

Ingatlan



Miképp spórolhatunk 100.000 Ft-ot fürdőszoba felújítással!



Még nem késő, hogy egy már csak idén igénybe vehető, felújításhoz kapcsolható adókedvezmény megigénylésével szépítsük meg, újítsuk fel fürdőszobánkat. Manapság az élet minden területén említésre kerülő válság

az új vásárlása helyett, felújításra ösztönzi az embereket, tulajdonosokat, ami olcsóbb megoldás sok esetben.



Így jól jöhet és akár 100.000 Ft-ot is megspórolhatunk egy fürdőszoba felújítás alkalmával, de várhatóan csak az idén az az adókedvezmény, aminek a segítségével hozzájuthatunk ehhez az összeghez. A háztartási adókedvezmény azok a magánszemélyek vehetik igénybe, akiknek éves összevont jövedelmük 3,4 millió Ft alatt van. Ahol 3,4 millió Ft és 3,9 millió Ft között van a jövedelem, ott sávosan csökkenő arányban vehetik igénybe az adókedvezményt, míg 3,9 millió Ft feletti jövedelem esetén, pedig már nem jár. Egy családon belül több személy is igénybe veheti, amennyiben külön-külön



megfelelnek a fenti feltételnek. A háztartási adókedvezmény lényege, hogy amennyiben az adózó háztartásával kapcsolatban meghatározott szolgáltatást vesz igénybe és arról, hiteles számlával rendelkezik adókedvezményt érvényesíthet. Az adókedvezmény mértéke a számla bruttó értékének 30 százaléka, amely beleszámít a 100 e Ft-os összevont adókedvezmény-körbe. A háztartási adókedvezmény igénybe vehető lakásfelújítás, és korszerűsítés, gyermekfelügyelet, gyermekgondozás, háztartásvezetés, házi ápolás, tüzelő és fűtésberendezés javítás, karbantartás, ház-

tartási nagygépek szervizelése, víz és csatorna szerelése, karbantartása szolgáltatások igénybevétele esetén, melyeket számlával kell tudni igazolni. A háztartási adókedvezményre jogosító számla adatait fel kell tüntetni az adózó adóbevallásban, így kontrollálja az APEH a kedvezmény jogosságát, illetve a számla kiállító bevallásainak helyességét.

A számlát annak a magánszemélynek a nevére kell kérni, aki az adókedvezményt várhatóan érvényesíteni fogja. Az adókedvezmény összegét, pedig bankszámlára vagy lakcímrre fogják az adóbevallás után visszatulni.

Sajnos várhatóan jövőre megszűnik a háztartási adókedvezmény, így utoljára a 2010-es adóbevallások során tudjunk ezt a kedvezményt igénybe venni.

Forrás: internet



Az új lakást vásárlók problémái

A válság miatt egyre több a nehezen értékesíthető és sokszor be sem fejezett lakás a piacon, mégpedig sokszor vonzó árszinten. A részletekre azonban a kedvező körülmények ellenére is figyelni kell, különben sok hónapos csúszásra és idegőrlő ügyintézésre is felkészülhetünk. A szakértők szerint érdemes banki finanszírozású projekteket keresni, ingatlanjogász segítségével szerződni, és csak zárolt számlára szabad fizetni. Sok millió forintos befizetés ellenére sem jutunk a kiválasztott lakáshoz, sőt, a vételáron túl is komoly összegeket kell kifizetnünk, ha költözni szeretnénk, és eközben hetekig-hónapokig elhúzódó ügyintézésrel kell bajlódnunk - ez minden lakásvásárló rémálma. Pedig sok esetben ez a magyar valóság. A fent említett problémák minden ingatlantípus esetében jelentkezhetnek, de különösen az új lakást kiszemelőknek kell figyelniük - a mostani válságos időkben, pedig



