



**A lakásvásárlás rejtelmei  
– nem csak kezdőknek**



***Óriási élmény, amikor elfordítjuk a kulcsot a zárban, és belépünk első saját lakásunk ajtaján. Az örömhormonok hatására még azt is el fogjuk felejteni, milyen rögzös út vezetett ide, a keresgéléstől kezdve az alkudozáson át a rengeteg ügyintézésig és papírmunkáig.***

Aztán pár évvel később, amikor már a második vagy harmadik lakásunkat vesszük, bizony rájövünk, hogy a lakásvásárlás is egy tapasztalat, amire szert lehet tenni, amiben gyakorlatot lehet szerezni. És minél többet tudunk már róla, annál gördülékenyebben megy.

Azoknak, akik még csak most vágnak bele ebbe a kalandba, összegyűjtöttünk néhány hasznos tudnivalót és tippet, hogy mire érdemes figyelni, illetve felkészülni. Hátha ezzel megspórolunk Kedves Olvasóinknak néhány zsákutcát és vargabetűt, és nem kell mindent a saját kárukon megtanulniuk.

## Hogyan fogjunk hozzá?

*Minél pontosabban tudjuk, hogy mit szeretnénk, annál nagyobb esélyünk van rá, hogy meg is találjuk, amire vágyunk.*

Ehhez az alábbi kérdéseket érdemes tisztázni magunkban:

- **Milyen célból keresünk ingatlant?** (Hiszen nem mindegy hogy lakni akarunk benne, vagy kiadjuk, magunknak vesszük vagy rokonnak, vagy esetleg családi vállalkozásunkat is itt tervezzük üzemeltetni.)
- **Mekkorát szeretnénk?** (Szingli életmódhoz más illik, mint egy nagycsaládoshoz.)
- **Milyen típusú ingatlant keresünk?** (Lakást, saját házat.)
- **Több generáció költözik együtt?** (Elszeparálható lakrészek lehetősége.)
- **Milyen településen?** (Kis falutól kezdve a nagyvárosig.)
- **Milyen környéken?** (Például a zöldövezetet preferáljuk vagy a belvárost.)
- **Mennyit tudunk rászánni a vásárlásra?**
- **Felújított, vagy felújításra váró ingatlant keresünk?**
- **Akarunk-e hitelt felvenni, és ha igen, mekkora összegben?**

Persze ezeken kívül is fel fog még merülni jó néhány szempont menet közben – amelyekről a későbbiekben szót is fogunk ejteni. De ha a fentieket már induláskor biztosan tudjuk, akkor sokkal hatékonyabban fogunk belevágni a keresésbe.

## Netre fel!

A keresés legfőbb eszköze manapság természetesen az internet. Ha naivan beírjuk a Google-be: az „eladó ingatlan” kifejezést, akkor több mint 11 millió találatot kapunk. Úgyhogy ennél sokkal jobban járunk, ha eleve **ingatlanokkal foglalkozó oldalakat** keresünk fel, mert ott a fentebb már említett paraméterek szerint válogathatunk a kínálatból.

Ezekből alapvetően három típust különböztetünk meg:

- **Hirdetési oldal ingatlan szekciója**
- **Ingatlanközvetítő iroda honlapja**
- **Ingatlan piactér**

Az első esetben olyan oldalról beszélünk, amelyen rengeteg féle apróhirdetés szerepel, az ingatlan csak egy a sokból. Éppen ezért általában ez a legkevésbé kifinomult megoldás. Ennél már jobb egy ingatlanközvetítő honlapja, hiszen nekik ez a fő tevékenységük. Viszont egy ilyen oldalon általában csak az iroda saját kínálata szerepel. A legprofibb megoldás egy olyan oldal, ami online piactérként működik, azaz kifejezetten ingatlanok meghirdetését, keresését szolgálja. Az ilyen honlapok egymással versenyezve folyamatosan fejlesztik szolgáltatásaikat, például

- rengeteg szempont szerint, részletesen kereshetünk rajtuk,
- elmenthetjük a kedvenc találatainkat,
- értesítést kérhetünk emailben a paramétereink szerinti ingatlanok megjelenéséről vagy éppen egy lakás árának változásáról,
- térképen megjelenítve láthatjuk az eladó ingatlanokat és egyéb hasznos információkat a környékről,
- és így tovább.

### Alapszabály: a több jobb

**Ha kigyűjtöttük a szimpatikus ingatlanokat, igyekezzünk személyesen olyan sokat megnézni közülük, amennyit csak lehet.** Egyrészt előben minden más, mint leírva és a fotókon. Másrészt nem csak az ingatlan, hanem a környék is fontos. Végül pedig: szemtől szemben láthatjuk csak azt, hogy mennyire tűnik megbízhatónak az eladó. Na és persze alkudni is csak személyesen tudunk. Számoljunk vele, hogy az írott listánkon felállított preferencia sorrend könnyen megváltozhat a személyes látogatások során.



## A kiválasztás szempontjai

*Ha a kiszemelt ingatlan kiállta az eddigi próbákat, és még mindig nem húztuk ki a listánkról, akkor ideje belemenni a részletekbe. Márpedig abból van bőven.*

### Elhelyezkedés és a környék adottságai

Az igényeinktől függően számtalan szempont felmerülhet.

