



JALSOVSZKY ACADEMY

INGATLANJOG I.

2024. FEBRUÁR 6.



JALSOVSZKY

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK - LAKÁSBÉRLET

A BÉRLEMÉNY

➤ Ki, kitől, mit?

„A Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll a [...] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben [...] szám alatt található, [...] m2 alapterületű ingatlan (a továbbiakban: „**Bérlemény**”). Bérbeadó a jelen Szerződés feltételei szerint bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a Bérleményt, a Bérelő által ismert és megtekintett állapotban, az 1. számú mellékletben foglaltak szerinti eszközökkel és bútorokkal felszerelten. A Bérelő kijelenti, hogy az Ingatlan állapotát teljeskörűen ismeri, és megerősíti, hogy az saját céljaira alkalmas.”

➤ **Több tulajdonos, haszonélvező, albérlet, meghatalmazott** – Ellenőrizni a tulajdoni helyzetet, meghatalmazást

IDŐTARTAM

- **Határozatlan** - „A bérlet tartama [...] napján kezdődik („**Kezdőnap**”), és határozatlan ideig tart.”
- **Határozott** - „A bérlet tartama [...] napján kezdődik („**Kezdőnap**”), és [...] -ig („**Lejárat Napja**”) tart.”
- **Meghosszabbodás** - Kin múlik? Szólni kell, vagy elég hallgatni? Meddig kell jelezni?

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK - LAKÁSBÉRLET

BÉRLETI DÍJ, EGYÉB FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGEK

➤ Bérleti díj – mennyit, mikor, hogyan

„Felek az Ingatlan bérleti díját [...],- Ft, azaz [...] forint/hó összegben állapítják meg („**Bérleti Díj**”). Az adott tárgyhóra vonatkozó Bérleti Díjat Bérő havonta előre, legkésőbb a tárgyhónap 5. napján köteles Bérbeadó részére készpénzben, átvételi elismervény ellenében / banki átutalással, a Bérbeadó [...] banknál vezetett [...] számú bankszámlájára megfizetni.”

➤ Közös költség / közüzemek – közvetlenül vagy közvetve?

- „A közös költséget a Bérő havonta a Bérleti Díjjal egyidejűleg fizeti meg a Bérbeadó felé, annak társasház felé történő megfizetéséről pedig a Bérbeadó gondoskodik.”

- „A közös költséget a Bérő legkésőbb a tárgyhónap 5. napján fizeti meg a társasház felé, és annak megtörténtét a Bérbeadó felé egyidejűleg igazolja.”

- „Az aktuális havi közüzemi költségek összegéről a Bérbeadó a kapcsolódó számlák kézhezvételét követően tájékoztatja a Bérőt, aki ezen összegeket a tájékoztatás kézhezvételét követő 5 (napon) belül, de legkésőbb a következő esedékes Bérleti Díjjal egyidejűleg fizeti meg a Bérbeadó részére, a számlaösszegek illetékes szolgáltatók felé történő megfizetéséről pedig a Bérbeadó gondoskodik.”

- „A közüzemi szolgáltatások kapcsán a Bérő jogosult és köteles saját nevében szerződést kötni az illetékes szolgáltatókkal, és ezen szolgáltatások költségeit a Bérő közvetlenül az illetékes szolgáltatók felé fizeti.”

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK - LAKÁSBÉRLET

BIZTOSÍTÉK (KAUCIÓ)

➤ Mi ez?

„Bérlő az Ingatlan átadás-átvételével egyidejűleg átvételi elismervény ellenében Bérbeadó részére átad [...] havi Bérleti Díjnak megfelelő összeget kaució (óvadék) jogcímén, illetve megfizeti a Bérbeadó részére a bérleti időtartam első hónapjára vonatkozó Bérleti Díjat. A fenti összegek megfizetése az Ingatlan Bérlő részére történő birtokbaadásának feltétele.”

Ptk: Ha a felek megállapodása alapján a bérlő a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosítékaul a bérbeadó részére meghatározott pénzösszeget köteles fizetni, és ez az összeg meghaladja a havi bérleti díj háromszorosát, a túlzott mértékű biztosítékot a bérlő kérelmére a bíróság mérsékelheti.

➤ Mit fedez?