különösen. A gazdasági krízis ugyanis nagyon nehéz helyzetbe hozta a lakásépítő szektort, így megnőtt annak is az esélye, hogy a kivitelező vagy az építető bajba kerül. Márpedig ennek sokszor a lakásvásárlók isszák meg a levét. Óvatosságra inthet mindenkit az is, hogy az ingatlanhirdetések között szemezgetve nem egy olyat találni, ahol a képek alapján félkész házakban 20-30 százalékos diszkonttal kínálják a lakásokat. Az új lakást vásárlóknak számtalan körülményre kell figyelniük, ha nem szeretnének kellemetlen meglepetésekkel találkozni. Különösen résen kell lennie annak, aki félkész épületben szeretne lakást vásárolni, hisz ebben az esetben még ténylegesen nem



készült el a lakás, de akkor is vigyázni kell, ha netán egy „késznek látszó” házban veszünk ingatlant. Késznek látszó épületben is csak akkor vásároljunk lakást, ha annak már van használatbavételi engedélye, és meggyőződünk arról, hogy az összes közüzemi szolgáltató hitelesítette a látszólag meglévő víz-, gáz- és villanyórákat. Elképzelhető, hogy van vízóra, de nincs hitelesítve, és az sem ritka, hogy az épületben van villany, de



az csak ipari áram, miközben a lakossági fogyasztókkal nem is tud foglalkozni addig az elektromos művek, amíg nem szerelik fel az egyedi villanyórákat. Meglepő, ám mégis valóság az a tény, hogy akár hónapokig tartó késlekedést is okozhat egy-egy festés, parkettázás elmaradása, a fürdőszobai, konyhai szerelvények fel nem szerelése. Minderről a pórul járt vásárlók órákat tudnának mesélni. Számos problémát okozhat a banki ügyintézés is, és még az a vevő is szembetalálhatja magát bankfinanszírozási problémákkal, aki készpénzzel fizet.

Ha ugyanis a beruházó gondba kerül az általa felvett hitellel, hiába adja át a lakást, hiába mond le a tulajdonjogról, a vevő csak tulajdonjog fenn tartással veheti meg az új lakást. Az épület felhúzását finanszírozó - és az ingatlanra jelzalogot terhelő - banknak - ebben az esetben projektfinanszírozó bank, vagy projekt-hitelintézet - is hozzá kell ugyanis járulnia ahhoz, hogy a vevőt tulajdonosként bejegyezze a földhivatal - ez, pedig hosszú hónapokat is igénybe vehet. A legtipikusabb probléma, hogy csak az ingatlanok egy részét sikerül értékesíteni, a projektet pedig a válság miatt nem tudják befejezni, de a lakásokat hitelből vásárlók esetében



ennek ellenére elindul a hiteltörlesztés. A hiteleseknek az a legnagyobb gondja, hogy a hitel a szerződéses átadáskor

már ketyegni kezd, miközben ekkor még korántsem biztos, hogy teljesen kész is van a ház. Ilyen esetekben megegyezésre próbálnak jutni az érintett pénzüzetekkel. Ha van remény, hogy záros határidőn belül átadják a lakást, akkor halasztást kell kérni a banktól. Akkor könnyebb a helyzet, ha a projektet finanszírozó és a lakásvásárlási hitelt nyújtó bank ugyanaz a pénzüzet. Ha van remény, akkor a tapasztalatok szerint általában segítőkész a bank, de azokban az esetekben, ahol befagyasztották a projektet, sokszor csak peres úton lehet érvényesíteni a kárt a kivitelezővel szemben. A vevő a pert ugyan szinte biztos megnyeri, de addig sok év eltelhet. A kivitelező,



vagy eladó addig eltűnhet, cég esetében felszámolás alá kerülhet, legrosszabb esetben behajthatatlanná válik vevő kártérítési követelése. Sokszor előfordul, hogy csak az utolsónak tűnő munkálatok vannak hátra, de ha azok esetleg költségesek, akkor a beruházó-építető - akivel kapcsolatban áll a vevő - elhúzza a munkálatokat. Időt rabló és idegeket pusztító feladat lehet a használatbavételi engedély megszerzése is: ehhez nemcsak az önkormányzatnak, hanem számtalan hatóságnak - például a tűzoltóság és az ÁNTSZ



