

Kedves Jelentkező!

Egy kisokost, háttéranyagot tartasz most képzeletben a kezvedben, vagy ténylegesen, ha kinyomtatod, mert fontos számodra a papír illata (természetesen az újrahasznosított papíré).

A háttéranyag célja pedig nem más, mint hogy támogasson Téged a legfontosabb témakörök rövid áttekintésében, összefoglalásában.

Ez tehát egy áttekintés, nem a teljes anyag, és akkor javasolt használni, ha a reggeli kávé, napközbeni ásványvíz, vagy a délutáni tea mellé szeretnél rápillantani az OKJ Ingatlanközvetítő (52 341 02) képzés legfontosabb témáira, gondolataira.

Javallott felhasználása akár már tudásmérő teszt előtt, tanfolyam alatt, valamint hosszú távú elmefrissítőnek a tanfolyam sikeres abszolválását követő években.

Sikeres vizsgát és kellemes időöltést kívánunk OKJ Ingatlanközvetítő (52 341 02) tanfolyamunkon.

Radó Tamás
oktatási vezető
Akadémia 2.0

Üzleti etika

Az üzleti etika az etikai értékek üzleti magatartásra történő alkalmazását jelenti. Az üzleti etika releváns mind az egyének magatartásával, mind a szervezetek magatartásával kapcsolatban. Alapvető üzleti etikai értékek, a következők: felelősség, tisztesség, becsületesség, átláthatóság. Ezeknek az értékeknek mentén dolgozik egy ingatlanértékesítő.

Fontos kiemelni, hogy a szakmát és szereplőit minden esetben tiszteletben kell tartani, nem etikus magatartás, és elfogadhatatlan, hogy a szakmabeli kollégák az ügyfelek előtt alkotnak véleményt a másik munkájáról. Ezzel a magatartással saját magukat ássák alá.

Az ügyfél előtti megjelenés, a pozitív első benyomás is létfontosságú, hiszen azt először és utoljára van lehetőségünk megszerezni. Amit itt érdemes kiemelni, hölgyeknél kerülendő a túlzott ékszer viselete és smink használata. Férfiaknál pedig nyári időszakban a rövidnadrág viselete tilos. Minden esetben a pozitív megítélés érdekében, az első találkozáskor ne tegezzük le az ügyfelet, válasszuk a magázási formát.

Egy ingatlanértékesítéssel foglalkozó cég többféle megbízási típussal rendelkezik. Az egyik ilyen megbízási típus a kizárólagos megbízási típus, amely szolgáltatási csomagban az ügyfél bizalmát, biztonságát erősítve, benne foglaltatik, hogy az értékesítési folyamatban egészen a kulcsátadásig /birtokbaadásig kísérik.

Vevői oldalról, egy alapvető etikai szabály, hogy amikor mutatjuk az eladó ingatlant, akkor minden esetben az ingatlan valós állapotáról tájékoztatni kell az érdeklődőt. Az ingatlanban fellelhető hibákat nem szabad elhallgatni az ügyfél előtt.

Tárgyalástechnika

A megbízott értékesítő, aki az eladó ingatlanra megbízási szerződést köt a tulajdonossal, törekedjen arra, hogy folyamatosan tartsa a kapcsolatot a megbízási tárgyalás után egészen az üzletzárásig. Ennek a fő célja, hogy a már megszerzett bizalmat megtartja, és folytonosan mélyíti. Megtudja így tenni, hogy újra és újra minősíti a tulajdonost, ami azt jelenti, hogy tudja a megbízónál történt bármilyen változást. Természetesen ez a kapcsolattartás az ár levitelnél is nagy hangsúlyt kap, így jobban hallgat majd az értékesítőre, ha kap visszajelzést arról, mi történik az ingatlanának az értékesítése folyamán.

Vevői oldalon is fontos a folyamatos minősítés, több okból is kifolyólag. Először is a minősítő kérdéseinkkel fel tudjuk mérni, hogy mennyire komoly a vételi szándéka, és nem utolsósorban pedig fontos nekünk, hogy az általunk megkötött megbízásokra, potenciális vevőket vigyünk ki. Ezt vállaltuk az eladók felé a megbízási tárgyaláson, hogy az otthonukba olyan érdeklődőket viszünk ki, akiknek komoly vételi szándékuk van. A vevő vételi szándékának komolyságát és igényeit pedig kérdésekkel méred fel.

A vevőt már a vásárlási folyamat elején fel kell készíteni arra, hogy mire számíton, egészen az üzletzárásig, szerződéskötésig. Erre azért van szükség, mert tisztán kell látnia, hogy hogyan történik egy vásárlás, és ne érje őt meglepetés egyetlen apró részletben sem, amikor megtalálja a számára megfelelő ingatlant.

Abban az esetben, ha a vevőnek az általunk ajánlott ingatlanok közül egyik sem felel meg, akkor úgy, mint az eladónál, itt a vevőnél is fókusz a kapcsolattartás. Ha folyamatos kapcsolattartásra törekszünk, akkor lehetőségünk nyílik arra, hogy a vevőnél fennálló változásokról információkat gyűjtsünk be. Akár a vásárlási motivációja, akár a vásárlandó ingatlannal kapcsolatban felállított igények is változhatnak bármelyik pontnál a folyamatban. Ha ezekről mind tudunk, akkor ahhoz képest tudjuk mi is ajánlani az eladó ingatlanokat a portfóliónkból.

Érdemes a mielőbbi üzletzárásra törekedni, hogy ne engedjük ki az irányítást a kezünkből, hiszen annál kisebb az esély, hogy a vevő velünk zár üzletet.

Marketing

A marketing minden, amit egy ügyfél a szakemberrel, vagy egy céggel kapcsolatban tapasztal. Egy termékre vagy szolgáltatás eladására irányuló folyamat. Az ingatlanértékesítésben annak érdekében, hogy nagyobb célcsoportot elérjünk, használhatók: óriásplakát, TV reklám, molinó, szórólap, vagy facebook hirdetés, és ingatlanportálokon való megjelenés.

Mindig legyen nálunk értékesítőként névjegykártya, hiszen ez egy kiváló marketing eszköz. A névjegykártyán szerepelnie kell a nevünk mellett a telefonszámunknak, az e-mail címünknek és a szolgáltatásunk webhely címének. Ha az ügyfél ad nekünk névjegykártyát, akkor azt egy pozitív megjegyzés mellett, amit a kártyára teszünk, át vesszük, és írással felfelé elhelyezzük magunk elé a tárgyalóasztalon.

