

Általános tájékoztató - Teendők ingatlan adásvétel során

	Eladó	Vevő
Előkészület az adásvételi szerződés megkötésére	<ul style="list-style-type: none"> - vételi ajánlat elfogadása (megegyezés a vételárban, fizetési ütemezésben, birtokba adás időpontjában) - Eladók, hasznélvezők személyének meghatározása - osztatlan közös tulajdon esetén használati megosztás készítése, és elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok beszerzése - adásvétel tárgyát képező ingatlan esetleges terheinek meghatározása (terhek esetén igazolások beszerzése azok pontos mértékéről) - meghatalmazás (ügyvédi, közjegyzői, konzuli) esetén a dokumentum előzetes megküldése ügyvéd részére 	<ul style="list-style-type: none"> - ingatlan megtekintése, megismerése - vételi ajánlat tétele - adásvételi szerződést lebonyolító ügyvéd kiválasztása - bankhitel esetén hitelügyintéző, hitelfolyósító intézet kiválasztása, előzetes hitelképesség vizsgálata - Vevők, hasznélvezők személyének meghatározása - meghatalmazás (ügyvédi, közjegyzői, konzuli) esetén a dokumentum előzetes megküldése ügyvéd részére
Adásvételi szerződés megkötése:	<ul style="list-style-type: none"> - Eladó (hasznélvezők), meghatalmazottak megjelenése az ügyvédnél előre egyeztetett időpontban - érvényes (le nem járt) személyes okmányok megléte (személyi igazolvány vagy útlevél/vezetői engedély, továbbá lakcímkártya és adóazonosító jel) - meghatalmazás esetén a meghatalmazás legalább kettő eredeti példányának átadása ügyvéd részére - tulajdoni lap áttekintése, esetleges terhek egyeztetése - vételár fizetési határidők, egyes vételárrészek összegeinek, valamint a birtokba adás határidejének meghatározása - foglaló átvétele - ingatlan iroda jutalékának pénzügyi rendezése 	<ul style="list-style-type: none"> - Vevő (hasznélvezők), meghatalmazottak megjelenése az ügyvédnél előre egyeztetett időpontban - érvényes (le nem járt) személyes okmányok megléte (személyi igazolvány vagy útlevél/vezetői engedély, továbbá lakcímkártya és adóazonosító jel) - meghatalmazás esetén a meghatalmazás legalább kettő eredeti példányának átadása ügyvéd részére - vételár fizetési határidők, egyes vételárrészek összegeinek, valamint a birtokba adás határidejének meghatározása - Vevő: foglaló rendezése (általában a vételár 10 %-a, és általában készpénzben kerül megfizetésre)

	<ul style="list-style-type: none"> - tulajdoni lap lekérésének pénzügyi rendezése 	<ul style="list-style-type: none"> - Vevő: ügyvédi díj rendezése - Vevő: földhivatali eljárási díj rendezése
<p>Teendők szerződéskötést követően:</p> <p>- Ügyvéd: letétben elhelyezett tulajdonátruházó nyilatkozatok továbbítása földhivatal felé a teljes vételár megfizetését követően</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ingatlan tehermentesítése, teher törlés leigazolása ügyvéd és vevő felé - bankhitel esetén ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott önerő igazolás aláírása az önerő vevői megfizetését követően - közös költségről nullás igazolás beszerzése a teljes vételár kifizetésig (tartozás az új tulajra terhelhető!) - közüzemi nullás igazolások beszerzése - Birtokba adás, jegyzőkönyv készítése az óraállásokról - teljes vételár átvételi nyilatkozat aláírása tanukkal, igazolás átadása Vevőnek, másik eredeti példány ügyvédhez történő továbbítása 	<ul style="list-style-type: none"> - bankhitel esetén a folyósításhoz szükséges igazolások beszerzése, és a bank részére történő átadása (földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződése elvitele ügyvédtől a hitelügymintézőhöz) - foglalón felüli önerő megfizetése (általában a pozitív hitelbírálatról való tudomásszerzést követően javasolt) - önerő igazolás elvitele ügyvédtől a hitelügymintézőhöz - utolsó vételár megfizetése, banki kölcsön folyósítása - Birtokba adás, jegyzőkönyv készítése az óraállásokról - Vevő: közmű átírások (FŐTÁV 30 napnál nem régebbi tulajdonátruházó nyilatkozat vagy földhivatali tulajdonjog bejegyző határozat meglétéhez ragaszkodik!)
<p>Javaslatok:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - elérhetőségek (e-mail, telefonszám) egymásnak történő megadása - vevő, eladó kölcsönös információ cseréje az ügy haladásáról - érdemi eseményt követően (tehermentesítés, vételár kifizetés) ügyvéd, ügyvédi iroda alkalmazott tájékoztatása ügyfelek részéről 	
<p>Megjegyzések:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ügyvédek szerződéskötés során nem tudják a telefonokat kezelni, sürgős esetben SMS-t, e-mailt írnak. - telefonhívást rejtett számról ne bonyolítsanak, mert nem tudjuk Önöket visszahívni. - telefonhívásokat kizárólag munkaidőben fogadunk. 	