

Tisztelt Ügyfelem!

Annak érdekében, hogy megkönnyítsem a kommunikációt és a lehető leghatékonyabban együttműködjünk az adásvételi szerződés megkötésének folyamata során, az alábbiakban részletezem, hogy milyen információkra van szükségem a szerződéstervezet megszerkesztéséhez:

1. eladó/vevő/ esetleges hasznélvező személyi igazolványa, lakcímkártyája és adókártyája beszkenelve vagy jó minőségben befényképezve;
2. eladó bankszámlaszáma, ahova kéri a vételárat utalni (példa: *Kiss János Eladó OTP banknál nyilvántartott XY számú bankszámlája*);
3. eladó és vevő e-mail címe, ahonét írásban kommunikálni fog velem;
4. az ingatlan címe és helyrajzi száma, ha esetleg áll rendelkezésre, akkor tulajdoni lap;
5. társasház esetén alapító okirat vagy alapszabály (ezt az eladó szerzi be)
6. energetikai tanúsítvány (ezt az eladó szerzi be)
7. amennyiben van jelzálog az ingatlanon, a jelzálogjogosult (általában valamelyik bank) által kiállított feltételes törlési engedély, amely azt tartalmazza, hogy mekkora összeget és milyen számlaszámra kell átutalni a tehermentesítéshez;
8. amennyiben a vevő hitelt kíván felvenni, a bank által összeállított tájékoztatás az adásvételi szerződéssel kapcsolatos elvárásairól;
9. fizetési ütemezés
10. birtokbaadás időpontja

Tipikus példa a fizetési ütemezésre:

1. a szerződés aláírásakor *x Ft foglalo utalással/készpénzben (piaci átlag a vételár 10 százaléka);*

2. 2022. március 20. napjáig további *X Ft vételárrészlet utalással/készpénzben*

3. 2022. április 20. napjáig fennmaradó *X Ft vételárrészlet utalással hitelből az XY Bank által teljesítve*

- Kérem, hogy amikor a fizetési ütemezést megírja nekem, sose felejtse el minden részletnél az összeget/határidőt/ teljesítés módját (utalás vagy készpénz) és a birtokbaadás határidejét megadni nekem!
- Általában a birtokbaadás időpontját úgy határozzuk meg, hogy az utolsó vételár megfizetését követő X napon belül, de nem előbb, mint xy (dátum). A „de nem előbb” kitételek abban az esetben van szükség, amennyiben eladó az ingatlanból nem tud kiköltözni egy bizonyos időpont előtt biztosan.
- Amennyiben a vételárat hitel, CSOK, lakástakarék vagy bármilyen más konstrukció segítségével kívánja felvenni, mindig pontosan beszélje át ezek feltételeit a hitelügyintézővel és kérem, hogy pontosan részletezze nekem. Ezeknek a forrását, összegét és határidejét egyenként pontosan részletezni kell a szerződésben.
- A fizetési ütemezés átgondolásánál legyen arra figyelemmel, hogy a bank csak akkor fogja a hitelt utalni, amikor a megvásárolni kívánt ingatlan 1) tehermentes, 2) a teljes önerő megfizetésre került, tehát Ön nem tarthat vissza önerőt, amennyiben hitelből vásárolja az ingatlant. Egy kivétel van, amikor nem a hitel az utolsó utalás, ez a CSOK.

E-mail címem, ahova kérem a fenti iratokat küldeni: info@tdmlegal.hu

A szerződés aláírásának helye (külön megállapodás hiányában): 1222 Budapest, Szepesi utca 3.

A honlapom címe, ahonét letöltheti az általam szerkesztett „Ingatlant Kisokos”-t, ahol írásban elmagyarázom kellő részletességgel az adásvétel folyamatát: www.tdmlegal.hu

dr. Túry Dániel Miklós ügyvéd