- Preferálhatjuk a csendes vagy mozgalmasabb utcákat.
- Van, akinek a tömegközlekedés fontos, másnak a parkolási lehetőség.
- A gyermekeseknek egyáltalán nem mindegy, milyen közel van óvoda, iskola, játszótér.
- Az viszont mindenkinek számít, hogy bolt, orvos, és egyéb fontos szolgáltatás milyen messze található.
- Arról nem is beszélve, hogy mennyire biztonságos a környék.

Hasznos tudni, hogy a fentiek közül több dolgot is ellenőrizhetünk olyan honlapokon, amelyek térkép alapján tudunk az ingatlanok között keresni.

Például egy bűnözési térkép segítségével megtudhatjuk, mennyi bűneset történt az adott körzetben, beleértve a lopásokat, kocsifeltöréseket, személy ellen elkövetett bűncselekményeket és lakásbetöréseket. A megjelenített adatok a rendőrség hivatalos statisztikáján alapulnak.

De ugyanígy áttekinthetjük a közelben található szolgáltatások mennyiségét és típusát is. Sőt, a környék lakóinak demográfiai adatait és az épületek átlagos életkorát is megismerhetjük.

## Fekvés

Nem elhanyagolható szempont, hogy milyen fekvésű az ingatlan, egyes részeit mennyire éri a napsütés, vagy mennyire van árnyékban. Hiszen ez befolyásolja a mindennapi közérzetünket, hosszú távon akár az egészségünket is, ráadásul a fűtési költségeinkre is hatással lehet.

## Az épület állapota

Nem mindig szerencsés a frissen kifestett ingatlan, így ugyanis ezzel elfedésre kerülhetnek az épület akut problémái, így átmenetileg eltüntethetőek a

- kisebb-nagyobb szerkezeti repedések,
- penészesedések (hőhidas épületszerkezetek),
- lábazati falnedvesedések, stb.

melyek esetén a későbbiekben nehéz bizonyítani, hogy a hiba már az adásvétel előtt is fennállt.

**Még ha elsőre kifogástalannak tűnik is az épület, néhány kulcsfontosságú dologra mindenképpen figyeljünk oda.** Társasházak esetén ne csak a kiszemelt lakást nézzük meg, hanem az épületet állapotának egészét is, hiszen a közös tulajdonok felújítása minden tulajdonos kötelezettsége a tulajdoni hányadának megfelelően, például a földszinti lakóknak is kell tető- és liftjavítást is fizetniük.

- Szerkezet: falak és földem.
- Külső és belső homlokzatok állapota.
- Tetőszerkezet és annak fedésének állapota.
- Nyílászárók: ajtó, ablakok.
- Fűtés és a kémények (bélelt-e a kémény).
- Alagsor, pince talajnedvesség, talajvíz elleni szigetelése, falak hőszigetelése.
- Vezetékek: villany, gáz, víz.
- Burkolatok, falfelületek.
- Szaniterek: kézmosó, kád, wc.

Mindig mérlegeljük az ár és a várható felújítási költségek viszonyát.

Ha a falban futó villany-, gáz- vagy vízvezetékek rossz állapotúak, az potenciális veszélyforrást jelent. A korszerűtlen fűtés és szigetelés folyamatosan plusz költséget okozhat.

Hacsak nem vadonatúj lakást veszünk, minimum egy tisztasági festésre mindenképpen szükség lesz. De az is lehet, hogy le kell cserélni a parkettát, csempét, lambériát, vagy a kádat. Persze mindennek más lesz a megítélése az alku során, ha nem minőségi gond van, csupán más az ízlésünk, mint az előző tulajdonosé. Mint ahogy az is a mi problémánk, ha például egy falat ki akarunk venni, hogy összenyissunk két helyiséget.

Ha komolyra fordul a szándékunk, lehetőség szerint kérjünk fel szakembert – építészt, statikust – aki nálunk sokkal jobban meg tudja állapítani, hogy az épület állagát illetően mi a valós helyzet ahhoz képest, amit mi gondolunk, vagy amit az eladó mond. És egyúttal abban is tanácsot tud adni, milyen átalakítást lehet, illetve érdemes végrehajtani, és melyet nem.

## Fenntartási költségek

Hiába van pénzünk egy csodaszép, tágas, akár néhány tetszetős extrával felszerelt ingatlanra, attól még nem biztos, hogy a fenntartására is futja. Éppen ezért a várható fenntartási költségekkel mindig kalkulálni kell.

## Berendezhetőség

Lehet, hogy beleszeretünk egy világos, napsütötte nappaliba, aminek a fala szinte csupa ablak és ajtó, majd ráébredünk, hogy gyakorlatilag nincs helyünk, ahol a fal mentén bútorokat helyezhetnénk el. Ezért fontos azt is elképzelnünk – vagy akár lemérnünk – hogy egyes bútor- darabjainkat hová tudnánk tenni. Különösen akkor, ha extra igényeink vannak: egy zongora például nem minden lakásban fér el.