„Amennyiben a Bérlő jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségét határidőben, illetve a Bérbeadó által küldött fizetési felszólításban meghatározott, legalább 8 (nyolc) napos póthatáridőben sem teljesíti, a Bérbeadó jogosult a tartozás összegét a kaucióból közvetlenül kielégíteni. Amennyiben a tartozás összege meghaladja a kaució összegét, a Bérlő köteles Bérbeadónak a kaució összegén felüli tartozást is teljes mértékben megfizetni.”

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK - LAKÁSBÉRLET

BIZTOSÍTÉK (KAUCIÓ)

➤ Visszapótlás

„Amennyiben a Bérbeadó a kaució bármely részét a fentiek szerint felhasználja, erről írásos értesítést küld a Bérő részére, aki az értesítés kézhezvételétől számított 5 (öt) napon belül köteles a kauciót a teljes eredeti összegére kiegészíteni.”

➤ A fel nem használt összeg visszajár

„A bérleti szerződés megszűnése esetén, azt követően, hogy a Bérbeadó valamennyi, jelen szerződésből eredő követelése kielégítésre került a Bérő által, a Bérbeadó a kaució fel nem használt összegét, amennyiben van ilyen, a Bérő részére visszafizeti. A Bérbeadó a kaució összege után kamatot nem fizet.”

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK - LAKÁSBÉRLET

BIRTOKBAADÁS

➤ Mikor, hogyan?

„Bérbeadó az Ingatlant a Kezdőnapon adja a Bérő részére birtokba, írásos jegyzőkönyv és leltár felvétele mellett”

➤ Mit jelent?

„A Bérő a birtokbaadás napjától kezdődően köteles a Bérleti Díj fizetésére és viseli az Ingatlannal kapcsolatos, jelen szerződésben meghatározott valamennyi terhet, illetve jogosult annak használatára a jelen szerződés szerint.”

KARBANTARTÁS

➤ Központi berendezések / egyéb

„A Bérbeadó köteles az Ingatlan központi berendezéseinek karbantartására, illetve szükség szerinti javítására vagy cseréjére saját költségén, és a Bérő köteles tőni az ilyen jellegű karbantartással, javítással vagy cserével kapcsolatos munkák elvégzését. Az Ingatlan fentieken túli karbantartása, szükséges javítása a Bérő feladata.”

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK - LAKÁSBÉRLET

HASZNÁLATI ELŐÍRÁSOK

➤ Milyen célra?

„Bérlő az Ingatlant kizárólag lakás céljára használhatja. A használat céljának bármely megváltoztatásához a Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása szükséges.”

➤ Ki?

„Bérlő az Ingatlant a Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása nélkül másnak albérletbe vagy használatba nem adhatja, még szívésségi alapon sem. Az Ingatlanban a Bérlőn kívül életvitelszerűen kizárólag az alábbi személyek tartózkodhatnak: [...]. A Bérlő a fenti személyek magatartásáért úgy felel, mintha azokat saját maga tanúsította volna.”

BIZTOSÍTÁS

„A Bérlő saját költségén köteles az Ingatlanban található vagyontárgyaira megfelelő mértékű vagyonbiztosítást kötni és azt a teljes bérleti idő alatt folyamatosan fenntartani.”

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK - LAKÁSBÉRLET

MEGSZÜNÉS, FELMONDÁS

➤ Rendes felmondás - indokolás nélkül

Határozott időnél sincs jogi akadálya (Ptk.: „A határozott időre kötött szerződést bármelyik fél rendes felmondással felmondhatja a törvényes felmondási idő betartásával idő előtt gyakorolható felmondási jog esetén a hónap végére, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig.”)

➤ Rendkívüli felmondás - súlyos szerződésszegés esetén

„**Bérbeadó** jogosult a jelen Szerződést a Bérelőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával azonnali hatállyal megszüntetni, amennyiben:

- a Bérelő a jelen Szerződés szerinti bármely fizetési kötelezettségével 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelembe esik, és a fizetési kötelezettségének Bérbeadó ezt követő, következményekre való figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felszólításában tűzött 8 (nyolc) napos póthatáridőn belül sem tesz eleget; vagy

- Bérelő a Bérleményt, vagy annak alkotórészeit és/vagy tartozékait rongálja, és a szerződésszegést a Bérbeadó ezt követő, következményekre való figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felszólításában tűzött 8 (nyolc) napos póthatáridőn belül sem orvosolja; vagy