Az ingatlanhirdetés az eladó ingatlan elsődleges marketing eszköze, hiszen a jól megfogalmazott hirdetés és a jó fényképek felkeltik az érdeklődők figyelmét. Az ingatlanhirdetés célja, hogy eladjuk a hirdetett ingatlant, másfelől ügyélszerzésre és tájékoztatásra is szolgál. Egy hirdetésnek minden fontos adatot kell tartalmazni az ingatlannal kapcsolatban. Pl: négyzetméter, szobák száma, szintek száma, a szerkezet, fűtés típusa, komfortfokozat, ingatlan állapota.

Adatbázis kezelés

Egy ingatlanértékesítő egyik legfontosabb támogató eszköze az adatbázis, amelyben a saját és a kollégák ingatlanjai találhatóak.

Az adatbázisban történő ingatlan feltöltésekor meg kell adni a helyrajzi számot és az eladandó ingatlanra a földhivatalnál bejegyzett terheket. Ezzel az ingatlan valóságát ellenőrizni lehet. A tulajdonos hitelességét is tudjuk így ellenőrizni. Teljes egészében átláthatóságot nyújt. Az ingatlannál, amikor hivatalos négyzetméterről beszélünk, akkor a földhivatalban, az ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett adatok a mérvadók.

Ha az adatbázisunkban minél több ingatlan szerepel, tehát nagyobb a kínálat, akkor a keresői oldalt jobban ki tudjuk szolgálni. Így nagyobb az esély arra, hogy több sikeres üzletzárásunk lesz. Nagyobb kínálatból nagyobb bevételt lehet realizálni. Ha a nálunk jelentkező ingatlant kereső ügyfeleknek rögzítjük az igényeit, az általuk keresett ingatlan paramétereit, akkor hatékonyan tudunk dolgozni és vevőinket a legprecízebben kiszolgálni. És mindaddig, amíg meg nem találja kereső ügyfelünk a számára legmegfelelőbb ingatlant, akkor a folyamatos kapcsolattartás alatt ezeket az igényeket folyamatosan tudjuk pontosítani.

Ha az adatbázisunkban szereplő ingatlannál adatváltozás történik az ár tekintetében, és az adott ingatlan a saját portfólióunkban is benne van, akkor azonnal javítani szükséges a változásokra vonatkozó adatokat, hiszen a kínálatunkban mindig a valós információknak kell szerepelnie. Az aktuális adatok a korrekt adatok, és így lehet könnyen az ingatlant értékesíteni. Amennyiben nem adatváltozás történt, hanem eladásra került egy ingatlan, akkor pedig azt azonnal törölni kell a portfólióunkból. Ebben az esetben pedig egy másik ingatlant lehet meghirdetni.

Ingyanértékesítéssel kapcsolatos általános alapfogalmak

A következőkben néhány fontos alapfogalmat ismertetünk, amelyek az ingatlanértékesítés szakmai nyelvzetében sokszor előfordulnak.

Alapvetően kétféle megbízás típust áll módunkban kötni az ügyféllel: standart és kizárólagos.

A tulajdonos, amennyiben kizárólagos megbízást szeretne kötni a cégünkkel, akkor 3 nap áll rendelkezésére, hogy ha már van más ingatlanirodával együttműködése, akkor azt felmondja. Amennyiben pedig a tulajdonos maga értékesíti az ingatlanát, akkor azt szintén 3 napon belül jeleznie kell az ingatlan iroda felé, hogy a portfólióból törölni lehessen, a már nem aktuális ingatlanokat. Ha egy olyan eladó ingatlanal kerülsz kapcsolatba a szabadpiacon, amelyre már volt korábban a cégnek megbízási együttműködése, viszont jelenleg már nincs bent az adatbázisban, akkor köthetsz rá újból egy megbízási szerződést.

Amennyiben megbízási együttműködést kötünk a tulajdonossal, akkor neki, az eladás után járó jutalékot az adásvételi szerződésen, az első vételár részletből kell kifizetnie felénk.

Vevői oldalról fontos az első találkozás. Előnyös ezt lehetőség szerint az irodában megoldani. Ha erre nincs mód, akkor beszéljük meg az ingatlantól kissé távolabb. Ebben az esetben, és minden további ingatlan mutatáskor a megtekintési nyilatkozatot az ingatlan megmutatása előtt célszerű a vevővel kitöltetni és aláíratni. Az ingatlan pontos címét, soha, semmilyen esetben nem adhatjuk ki az érdeklődő ügyfeleknek. Amikor bent vagyunk az ingatlanban, akkor törekedjünk arra, hogy mi mutassuk be az ingatlant a vevő jelöltünknek, hiszen mi ismerjük leginkább az ügyfél igényeit, és a tulajdonos is látja, hogy szakemberrel van dolga. Egyszerre ne mutassunk túl sok ingatlant a vevőnek, mert sok lesz az információ és nehezebben tudja befogadni ezeket.

Műszaki ismeretek

1. Építőanyagok

A legjellemzőbb építőanyagok, illetve anyagcsoportok a következők:

- kőzetek (vulkánikus, üledékes, átalakult kőzetek, vulkáni tufák)
- fa (tűlevelűek, lombos fajták)
- műfa (laminált parketta, pozdorja, farostlemez, préselt lemez, OSB stb.)
- fémek (vas, acél, alumínium, réz, horganyzott acél stb.)
- égetett kerámiák (durva és finom kerámiák)
- adalékanyagok (homok, homokos kavics vagy közismert nevén sóder, perlit, kőpor, kőzúzalék)
- kötőanyagok (cement, oltott mész, mészhidrát, gipsz, műgyanta)
- habarcsok (mészhabarcs, cementhabarcs, gipszhabarcs, műgyantás habarcsok)
- beton és vasbeton
- üveg
- hő- és hangszigetelő anyagok (polisztirol hab, ásványgyapot, üvegyapot, fagyapot, cellulóz, PUR hab, üveghab stb.)
- vízszigetelő anyagok (bitumenes lemezek, EPDM gumilepel stb.)
- építési kemikáliák (festékek, oldószerek, hígítók, adalékszerek, ragasztók stb.)
- műanyagok
- gumi, műgumi

2. Épületszerkezetek, épületszerkezetek csoportosítása

Az épületszerkezetek csoportosítására vonatkozóan a szakmában, illetve a szakirodalomban több változat is fellelhető, valamint a csoportokon belül alcsoportok is előfordulnak. A különböző szempontok szerinti csoportosítási lehetőségek miatt egy-egy konkrét szerkezet akár több csoportba is besorolható. Pl. egy fából készült ablak besorolható a nem teherhordó szerkezetek, a nyílászáró szerkezetek, a térelválasztó szerkezetek, a szakipari szerkezetek és az utóbbin belül az épületasztalos szerkezetek közé is. Ugyanakkor pl. az alépítmények közé besorolható a

teherhordó szerkezetek közül az alapozás és a pincefal, a szakipari szerkezetek közül a talajvíz elleni szigetelés, de ide sorolható a pince melletti alagcsöves szivárgó is.

