Dr. Forgó Zsófia LL.M.
Ingatlan szakjogász, ügyvéd

Ezekre figyelj újépítésű lakásvásárlásnál

VÁLJ PROFI LAKÁSVADÁSSZÁ ÉS
SPÓROLJ AKÁR MILLIÓKAT!



www.fzslegal.hu

Útmutató újépítésű lakásvásárláshoz

Ebben az anyagban összeszedtem neked azokat a legfontosabb tudnivalókat, amelyek segítenek, hogy biztosan jól dönts, ha újépítésű lakást szeretnél venni.



Ha újépítésű lakásvásárlás előtt állsz, biztos vagyok benne, hogy ez lesz az egyik legizgalmasabb beruházásod!

A lelkesedés mellett azonban fontos, hogy **tisztában legyél a folyamat rejtett buktatóival.**

Mint ingatlanjogász és ügyvéd, napi szinten látom, hogy a **szerződések apró betűi mekkora anyagi terhet okozhatnak** azoknak, akik újépítésű lakást vásárolnak, de nem voltak felkészülve a folyamat buktatóira.

Segítek átlátni, hogy mi vár rád, ha újépítésű lakást szeretnél venni és mit tehetsz a saját anyagi biztonságod érdekében!

Tartalom

4 AZ ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSVÁSÁRLÁS 11 LÉPCSŐFOKA

6 PÉNZÜGYI FOGALMAK

8 A 3 KRITIKUS DOKUMENTUM

10 A 4 LEGNAGYOBB KOCKÁZAT

11 TEDD EZT, HOGY ELKERÜLD ŐKET!

Az újépítésű lakás-vásárlás 11 lépcsőfoka

01 **Telek megvásárlása –** A fejlesztő megveszi a telket

02 **Engedélyezési tervek –** Elkészül a szükséges tervdokumentáció

03 **Építési engedély** – Megszületik az engedély az építkezésre

04 **Társasház alapítás szándéka –** Feljegyzés a tulajdoni lapra

05 **Műszaki leírás** – Részletes terv a lakásokról

06 **Értékesítés megkezdése –** Itt lépsz be a folyamatba

07 **Építkezés elkezdése** – Megindul az építés

08 **Használatbavételi engedély** – Az épület használhatóvá válik

09 **Társasházzá alakítás –** Albetétesítés (erre később visszatérünk)

10 **Műszaki átadás-átvétel** – Ellenőrzöd a kivitelezést

11 **Birtokbaadás** - Átveszed a kulcsokat és beköltözöl!



01

PÉNZÜGYI

FOGALMAK



Ezeket tényleg értened kell!

Nézzük a legfontosabb különbségeket az egyes pénzügyi fogalmak között, hogy tudd, mi történik a pénzeddel!

FOGLALÓ	ELŐLEG	KÖTBÉR
Befizeted → beleszámít a vételárba	Befizeted → beleszámít a vételárba	Csak akkor kell fizetni, ha a szerződésben benne van
Ha te mondod le → **elveszíted**	Ha te mondod le → **visszakapod**	Leggyakoribb: késedelmi kötbér (ha későn fieztnél)
Ha az eladó mondja le → **duplán visszakapod**	Ha az eladó mondja le → **visszakapod**	Jellemző összeg: általában napi összegben van meghatározva
Kötöttséget jelent	Kevésbé köt	

Gyakorlati példa:

Ha aláírsz egy vételi ajánlatot "regisztrációs szerződés" néven, és 1.000.000 Ft-ot fizetsz, az valójában foglaló. Ha két hónap múlva meggondolod magad, bukod a teljes összeget.



02

A 3 KRITIKUS

DOKUMENTUM

Ezeket ne írd alá elővigyázat nélkül!

Nézzük a legfontosabb különbségeket a dokumentumok között, amikkel egy újépítésű lakásvásárlásnál találkozhatsz!**!**

VÉTELI AJÁNLAT/ SZÁNDÉKNYILATKOZAT

- Ártatlannak tűnik, gyakran "csak papírmunka"
- **Valóság:** Aláírással kötelezettséget vállalsz a lakás megvásárlására és kifizetésére
- **Legyél résen:** "Ajánlati biztosíték", "regisztrációs díj" = foglaló!
- **Tanácsom:** Soha ne írd alá azonnal! Kérj időt, hogy átnézesd az ügyvéddel.





ELŐSZERZŐDÉS

- Ebben már komolyabb összeget kérnek (több millió Ft)
- Itt dől el minden fontos részlet (méret, anyagok, határidők)
- **Kockázat**: Nem lehet bejegyeztetni a földhivatalnál → nincs széljegyed,
- **Gyakori hiba:** A vevőket gyakran megtéveszti az elnevezése és emiatt azt hiszik, "majd az adásvételi szerződésben egyeztetünk". Tévedés.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Itt dől el:

- **Tulajdonjog:** Teljes tulajdont kapsz a lakás felett vagy közös tulajdonba kerülsz sok idegennel?
- **Hitel:** Mikortól kell fizetned? (Gyakran már a lakás átadása előtt!)
- **Garancia:** Mire számíthatsz, ha valami elromlik?
- **Kilépés:** Milyen esetekben és hogyan szabadulsz meg a szerződéstől?