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK - LAKÁSBÉRLET

MEGSZÜNÉS, FELMONDÁS

- *Bérlő egyéb súlyos szerződésszegést követ el, és a szerződésszegését Bérbeadó következményekre való figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felszólításában meghatározott 15 (tizenöt) napos határidőn belül sem orvosolja.*

*„**Bérlő** jogosult a jelen Szerződést Bérbeadóhoz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával azonnali hatállyal megszüntetni, amennyiben*

- a Bérbeadó a Bérlemény jelen Szerződés szerinti használatát Bérlő részére nem biztosítja, vagy egyéb súlyos szerződésszegést követ el és ezen szerződésszegését Bérlő következményekre való figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felszólításában meghatározott 15 (tizenöt) napos határidőn belül sem orvosolja.”

➤ **Kiürítési kötelezettségvállalás**

„A Bérlő legkésőbb az Ingatlan részére történő birtokbaadásáig köteles átadni a Bérbeadó részére egy általa, aláírt, közjegyzői okiratba foglalt, eredeti kiürítési kötelezettségvállaló nyilatkozatot a jelen Bérleti Szerződés [..]. sz. melléklete szerinti tartalommal. A kiürítési kötelezettségvállalás Bérbeadó részére történő átadása az Ingatlan Bérlő részére történő birtokbaadásának feltétele.”

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK - LAKÁSBÉRLET

„Alulírott [...] (a továbbiakban: „**Bérlő**”) kijelenti, hogy [...] napján bérleti szerződés kötött [...] (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”) a [...] cím alatti ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”) tekintetében (a továbbiakban: „**Bérleti Szerződés**”).

A Bérlő a Bérleti Szerződéshez kapcsolódóan az alábbi **egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot** teszi.

Bérlő a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, **hogy a Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén**, ideértve, de nem kizárólagosan a Bérleti Szerződés lejártát, illetve Bérbeadó által a Bérleti Szerződésben meghatározott bármely okból közölt felmondást is, **a Bérleményt legkésőbb a Bérleti Szerződés szerinti Lejárat Napján, illetve a bármely Fél által közölt felmondás szerinti felmondási idő lejáratának napján minden késedelem, kifogás, ellenszegülés, önhatalom vagy egyéb birtokvédelmi eszköz alkalmazása nélkül haladéktalanul elhagyja, kiüríti és a Bérleményt a Bérleti Szerződés szerinti állapotban és módon a Bérbeadónak átadja.**

Tudomásul veszem, és jelen nyilatkozat megtételével kifejezetten hozzájárulok, hogy **amennyiben a fentiekben rögzített kötelezettségvállalásnak nem teszek eleget, úgy a Bérbeadó jogosult jelen kötelezettségvállalás alapján (végrehajtási záradék felvezetése útján) velem – és az általunk jogosított birtokosokkal – szemben a Bérlemény kiürítésére és birtokba adására végrehajtási eljárást kezdeményezni.**

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK – KERESKEDELMI BÉRLET

TERÜLET (NETTÓ / BRUTTÓ)

„A Bérlemény az alábbi területeket foglalja magában: az Épület 4. emeletén elhelyezkedő, a Bérő kizárólagos használatába kerülő piros színnel jelölt, nettó [...] m² (szinti közös területtel, közös használatú folyosóval, valamint közös területi szorzóval megnövelten bruttó [...] m²) nagyságú irodaterület („**Irodahelyiség**”).

KIALAKÍTÁS („FIT-OUT”)

➤ Ki csinálja, és mit?

„A Bérbeadó a Bérleményt a 4. sz. mellékletben meghatározott Műszaki Leírásnak megfelelően, az 5. sz. melléklet I. részében foglalt rajzok és műszaki tartalom szerint alakítja ki („**Bérbeadó Kialakítási Munkái**”). Bérő megerősíti, hogy a Bérlemény ennek megfelelő kialakítása a saját céljaira minden tekintetben megfelel. A Bérő a Biztosíték rendelkezésre bocsátását követően jogosult az 5. sz. melléklet III. részében meghatározott további munkákat („**Bérő Kialakítási Munkái**”) elvégezni. Ezen munkálatokkal kapcsolatban a Bérő egyebekben a jelen Szerződés 9.3 és 10.4 pontjaiban foglaltakat betartva köteles eljárni.”

➤ Ki fizeti?

