
HÍRLEVÉL

2011. szeptemberi szám

Tartalom

INGATLANJOG

Kérdések és válaszok az Ingatlan1.hu oldalon.....2



EGYÉB

**Gyakori kérdések a deviza alapú kölcsönök végtörlesztésével
kapcsolatosan 3**

ADÓJOG

Kérdések és válaszok a HVG adózási portálján8



Kérdések és válaszok az Ingatlan1.hu oldalon

Az Ingatlan1.hu oldalon feltett kérdésekből és azokra adott válaszokból szemezgetünk



Rendszeresen zavarnak a szomszédaim, mit tehetek?

Egy 45 lakásos társasház földszinti lakásában lakom. A lépcsőházhoz tartozó lépcső feljáró a lakásom mellett van, a konyhaablakomtól fél méterre, a hálósobámtól 2 méterre. Két család a lépcsőházból rendszeresen ezt használja társalgónak játszótérnek [...]

<http://www.ingatlan1.hu/jog/kozos-tulajdon-tarsashaz/265-rendszerezesen-zavarnak-a-szomszedaim-mit-tehetek>

Ingatlanközvetítői tevékenység gyakorlásának feltételei

Azzal a kérdéssel fordulok Önhez, hogy az ingatlanközvetítői munkának feltétele a megfelelő szakképesítés, legalább 1 ember részéről a cégben. Érdeklődnék, hogy az ingatlan-vállalkozás felügyeleti hatóság kiadja-e az engedélyt abban az esetben, ha a cégnek apéh tartozása van, más ügyből kifolyólag?

<http://www.ingatlan1.hu/jog/egyeb/264-ingatlankozvetitoti-tevekenysegyakorlasanak-feltetelei>

Mennyi illetéket kell fizetnem lakás, ház vásárlása esetén?

Kérdésem a következő, 1 hónapon belül szeretnénk házat venni. A ház értéke 6 millió Ft. Ez esetben mennyi illetéket és kinek kell fizetnünk? Milyen ügymenete lenne a ház vásárlásnak (pl.: hol kell bejegyeztetni, stb.). Milyen költségek terhelnének minket vevőket és mi terhelné az eladót? Viszont a lányunk nevére szeretnénk az ingatlant irattatni (ő 1 éves) férjem és én lennénk a hasznélvezők. [...]

<http://www.ingatlan1.hu/jog/illetek-ado-koltsegek/266-mennyi-illeteket-kell-fizetnem-lakas-haz-vasarlasa-eseten>

Hogyan és milyen feltételekkel mondhatok le a hasznélvezeti jogomról és milyen költségekkel jár?

2001-ben vásároltunk a feleségemmel egy lakást, melynek a tulajdonosa a fiam lett, mi a feleségemmel hasznélvezeti jogot jegyeztettünk be. Szeretnénk erről a hasznélvezeti jogról lemondani a fiam javára [...]

<http://www.ingatlan1.hu/jog/adasvetel-berbeadas/285-hogyan-es-milyen-feltetelekkkel-mondhatok-le-a-hasznelvezeti-jogomrol-es-milyen-koltsegekkel-jar>

Ingatlan tulajdonjogának gyermekre vagy házastársra történő átruházása és ahhoz kapcsolódó illeték

Férjem közös vagyunkat átíratná részemre vagy a gyerekek nevére. [...] Jelenleg folyik a válóper, de még nem adtuk be a vagyonmegosztási határozatot. Férjem lemondana vagyonáról részünkre, de nem tudjuk, hogy milyen nagyságrendű illetékekkel kell számolnunk.

<http://www.ingatlan1.hu/jog/adasvetel-berbeadas/305-ingatlan-tulajdonjoganak-gyermekre-vagy-hazastarsra-torteno-atruhazasa-es-ahhoz-kapcsolodo-illetek>

Érvényes-e a foglaló szerződésben való kikötése, ha korábban nem volt szó róla?

Arra szeretnék választ kérni, hogy abban az esetben, ha egy szolgáltatás megrendelésekor a részletes szóbeli információ során nem hangzott el a foglaló kikötése a szolgáltató részéről, de az aláírt megrendelőn szerepel a foglaló, akkor a megtevesztés esetére hivatkozással visszajár-e a foglaló a megrendelőnek, illetve semmis-e ez a megrendelés?