03

A 4 LEGNAGYOBB

KOCKÁZAT

HASZNOS PÉLDÁK

01

NEM LÁTOD MIT VESZEL

Csak terveket és marketing anyagokat látsz, nem a valódi anyagminőséget. Ha a műszaki leírás túl általános, a legolcsóbb anyagokat is használhatja a fejlesztő a lakásokban!

A LAKÁS MÉRETE VÁLTOZHAT

A "körülbelül 50 m^2" az átadáskor akár 47 m^2 is lehet. De te a 50 m^2 áráért fizetsz. Ez több millió forint veszteség lehet.

02

03

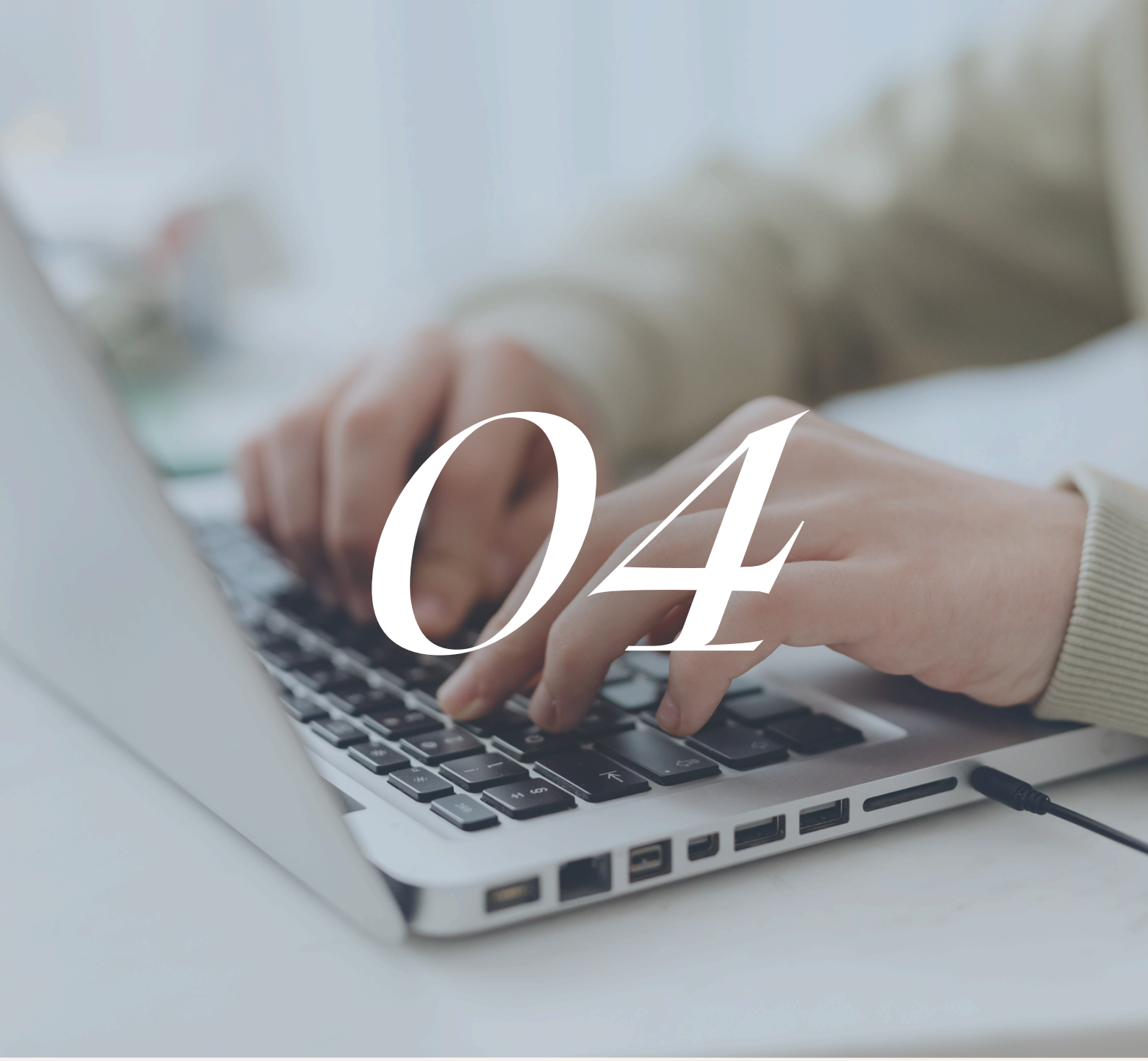
CSÚSZHAT AZ ÁTADÁS

Ez nem csak kényelmetlenség. Ha hitelt veszel fel, a bank elkezdi levonni a törlesztőt, függetlenül attól, hogy te beköltöztél-e már a lakásba. Dupla kiadás: albérlet + hitel fizetés, ami akár hónpokig is tarthat!