## Tároló helyiségek

A berendezési probléma különösen azoknál a gyorsan felhúzott, új építésű házaknál merül fel, ahol tipikusan nem építenek pincét, és a potenciális tárolóhelyiségek (kamra, gardrób) száma kevés és mérete kicsi. Számos esetben a garázs is csak akkor, hogy még éppen ki tudunk szállni a kocsiból, és kevés dolgot tudunk az autó mellett tárolni.

Ebben az esetben több szekrényre lesz szükségünk a lakótérben, amelyeket nem biztos, hogy el tudunk helyezni. Ráadásul van számos dolog, amire a szekrény nem jó megoldás: lásd a kerékpárokat, szánkót, a téli gumit, a nyáron használt kerti bútort, és egyéb nagyobb méretű használati tárgyakat.

## Elrendezés

Amikor megnézzük, mennyire tetszik a szobák száma, mérete, elrendezése, a nappalival és az étkezővel közös légtérű amerikai konyha, az emeletre vezető csigalépcső, akkor bizony nem csak a jelenlegi életmódunkra érdemes gondolni, hanem arra is, hogy mi lesz pár év múlva.

Ha fiatalok vagyunk, akkor azért, mert bővülni fog a család, és a gyerekek igényei, illetve a megváltozó életmódunk miatt más szempontok fognak felmerülni, mint addig. Ha pedig már idősebbek vagyunk, akkor számolni kell vele, hogy nem tudunk olyan könnyen mozogni, például lépcsőt mászni, mint korábban.

## Garázs

Gyakran a gépkocsik tárolására a talajszint alatti helyiségekben van csak lehetőség, a gépkocsi lehajtók – felhőszakadás esetén – a csapadékvizet összegyűjtve előnthatik az alsó szintet, komoly károkat okozva. A rámpák dőlésszöge miatt – alacsonyabb építésű autók esetében – a padlólemez, vagy a kipufogórendszer is sérülhet. Több beállóhelyes garázsok esetén egymás mellett állnak a járművek, vagy egymás mögött? Mekkora „művészet” beállni a garázsba?



## Mire kérdezzünk rá?

Van néhány kérdés, amit mindenképpen érdemes feltenni, amikor megnézünk egy ingatlant. Alapelv, hogy inkább kérdezzünk többet, mint hogy utólag jusson eszünkbe, hogy valami fontos dolog kimaradt. És persze számoljunk vele, hogy az eladó nyilván igyekszik némileg jobb fényben feltüntetni a dolgokat.

- Mikor épült a ház?
- Mióta van az eladó tulajdonában?
- Tehermentes-e az ingatlan?
- Mi lett felújítva és mikor? Fel kell-e újítani valamit?
- Mennyi a rezszi, a közös költség?
- Van-e olyan berendezés, bútor, amit az eladó hátra szeretne hagyni?
- Van-e bármiféle hibája a lakásnak, az épületnek?
- Milyen rendszerű a fűtés?
- Milyenek a szomszédok? (Sőt, akár csöngessünk is be, beszéljünk is pár szót a szomszédokkal!)
- Milyen a környék?
- Társasház esetén
  - Van-e felújítási alap, tervbe van-e véve valamilyen közös felújítás?
  - Van-e tartozása a háznak, vagy valamelyik lakónak?
- Miért árulja az eladó az ingatlant?
- Mennyire sürgős neki eladni?
- Mennyi időn belül tudna kiköltözni?
- Mennyit kér az ingatlanért?

### Az árfekvés ellenőrzése

Ha elég sok hirdetést átböngészünk, illetve elég sok eladóval tárgyalunk, akkor előbb-utóbb képbe kerülünk, hogy egy adott környéken, egy adott ingatlantípusért mi a reális ár. De gyorsabban és könnyebben is beszerezhetjük ezt az információt. Létezik olyan honlap, ami térképen mutatja be az eladó ingatlanokat. Így néhány kattintással nem csak azt tudhatjuk meg, hogy az adott területen hány eladó ingatlan van, és mely utcákban, hanem azt is, hogy mekkora négyzetméterenkénti árra számíthatunk. Az oldal hő térkép módjára eltérő színekkel jelzi a különböző árú zónákat. Ha pedig egy konkrét ingatlanra klikkelünk, akkor az ára piros, ha az átlag felett van, és zöld, ha alatta.

SIGNAL  
TIPP

## Alkudni muszáj

Ingatlan vásárlásnál az alkut az eladó általában beleszámolja a vételárba. Nincsenek írott szabályok, de olyan 5-10 % engedmény általában bevett gyakorlat lehet. Arra azonban a vevőnek és eladónak egyaránt törekednie kell, hogy az alku végén úgy érezzék, mindketten jól jártak.

Nem csak pénzbeni alku lehetséges, hanem a kiköltözés időpontja, beépített bútorok, háztartási gépek is képezhetik az alku tárgyát.

Az mindenképpen gyanús lehet a vevő számára, ha az eladó hamar, és jelentős összeggel csökkenti a vételárat - ez jelezheti azt, hogy valamiért az eladó szabadulni igyekszik az ingatlantól. Ez lehet számunkra kedvező, de az is megeshet, hogy egyéb ügyek állnak a háttérben, amelyet ügyvéddel kell ellenőriztetnünk. Az sem túl kedvező, ha az eladó túl hosszú kiköltözési határidőt szeretne kikötni, ilyenkor is legyünk óvatosak.