<http://www.ingatlan1.hu/jog/adasvetel-berbeadas/306-ervenyes-e-a-foglalo-szerzodesben-valo-kikotese-ha-korabban-nem-volt-szo-rola>

Ingtalan tulajdonjogának átruházása, azzal kapcsolatos költségek

Édesapámnak van egy háza, amire hitelt vettünk fel az Én nevemre, és a házra is költöttük. Van egy húgom, de évek óta csak Én támogatom Édesapámat, és a hitelt is Én fizetem 95.000.-Ft/hó. Édesapám nevemre akarja íratni a házat, lehet-e?

- az én nevemre írni apu haszonélvezetét
- a fiam /elmúlt 18 éves/ nevére írni apu és az én haszonélvezetemmel?
- a banktól kell-e beleegyezés a jelzálog miatt?
- esetleg eltartási szerződést kötni?
- Melyik lenne a legolcsóbb? Mennyibe lennének az ügyvédi költségek?

<http://www.ingatlan1.hu/jog/adasvetel-berbeadas/307-ingatlan-tulajdonjoganak-atruhazasa-azzal-kapcsolatos-koltssek>

Gyakori kérdések a deviza alapú kölcsönök végtörlesztésével kapcsolatosan

Az Országgyűlés a nyár folyamán elfogadta a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvényt (Rögzített árfolyam tv.), majd a devizahitelek kordában tartására kidolgozott szabálycsomag következő egységeként 2011. szeptember 29. napján hatályba lépett az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXI. törvény is (Végtörlesztési tv.).

Az elmúlt hónapok a devizában nyújtott és forintban törlesztett (deviza alapú) kölcsönök kezelhetetlen torzulásáról, az árfolyamok elszabadulásáról, a sokak számára fizethetetlen törlesztő részletekről szóló, mielőbbi intézkedést sürgető hírekről voltak hangosak. A törvények megalkotását kísérő parázs viták (pl. a végtörlesztéshez kapcsolódó adószabályokat illetően) alighanem az alkalmazásuk során is fellángolnak majd. A piac szereplői, a hiteladósok, a pénzügyi intézmények, az Európai Unió illetékes szervei más-más oldalról ragadják meg a még friss rendelkezéseket, és ez feltehetően temérdek értelmezési kérdést szül majd az érintettekben.

Az alábbiakban néhány olyan kérdést próbálunk megválaszolni, mellyel mind gyakrabban fordulnak hozzánk az eligazodni vágyók, és amelyek tapasztalataink szerint nem mindenki számára egészen világosak.

A szabályozás újdonsága, az érintettek szerepe, teendői

Mindenekelőtt szeretnénk hangsúlyozni, hogy az újonnan bevezetett jogintézmény a piac valamennyi szereplője számára az újdonság erejével hatott, így az alábbiakban elsősorban az általánosan felmerülő kérdésekre kívánunk válaszolni. Nem célunk, hogy bármely érintettel, így akár a pénzügyi intézményekkel szemben kritikát fogalmazzunk meg. Minden érintettnek javasoljuk, hogy problémáikat a lehető legtöbb megértéssel közöljék,

illetve kezeljék és ha módjukban áll, akkor kérdéseiket, tapasztalataikat a megfelelő fórumon és formában osszák meg! Kétségtelen, hogy a szabályok a pénzügyi intézmények számára is újak és nekik is alkalmazkodniuk kell, így időbe telik a megfelelő gyakorlat kialakítása. Figyelemmel azonban a szabályok kiforrotlanságára és a jogi szabályozás hiányosságaira azt is fontosnak tartjuk, hogy a pénzügyi intézmények is fokozott rugalmasságot és odafigyelést tanúsítsanak, hiszen a határidők rövidsége a szokásosnál gyorsabb reakciót kíván meg amellet, hogy az egységes gyakorlat kialakítását

a jogalkotó – észelve a hiányosságokat – további gyors jogszabály módosításokkal segítheti elő.

Mi az a végtörlesztés?