- az engedélye is szükséges. A vízórákat - ha egyedi vízmérők vannak a lakásokban - hitelesíteni kell. A



gázműveknél sokszor eladónak és vevőnek együtt kell megjelenennie, így az elfoglalt beruházók-építetők utolérése is időnként komoly gondot okozhat. Közvetlen tapasztalatok

bizonyítják, hogy ilyen esetekben nem könnyű időpontot egyeztetni a beruházóval. Hiszen neki nem feltétlen érdeke, hogy ráérjen, különösen, ha problémás a projekt. Ebben az esetben számára az idő húzása az érdeke. Olvasóink számára nem újdonság napjainkra oly jellemző tény, hogy szinte minden ember anyagi érdekből mozdul meg, egy csepp jó szándék, vagy szolidaritás sincs senkiben, még akkor sem, amikor pedig kötelezettsége. Ilyenkor jönnek elő azok a jellemző mobiltelefonáláskor adódó helyzetek, mint a hívott fél napokig nem veszi fel a telefont, ki van kapcsolva, de személy szerint nekem az tetszik a legjobban, hogy csak számkijelzéses hívásokat fogad, magyarul félni valója támadt. Gondot és pluszkiadásokat okozhat, ha a vállalkozók nem teljesítik az önkormányzatnak vagy valamilyen más hatóságnak tett ígéreteiket - például a járda rendbe tétele, ház körüli pótlólagos munkák. Előfordul, hogy társasház esetében a beruházó nem készíti el, vagy nem megfelelően készíti el a társasházi alapító okiratot, ami lehetetlenné teszi a lakásba való bejelentkezést, állítják egyesek. Ezt azért cáfolnám, mert egy alapító okiratot valóban el lehet rosszul készíteni, de ne feledjük, ez egy okirat, melyet ügyvéd ellenjegyez, azaz teljes egészében tisztában kell lennie a tartalmával.



Megint egy másik eset, ha a műszaki állapot nem felel meg a benne leírtakkal, de azért nem az alapító okirat a hibás. A teljes vételár kifizetése általános szabályként azt jelenti, hogy a vevő megszerezte a tulajdonjogot. A tulajdonjog „megkapása” és a jelzálogjog azonban két különböző dolog. A banki jelzálogjoghoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési jog korlátozza a tulajdonjog átszállását, de azon vevők esetében, akik a teljes vételárát egy elkülönített óvadéki számlára maradéktalanul megfizették, a bank alapesetben hozzájárul a javára bejegyzett valamennyi teher törlesztéséhez. Itt fontos azt tudni, hogy projekthitel esetében csak jelzálogjog kerül bejegyzésre, hiszen értékesítési célból készülnek ezek az ingatlanok, a bank is rövid távú finanszírozást ad, hiszen ez egy speciális hitelezési forma. A bankok szerint komoly kockázat, hogy értékkülönbség van az eddig kifizetett vételár és az elkészült állapot között, vagyis éri-e veszteség a vevőt azért, mert kevesebb az ingatlan aktuális értéke, mint a már megfizetett vételár. Az ügyféligények általában nem arra irányulnak, hogy változzon meg a törlesztési teher, hanem arra, hogy a keletkező veszteség hogyan minimalizálható. Mindezt, pedig csak az ingatlan befejezésével lehet elérni, nem a hitelek átütemezésével. Amennyiben van ilyen igénye, az ügyfél természetesen kérhet átmeneti fizetési könnyítést - például a futamidő-hosszabbítást vagy türelmi időt -, de ez nem jellemző. Különösen problematikus banki szempontból, ha a lakást azzal a céllal vették, hogy kiadva kitermelje a hiteltör-