KÖZÖS TULAJDON LESZ AZ EGÉSZ ÉPÜLET

Előfordulhat, hogy nem kap külön lapot a lakás (elmarad az albetétesítés) és társasház sem lesz. Ez később hatalmas problémát fog generálni, amit neked kell majd megoldanod a többi tulajdonossal. Ennek hatalmas költsége lesz és időben is el fog húzódni.

04



04

TEDD EZT

ÉS KERÜLD EL A KOCKÁZATOKAT!



Így kerülheted el a kockázatokat!

NÉZD ÁT!

01



- **Építési engedély –** Kérd el a fejlesztőtől és nézd meg, hogy valóban létezik és érvényes.
- **Céginformáció** – Ellenőrizd le a céget, kik a tulajdonosok, milyen múltja van a cégnek?
- **Referenciamunka** – Kérj referenciát! Menj el megnézni egy korábban elkészült épületüket. Ha tudsz, kérdezz ott lakókat.

ELLENŐRIZD A SZERZŐDÉSBEN!

02



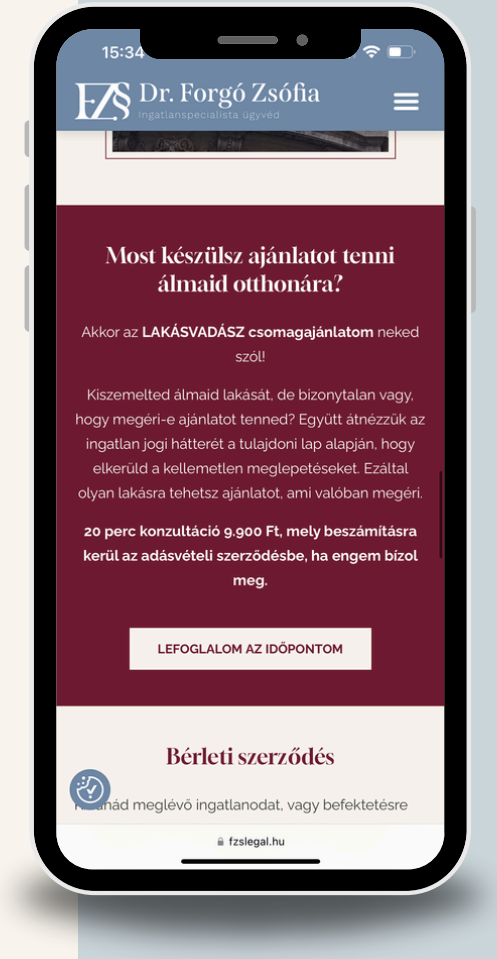
- **Fizetési ütem** – Legyen összhangban az építési állapotokkal. Ne fizess előre többet, mint amennyi elkészült.
- **Műszaki leírás** – Legyen konkrét márkákkal, típusokkal (pl. milyen csaptelep, milyen ablak).
- **Garancia feltételek** – Mennyi ideig javítanak hibákat?
- **Kártérítési záradékok** – Ha csúszik az építkezés vagy kisebb a lakás, legyen fix kártérítés a szerződésben!

A legbiztosabb megoldás

A fejlesztőnek mindig van ügyvédje, aki az ő érdekeit védi, legyen melletted is saját ügyvéd, aki a te érdekeidet képviseli!

Ebben tudok neked segíteni:

- **Átnézek minden jogi dokumentumot** – A vételi ajánlattól az előszerződésen át az adásvételi szerződésig.
- **Kiemelem a rejtett kockázatokat** - Így tudni fogod, hogy mit vállalsz azzal, ha aláírod a szerződést
- **Tárgyalok a fejlesztővel** – Kérvényezem a számodra kedvezőbb feltételeket.
- **Végigkísérlek** – A szerződésaláírástól a birtokbaadásig és válaszolok minden kérdésedre.



Nézd meg a szolgáltatást itt!



Ha most úgy érzed, hogy sok az információ,
teljesen normális. Az újépítésű lakásvásárlás komplex,
bonyodalmakkal teli, de nem kell egyedül végigmenned rajta!

Célom, hogy tájékozott döntést hozz, és megvédjem a befektetésedet, ami életed egyik legnagyobb anyagi döntése.

06 30 074 2626

www.fzslegal.hu

fzs@fzslegal.hu

Dr. Forgó Zsófia LL.M.
Ingatlan szakjogász, ügyvéd