A végtörlesztés általánosságban és némileg leegyszerűsítve a kölcsönszerződésben vállalt valamennyi adóst terhelő kötelezettség egyidejű teljesítését jelenti. A jelen esetben kicsit szűkebb a végtörlesztés fogalmának értelmezése, így az alatt a devizában nyújtott és forintban törlesztett (deviza alapú), a Magyar Köztársaság területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog vagy az ún. garantált hitelrészre vállalt állami készfizető kezesség fedezetével kötött kölcsönszerződés alapján, rögzített forint árfolyamon teljesített teljes előtörlesztés értendő. Alapvetően arról van tehát szó, hogy a piaci árfolyamtól függő havi törlesztés helyett – a törvényi feltételek fennállása esetén – egy szuszra, rögzített árfolyamon fizethető vissza a deviza alapú hitel teljes összege.

Csak az ingatlanokra vagy a gépjárművekre felvett kölcsönök, esetleg a szabad felhasználású hitelek tekintetében is irányadóak az új szabályok?

A törvény fő célja az otthonvédelem, a lakások kényszerértékesítésének, az ingatlanpiac recessziójának visszaszorítása. A végtörlesztésre való jogosultság szempontjából az a döntő, hogy lakóingatlan-e a deviza alapú hitel fedezete, veszélybe kerülhet-e a hiteladós otthona, ha a devizaárfolyam kedvezőtlen alakulása esetén nem tud törleszteni. Ennek megfelelően, aki például gazdasági célú ingatlanra, telekingatlanra vagy éppen üzlethelyiségre jegyeztette be a pénzügyi intézmény zálogjogát, elesik a végtörlesztés lehetőségétől. Aki viszont lakóingatlanát terhelte meg deviza alapú kölcsön biztosítékeként pl. egy nagy értékű személygépkocsi vásárlásakor, végtörleszthet. [a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 200/A. § (4); 200/B. § (1)]

A végtörlesztés lehetősége tehát nem a hitelcéltől függően nyílik meg, hanem az otthonvédelem és a terhelt ingatlan kényszerértékesítésének elkerülése az elsődleges jogalkotói szempont. Ha devizaalapú, például nagy értékű gépkocsi vagy egyéb termék vásárlására felvett hitelünk biztosítéka ingatlanon alapított zálogjog volt, a törvény lehetővé teszi a végtörlesztés igénylését.

Mely devizák esetében és milyen árfolyamon lehet élni az új lehetőséggel?

A Hpt. módosításával a törvény meghatározza deviza alapú hitelek végtörlesztésének forint árfolyamát. A végtörlesztés forint összegének meghatározásakor a pénzügyi intézmény svájci frank esetén 180 HUF/CHF, euró esetén 250 HUF/EUR, japán jen esetén 200 HUF/100 JPY árfolyamot alkalmazhat. [Hpt. 200/B. § (1)]

A végtörlesztésre akkor van lehetőség, ha a deviza alapú kölcsön folyósításánál alkalmazott árfolyam nem volt magasabb, mint a most rögzített árfolyam (ez pl. a svájci frank alapú hitelek esetén általában a 2009 előtt felvett hitelekre lehet igaz). Amennyiben tehát a jogszabályban meghatározott rögzített árfolyammal megegyező vagy annál magasabb volt a deviza alapú hitel folyósításkori árfolyama, nem végtörleszthető a hitel kedvezőbb feltételek mellett. [Hpt. 200. § (2) a)]

A folyósítás időpontja általában az a nap, amelyen a pénzügyi intézmény a kölcsön összegével vagy részösszegével az ügyfél hiteltartozását nyilvántartó számláját megterheli. Ha például új építésű ingatlan vásárlásakor szakaszosan történt meg a hitel folyósítása, akkor – a törvény szerint – a terhelés napján érvényes árfolyam dönt az adott deviza alapú hitel adott részének „végtörleszthetőségéről”. Egy konkrét eseten keresztül megvilágítva a következőről van szó. Az új építésű ingatlanoknál különösen jellemző, hogy a bank a teljes kölcsönösszeget több részletben (pl. készülségi állapot függvényében) folyósítja. Ilyenkor előfordulhat, hogy egyes részletek a rögzített árfolyam alatti, míg mások a rögzített árfolyam fölötti árfolyam figyelembe vételével kerültek