A következő felsorolás egy lehetséges, leegyszerűsített csoportosítási változatot mutat be.

- Tartószerkezetek, más szóval teherhordó szerkezetek
 - Elsődleges tartószerkezetek
 - Alapok, ezen belül síkalapok (sávalap, pont- vagy pillérialap, gerenda alap, gerendarács alap, vasbeton lemezalap) és mélyalapok (cölöpalap, kútalap, szekrényalap, résalap vagy résfalazás)
 - Függőleges tartószerkezetek
 - Teherhordó falak vagy főfalak
 - Pillérek és oszlopok
 - Vízszintes tartószerkezetek
 - Térlefedések (boltozatok, födémek, vasbeton héjak)
 - Falnyílás áthidalások (boltívek vagy boltövek, áthidaló gerendák, vasbeton boltívek)
 - Síkbeli és térbeli rácsostartók
 - Másodlagos tartószerkezetek (pl. lépcsők, erkélyek, függőfolyosók, fedélszékek)
- Nem teherhordó, illetve kiegészítő szerkezetek (pl. falazott válaszfalak, vázkitöltő falak, köpeny- és függönyfalak, kémények, szellőző csatornák és szellőző kürtők, kerítések, aknák, medencék)
- Szakipari szerkezetek (pl. épületasztalos szerkezetek, épületlakatos szerkezetek, kemény tetőfedések, épületbádogos szerkezetek, lágy tetőfedések, vízszigetelések, hőszigetelések, hangszigetelések, hideg- és meleg burkolatok, festések és mázolások, tapétázások, épületüveges szerkezetek, fehér munkák vagy gipszes szerkezetek, épületszobrászat, gipszkarton szerkezetek, álmennyezetek, álpadlók, cserépkályhák és kandallók, árnyékoló szerkezetek)
- Épületgépészeti rendszerek (vízellátás, csatornázás, fűtés, gázellátás, légtechnika, központi porszívó, gépi személy- és teherszállítás, kórháztechnológia, uszodatechnológia, konyhatechnológia, gépi hulladékkezelés)

- Épületvillamossági hálózatok (erős- és gyengeáramú hálózatok, érintés- és villámvédelem)

Építési módok

Épületeink szerkezeti rendszerezését, csoportosítását a legfontosabb tartószerkezeti ismérvek alapján célszerű lefolytatni.

Ezen belül is elsőrendű szempont a függőleges tartószerkezetek jellege, amely lehet vonal menti alátámasztó elem (teherhordó fal) vagy pontszerű (oszlop, pillér) alátámasztó elem. Az előbbi alkalmazásakor teherhordó falas (tömör falas), az utóbbi alkalmazásakor pedig vázas tartószerkezeti rendszerről beszélünk. Ezen két tartószerkezeti rendszeren belül úgynevezett építési (építés-kivitelezési) módokat különböztetünk meg. A megkülönböztetés alapvető szempontja az adott építés formája, rendje, technológiája. További szempont a felhasznált építőanyagok és a kialakított épületszerkezetek milyensége, fajtája. Ily módon az azonos építési módba sorolt épületek szerkezetiileg mindig, funkcionálisan pedig igen gyakran hasonlítanak egymásra. Az építés-kivitelezési módok állandóan fejlődnek, az aktuális társadalmi építési feladatokban az egyes építési módok szerepe nőhet, vagy csökkenhet, esetleg meg is szűnhet (pl. hazánkban a paneles építési mód). Egy-egy konkrét épületet vizsgálva a különböző építési módok egymást kiegészíthetik, a vizsgált épületben a különböző építési módokra jellemző technikai, technológia és szerkezeti megoldások akár együttesen, vegyesen is megjelenhetnek. Ilyenkor a meghatározás elsődleges szempontja a függőleges tartószerkezetek (falak, pillérek, oszlopok) építési módja.

A teherhordó falas (tömör falas) tartószerkezeti rendszeren belül az alábbi építési módokat különböztetjük meg:

- hagyományos (kiselemes) építési mód
- blokkos építési mód
- paneles építési mód
- térelemes építési mód
- öntött falas építési mód
- korszerű fa, műfa szendvics szerkezetű építési mód (gyors házak, kész- és félkész házak).

A vázas tartószerkezeti rendszeren belül a következő építési módokat különböztetjük meg:

- favázás építési mód
- acélvázás (könnyűszerkezetes) építési mód
- monolit vasbetonvázás építési mód
- előregyártott vasbetonvázás építési mód. A teherhordó falak alaprajzi elrendezése alapján a következő változatokról beszélhetünk:
- Hosszfőfalas elrendezés
Ennél a változatnál a teherhordó főfalak (a födémgerendákat vagy a födempallókat alátámasztó falak) az épület hossz tengelyével párhuzamosak. A hosszirányú főfalak az épületet, illetve az alapterületet úgynevezett menetekre osztják. Ily módon beszélhetünk egymenetes épületekről (két párhuzamos teherhordó fal), kétmenetes épületekről (három párhuzamos teherhordó fal) és hárommenetes épületekről (négy párhuzamos teherhordó fal). A teherhordó falak csak viszonylag kisebb méretű nyílásokkal (ajtókkal, ablakokkal, átjárókkal) törhetőek át.
- Harántfőfalas elrendezés
A teherhordó falak (főfalak) az épület hossz tengelyére merőlegesek és az alapterületet úgynevezett traktusokra osztják. Az így kialakított terek általában egy-egy rendeltetési egységet (garzonlakás, iroda, üzlethelyiség stb.) foglalnak magukba. A teherhordó falakra merőleges körítő falakba szalagablakok (közvetlenül egymás mellé beépített ablakok) helyezhetők el, amelyek biztosítják a belső terek kiváló megvilágítását és a szellőztethetőséget.
- Vegyes falas elrendezés
Az épület egészét tekintve hossz- és keresztirányú főfalak is megtalálhatók a teherhordó falrendszerben, a főfalak sejtyszerű belső tereket hoznak létre. Tipikusan ilyen elrendezésűek a panelházak, ahol az előregyártott födémpanel a helyiséget (szobát) határoló négy főfalra támaszkodik.

Hagyományos építési mód

A hagyományos, más szóval a kiselemes építési mód a teherhordó falas (tömör falas) tartószerkezeti rendszerbe sorolható be. A legrégebbi, a legelterjedtebb (különösen a családi házak vonatkozásában) és a legkevésbé iparosított építési eljárás, a használt építőanyagok (vályog, fa,

kő, téglá, beton stb.) zömében természetes építőanyagok, azok nem új keletűek (Innen a „hagyományos” elnevezés.). A munkafolyamatok fő jellegzetessége, hogy azok emberi erővel, alacsonyfokú gépesítettséggel (legfeljebb betonkeverő, elektromos kéziszerszámok használatával) is elvégezhetők. A felhasznált anyagok és az egyes szerkezeti elemek, falazó elemek mérete, súlya többnyire lehetővé teszi a kézi mozgatást és beépítést (Innen a „kiselemes” építési mód elnevezés).