„Fit Out Contribution” (Fit-out hozzájárulás)

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK – KERESKEDELMI BÉRLET

„BREAK OPTION”

- **Mi ez?** – Egyszeri idő előtti kiszállási lehetőség a határozott idejű szerződésből, indokolás nélkül.
- **Mikor, meddig, milyen áron gyakorolható?**

„A Bérő jogosult a jelen Szerződést egyoldalúan, indokolás nélkül megszüntetni [...]. napjával, a kapcsolódó írásos felmondásának a Bérbeadó részére legkésőbb [...]. napjáig történő eljuttatásával. A fenti felmondás megküldésével egyidejűleg a Bérő köteles a Bérbeadó részére [...] havi Bérleti Díjnak megfelelő összegű bánatpénzt megfizetni.”

ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK („SC”)

- **Mit fedez?**

„A Bérő a Kezdőnaptól köteles viselni az üzemeltetési költségeket, amelyek az Ingatlan üzemeltetéséhez szükségesek vagy azzal kapcsolatban indokoltan merülnek fel, a Bruttó Iroda Terület és az Ingatlan földfelszín feletti összes bérbe adható bruttó területéhez viszonyított arány szerint (”Üzemeltetési Költségek”).

Épület karbantartása, bérbeadói biztosítások, közös területek közüzemi fogyasztása / takarítása, biztonsági szolgálat, property management, stb.

- **Elszámolás, indexálás?** – Tipikusan évente utólag a tényleges költségek alapján, az összege évente növekszik az adott évre tervezett költségek alapján

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉSEK – KERESKEDELMI BÉRLET

BÉRLETI DÍJ INDEXÁLÁS

➤ Melyik index alapján? Először mikor?

„Első alkalommal [...]. január 1. napjától kezdődően a Bérleti Díj minden év január 1. napjával („**Indexálás Napja**”) az Eurostat által az euró zóna országaira vonatkozóan közzétett „MUICP” árindex változás százalékos növekedésének megfelelő mértékben automatikusan módosul. Ha a MUICP nem változik vagy csökken, akkor az adott év vonatkozásában a Bérleti Díj változatlan marad.”

BÉRLETI DÍJ MENTESSÉG / KEDVEZMÉNY

„Bérleti Díj kedvezményként a Bérelő 50%-kal csökkentett Bérleti Díjat fizet a Bruttó Iroda Terület vonatkozásában az alábbi 4 (négy) hónapban: [...], [...], [...], [...], azzal, hogy a Bérelő jelen Bérleti Szerződésből fakadó egyéb fizetési kötelezettségeit ezekre a hónapokra is köteles teljes mértékben teljesíteni.”

„*Headline Rent*”: amit beleírunk a szerződésbe mint bérleti díj (amit kedvezmények, mentességek nélkül fizet a bérelő)

„*Effective Rent*”: amit a bérelő ténylegesen fizet, kedvezményekkel, engedményekkel csökkentve

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- **Felek adatai** - jogszabály által meghatározott, kötött lista

magánszemély: név, születési név, anyja neve, lakcím, születési hely és idő, személyi azonosító jel, állampolgárságról való nyilatkozat / jogi személy: név, székhely, cégjegyzékszám, statisztikai számjel

- **Ingatlan adatai** - település, helyrajzi szám
- **Jogcím** - külön és pontosan fel kell tüntetni

„A tulajdonjog átruházás és a Felek teljesítésének jogcíme adásvétel.”

VÉTELÁR ÉS MEGFIZETÉSE

- **Azonnali fizetés** - bejegyzési engedély a szerződés részét is képezheti
- **Halasztott fizetés** - függőben tartás / tulajdonjog fenntartással történő eladás

„Alulírott [...] ([...]) mint eladó ezúton feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulok ahhoz, hogy a [...] ingatlan tekintetében [...] ([...]) mint vevő tulajdonjoga 1/1 arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, továbbá ezzel egyidejűleg az Ingatlan tekintetében Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.”

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

LETÉT

➤ A lényeg: mikor kell kiadni?