folyósításra. A jogszabály sajnos nem ad megfelelő választ a kérdésre, így várhatóan a gyakorlat és a piac szolgál megoldással. Jelenleg találkozhatunk olyan pénzügyi intézményekkel is, amelyek ilyen esetben nem engedélyezik a végtörlesztést. Véleményünk szerint ez nem összeegyeztethető a jogszabály céljával, így helyesebbnek, illetve megalapozottabbnak véljük azon banki gyakorlatot, amely vagy súlyozott átlagot számít, vagy a teljes összegre a rögzített árfolyamon engedélyezi a végtörlesztést, esetleg az egyes részletek folyósítása idején figyelembe vett árfolyamtól függően a teljes kölcsönösszeget megosztja, és a rögzített árfolyam alatt utalt összeg tekintetében a rögzített árfolyamon való előtörlesztést biztosítja, míg a többi részlet tekintetében az általános előírások szerint jár el, azaz nem a rögzített árfolyamon, de engedélyez a végtörlesztést.

Kik élhetnek a végtörlesztés lehetőségével?

A végtörlesztés lehetőségével azok a természetes személyek élhetnek, akik a hitelügylet tekintetében fogyasztónak minősültek, azaz a kölcsönszerződést az önálló foglalkozásukon és gazdasági tevékenységükön kívül eső célra (pl. saját lakhatás biztosítására vásárolt ingatlan) kötötték a pénzügyi intézménnyel. Jogi személy (pl. kft., önkormányzat), jogi személyiség nélküli gazdasági társaság (pl. betéti társaság) és egyéni vállalkozó tehát nem jogosult végtörlesztésre. [Hpt. 2. számú melléklet III. 4.]

Milyen további feltételeknek kell megfelelni a végtörlesztés lehetőségéhez?

A végtörlesztés elsősorban azoknak kíván lehetőséget nyújtani, akik még harcban állnak növekvő törlesztő részleteikkel, és annak érdekében, hogy mielőbb levegőhöz jussanak a devizaárfolyamok fojtásából, képesek, hajlandók a határozott és felelősségteljes lépéseket tenni.

A végtörlesztéssel azok élhetnek, akiknek a kölcsönszerződését a pénzügyi intézmény 2011. június 30. napjáig nem mondta fel. [Hpt. 200. § (2) b)]

Akik úgy számoltak, hogy jobban járnak a végtörlesztéssel és elszánják magukat, a végtörlesztésre vonatkozó írásbeli igénybejelentésüket 2011. december 30. napjáig nyújthatják be a kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény részére. Külön szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy a határidő nem az év utolsó napjáig tart, de ennek legfőbb oka, hogy december 31. napja már hétvégére esik. A határidő egyebekben jogvesztő jellegű, így senki ne kalkuláljon azzal, hogy majd utóbb igazolással élhet és korábban betervezett decemberi sielése vagy a szilveszteri előkészületek miatt ráér januárban intézkedni. A végtörlesztést – akár egy forint alapú, kiszámíthatóbb kölcsönből finanszírozva – az igénybejelentés napját követő 60. napig teljesíteni is kell. [Hpt. 200. § (2) c) és e)]

Ha a végtörlesztéssel érintett deviza alapú kölcsönhöz közvetlenül kapcsolódik áthidaló vagy gyűjtőszámlahitelből eredő tartozás, annak végtörlesztését a hitelfeltevőnek ugyanúgy vállalnia és teljesítenie kell. Ez azt jelenti, hogy ha a hiteladós korábban élt is átmeneti fellelegzést nyújtó áthidaló kölcsönrel, vagy rögzített árfolyamon való törlesztéssel ettől még jogosult a végtörlesztésre, amennyiben az azokból eredő kötelezettségeit is egyszerre letudja. [Hpt. 200. § (2) d)]

A gyűjtőszámlahitel a Rögzített árfolyam tv.-ből ismert fogalom. Nagyon leegyszerűsítve: ha a hiteladós jogosult volt erre, és kérte, hogy a fenti rögzített árfolyamon törleszthesse deviza alapú hitelét, a rögzített és a piaci árfolyam különbözetét a pénzügyi intézmény forint alapú, ingatlan fedezetű gyűjtőszámlahitel formájában finanszírozta és tartotta nyilván. Ezt természetesen ugyanúgy vissza kell fizetni a végtörlesztés alkalmával.