Persze az alku nem mindenkivel könnyű. Van, aki már több lépcsőben, sokat engedett az eredeti árból, és többet már nem akar. Aztán olyanok is vannak, aki saját értékítéletük alapján jócskán felülárazzák az ingatlant, és nem hajlandóak engedni belőle. Itt csak a türelem és kitartás vezethet célra - vagy rossz esetben még az sem.

## Ha megtaláltuk álmaink otthonát

Ha a sok keresgélés után egy éppen olyan ingatlanra bukkanunk, amire mindig is vágytunk, akkor önkéntelenül is fülíg szalad a szánk, hevesebben kezd verni a szívünk és még az is lehet, hogy nyíltan áradozni kezdünk a lakásról. Ne tegyük. Ha látszik rajtunk, hogy mennyire odavagyunk az ingatlanért, akkor az alku esélye elúszik. Sőt, az is lehet, hogy az eladó végül drágábban is ránk tudja sózni a lakást, mint amennyiért tervezte, vagy másnak el tudta volna adni.

## Foglaló kontra előleg

Amikor megszületett a szóbeli megállapodás a vásárló és az eladó között az árról és egyéb feltételekről, akkor a vásárlás biztosítékaként a vásárló foglalót adhat át a tulajdonosnak. Ez tulajdonképpen egy biztosíték, amely garantálni hivatott az eladó számára a vevő komoly szándékait. És természetesen ez fordítva is igaz. Ha a vevő hibájából hiúsul meg a szerződés, akkor a tulajdonos megtarthatja a foglalót. Ha viszont a tulajdonos áll el a vásárlástól, a dupláját kell visszafizetnie a vevőnek. Vis maior esetén szimplán visszajár a foglaló összege a vevőnek, mert egyikőjük sem tehető felelőssé abban, hogy az eladás nem jön össze. De figyelem, miután mindent megbeszéltünk, tisztáztuk az árat, átadtuk a foglalót, a tulajdonos egy szimpla meg gondoltam magammal nem úszhatja meg! A vis maior eseteit a törvény szigorúan szabályozza.

**Fontos tudni, hogy a foglaló és az előleg között különbség van. A szerződésben szabályozott előleg ugyanis a szerződés megghiúsulása esetén visszajár.** Szóval rajtunk múlik, hogy a kézfogáskor akarunk-e biztosítékként foglalót adni, vagy csak a szerződésben rendelkezünk egy előlegről, amit aláíráskor teljesítünk.

## Ügyvéd nélkül nem megy

A földhivatal csak akkor jegyzi be a tulajdonosváltást, ha az adásvételi szerződést ügyvéd vagy közjegyző ellenjegyezte. Azaz felelősséget vállal azért, amit a szerződésben leírtak, hogy a szerződést valóban azok írták alá, akik arra jogosultak, és minden szabályosan történt. Tehát ha ügyvédi ellenjegyzés nélkül köt szerződést, akkor tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyzi be és az eladó újra eladhatja az ingatlant.

### Ki fizeti?

Az ügyvédi költségeket a szokásjog alapján a vásárló fizeti, cserébe ő választhatja ki az ügyvéd személyét.

### Hogyan találjunk ügyvédet?

Ha ingatlanos szolgáltatást igénybe vettük a lakáskeresésnél, általában ő ajánl. De jó megoldás, ha az ügyvédi kamara címlistájában nézünk utána, vagy a weben található ügyvédkeresőkben, ahol többféle ajánlatot összehasonlíthatunk, mind a szolgáltatások terén, mind pedig az árakat tekintve.

## A szükséges okmányok

### Tulajdoni lap

Ha megvan a kiszemelt ingatlan, mindenképpen szerezzük be annak tulajdoni lapját. Ezt egy jogász pár perc alatt online le tudja kérni a földhivataltól. Nagyon fontos, hogy rendezettek legyenek a tulajdonviszonyok: az ingatlanlapon lévő bejegyzések egyezzenek meg az eladó által elmondottakkal. Tényleg azzal tárgyaljunk és kössünk szerződést, aki a valódi tulajdonos és joga van értékesíteni. Tisztázzuk, hogy milyen terhek vannak az az ingatlanon, és ezeket ki és mikor fogja rendezni. Ha valamilyen rendezetlen problémára vagy rejtett hibára később derül fény, az sok fejfájást okozhat nekünk a későbbiekben.

### Társasházi alapító okirat

Amennyiben a lakás egy társasházban van, szükség lehet az alapító okira, ami rögzíti a tulajdoni hányadokat, a saját és közös tulajdont, illetve ezek használati jogait.

### Nullás igazolás

Amennyiben társasházi lakást vásárolunk, a tulajdonosnak hoznia kell egy igazolást a közös képviselőtől, hogy nincs tartozása a társasház felé.

### Energetikai tanúsítvány

Ez a dokumentum, annak igazolására szolgál, hogy az európai standardhoz képest a lakásunk, házunk, üzletünk mennyire energiatakarékos. A hazai szabályozás alapján 10 kategóriába lehet besorolni az épületeket, a legjobb „A+”, legrosszabb pedig az „I” betűvel jelzett osztály. A célérték a „C” szint, ami a „Követelménynek megfelelő”.