„A Letéteményes a Vevő javára kiadja a Bejegyzési Engedélyeket, 3 (három) eredeti példánynak az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtása, további 3 (három) eredeti példánynak a Letéteményes saját iratai között történő elhelyezése útján, azt követő 3 (három) munkanapon belül, hogy a Fennmaradó Teljes Vételár megfizetése a Letéteményes részére hitelt érdemlően igazolásra került. A Fennmaradó Teljes Vételár Vevők általi megfizetésének hitelt érdemlő igazolásaként a Letéteményes az alábbiakat köteles elfogadni:

- az Eladó a lenti 7.5 pont szerinti email címéről a Letéteményes lenti 7.5 pont szerinti email címére küldött emailben jelzi a Letéteményes felé, hogy a Fennmaradó Teljes Vételár teljes egészében megfizetésre került; vagy

- a Vevő bemutatja a Letéteményes részére a Fennmaradó Teljes Vételárnak az Eladó Bankszámlájára történő megfizetésére vonatkozó, a Vevő számlavezető bankja által kiállított, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, eredeti banki igazolás(ok)at, amely(ek) szerint a Fennmaradó Teljes Vételár összege az Eladó Bankszámlájára átutalásra került, és az ezt követő 8 (nyolc) napon belül az Eladó, a vonatkozó számlakivonatának Letéteményes felé történő bemutatásával, a Letéteményes felé nem igazolja, hogy a fenti banki igazolás(ok)ban megjelölt legutolsó átutalási értéknaptól számítva 6 (hat) nap eltelt úgy, hogy a Fennmaradó Teljes Vételár az Eladó Bankszámláján jóváírásra került volna.”

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

JELZÁLOGGAL TERHELT INGATLAN VÁSÁRLÁSA

- **Feltételes törlő nyilatkozat** - Hova, mennyit, meddig kell megfizetni?

„Alulírott [...] ([...]) mint kölcsönadó és zálogjogosult (a továbbiakban „Zálogjogosult”) az alábbi nyilatkozatot teszem a [...] ([...]) mint kölcsönvevő és zálogkötelezett (a továbbiakban „Zálogkötelezett”) 1/1 arányú tulajdonát képező, [...] ingatlan (a továbbiakban „Ingatlan”) vonatkozásában.

Amennyiben mindösszesen [...] Ft összeg a [...] Banknál vezetett [...] számú bankszámlára legkésőbb [...] -ig hiánytalanul jóváírásra kerül, ezt követő [...] napon belül, minden további feltétel nélkül a Zálogkötelezett rendelkezésére bocsátom az Ingatlanon a javamra fennálló [...] ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez szükséges nyilatkozatokat.”

- **Tehermentesítéshez szükséges összeg** – közvetlenül a zálogjogosultnak

„Vevő a Vételár összegéből a Jelzálogtól történő mentesítéshez szükséges [...] forint összeget [...] napon belül köteles a [...] zálogjogosult [...] banknál vezetett számlaszámára átutalás útján megfizetni. Eladó a jelen pont szerinti Vételár-részletnek ezen bankszámlaszámra történő teljesítését a saját maga részére történt megfelelő teljesítésként elismeri és elfogadja.”

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

BIRTOKBAADÁS

➤ Mikor, hogyan?

„Eladó az Ingatlant, a teljes Vételár megfizetését követő [...] napon belül, a Felek által előre egyeztetett időpontban köteles ingóságaitól kiürítve, tiszta és rendeltetésszerű állapotban a Vevő részére birtokba adni írásos jegyzőkönyv felvétele mellett, és ezzel egyidejűleg átadni az Ingatlannal kapcsolatos közüzemi- és egyéb díjtartozások (beleértve a társasházi tartozások) hiányára vonatkozó, 5 (öt) napnál nem régebbi („nullás”) igazolásokat.

➤ Kötbér

„Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a jelen Szerződés szerinti birtokbaadási kötelezettségének a fentmeghatározott határidőben és feltételekkel nem tesz eleget, úgy a késedelem minden napjára napi 50.000 Ft, azaz ötvenezer forint kötbért köteles a Vevőnek megfizetni.”

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

SZAVATOSSÁGOK („Eladó szavatolja, hogy...”)

➤ Jogszatosság

„az Ingatlan per-, teher-, igény-, és harmadik személy jogától mentes tulajdonjogát képezi, és a Vevő az Ingatlant per-, teher-, igény-, és harmadik személy jogától mentesen szerzi meg, és nincs olyan harmadik személy, akinek az Ingatlan tulajdonára, birtoklására, használatára, hasznosítására vagy az Ingatlanra vonatkozóan bármilyen joga vagy igénye állna fenn, az Ingatlan jelen Szerződés szerinti értékesítésével összefüggésben elővásárlási joga semmilyen harmadik személynek nem áll fenn.”