A pénzügyi intézmény a végtörlesztésre vonatkozó igénybejelentést a fent meghatározott feltételek teljesítése esetén nem utasíthatja el, és köteles a hitelfeltevő által megjelölt, de legkésőbb az igénybejelentéstől számított 60 napon belüli időpontig a szerződés végtörlesztésre irányuló lezárását előkészíteni. A hitelfeltevő legkésőbb a szerződés lezárásával egyidejűleg köteles valamennyi végtörlesztéshez kapcsolódó fizetési kötelezettségének eleget tenni. Ennek megfelelően

addig, amíg a pénzügyi intézmény késlekedik a szerződés lezárásával, a hiteladós fizetési kötelezettsége nem áll be. A törvény azonban az előteljesítést nem zárja ki. [Hpt. 200. § (2) d)]

Támaszthatnak-e további feltételeket a pénzügyi intézmények?

Úgy tűnik, hogy a pénzügyi intézmények nem szándékoznak feltartott kézzel beletörödni a változásokba, így egyre-másra hallhatunk kiegészítő feltételekről, értelmezési vitákról. Egy „hiteles” forrásunk például azzal fordult hozzánk, hogy amikor bejelentette végtrölesztési szándékát, ugyan kitöltötte a nyomtatványt, de végül meghátrált, mert a bank záradékként olyan nyilatkozatot is alá akart vele íratni, hogy amennyiben az Alkotmánybíróság megsemmisítené a végtrölesztés rögzített árfolyamát, akkor kötelezi magát az árfolyamkülönbséget teljes összegének azonnali megfizetésére.

A PSZÁF gyors intézkedésének köszönhetően még 2011. 09. 30. napján megszületett a PSZÁF első végzése, melyben a Magyarországi Volksbank Zrt. által követett helytelen gyakorlatot alapul véve – az érdemben rendelkező határozat meghozataláig – megtiltotta a fentebb hivatkozottakat tartalmazó nyilatkozatok fogyasztókkal szembeni alkalmazását. A Volksbank által használt nyilatkozat a következőket tartalmazta:

„Kijelentem, hogy tudomással bírok a Hpt. fenti szakaszának alkotmányossági szempontból kifogásolható voltáról és vállalom, hogy a jogszabálybeli alkotmányellenességének megállapítása esetén, mely annak alkalmazhatóságát visszamenőleges hatállyal kizárja, a tartozás fenti devizanemben fennálló összegének, a végtrölesztés napján a bank által a fenti devizára vonatkozóan jegyzett eladási – lakáscélú hitel esetén közép – árfolyam, és a Hpt. alapján kötelezően alkalmazott árfolyam különbségével megszorított összegét forint devizanemben a Banknak haladéktalanul megfizetem. Jelen előtrölesztési kérelmem e különbséget megfizetésére is kiterjed. E tartozásomat kifejezetten elismerem azzal a felfüggesztő feltétellel, hogy Alkotmánybíróság fentieknek megfelelően döntést hoz. Tudomással bírok továbbá arról, hogy a fentiek

nem érintik a Bankoknak azt a jogát, hogy a jogalkotással okozott kárként jelentkező fenti különbséget megtérítését a Bank a Magyar Állammal szemben közvetlenül érvényesítse, továbbá kötelezettséget vállalok, hogy egy ilyen esetleges eljárásban a Bankkal teljes körűen együttműködök, a kártérítés érvényesítése céljából.”