A tanúsítványt az eladónak kell elkészíttetnie egy erre szakosodott céggel. A felmérés díja kb. 15-30 ezer forint. Az adásvételi, illetve bérbeadási szerződésben kötelező feltüntetni a tanúsítvány azonosító kódját, és a szerződő feleknek nyilatkoznia kell arról, hogy a tanúsítvány átadása megtörtént.

Az energetikai tanúsítvány 10 évig érvényes. Ennyi idő után az épület állaga, illetve a rendelkezésekben elvárt követelményszint is változhat, ezért a lejárat után eladáskor, bérbeadáskor új tanúsítványt kell csináltatni.

### Személyazonosító igazolvány

Természetesen az adásvételi szerződés megkötéséhez a személyazonosságunkat is igazolnunk kell majd az ügyvéd számára. A szerződéskötés előtt bizonyosodjunk meg róla, hogy érvényes legyen az igazolványunk.

# AZ ADÁSVÉTEL LÉPÉSEI

## Adásvételi szerződés

Ha a fentiek mind rendben vannak, akkor az adásvételi szerződést az ügyvéd fogja elkészíteni, amelyet aztán az eladó és a vevő is aláírnak, és ezzel a megállapodás szerinti ütemezésben teljesíteniük kell a tranzakciót.

## Birtokbavételi nyilatkozat

A két fél megállapodásának kérdése, hogy mikor történik meg az ingatlan birtokba adása. Lehet csak a teljes vételár megfizetésekor, de akár korábban is. De minden esetben egy dokumentumnak kell születnie arról, hogy a birtokbaadás megtörtént.

Ebben a felek egyrészt rögzítik, hogy az ingatlan megtekintett állapotban került átadásra, és az eladó nyilatkozik arról, hogy az épületnek nincs rejtett hibája. Ez a későbbiekben fontos lehet, ha mégis egy eltitkolt problémával találkozunk.

Egyúttal ilyenkor szokás rögzíteni a mérőórák állását is, hogy egyértelmű legyen, mikortól kell az tulajdonosnak viselnie a terheket.

## Garanciális papírok

Ha újjépítésű a ház, vagy csak újszerű, de egyes berendezések még garanciálisak, akkor ezek papírjait is ilyenkor kell átadni.

## Határidő

A tulajdonszerzés tényét az adásvételt követően 30 napon belül be kell jelenteni területileg illetékes Földhivatalhoz. Ellenkező esetben akár bírságot is kiszabhatnak ránk. Ezt az ügyvéd intézi helyettünk.

Amikor az átírás megtörtént, célszerű kikérni egy friss tulajdoni lapot, amelyen már mi szerepelünk, és ellenőrizni, hogy minden rendben van-e.

A mérőórák átírását viszont nekünk kell intézni, amit célszerű szintén minél előbb megcsinálni. A szolgáltatók honlapján lehet tájékozódni a szükséges papírokról és az ügyintézés módjáról.

## Támogatások

***Vásárlás előtt mindenképpen nézzünk utána, milyen támogatásokra vagyunk jogosultak.***

A legismertebb ezek közül a korábban szocpol néven ismert támogatás, ami 2015 közepe óta új néven és némileg módosult feltételekkel érhető el.

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) egy vissza nem térítendő állami támogatás, ami 500 ezer és 3 millió 250 ezer forint közötti értékben vehető igénybe, használt vagy új ingatlanok vásárlása és bővítése esetén. A mértéke függ az igénylő életkorától, a gyermekeinek számától és életkorától, az ingatlan alapterületétől, és az épület energetikai besorolásától. Ezért célszerű tételesen ellenőrizni az aktuális, ránk vonatkozó feltételeket.

## Hitel

### Mikor érdemes felvenni?

Számos oka lehet, ha az ingatlanvásárláshoz hitelre van szükségünk. Adódhat kényszerhelyzet is, ha nagyon kell a saját lakás, de nincs rá elég pénzünk. És az is megeshet, hogy beleszeretünk álmaink lakásába, amihez egy kicsivel több pénz kell, mint amennyit terveztünk.

Bármilyen is a motiváció, és akárhogyan is döntünk, az elmúlt évek hitelválságának az a tanulsága, hogy mindenképpen bizonyosodjunk meg róla: csak akkora terhet veszünk a nyakunkba, amekkorát aztán finanszírozni is tudunk.

Az mindenesetre biztos, hogy a teljes vételárat nem fizethetjük kölcsönből: a hitel nem érheti el a fedezetül kínált, azaz a megvásárolandó ingatlan 60, egyes, speciális esetekben 70 %-át.

## Milyen feltételei vannak?

Cselekvőképes, magyar állampolgárságú, bejelentett lakcímmel rendelkező személy kérhet hitelt. Rendelkeznie kell bejelentett munkahellyel, munkaviszonyból származó jövedelemmel. A kimutatott jövedelem és a kért, és megítélt hitel összege között természetesen van kapcsolat. Nem kaphat hitel az a személy, aki még a próbaidejét tölti.

Vállalkozók is kaphatnak hitelt, ha sikeres üzleti évet tudnak bemutatni, és a NAV-tól nullás igazolást szereznek be.