A hagyományos építési mód esetében a jelentős épületterhek és a falazóanyagok viszonylag kis teherbírása miatt a kivitelezhető szintszám korlátozott, továbbá fentről lefelé haladva az egyre növekvő terhek (önsúly és hasznos terhek) miatt a falak vastagsága a hasznos alapterület kárára egyre növekszik.

A tömör falas építési rendszer megköveteli, hogy a többszintes épületek esetében a teherhordó falak egymás fölé kerüljenek, ezért helyhez kötöttségük jelentősen korlátozza a belső tér kialakításában a tervezői szabadságot, tehát az egymás fölötti szintek elrendezése azonos vagy közel azonos (A válaszfaloknak nem kell egymásfölé kerülniük.). Régi építésű, többszintes bérházak esetében azt tapasztalhatjuk, hogy az egymás fölötti lakások hasznos alapterülete, az azonos alaprajzi elrendezés ellenére a teherhordó falak vastagságának növekedése miatt fentről lefelé haladva csökkenő tendenciát mutat.

A hagyományos építési mód időigényes technológia. A falazási, betonozási és vakolási munkák jelentős helyszíni élőmunka ráfordítással járnak és feleslegesen sok technológiai (építési) vizet visznek a szerkezetekbe. E miatt az épület természetes módon csak hosszú idő után szárad ki (Penészesedési veszély!). A jelentős építési víz bevitel miatt a munkafolyamatok közé technológiai szünetet kell (kellene) beiktatni. A szerkezetek úgynevezett optimális páraháztartása 2-3 év után alakul ki.

A hagyományos építési módnál a leggyakrabban alkalmazott alapozási mód a síkalapozás, ezen belül is a sávalapozás. Anyagának régebben követ és téglát alkalmaztak. Ezeket mára teljes egészében kiszorította a csömöszölt beton, az úsztatott beton és a vasbeton. Az alapozási módot alapvetően az adott építéshelyszíni talaj adottságai (teherbírás, talajvíz jelenléte stb.) és az épület méretei határozzák meg. Ezért másfajta alapozási szerkezetek (elsődlegesen lemezalap) alkalmazásával is találkozhatunk. Régi épületeknél, elsősorban melléképületeknél az is előfordulhat, hogy az épület alá nem, vagy csak minimális alapot építettek.

A teherhordó falak, pillérek és oszlopok építésére számos megoldást alkalmaztak, illetve alkalmaznak. Legelterjedtebb ezek közül a téglából (égetett kerámia, mészhomok téglá) vagy egyéb kézi falazóelemekből (pl. gázbeton) épülő szerkezet, amikor a téglák közötti hézagokat (fugákat) habarccsal töltik ki, azaz a falazóelemeket habarccsal ragasztják szilárdan egymáshoz. A műemlék, illetve műemlék jellegű épületek falazó anyaga igen gyakran a természetes kő. A népi építészetre a vályogból épült teherhordó falak (vert fal, rakott fal, patics fal, vályogtégla fal), valamint a fa gerendából épült (boronafalak) jellemzőek. Számos épületnél vegyes falazattal is találkozhatunk (pl. kő-tégla, vagy vályog-tégla kombináció).

A falak és a födémek összekapcsolására ma már minden esetben monolit vasbeton koszorút alkalmaznak. Ez gyűrű szerűen összefogja a teherhordó falakat, valamint a födémről érkező terheket egyenletesen elosztva adja át az alátámasztó szerkezeteknek (falaknak). Gerendás födémek esetében a koszorú biztosítja a gerendavégek befogását, rögzítését is. Korábban a gerendavégek falba történő befogására vasbeton koszorú helyett úgynevezett bekötővasakat, vagy bajuszvasakat alkalmaztak.

Falnyílások áthidalására boltíveket (boltöveket) falaznak, vagy méretre gyártott, méretre vágott gerenda jellegű áthidalókat (előregyártott vasbeton, fa, acél) helyeznek el, vagy monolit (helyszínen készült) vasbeton szerkezeteket építenek be.

Térlefedő szerkezetként az alul-felül sík fafödémek mellett évszázadokon át az íves mennyezetet formáló boltozatokat alkalmazták. Az iparosodás, illetve az acélipar kialakulása tette lehetővé az acélgerendás födémek megjelenését. Többek között a tűzbiztosság követelményének való megfelelés igénye miatt alakultak ki az előregyártott vasbetonfödémek (betongerendás, födempallós, födémpaneles szerkezetek) és a félmonolit, illetve a monolit vasbeton födémek.

A hagyományos építési móddal készült épületek tetőszerkezete leggyakrabban a padlásteret létrehozó magastető, ezen belül is a fakötésekkel, csapolásokkal, szegekkel, ácskapcsokkal rögzített ács-tető. A magastetők tartószerkezetei kialakíthatók továbbá fa- és fém rácsostartókkal, előregyártott vasbeton elemekkel és monolit vasbeton szerkezettel (koporsó födém) is. A tetőszerkezet külső lefedésére bármilyen héjazat alkalmas (pl. nád, szalma, fazsindely, agyag- és betoncserep, hullám- és síkpala, fémlemez, bitumenes lemez).

Hagyományos építési móddal készült épületek esetében lapostetővel viszonylag ritkán találkozunk. Ha mégis, akkor ezek többnyire helyiségek feletti járható teraszok, szerkezeti kialakításuk, illetve rétegrendjük ehhez a funkcióhoz igazodik (járható tetők).

A sorra megjelenő, egyre újabb és újabb szakipari technológiák és építési anyagok szinte kivétel nélkül jól beilleszthetők a hagyományos építési mód rendszerébe. Így többek között megjelentek és egyre nagyobb jelentőséggel bírnak a víz-, hő- és hangszigetelő anyagok és rendszerek, a hőszigetelő fa, fém és műanyag nyílászárók, a korszerű fal- és padlóburkolatok, az állmennyezetek a legkülönbözőbb festékek, ragasztók és egyéb építési vegyi anyagok (pl. beton adalékszerek).

A hagyományos építési mód vonatkozásában az épületgépészeti rendszerek és épületvillamossági hálózatok szakszerű módon, szinte korlátozás nélkül kiépíthetők. A falak és födécek az állékonyság megőrzésének szem előtt tartásával az épületgépészeti és az elektromos vezetékek számára megvéshetők (pl. hornyok) és áttörhetők, a tartószerkezetek (pl. bilincsek, konzolok) számára megfúrhatók.

