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

Okiratok aláírásának, ügyintézésének menete

- 1./ Személyi adatok ellenőrzése, 30 napon belüli hiteles tulajdoni lap átvétele,
- 2./ Adás-vételi szerződés aláírása (szükség esetén minden oldalon),

9721 Gencsapáti, Hunyadi út 227/A., Postacím: 9700 Szombathely, Vitéz u. 2.,

Ügyfélfogadás: 9700 Szombathely, Vitéz u. 2., Tel/fax: 06 94 789-148, Honlap: www.drhosszu.hu,

E-mail: dr.hosszu@gmail.com

3./ Tulajdonjog fenntartása, függőben tartás esetén a bejegyzést engedélyező nyilatkozat aláírása (MINDEN PÉLDÁNY MARAD AZ ELLENJEGYZŐ ÜGYVÉDNÉL!),

4./ Meghatalmazás aláírása,

5./ Igény esetén átvételi elismervények átadása,

6./ Földhivatali igazgatási díj, ügyvédi munkadíj átvétele,

7./ Adás-vételi szerződést kapja:

- 2 példányt az Eladó,
- 2 példányt a Vevő,
- 4 példányt az Ügyvéd, ebből 3 példányt a Földhivatal,
- igény esetén külön másolat az ügyfeleknek.

8./ Bejegyzést engedélyező nyilatkozat minden példánya marad!

9./ Meghatalmazás

- 2 eredeti példánya marad,
- igény esetén az ügyfeleknek.

10./ Adás-vételi szerződés, kérelem, adatlapok benyújtása az illetékes földhivatalnak, annak érkeztetése.

11./ Tulajdon jog fenntartása, függőben tartás és szerződésszerű teljesítés (és részletfizetés) esetén a bejegyző nyilatkozat megküldése a földhivatal részére. (Ezt megelőzően a felek együttes jelenlétében a bejegyzést engedő okiratok bemutatása.)

A szerződő feleket az eljárási cselekményekről folyamatosan - e-mail-ben - tájékoztatjuk.

A vételár részletekben történő kifizetése esetén tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése vagy a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem függőben tartása alkalmazható.

Eladóként érdemes a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének határozott időre történő feljegyzését kikötni vagy a függőben tartás intézményét igénybe venni. Az ingatlan-nyilvántartási jogkövetkezményt tekintve az eladó érdekkörében a két jogintézmény között eltérés nincs.

Vevőként 6 hónapon belüli vételár kifizetés esetén érdemes a függőben tartást választani, 6 hónapnál későbbi fizetés esetén a határozatlan időre történő tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzését kérni. Mindkét esetben biztonságot jelent, ha a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt az eladó a szerződés aláírásakor ügyvédi letétbe helyezi.

Függőben kell tartani a beadvány elintézését:

- a) a rangsorban előrébb álló beadvány elintézéséig,
- b) a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig,**
- c) az ügyész értesítése esetén, az e törvény 42. § (2) bekezdésében meghatározott tájékoztatás ingatlanügyi hatósághoz történő beérkezéséig,
- d) ha törvény így rendelkezik.

A függőben tartásról az ingatlanügyi hatóság a beadvány beérkezését követő nyolc napon belül értesítés megküldésével tájékoztatja a kérelmezőt.

A függőben tartást a tulajdoni lapra nem kell feljegyezni.

A függőben tartott beadvány ügyintézési határidejének számítására az eljárás felfüggesztésére vonatkozó szabályok az irányadók. (Inyvtv. 47/A.§)

Földhivatali díjak:

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény

Fontos:

- Társasház esetén fontos megvizsgálni az alapító okirat szerinti elővásárlási jogot, illetve a társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát.
- Lásd még: az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet. A Korm. rendelet előírásainak megfelelően - főszabályként - be kell szereznie az ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt, melyet az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő rendelkezésére kell bocsátani. Az adott számú és keltezésű tanúsítvány átvételét a vevő az okirat aláírásával elismeri.

**AJÁNDÉKOZÁSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉNEK ÜGYMENETÉRŐL SZÓLÓ
TÁJÉKOZTATÓ**

A személyi adatok körére vonatkozóan lásd az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1) bekezdés a) pontját, valamint az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó fenti rendelkezéseket.

Előkészítésre kerül:

- Ajándékozási szerződés,
- szükség esetére külön meghatalmazás.

Költségek főszabályként:

- tulajdoni lap hiteles másolatának költsége,
- 6.600,- forint/hrs. földhivatali igazgatási díj,
- ügyvédi munkadíj (lásd: adás-vétel).

Az ügymenetre vonatkozóan az adás-vételre vonatkozó szabályokat értelemszerűen alkalmazni kell azzal, hogy a szerződő feleknek meg kell jelölni az ingatlan értékét, illetve annak esetlegesen hasznélvezeti joggal terhelt értékét.