A PSZÁF döntése hivatkozik arra, hogy a pénzügyi szervezet által alkalmazott nyilatkozatminta alkalmas a fogyasztók ügyleti döntésének befolyásolására, alkalmazásával fennáll a veszélye annak, hogy a fogyasztókat eltérítheti a hitelintézeti törvényben foglalt, a fogyasztókat védő, a fix árfolyamú végtrölesztésre lehetőséget adó joguk gyakorlásától. A fogyasztók jogosultságát hátrányosan befolyásoló tájékoztatások, kereskedelmi gyakorlatok pedig veszélyeztethetik az érintettek jogi és gazdasági érdekeit.

Az ilyen és hasonló próbálkozások hallatán jó, ha tudjuk, hogy a fogyasztóval kötött, lakáscélú hitel- és kölcsönszerződés vagy pénzügyi lízingszerződés a pénzügyi intézmény által az ügyfél számára kedvezőtlenül – a Hpt. eltérő rendelkezése hiányában – nem módosítható. A tilalomba ütköző szerződésmódosítás semmis. [Hpt. 210/A. §]

Amennyiben a törlesztő részlet, valamint a devizában megállapított bármilyen költség, díj vagy jutalék forintban meghatározott összegének kiszámításáról van szó – a Végtrölesztési törvénynek való megfelelés érdekében szükséges szerződésmódosításokat a pénzügyi intézmény csak akkor eszközölheti egyoldalúan, ha a rendelkezések az ügyfél számára kedvező irányban változnak. A módosításról az ügyfeleket ekkor is tájékoztatni kell. [Hpt. 234/A. § (2)]

Aki jogsértést észlel vagy gyanít a pénzügyi intézmény részéről, egyéb lehetőségek mellett panasszal élhet. A panasz elutasítása esetén az ügyfél a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeleténél fogyasztóvédelmi eljárást kezdeményezhet, vagy a szerződés létrejöttével, érvényességével, joghatásaival és megszűnésével, továbbá a szerződésszegéssel és annak joghatásaival kapcsolatos jogvita esetén bírósághoz fordulhat, vagy a Pénzügyi Békéltető Testület eljárását kezdeményezheti. [Hpt. 215/B. §]

Mint az a fentiekből is világosan látszik a PSZÁF egyelőre komoly figyelmet fordít a jogszabályok, illetve az azokban megfogalmazott célok érvényesülésére, így korábbi álláspontunkat megerősítve mindenkit arra ösztönzünk, hogy felmerülő problémáit bátran jelezzék, hiszen a helyes gyakorlat kialakítása jelenleg is folyamatban van.

Éppen a kívánt gyakorlat elterjedése érdekében közölte a PSZÁF 8/2001. számú vezetői körlevelében

(http://www.pszaf.hu/data/cms2317739/vezkorlev_8_2011.pdf) a pénzügyi intézmények felé azon elvárásait, melyek a jogszabályokban esetlegesen nem kerültek egyértelműen megfogalmazásra, ők mégis fokozott hangsúlyt fektetnek azok ellenőrzésére.

Mekkora plusz költségekkel járhat a végtrlesztés, milyen költségeket háríthatnak a pénzügyi intézmények az adósokra?

A pénzügyi intézmény a végtrlesztésért költségterítést és egyéb díjat vagy jutalékot nem számíthat fel az adós terhére [Hpt. 200/B. § (4)].

A végtrlesztés egészben vagy részben történő teljesítése érdekében nyújtott kölcsönre vonatkozó pénzügyi szolgáltatás közvetítéséért nem kérhető díjazás. [Hpt. 200. § (5) d)]

A pénzügyi intézmény kizárólag azokat a költségeket és díjakat számíthatja fel devizában, amelyek az adott szerződés teljesítésének és fenntartásának érdekében a deviza forrás megszerzésével közvetlenül kapcsolatban állnak, ide értve a THM részét is képező, és a kamattal „kéz-a-kézben” járó kezelési költséget. A törvény nem rendezi világosan, hogy a kezelési költségen túl mely költségek állnak közvetlen kapcsolatban a deviza forrás megszerzésével (ilyen lehet a hitelbírálati díj, értékbecslési díj, hitelközvetítói jutalék, stb.) erről tájékozódjanak alaposan a végtrlesztéssel érintett hitelt folyósító pénzügyi intézménynél, a későbbi kellemetlen meglepetések elkerülése végett!