Blokkos építési mód

A blokkos építési mód a teherhordó falas (tömör falas) tartószerkezeti rendszerbe sorolható be. A blokkos építési mód a korszerű, tömeggyártást megvalósító iparosított építési technológiák első állomása. Lényege, hogy az építési idő csökkentése érdekében a teherhordó falak már nem helyszíni falazással téglából, hanem előregyártott, majd helyszínre szállított és autódaruval beemelt nagyobb faltömbökből épülnek. Ezek a faltömbök az úgynevezett blokkok, melyek mérete még nem éri el a szobafal nagyságát. A munkafolyamatokban még vannak a hagyományos építési módra visszamutató technológiák (Pl. a blokkok habarcskötéssel csatlakoznak egymáshoz, és a falakat is vakolni kell.), ugyanakkor már az ipari (üzemi) körülmények közötti előregyártás is megjelenik.

Ennek az építési módnak az alkalmazásával négyszintes lakóépületeket építettek az 1960-1980 közötti időszakban. Az épületek várható élettartama 120-150 év.

A blokkos építési mód nem igényel nagyon fejlett ipari háttérrel, az építés közepes fokú gépesítettséggel (pl. autódaruval) és közepesen képzett szakembergárdával is elvégezhető.

A leggyakrabban alkalmazott alapozási mód a síkalapozás, ezen belül is a sávalapozás. Az alap készítésekor azt is figyelembe kellett venni, hogy a blokkos építési mód teherhordó falai különösen érzékenyek az alapozási hibákra, az alaptörésekre, az egyenlőtlen süllyedésekre. Ezért a monolit sávalapok felső övét vasalással erősítették meg, azaz ide egy koszorú jellegű szerkezetet építettek be.

A teherhordó falak előregyártó üzemekben, a kezdeti időszakban téglából, a későbbiek során pedig könnyűbetonból készültek, többnyire kohósalak adalékanyag felhasználásával. A falvastagság 30 cm, ez felelt meg az akkori hőtechnikai előírásoknak. A blokkok szélességét a 30 cm-es modulrendszer határozta meg, tehát 90 cm, illetve 120 cm. Magassági méretre három változat jellemző:

- kisblokk (parapetfal, azaz az ablak alatti fal)
- középblokk (Félemelet magas, tehát szintenként 2 darabot helyeztek egymásra.)
- nagyblokk (emelet magasságú).

A blokkokat habarccsterítésre állították rá. Az elemek függőleges élei hornyoltak, elhelyezést követően ezeket az egymással szembe kerülő hornyokat felülről híg cementes habarccsal öntötték ki.

A falak és a födémek összekapcsolására monolit vasbeton koszorút alkalmaztak. Ez gyűrűszerűen fogja össze a teherhordó falakat, valamint a födémről érkező terheket egyenletesen elosztva adja át a teherhordó falaknak.

Falnyílások áthidalására L szelvényű idomacélokot alkalmaztak, az ablakok fölött az ilyen módon megerősített koszorúk látják el a nyílásáthidalás szerepkörét is.

Födém szerkezetként alul-felül sík, pallószerű, előregyártott, hosszában üreges vasbeton elemeket (körüreges födempalló) építettek be.

A blokkos építési móddal készült épületek tetőszerkezete leggyakrabban nemjárható lapostető, egyenes rétegrenddel, kavicsolt bitumenes lemezfedéssel.

A válaszfalakat többnyire kerámia válaszfallap téglákból falazták, 6 cm illetve 10 cm falvastagsággal.

A tartószerkezeti elemek (blokkok, födempallók) nem véshetőek meg, ez a tény befolyásolja az épületgépészeti és épületvillamossági rendszerek kiépítését. A csővezetékek a téglaválaszfalak kivételével falon kívül szereltek, a strangok körbe falazott szerelőaknában kerültek elhelyezésre. Az elektromos vezetékek védőcsővezetés nélküliek, falra ragasztott és levakolt MM kábelek.

Paneles építési mód

A paneles építési módot a fejlett, iparosított építési eljárások közé soroljuk, ahol a jelentős üzemi, házgyári előregyártás mellé gyors és jól szervezett, szalagszerű helyszíni szerelés, illetve befejező munkálatok társulnak. A nagyfokú előregyártásnak köszönhetően jelentős mértékben csökkenthetővé válik a helyszíni élőmunka mennyisége. Ezen építési mód rendszerelve az, hogy a szoba méretű fal- és födém paneleket házgyárakban, panelüzemekben többnyire típustervek alapján előre legyártják, a beépítés sorrendjében a helyszínre szállítják, a helyére beemelik és hegesztett kötésekkel, valamint a függőleges és vízszintes illesztési hézagok kibetonozásával egymáshoz erősítik.

Magyarországon ezzel a folyamatosan továbbfejlesztett házgyári technológiával 1962 és 1992 között mintegy 510.000 lakást építettek, az itt élők száma körülbelül 2 millió, az ország teljes lakosságának egyötöde.

A paneles építési mód esetében az alapozás (amely az adott épület méreteitől, valamint az adott talajminőségtől függően sík- és mélyalap is lehet) mindig úgynevezett fogadószínttel egészül ki. A fogadósínt minden esetben monolit vasbeton szerkezet (Pl. alap feletti monolit vasbeton koszorú, cölöpök feletti gerendarács, vagy öntött technológiával készülő dobozszerű szerkezet. A dobozszerű szerkezet magába foglalja a pinceszinti, vagy a földszinti helyiségeket.). A fogadósínt legfelső síkjának alkalmasnak kell lennie a viszonylag nagy méretpontosságú falpanelek fogadására.

Homlokzati falpanelként leginkább úgynevezett szendvicspaneleket alkalmaztak. Ezek homlokzati eleme egy vékonyabb (6-7 cm) vasbeton szerkezet, amely a homlokzati felületképzés mellett

biztosítja a csapadékvíz elleni védelmet, és a külső mechanikai védelmet is. Középső réteggént a hőszigetelés érdekében polisztirolhab (Hungarocell) táblákat építettek be. A belső vastagabb (15-16 cm) vasbeton fal feladata a teherhordás. A három réteget a házgyárban rozsdamentes acélkampókkal fogták össze. A közbülső teherhordó falak 15-16 cm homogén vasbeton szerkezetek, hőszigetelés nélkül. A teherhordó falak alaprajzi elhelyezkedése vegyes főfalas (sejtszerű) elrendezésű.