A legfontosabb minden esetben, hogy a hitel kérelmezőjének rendelkeznie kell tehermentes ingatlanfedezettel. Ez természetesen a megvenni szándékozott ingatlan is lehet. De ezenkívül minden pénzügyet egyéb, egyedi feltételeket is kiköthet.

## Konstrukciók összehasonlítása

A hitelfelvevő széles kínálatból választhat. Tanácsként azt tudjuk mondani, hogy nagyon fontos összehasonlítani a különböző pénzügyet által kínált konstrukciókat. Nem biztos, hogy a mai sláger, a rövid kamatperiódusú, alacsony kamatú hitel hosszútávon is alacsony kamatozású marad. Szánjunk időt a válogatásra, az információszerezésre. Ehhez az interneten remek összehasonlításokat találunk. De legyünk azzal tisztában, hogy az összehasonlítás nem mindig egyszerű. Még a THM sem nyújt elégséges információt. És arra is gondoljunk, hogy a törlesztőrészeket akkor is tudjuk-e majd fizetni, ha munkakörülményeinkben, élet-helyzetünkben változás áll be. Ne vállaljuk túl magunkat. A hitel hosszú évekre, évtizedekre megváltoztathatja életvitelünket, fogyasztási szokásainkat.

## Extra kötelezettségek és költségek

A bankok általában szigorú feltételeket szabnak annak érdekében, hogy a kölcsönadott pénzüket biztosan visszakapják.

Így például megeshet, hogy bár az adott ingatlan esetében a kis lakásszám miatt a törvény szerint nem kötelező társasházat alapítani, a bank a belső jogviszonyok pontosabb rendezése érdekében mégis kéri ezt. Továbbá kötelezővé tehetik lakásbiztosítás megkötését is.

# VÁRHATÓ KÖLTSÉGEK

## Ügyvéd

Az ügyvédek általában az ingatlan értékének 0,5-1 %-át kérik el szolgáltatásaikért, de minimálisan 55-75 000 Ft költséggel számoljunk!

## Közjegyző

Ha hitelt veszünk fel, közjegyzőre is szükség lesz. A díja várhatóan 30-40 ezer Ft körül fog mozogni.

## Átírási illeték

A vevőnek a vételár arányában úgynevezett visszterhes vagyonaátruházási illetéket kell fizetnie, melynek mértéke 4%. Vagyis egy 10 milliós ingatlan esetében 400 ezer forint, egy 20 milliós esetében 800 ezer, és így tovább.

Van azonban több kivétel is. Például nem kell megfizetni:

- Ha a vételár kisebb volt, mint egy másik, saját ingatlanunk eladási értéke, amit a vásárlás megelőző vagy követő egy éven belül adtunk el.  
(Vagyis ha a régi lakásunkat egy olcsóbbra cseréltük.)
- Ha a házastársak vagy egyenes ági rokonok között zajlott a tranzakció.
- Ha telket vásárolunk, amelyen négy éven belül építkezésbe kezdünk.
- Ha vállalkozó által épített új lakást veszünk.
- Ha még nem vagyunk 35 évesek, és első lakásunkat vesszük, maximum 15 millió Ft értékben.
- Ha önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő lakást vásárolunk meg.

## Jövedelemadó

Ha egyik lakásból másikba költözünk, a régi lakást általában eladjuk. Számoljunk vele, hogy ha drágábban sikerül értékesítenünk, mint amennyiért annak idején vettük, akkor a különbség adóköteles lehet. De csak akkor, ha a lakás kevesebb, mint öt évig volt a birtokunkban.

Mivel az illeték- és adószabályok akár évente változhatnak, az éppen érvényben lévő szabályozásnak mindenképpen utána kell nézni.



## Ne kockáztassunk: biztosítsuk!

*Legtöbbünk számára a saját lakásunk a legnagyobb összegű beruházásunk, ráadásul a legtöbb ingóságunkat is itt tartjuk. Ezért amint birtokba vettük, érdemes mielőbb biztosítást kötni rá, hogy megóvhassuk mindazt, ami számunkra értékes.*

## Mire figyeljünk a biztosítás megkötésénél?

Amikor a megfelelő biztosítást akarjuk kiválasztani, nem elég egyszerűen rábökni a legolcsóbb ajánlatra - célszerű számos egyéb tényezőt figyelembe venni.

Először is érdemes utánanézni, milyen a híre a biztosítónak, mennyire elégedettek vele az ügyfelek, milyen hajlandóságot szokott mutatni a kárösszegek kifizetésére, és milyen gördülékeny az ügyintézése.

Ezenkívül nem mindegy, mi mindenre nyújt fedezetet az adott biztosítás. Ilyenkor célszerű egyaránt figyelembe venni a tipikus káreseteket, és az ingatlanunk speciális adottságait. Ha a megfelelő biztosítási szakemberrel konzultálunk, ő biztosan segít majd rákérdezni az ingatlan azon tulajdonságaira, és a belőlük következő lehetséges károkra, amelyek alapján a tényleg nekünk való, testre szabott csomagot tudja összeállítani.