Semmiképpen nem számolható fel azonban a fogyasztó számára devizában a szerződéskötéssel, a levelezéssel, a kimutatások és igazolások előállításával, az ügyfelek látogatásával, a hitel monitoringgal, a felmondással, a fedezet értékbecslésével és cseréjével, a szerződés módosításával, a hitelfedezeti biztosítási szolgáltatással, továbbá a hitelszerződés ügyintézésével és a kapcsolódó hitelszámla lezárásával kapcsolatos díj és költség. [Hpt. 210. § (5a)]

Megjegyezzük: a fenti rendelkezések nem zárják ki, hogy – a végtrlesztés egyébként sem csekély fizetési terhén felül – további fizetési kötelezettségek merüljenek fel, még ha azokat nem is közvetlenül a pénzügyi intézmény terheli az ügyfelekre (pl. ha valamilyen oknál fogva a közjegyzői okirat módosítása válik szükségessé, akkor a közjegyzői díj, bár végtrlesztésnél jó esetben nem jellemző a közjegyzői okirat módosításának szükségessége).

Figyelem! A pénzügyi intézmények a fenti rendelkezések alkalmazhatósága érdekében egyoldalúan módosíthatják az érintett adósokkal kötött kölcsönszerződések végtrlesztésre vonatkozó részét, illetve az üzletszabályzat és általános szerződési feltételek költségek és díjak felszámítására vonatkozó rendelkezéseit. [Hpt. 234/F. §] A változásról mindig tájékoztatást kell adniuk, de az óvatosság és a figyelmesség fogyasztói oldalról sem árt!

Várhatóak-e további kiadások a végtrlesztéssel kapcsolatosan, kell-e illetéket fizetni, ki állja a földhivatali eljárás (jelzálogjog törlése) költségeit?

A Végtrlesztési törvény mentesíti a végtrlesztés fentiekben szabályozott lehetőségét igénybe vevőket a pénzügyi intézmények által elengedett követelések és az otthonvédelmi rendelkezések folytán a magánszemélyeknek nyújtott vagyoni előny, az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem, a kedvezményes bérleti díj formájában juttatott

bevételek, illetve az ingatlan kedvezményrel történő visszavásárlása kapcsán őket terhelő ajándékozási, illetve visszterhes vagyónáruházási illetékkötelezettség, illetve a személyi jövedelemadó alól. A kapcsolódó jogszabályok rendelkeznek a végtörlesztéssel megszűnő hitelezői biztosítékok törlésére, illetve az otthonvédelemmel kapcsolatos (pl. a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. javára bejegyzésre kerülő vagyonekezelői-) jogok bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díj alóli mentességéről is.

Mit tehetünk akkor, ha a pénzügyi intézmények az előírások ellenére további feltételeket támasztanak?

Nyilvánvaló, hogy a végtörlesztéssel érintettek jó ideje kényszerhelyzetben vannak, de a megkönnyebbülés vágya és a határidő szűkössége miatti „most vagy soha!” hangulat ne sarkalljon senkit meggondolatlan, letisztázatlan kötelezettségvállalásra a pénzügyi intézményekkel

szemben! Ügyeljenek arra, hogy döntési helyzetben mindig olyan utat válasszanak, amely nem fosztja meg Önöket a pénzügyi intézménnyel szembeni jogi fellépés lehetőségétől! Mérlegeljenek, és ha szükséges, akkor akár pénzügyi, jogi szakember segítségét is kérjék, akik az eset valamennyi körülményének ismeretében további javaslatokkal élhetnek!

Honnan szerezhetem be a hivatkozott jogszabályokat?

A jogszabályok több helyen fellelhetőek, de egyéb lehetőség híján a Magyar Közlöny <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/index.php> oldaláról vagy a Kormányzati Portál <https://kereses.magyarorszag.hu/jogszabalykereso> oldaláról is letölthetőek, illetve egyes információk a <http://www.hitelsegitseg.hu/index.html> oldalon is megtalálhatóak.