A koszorú statikai szempontból kisebb jelentőséggel bír. Szerepe a hegesztett kapcsolatok korrózióvédelmére, valamint az illesztési hézagok lezárására korlátozódik. Kibetonozása az elhelyezett, az állító csavarokkal beállított, valamint a szomszédos elemekhez már hozzáhegesztett falpanel alatti hézagon keresztül alácsömöszöléssel történt.

A falnyílások fölé külön nyílásáthidalók elhelyezésére nincs szükség, a falpanelek a nyílásokat a szükséges megerősítő vasalatokkal együtt tartalmazzák.

A födémpanelek alul-felül sík, tömör vasbeton lemezek 16 cm vastagságban, a falpanelekhez hasonlóan félszoba, szobanagyságú méretben. A többi teherhordó szerkezetéhez a kiálló kampók összehegesztésével, majd az illesztési hézagok kibetonozásával kerül rögzítésre.

A panelos építési módot esetenként vegyítették a térelemes építési móddal, amikor például a fürdőszoba térelemet, mint egy nagyméretű dobozt, teljesen berendezve, burkolattal ellátva szállították az építés helyszínére, és így is emelték be a helyére.

A paneles építési mód sajátossága, hogy a fal- és mennyezeti felületek nem igényelnek vakolást, tehát felület-előkészítést követően azonnal festhetők, illetve tapétázhatók. A homlokzati felületképzés már a házgyárban elkészült.

A technológiai fejlődés kezdeti időszakában a nyílászárók fából készültek, és utólagosan szerelték be őket. A későbbiekben a nyílászárók üvegezve és mázolvá már a házgyárban beépítésre kerültek a falpanelekbe, illetve áttértek a műanyag ablakok alkalmazására is.

A tetőszerkezet többnyire nem járható lapostető, egyenes rétegrenddel, kavicsolt bitumeneslemez vízszigeteléssel. Az egyéb szakipari munkák, figyelembe véve a jelentős üzemi előregyártást, nem mutatnak jelentős eltérést a többi építési módnál alkalmazottaktól.

A víz- és csatorna strangok szerelő aknában kerültek elhelyezésre. A fűtés a technológia kezdeti időszakában többnyire szabályozhatatlan, egycsöves rendszerű. A későbbiek során áttértek az átkötőszakaszos egycsöves, majd a kétcsöves fűtési rendszerre. Az elektromos vezetékek széklécek mögé kerülnek, ahol ez nem lehetséges, ott kábelcsatornában vezetik. A technológiai fejlődés utolsó szakaszában a panelekbe már betonzás előtt elhelyezték a védőcsöveket.

Szakemberek először 1985-ben foglalták meg a panelépületekkel kapcsolatban jelentkező műszaki problémákat, és utaltak a rehabilitáció szükségességére. Azóta a rehabilitációs törekvések viszonylag kevés helyen valósultak meg, annak ellenére, hogy a műszaki megoldások már teljeskörűen rendelkezésre állnak. Az elmaradás leginkább finanszírozási nehézségekkel, illetve a panelépületekben élő lakosság (tulajdonosok) sajátos szociális körülményeivel és élethelyzetével magyarázható.

Térelemes építési mód

A térelemes építési mód az előzőeknél még nagyobb méretű előre gyártott szerkezeti elemeket alkalmaz. A blokkos építési módnál a teherhordó falak nagyobb méretű faltömbökből épültek, a panelos építési módnál a házgyárban előre legyártott fal már szobafal nagyságú volt, a térelemes építésnél pedig helyiségeket, kisebb helyiség csoportokat gyártanak le előre, és ezeket a dobozszerű szerkezeteket szállítják az építés helyszínére beépítés céljából. A helyiségeket az előregyártó üzemekben teljeskörűen felszerelik, berendezik, azokat a helyszíni beépítés után már csak a közművekre kell rácsatlakoztatni.

A korábban leírtak szerint panelházakban is találkozhatunk térelemmel. Néhány típustervre jellemző, hogy a fürdőszobát, mint egy nagyméretű dobozt, teljesen berendezve (kád, mosdó, WC) és burkolatokkal ellátva szállították az építés helyszínére, és azt így emelték be a helyére. Ezekben a lakásokban a fürdő padlószintje néhány centiméterrel magasabban van, mint a többi helyiség padlószintje, és a fürdő belmagassága is kisebb, mint a többi helyiségé.

A térelemes építési módhoz sorolhatók a nagyobb építkezések konténerekből felépített felvonulási épületei is, ahol a konténerek a funkciójuknak megfelelően már a legyártás során berendezésre kerültek (iroda, öltöző, fürdő, WC, raktár).

Néhány lakótelep mellett található továbbá vasbeton térelemekből épített garázssorok is.

Öntött falas építési mód

Az öntött falas építési mód a teherhordó falas (tömör falas) tartószerkezeti rendszerbe sorolható be, napjainkban is széles körben alkalmazzák. Alapelve az, hogy a teherhordó falakat, és többnyire a födémeket is, a helyszínen megépített öntőformákban, szakszóval zsaluzatokban állítják elő, ezekbe öntik ki. A helyszínen épített beton- és vasbeton szerkezeteket monolit szerkezeteknek nevezzük. Az ilyen technológiával készült épületek nagyon merev, dobozszerű szerkezetek.

A teherhordó falak öntésére könnyűbetont, vagy vasbetont használnak. A könnyűbetonok porozitásuk miatt több-kevesebb hőszigetelő képességgel bírnak, ugyanakkor teherbírásuk lényegesen kisebb, mint a normál vasbetoné. A falak öntéséhez alkalmazott könnyűbetonok adalékanyaga kohóhabsalak, vagy egyszemcsés kőzúzalék lehet. Mivel a salakbeton nem védi meg a vasat a korróziótól, ezért a salakbeton építési technológiára az jellemző, hogy a falak vasalás nélkül készülnek. (Födém ezért ma már nem is készíthető salakbetonból!) Egyszemcsés mészkőzúzalék adalékanyag alkalmazása esetén a 10-20 mm átmérőjű kőzetdarabok közötti kitöltetlen tér, az oda bezárt levegő biztosítja a hőszigetelést, amely a mai hőtechnikai előírások mellett már csekély mértékűnek tekinthető. A könnyűbeton falak vastagsága általában 30 cm.

A normál vasbeton falak lényegesen nagyobb teherbírással rendelkeznek, tehát magasabb épületeket lehet belőlük építeni, ugyanakkor a homlokzati falakat minden esetben hőszigeteléssel kell ellátni. Erre leggyakrabban a DRYVIT jellegű hőszigetelő rendszereket alkalmazzák. A vasbeton teherhordó falak vastagsága általában 15-20 cm.

A zsaluzatok építésénél két irányzatot különböztethetünk meg: a benmaradó zsaluzatokat, zsaluköveket, illetve a hagyományos, a beton megszilárdulása után elbontásra kerülő zsaluzatokat.