➤ Kellékszavatosság

„az Ingatlan és különösen annak központi berendezései rendeltetésszerű használatra alkalmas, megfelelően karbantartott, koruknak megfelelő állapotban vannak és nincsen egyszerű megtekintés útján fel nem ismerhető rejtett hibájuk”

➤ Tartozások

„az Ingatlannal kapcsolatban semmilyen tartozás (beleértve különösen közös költséget, illetve közüzemi és egyéb szolgáltatással kapcsolatos díjat, költséget is) nem áll fenn.”

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

SZAVATOSSÁGOK („Eladó szavatolja, hogy...”)

➤ Negatív szavatosságok

„az Ingatlan tekintetében a jelen Szerződésből eredő eljárásokat kivéve, nincs folyamatban lévő ingatlan-nyilvántartási eljárás, és az Ingatlant érintően nincsen egyéb ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, feljegyzés.”

➤ Épület

„az Ingatlanon található épület az alkalmazandó építési előírásoknak és hatósági engedélyeknek mindenben megfelelően épült, jogerős / végleges építési engedéllyel és használatbavételi engedéllyel rendelkezik.”

„az Ingatlanon található épület a jelen Szerződés megkötését több, mint tíz évvel megelőzően épült.”

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS – ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK

ELŐSZERZŐDÉS VAGY VÉGSZERZŐDÉS?

- **Előszerződés** - az ingatlan-nyilvántartásban semmi nem fog megjelenni
- **Végyszerződés** - az ingatlan-nyilvántartásban is megjelenik

Függőben tartás: ha 6 hónapon belül várható hogy a társasházat bejegyzik

Tulajdonjog fenntartással történő eladás: a meglévő ingatlan bizonyos tulajdoni hányadára szól

HATÁRIDŐK, HATÁRIDŐK, HATÁRIDŐK

- **Építési engedély / használatbavételi engedély beszerzése (ha még nincs)**
- **Műszaki bejárás / Birtokbaadás**
- **Társasház bejegyzésére vonatkozó kérelem benyújtása / társasház bejegyzése**
- **Késedelmi kötbér / elállás** – mikortól?

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS – ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK

MEGENGEDETT ELTÉRÉSEK

➤ Alapterület

„Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlanok bármelyikének a végleges használatba vételi engedélyben feltüntetett, illetve az alapján számolt bruttó alapterülete az 1. számú mellékletben megjelölt bruttó alapterülettől több, mint [...] %-kal eltér, úgy a Felek a jelen Szerződésben meghatározott Vételárat is ennek megfelelően, ezzel arányosan módosítják. Amennyiben az esetleges eltérés ennél kisebb, a Felek ezen eltérést tudomásul veszik és egymással szemben abból eredően semmilyen igényt, követelést nem támasztanak.”

➤ Egyebek

„Felek megállapodnak és Vevő kijelenti továbbá, hogy bármilyen műszakilag vagy az eljáró hatóság kérésére esetlegesen szükségessé váló, a műszaki leírástól (2. sz. melléklet) és a tervdokumentációtól eltérő műszaki tartalmú kivitelezést elfogad, feltéve hogy az az adott Ingatlan rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, és emiatt sem a műszaki átadás-átvételi eljáráson, sem pedig birtokbaadáskor (birtokátruházáskor), sem a későbbiekben az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt, azzal, hogy Eladó csak azonos vagy magasabb minőségű anyaggal helyettesítheti a műszaki leírásban és a kiviteli tervdokumentációban részletezett anyagokat és felszereléseket.”

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS – ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK

KÖTELEZŐ JÓTÁLLÁS (181/2003. kormányrendelet)

➤ Ki a kötelezettje?

„A jótállási kötelezettség a kivitelezési szerződés alapján az építési, szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt (a továbbiakban: vállalkozó) terheli.”

➤ Ki a jogosultja?

„A jótállási jogokat a lakás (lakóépület) vagy építmény tulajdonosa, a lakás vagy építmény tulajdonba adásáig a megrendelő (a továbbiakban együtt: jogosult) a vállalkozóval vagy az általa javításra kijelölt személlyel, illetve szervezettel szemben érvényesítheti.”

➤ Mire, meddig?

„A jótállás időtartama a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított

a) három év az 1. és 2. mellékletben,

b) öt év a 3. mellékletben,

c) tíz év a 4. mellékletben

meghatározottakra. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.”