lesztést - ilyenkor ugyanis jellemző a saját tőke nélküli, úgynevezett nullás hitel és a lízing, így a vevő nem képes fizetni a kamatokat sem. Ezek a hitelek sorra dőlnek be, arról nem is beszélve, hogy ezek a kölcsönök a forint gyengülése miatt sokkal többbe kerülnek, mint amivel az adósok eleinte kalkuláltak. A legnagyobb veszélyt - vagyis azt, hogy a pénzünk elveszik, de a lakást nem kapjuk meg - a legtöbb szakértő szerint azzal lehet a leg-egyszerűbben kiküszöbölni, hogy banki finanszírozással épülő házban veszünk lakást. Amennyiben ugyanis pénztézet áll a háttérben, akkor rögtön van egy nagyon komoly partnerünk, amelynek ugyanaz az alapvető érdeke, mint nekünk: a projektet befejezni. Ha banki finanszírozású projektről van szó, az mindenképpen biztosítékot jelent, a bank ugyanis olyan jogi keretet követel meg, ami gyakorlatilag kizárja a ház be nem fejezését. Ha a vállalkozó nem fejezi be az építést, akkor a bank veszi át az adott projektet, és a saját érdekében új kivitelezőt is talál - hisz a pénztézetnek is az a jó, ha a lakások elkészülnek, és így a hitelintézet is a pénzéhez jut. Itt fontos megjegyezni, hogy a vállalkozó még a befejezés előtt, vagy építés közben felszámolás alá kerül, ellenben komoly bonyodalmakat okozhat. Tény, hogy banki finanszírozás esetén a bank megvonhatja a kivitelezőtől mind a tulajdonjogot, mind az értékesítési jogot. Ha az adott lakás ki lett fizetve, akkor a lakás a vevő tulajdonába kerül. A bank a vevő tulajdonoszerzését nem akadályozhatja meg véglegesen még akkor sem, ha pénzügyi vitája van a vállalkozóval. Fontos részlet, hogy kinek fizetett a vevő a lakásért. Optimális esetben a

vevő a vételárát nem a kivitelezőnek fizeti ki, hanem a bank letéti számlájára utalja. Ezt csak ajánlani tudjuk, hiszen ebben az esetben nem vész el a vevő pénze. Sok vállalkozó ugyanis a készpénzben megfizetett, vagy a számlára átutalt és nem zárolt pénzekkel szabadon, de kifejezetten nem felelősségteljesen gazdálkodik. Elfelejtik, hogy az a pénz az adásáig és a tulajdonjog be nem jegyzéséig nem az övék! Azt a pénzt elsődlegesen az ingatlanra kell fordítaniuk. A finanszírozó bank általában megköveteli, hogy a vevők a fizetést egy zárolt számlára helyezik el, ha ez nem így történik, hanem a vállalkozónak utalunk, akkor az szinte arra költheti ezt a pénzt, amire akarja. Ha zárolt számlára fizetünk, akkor ki is lehet szállni a projektből, ha az átadás csúszik. Eltérő a bankok véleménye arról, hogy kinek a felelőssége a zárolt számlára történő fizetés. Az viszont tény, hogy a vevő érdeke a minél biztosabb pozíció, még akkor is, ha a bank nem követeli meg a vállalkozótól, hogy vevői egy általa figyelt zárolt számlára fizessék meg vételárrészleteiket, csak azért, hogy a projekt finanszírozó bank biztosítva legyen a hitel visszafizetéséről. Az utóbbi évtizedben sajnos nem volt ritka a vállalkozói lakásépítésekben a visszaélés fent részletesen leírt formája, így a komoly vevői károk elkerülése véget, érdemes elgondolkoznunk azon, hogy új lakás vásárlása esetén, hogy is teljesítünk a vállalkozó felé. Ne feledjük, készpénzes fizetés esetén hiába ír alá bármit a vállalkozó, ha eltűnik, eltűnik pénzünk is, hiszen a kifizetett összeg ellenértéke egy termék, amely esetünkben egy lakás. A lakás pedig, akkor késztermék, ha kész van! Ez jogilag is fontos kérdés, nemcsak műszakilag. Magyarul használatbavételi engedély szükséges, nem elegendő a birtokba adás, hanem tulajdonjog bejegyzés is szükségeltetik a Földhivatalnál, valamint a projekt hitelt nyújtó pénztézet jelzálogjogának a törlése is! Ha ezek rendben vannak, akkor a közmuvelőszolgálatok felé is rendben vagyunk.

Forrás: origo.hu

forrás: <http://www.nana.hu/>