A bennmaradó zsaluzatok esetében speciális, függőlegesen átmenő üreges (lyukas) falazó elemekből (zsalukövekből) 2-3 soronként haladva elkészítik a fal felületét adó kérget, majd a függőleges üregeket kiöntik betonnal. A falazóelem (kéreg) anyaga lehet például beton, fabeton vagy polisztirol hab is. Az utolsóként említett falazóelem egyúttal biztosítja a falak hőszigetelését is.

Az elbontásra kerülő zsaluzatok változatai a következők:

- kistáblás zsaluzatok
- nagytáblás zsaluzatok
- alagút zsaluzatok
- csúszó zsaluzatok
- kúszó zsaluzatok.

Mivel az alkalmazott zsaluzatok többnyire milliméter pontossággal összeállított acélzsaluzatok, ezért ennél az építési módnál a zsaluzatok precíz szerelhetősége érdekében az alap felső síkját úgynevezett fogadósíntnek kell kialakítani, vagy az alapra külön fogadósíntet kell építeni.

A teherhordó falak az erre az építési módra alapvetően jellemző monolitikus technológiákkal készülnek. Pillérek és oszlopok alkalmazása erre az építési módra nem jellemző. A teherhordó falak alaprajzi elrendezése lehet harántfőfalas elrendezésű és vegyes főfalas elrendezésű is.

Önálló koszorú kialakítása csak eltérő anyagú falak és födécek (pl. monolit fal és előregyártott vasbeton födém) alkalmazásakor szükséges. Azonos anyagú fal és födém szerkezetek esetében (pl. alagút zsaluzat) elegendő a csatlakozási keresztmetszetek többletvasalással történő megerősítése.

Az öntött falakba kerülő falnyílások már a zsaluzat megépítésekor kirekesztésre kerülnek, azok fölé külön áthidaló gerenda kialakítására nincs szükség, legfeljebb ide többletvasalást helyeznek.

A födécek előregyártott vasbeton elemekből (pl. födempallóból koszorúval), vagy monolit vasbetonlemezből készülhetnek. Az utóbbi változat esetében a födém zsaluzata készülhet a fal zsaluzatával együtt (pl. alagútzsaluzat), vagy a fal elkészülte után egy második ütemben (pl. nagytáblás zsaluzat, csúszó zsaluzat).

A műanyag, vagy acélzsaluzatban készült vasbeton szerkezetek felülete sima és nagy méretpontosságú, ezért ezek vakolást nem igényelnek. Kiszáradás és felület-előkészítést (glettelés, alapozás stb.) követően közvetlenül festhetőek, illetve tapétázhatók.

A könnyűbeton falak minden esetben vakolást igényelnek. A benmaradó zsaluzatos rendszereknél a falazó elem anyaga határozza meg a falakra kerülő felületképzések milyenségét.

A vasbeton falak utólagos megvívása nem megengedett, ezért az épületgépészeti és épületvillamossági hálózatok megtervezés (nyomvonalak tervezése) nagy gondosságot igényel. Kivitelezéskor, a zsaluzat megépítésekor, illetve a betonozás megkezdése előtt a fal- és földemáttörések részére a kirekesztések elhelyezése, az elektromos vezetékek részére a védőcsövek és különböző kötődobozok tervszerinti elhelyezése szintén nagyfokú odafigyelést igényel.

Vázás építési mód

A vázas tartószerkezeti rendszerbe tartozó építési módok közös jellemzője az, hogy az alátámasztó szerkezetek pillérek, oszlopok, tehát az alátámasztás pontszerűen, rúdszerű szerkezetekkel történik. A függőleges teherhordó szerkezetek ily módon kevés alapterületet foglalnak el, a térelválasztó falak, vázkitöltő falak szinte korlátozások nélkül bárhová elhelyezhetők, elbonthatók és áthelyezhetők.

Homlokzati falként a pillérek közé vázkitöltő falat építenek, vagy a teherhordó váz külső oldalára köpenyfalat, függönyfalat szerelnek.

Vázás építési móddal bármilyen rendeltetésű épület (lakóház, irodaépület, csarnok stb.) építhető.

A vázas tartószerkezeti rendszeren belül az alábbi építési módokat különböztetjük meg:

- favázás építési mód
- előregyártott vasbetonvázás építési mód
- monolit vasbetonvázás építési mód
- acélvázás építési mód.

Favázás építési mód esetében az épület teherhordó vázrendszerét fa fűrészáruból (fagerendákból, pallókból, zárlecekből) építik meg, és ezek közé téglából építenek vázkitöltő falakat, vagy

hőszigetelés beépítésével a teherhordó vázat két oldalról fa, műfa, műanyag, gipszkarton stb. táblákkal borítják.

Ilyen módon 2-3 szintes épületek készülhetnek, ezek várható élettartalma 80-100 év.

Az előregyártott vasbetonvázas építési mód esetében az épület pilléreit, gerendáit, mestergerendáit, pallószerű födemeleseit és esetleg az alapjait is (kehelyalap) ipari körülmények között előregyártják, majd a helyszínen szerelik össze.

A pilléreket a födémek tervezett síkjánál (többnyire a pillér felső végénél) oldalra kinyúló vasbeton vagy acél konzolokkal gyártják. Szereléskor ezekre a konzolokra emelik rá a vízszintes gerendákat, amelyekre majd az előregyártott födémek végei fekszenek fel. A homlokzatot többnyire szendvicspanelel zárják le.

Ezt az építési módot 1960-tól alkalmazzák, és ily módon különféle rendeltetésű épületek építhetők. A várható élettartam 150 év.

A monolit vasbetonvázas építési mód esetében az alátámasztó szerkezeteket (pilléreket, oszlopokat), a tartógerendákat és födémeket épületszintenként a helyszínen zsaluzzák, vasalják és betonozzák. Ily módon rendkívül merev, egységet képező tartóváz alakítható ki.

Ezt az építési módot 1920-tól alkalmazzák, és ily módon különféle rendeltetésű épületek építhetők. A várható élettartam 150 év.

Az acélvázas építési módot könnyűszerkezetes építési módnak is szokták nevezni. Megtévesztő lehet, hogy a napjainkban elterjedő félkész ház, gyorsház, szendvics szerkezetű ház típusú technológiára is alkalmazzák a könnyűszerkezetes jelzőt.

A vázszerkezet oszlopai és gerendái készülhetnek:

- melegen hengerelt idomacélokból (pl. **I**, **U**, **□** profilok)
- hidegen hajlított idomacélokból
- síkbeli és térbeli rácsszerkezetekből.

Az előregyártott szerkezeti elemek helyszíni összeépítése jellegét tekintve teljes egészében szerelőipari tevékenység.