## Mit jelent az alul- vagy felülbiztosítottság?

**Alulbiztosítottság**nak nevezzük azt, ha a biztosítandó vagyontárgyakra meghatározott érték (azaz a biztosítási összeg) alacsonyabb,

- épületek esetén, a biztosított ingatlanon található összes épület és építmény újraépítési értékénél. (Itt a főépülettel együtt a melléképületek, a kerítések, kerti térburkolatok, medence stb. újraépítési értékéről beszélünk, és nem az ingatlan vételáráról, vagy forgalmi értékéről, mivel a telek – a földterület – nem biztosítható),
- ingóságok esetén, a különböző ingóság típusokra megállapított újrabeszerzési értékénél.

Ezen esetekben a biztosító a kárt csak a biztosítási szerződésben meghatározott biztosítási összegnek a vagyontárgy valószínű újraépítési, vagy ingóságok esetén az újrabeszerzési értékéhez viszonyított arányában térít.

Alulbiztosítottsághoz vezethet többek között még,

- ha a biztosítási szerződésben kevesebb személyt határozunk meg biztosítottként mint ahányan a való világban állandó bejelentéssel (lakcímkártya szerint) ott laknak, vagy ha
- felújítjuk, korszerűsítjük otthonunkat, vagy nagyobb értékű ingóságot veszünk és ezen a vagyonérték változás alapján nem módosítjuk a biztosítási szerződésünket.

Ezzel szemben **felülbiztosítás**nak azt nevezzük, ha az előző bekezdésben felsorolt esetekben magasabb újraépítési értéket, vagy ingóságok esetén magasabb újrabeszerzési értéket határozunk meg a való világosnál. Ez azon kívül, hogy magasabb biztosítási díjat jelent, azért sem jó, mert ha káresemény következik be, a biztosító csak a reális értéken téríti a kárt. Így például épületkárok esetén annál többet egy biztosító sem térít, mint amennyiből a kár helyrehozható szakipari munkálatokkal és anyagokkal együtt!

Éppen ezért fontos, hogy egyrészt a biztosítás megkötésekor jól határozzuk meg a biztosítási összeget, és az évek során gondoskodjunk ezek megfelelő szinten tartásáról

Speciális eset, ha társasházba, vagy lakószövetkezeti házba költözünk, mert akkor még azt is figyelembe kell venni, hogy mit fedez a társasház közös biztosítása, illetve mit nem, és ahhoz kell igazítani a saját tulajdonrészünk biztosítását, hogy ne legyünk sem alul-, sem pedig túlbiztosítva.



## Mik a legtipikusabb káresetek?

*Miközben a lakástulajdonosok általában a betöréstől, a tüzesetektől és az időjárás okozta károktól tartanak leginkább, valójában az üvegtörés és a csőtörés szokta vezetni a káresetek toplistáját.*

Ezzel együtt nem árt, ha a biztosítás megkötése előtt felmérjük, milyen kockázatok leselkedhetnek az adott ingatlanra.

- Üvegtörés bárkivel előfordulhat.
- A ház tetőfedése sérülhet egy nagyobb viharban vagy egy fa is rádőlhet az épületünkre. Lapostető esetén különösen fontos a jó szigetelés.
- A közművezetékek és csövek, amelyek az egyes lakásokba szállítják a vizet, áramot, gázt, vagy onnan el a szennyvizet, gyakran előregednek, eldugulnak, eltörnek.
- Nézzünk utána, a környéken van-e olyan vízfolyás, amely kiléphet a medréből, és ezáltal a környékünket fenyegeti.
- Ha az utca domboldalban van, a lehömpölygő víz is károkat tud okozni.
- Figyeljünk a ház körül álló fák állapotára. Ha öregek, korhadtak, egy vihar könnyen rádöntheti őket a házra, komoly károk keletkezhetnek az ablaküvegekben, vagy akár a tetőben.
- Hasonlóan kockázatos lehet, ha a környéket száraz időben bozót-, nádas- vagy erdőtűz fenyegeti.



## Milyen ingatlanokat preferálnak a betörők?

Nincs olyan hely, ahová ne lehetne betörni – de minél több idő és energia kell a bejutáshoz, annál nagyobb a kockázat az elkövető számára. Lehet, hogy az extra zárok, biztonsági felszerelések sem tudják megállítani a behatolót, de ez nem is baj, mert az is éppen elég, ha elriasztják. A bűnözők ugyanis a könnyű prédára hajtanak: sérülékenyebbnek tűnő, illetve a biztos eredménnyel kecsegtető ingatlanokat választják.

A betörési toplista élén a kertvárosi családi házak és a tanyák állnak, de vonzóak lehetnek a többemeletes társasházak és a lakótelepi épületek is – főleg akkor, ha a lakók nem zárják a kaput és nem használnak biztonsági eszközöket.

### Mi vonzza a betörőket?

- Ha nincs otthon senki. Ez leginkább a kertvárosi családi házakon látszik, főleg nyári szabadságok, karácsony és szilveszter környékén, illetve a téli hónapok alatt a síszezonban.
- Tanyák. Itt a hagyományos riasztóeszközöknek (rács, zár, mozgásérzékelős lámpák) sincsen sok értelme, ha több kilométeres körzetben nincs más a lakókon kívül.
- A látható jómód. Ha az ingatlan ránézésre azt sugallja, hogy innen van mit ellopni.
- A gyors ki- és bejutás lehetősége.
- A magas, zárt kerítés. Egy felmérésből kiderült, hogy ez nem távol tartja, hanem segíti a betörőket.

