



Tanácsok eladóknak

1. Amennyiben Ön értékesíteni kívánja ingatlanát, először is legyen tisztában ingatlana jogi helyzetével. A tulajdoni lap alapján kiderül, terheli-e jelzálog az ingatlant, kik a tulajdonosok és milyen hányadban, van-e hasznélvező vagy szolgálmi jog az ingatlanon. Fény derülhet bejegyzetlen széljegyekre és elírásokra is.

Osztatlan közös tulajdonú ingatlanoknál (ikerházak, osztatlan telkek, osztatlan házrészek) elővásárlási joggal élhetnek a tulajdonostársak.

Mint Ügyvéd felhívom a figyelmét, az ingatlan-nyilvántartás mindenki számára nyilvános! Ön is kikérheti bárkinek a tulajdoni lapját, ha tudja a címet vagy a helyrajzi számot! Éljen állampolgári jogával, éljen az információkkal!

Eljáró ügyvédként én is szívesen adok a részletekről és a bejegyzés jellegéről felvilágosítást!

2. Tanácsolni tudom, hogy legyen tisztában az ingatlanát esetlegesen érintő rendezési tervvel. A helyi önkormányzat műszaki osztályán a helyrajzi szám alapján felvilágosítást adnak környezet rendezési tervéről! Ha az ingatlant érinti a rendezési terv, kérdezze meg, hogyan befolyásolja az lakása vagy háza árát. A rendezési tervek nyilvánosak!

3. Vevőnek az számít, aki már szerződést kötött Önnel, vagy legalább egy előszerződés keretében foglalót fizetett az ingatlanra. Ne lépjen vissza biztatónak ígérkező érdeklődők miatt az ingatlan további meghirdetésétől. Csak akkor utasítsa vissza a további érdeklődőket, ha már megszületett az adásvételi szerződés. A szerződés-tervezettel forduljon ügyvédhez. Komoly konfliktusokat kerülhet el, ha Önt is képviselik az adásvétel során.

Tanácsok vevőknek

1. Ha már komolyan fontolgatja egy ingatlan megvételét, menjen el a földhivatalba és a helyi önkormányzatba. Nézze át a tulajdoni lapot, valamint érdeklődjön a helyi rendezési, szabályozási tervekről. Kiderülhet, hogy olyan zajos beruházást terveznek a környékre, amely a csendesnek ígérkező környéket kereskedelmi pokollá változtatja. Szintén szigorú előírások vonatkoznak a beépíthetőségre, amely korlátozhatja hozzáépítési tervét. Nem is beszélve a műemléki vagy egyéb védettség alá eső házakról, ahol a felújítás módja is szabályozott.

2. Az adásvétel legfontosabb szereplője az ügyvéd, akinek hitelesítése szükséges a szerződés megkötéséhez. Saját biztonsága érdekében forduljon Ügyvédhez, mielőtt bármilyen megállapodást vagy szerződést kötne. A tulajdoni lapon szereplő bejegyzések kontrollját bízza ügyvédre. Az aláírt, hitelesített szerződést általában az Ügyvéd nyújtja be a Földhivatalba.

3. A birtokba lépés előtt elsősorban a mérőórák adatainak egyeztetésére van szükség, így gondoskodhat arról, hogy ne Ön fizesse az előző lakó áram- vagy fűtési számláját. Jobban járhat, ha minden más bekötött szolgáltatást, internetet, kábeltévét, telefont kikapcsoltat, és teljesen új szerződést köt.

4. Kérje el a lakás tervrajzait, alaprajzait, bármilyen építési információt. Legyen Önnél a beépített műszaki eszközök (kazán, konyhai gépek) használati utasítása, garancialevele.

Kérje el a közös képviselő elérhetőségét is.

5. Nem érdemes takarékoskodni nemcsak az ügyvéden, de a műszaki szakértőn sem. Felhívhatja a figyelmét olyan tényezőkre, amelyeken milliókat veszíthet, vagy éppen befolyásolja majd mindennapi életét. A szakértő megnézi az épület szerkezeti állapotot, felméri a szakipari munkák minőségét, az esetleges hiányosságokat, és meg tudja mondani, mennyit kell költenie a lakásra ahhoz, hogy használható legyen.

6. Új és újszerű lakások esetében célszerű utánajárni, ki a kivitelező és a beruházó, mert kellemetlen meglepetések érhetik Önt. Ha van referenciája, már jó, ám célszerű ellenőrizni, mennyire elégedettek a néhány éve ott élők. Kiderülnek a minőségi kifogások, és persze az is, hogyan kezelik a garanciális javításokat.

Amennyiben további bármilyen kérdése lenne, kérem forduljon hozzám bátran bizalommal!

Üdvözlettel:

Dr. Láncki Ádám:

06 20 314 07 97

ugyved@drlanczi.hu