Ezt az építési módot az 1800-as évek végétől alkalmazzák, és ily módon különféle rendeltetésű (ipari, mezőgazdasági stb.) és nagy magasságú épületek (pl. tornyok, toronyépületek) is építhetők. A várható élettartam 70-150 év.

Ingatlanközvetítéssel kapcsolatos jogi alapfogalmak

A következőkben az ingatlanközvetítéssel kapcsolatos jogi alapfogalmakat tekintjük át.

1) Foglaló rövid ismertetése

A Ptk vonatkozó rendelkezései az alábbiak:

6:185. § [Foglaló]

(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

(5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

Az általánosan elfogadott mérték 10-15 %, a gyakorlat szerint nem minősülhet egy bírósági eljárásban sem túlzott mértékűnek, annak ellenére, hogy azt a bíróság egyedileg vizsgálja meg, hogy az adott ügy vonatkozásában mi eltúlzott.

2) Szerződéshez szükséges tulajdoni lap

Annak ellenére, hogy nem törvényi előírás, egy jó és körültekintő ingatlanos mindenképpen a tulajdoni lap lekérésével és megvizsgálásával kezdi a munkát. Ilyenkor derülhet fény az alábbiakra:

- biztosan a megbízó a tulajdonos?
- nincs más tulajdonostárs, akitől be kell szerezni a hozzájárulást?
- nincsen haszonélvező, akitől szükséges hozzájáruló nyilatkozat?
- megfelelő a nyilvántartás? (ingatlan címe, besorolása, tulajdonos, hányadok, stb)
- milyen terhek vannak – így milyen vevőkör jöhet szóba, hogy lehet tehermentesíteni, stb...

3) Adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségek

- Földhivatali eljárási díj a tulajdonjog bejegyzéshez kapcsolódóan általában a vevőt terheli,
- ahogy a gyakorlat szerint a vevő választ és fizet ügyvédet.
- az SZJA az eladót terhel(het)i,
- ahogy a gyakorlat alapján az ET díja is,

- szintén Eladót terhelik a tehermentesítése költségei
- a közös költség és minden közmű eltérő megállapodás hiányában természetesen birtokátruházásig Eladót terheli.

4) Vételár ütemezése adásvételi szerződésben

A vételár kifizethető egyösszegben és részletekben, lehet azonnal és lehet akár évekre elnyújtva is – szerződéses szabadság lévén, tekintetben nincs semmiféle megkötés. Az ütemezésre vonatkozó felek közötti megállapodás alapján az okiratszerkesztő ügyvéd megfelelő jogi garanciákkal biztosítja ezt -ez az általános gyakorlat is.

Ha viszont bármely okból a felek később kívánnak végleges szerződést kötni, nagyon fontos – így a garanciák szempontjából is mérlegelendő, hogy az előszerződés NEM benyújtható a földhivatalba.

5) Hagyatéki tárgyalás

Ha a tárgyaláson az idézett szabályszerű idézés ellenére sem személyesen, sem képviselője útján nem jelenik meg, az a tárgyalás megtartásának és a hagyaték átadásának vagy az eljárást befejező más végzés meghozatalának nem akadálya, a külföldön lakó örökös részére ez esetben a közjegyző a hagyatékátadó.

6) Illeték általános mértéke ingatlan esetében (figyelem, sok további verzió van)

Adásvétel 4%

Ajándékozás 9% - de ez nem vonatkozik a közeli hozzátartozók közötti ügyletekre, ahol illetékmentesség van – azonban – vigyázat – eladásnál többlet adóterhet jelenthet az ajándékozással történt szerzés.

Minden ingatlannal kapcsolatos eljárás írásban történik, így bármely esetben írásbeli és ügyvéd- vagy közjegyző által ellenjegyzett okirat szükséges

7) Jelzálog feltüntetése

A jelzálogjogot is be kell jegyeztetni a földhivatalban. A jelzálogjog akkor vált ki harmadik személlyel szemben joghatást – eleve többnyire így jut tudomására harmadik személyeknek - ha bejegyzésre - és így a tulajdoni lap III. részén feltüntetésre kerül a jelzálogjog.

Pénzüintézet hitelek formái és feltételei, a lakáshoz jutás és a lakásfenntartás állami és önkormányzati támogatása

A következőkben a lakásvásárlással kapcsolatos hitelek, támogatások világába tekintünk bele.

A lakásvásárlás állami támogatásának rendszere befolyásolja a lakóingatlanok piaci értékét, mivel a támogatások igénybevételével többen tudnak lakást vásárolni, így nő a lakóingatlanok iránti kereslet.

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) nem csak új ingatlan, hanem használt ingatlan vásárlása esetén is igényelhető.

A 10.000 000 forintos CSOK három vagy annál több gyermek esetén használt ingatlan vásárlásakor nem érvényes. Új lakás építésénél vagy vásárlásánál a három-vagy több gyermek esetén, a CSOK legmagasabb összege 10.000 000 Ft.

Három-vagy annál több gyermek esetén a CSOK támogatást, az igénylő családok, minimum 60 nm-es ingatlannál tudják igénybe venni.

Ez a Családi Otthonteremtési Kedvezmény a vissza nem térítendő támogatások közé tartozik.

Jelenleg Magyarországon több otthonteremtési támogatási forma elérhető, mint például a Családi Otthonteremtési Kedvezmény, Adó-visszatérítési támogatás, három-vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása.

Az adó visszatérítési támogatás összesen egy alkalommal igényelhető.

A hitel felvételekor fontos tisztában lennie minden ügyfélnek, hogy mi az ingatlan hasznos alapterülete, mivel a támogatások mértékét ennek függvényében adja meg a pénzüintézet. Hasznos alapterületnek alapterületnek nevezzük: 1,9 méter belmagasság feletti területek, a következő helyiségek alapterületének összege, amelyek a lakáson mint önálló rendeltetési egységen belül található: előszoba/közlekedő; nappali; hálószoba; étkező; konyha/étkezőkonyha; fürdőszoba; WC; kamra/tároló; gardrób, mosókonyha; kazánhelyiség; egyéb fűthető helyiség, ide értve minden gépjármű tárolót és pincészeti helyiséget.

A vevőnek óriási segítség, ha előzetesen felmérjük a valós hitel képességét, hiszen így nincsenek felesleges körök, mert az értékesítő tisztában van az ügyfél hitelképességével, vásárlói erejével. A vevőnek is biztonságot jelent, hogy olyan ingatlanokat néz csak meg, amelyeket, ha vásárlásra kerül a sor, finanszírozni is tudja. Az előzetes hitelbírálat pozitív kimenetele biztonságot jelent a vevőnek, hogy az adásvételi szerződés után a bankhoz beadott hitelkérelme elfogadásra kerül.