### Mi riasztja el a betörőket?

- Többféle zár, illetve heveder zárok mindig bezárva (új típusú – a zárbetét az ajtó síkjából nem emelkedik ki, a zárszerkezete, valamint a zárbetét védő „címer” az ajtó lapjához átmenő csavarokkal van rögzítve).
- Biztonsági ajtó (acélpántokkal, alul tollas kulcsos zárral, felül cylinderrel).
- Mozcásérzékelős lámpák.
- Vastag, ellenálló anyagból készült rácsok (több ponton a falba rögzített, nem pedig néhány, kívülről oldható csavarral az ablak- és ajtókeretre vagy -szárnyakra felszerelt).
- Riasztók.
- Kamerák.
- Hangosan ugató kutya.

A lakásbiztosítási feltételek alapján tájékozódjunk róla, milyen zárok, biztonsági berendezések alkalmazását várja el, illetve javasolja a biztosító, és ezek megléte vagy nem léte milyen hatást gyakorol a kártérítés mértékére.



## Miért érdemes felelősségbiztosítást kötni?

A kölyökkutyánk kisurrant a függőfolyosóra és megrágta a szomszéd néni kitergetett ruháit? A gyerkőcünk foci közben véletlenül berúgta az egyik udvari lakás ablakát? Nagypapa ablaknyitáskor levert egy virágcserepet, ami a földszinti lakó vadonatúj sportkocsiján landolt? Egy meggondolatlan mozdulattal többmilliós kárt is okozhatunk, illetve egy gyalogosként okozott közlekedési baleset, vagy sportbaleset során több tíz éven keresztül havi járadékfizetési kötelezettségünk is keletkezhet.

Akivel történt már hasonló, annak nem kell magyarázni, mekkora segítség, ha a biztosító mentesíti ügyfelét a kártérítési kötelezettség alól! Aki még nem járt így, az pedig elhiheti: egy efféle baleset bekövetkezése csak idő kérdése. Nem tudunk mindig mindenhol ott lenni, és mindenkire vigyázni.

A személyi felelősségbiztosítás például akkor jön jól, ha olyan személy gondozója vagyunk, aki nem rendelkezik önálló belátási képességgel, vagy korlátozott a belátási képessége. Ha egy ilyen illető - például a gyermekünk, vagy az idős szülőnk - valaki másnak kárt okoz, a biztosításunk adott esetben megtérítheti azt. De akár velünk is előfordulhat, hogy a legjobb szándékunk ellenére, véletlenül gyalogosként, kerékpárosként, vagy sportolás közben kárt okozunk valaki másnak.

Éppen ezért nem árt tudni, hogy amikor vagyonbiztosítást kötünk a lakásunkra, házunkra, vagy nyaralónkra, kapcsolódhat hozzá felelősségbiztosítás is. Sőt, egyes felelősségbiztosítási kockázatok nem csak a kockázatviselés helyén (vagyis a biztosított ingatlan területén) érvényesek, hanem nagyobb körzetben - akár egész Magyarország, vagy Európa területén is. Így aztán akkor is ki tud segíteni bennünket biztosítónk a bajból, ha például az utcán véletlenül nekiütközünk valakinek a biciklivel, vagy a kutyánk kirándulás közben, barátkozás címén egy pocsolyába lök valakit.

Mint mindig, ebben az esetben is fontos tájékozódni, hogy pontosan mit tartalmaz a kötvény, mire ad fedezetet a biztosítás, hiszen lehetnek benne kivételek, korlátozások.



# BIZTOSÍTÁS



## Miről kérdezzük az üzletkötőt?

- Mindenképpen kérdezzünk meg biztosítási szakembert, milyen biztosítást, illetve kiegészítő biztosításokat ajánl. Ő ismeri a tipikus eseteket, a statisztikákat, adott esetben a környéket is.
- Tisztázzuk vele, hogy pontosan milyen káreseményekre, és milyen összeghatárig vonatkozik a biztosítás.
- Arra is kérdezzünk rá, mik a kivételek, azaz milyen káresemények esetén nem fizet a biztosító. Ezeket mérlegeljük, és ha szükséges, válasszunk kiegészítő biztosítást.
- Feltétlenül szóljunk, ha van kutyánk, hiszen általában az ebek által okozott felelősségi károk térítésére külön biztosítást kell kötni.

A SIGNAL Biztosító nem vállal semmiféle felelősséget a kiadványban nyújtott információk aktualitásáért, helyességéért és teljességéért. A kiadványban szereplő tájékoztató nem teljes körű és az információk felhasználásával összefüggésben keletkezett károkért a Signal Biztosító nem vállal felelősséget. Ebben a kiadványban olvasható, biztosítások választásával kapcsolatos tanácsok nem minősülnek ajánlattételnek. Biztosításaink feltételeit megtalálja a [www.signal.hu](http://www.signal.hu) honlapunkon, illetve tájékoztatást kérhet kollégáinktól a 06-40-405-405-ös telefonszámon.

06 40 405 405 