Kérdések és válaszok a HVG adózási portálján (www.adozona.hu)

Az adozona.hu oldalon feltett kérdésekből és azokra adott válaszokból szemezgetünk



Internetes vásárlás: buktatók, garanciák, elállási jog

Egyre inkább megkerülhetetlen az internet használata mindennapi életünk során. A jelentőségéhez képest sokan kevésbé vagy egyáltalán nincsenek tisztában az internetes szerződéskötés általánostól eltérő szabályaival, a rájuk leselkedő veszélyekkel, de a legfőbb probléma, hogy jogaikat sem pontosan ismerik

http://www.adozona.hu/aktualis/20110901_online_internetes_vasarlas.aspx

Reálhozam: „600 ezer forintom tűnt el hat nap alatt”

Az elmúlt hetekben igen sok rémtörténetet hallani a nyugdíjpénztári reálhozamok ki nem fizetéséről, késésekről, a korábban számított összegtől jelentősen eltérő tényleges utalásokról. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéhez több ezer panasz érkezett már a végső tájékoztatási határidő lejárta előtt is, amelyekben a korábbi ügyfelek többségében az elszámolás helyességét vitatták. Alábbi cikkünkben egy konkrét eset kapcsán járjuk végig, hogy mi vezethet a pénztár és az ügyfél közötti félreértésekhez, s mit tehet a magánszemély, ha elszámolási jogvitába keveredik egy pénztárral.

http://www.adozona.hu/aktualis/20110914_realhozam.aspx

A számla, amelynek sem könyvelési, sem adóügyi vonzata nincs

Mire jó a proforma számla, mi az előnye, s mit kell rajta feltüntetni?

http://www.adozona.hu/szakertoadozona/20110914_proforma_szamla.aspx

Mit tehet a vállalkozó, ha bt-je bevétel nélkül marad?

Kényszervállalkozóként alapítottam egy bt-t, amelynek beltagja vagyok. Két éve nincs semmilyen bevétele a bt-nek, mivel nincs állásom, és a bt fizeti utánam a járulékokat (kb 45.000 forint havonta), így tetemes adóterhelésem halmozódott és halmozódik még most is föl. Munkanélküli nem tudok elmenni, mert a bt beltagja vagyok. Szeretném megkérdezni, hogy mit tudna szakértőjük javasolni. Tudom-e szüneteltetni a bt-t, hogyan tudnék elmenni munkanélküli állományba?

http://www.adozona.hu/aktualis/20110917_bt_szuneteltetese.aspx

Hogyan tarthatom az evás státuszom egy bt. beltagjaként?

Milyen lehetőségek állnak a rendelkezésemre, többéves evás bt. beltagjaként, evás státuszom fenntartására, ha 87 éves édesanyám a bt. kültagként való jelenlétét nem tudom helyettesíteni más személlyel? Milyen vállalkozási formát választhatnék (akár egyszemélyest is), amivel folyamatos maradhatna evás mivoltom?

http://www.adozona.hu/kerdes_felelet/20110925_eva_bt_ceg_vallalkozo.aspx



Csurgay Ügyvédi Iroda

1065 Budapest
Bajcsy-Zsilinszky út 51. I. em. 5.

Telefon: 06 1 354 04 85
Fax: 06 1 354 04 85
E-mail: iroda@acsurgay.hu

Web: www.acsurgay.hu

Tájékoztatjuk, hogy a hírlevélben található tartalmak nem minősülnek sem tanácsadásnak, sem ajánlattételnek, sem pedig ajánlattételre történő felhívásnak. A hírlevél általános tájékoztatás, mely elsődlegesen azt a célt szolgálja, hogy Ön rendszeresen értékes információkat szerezhesen a jogszabályok aktuális változásairól, azok gyakorlati alkalmazásáról és munkánk során szerzett tapasztalatainkról.

A hírlevél jellegénél és formai korlátainál fogva sem lehet teljes, így konkrét ügyekben, illetve amennyiben kérdése merülne fel vagy további információra lenne szüksége, kérjük, feltétlenül vegyen igénybe professzionális jogi segítséget!

A hírlevél tartalmát elsődlegesen az irodánk által kezelt ügyek határozzák meg, ám annak kialakításához Ön is nagyban hozzájárulhat. Ennek érdekében kérjük, hogy konstruktív javaslatait, új kérdéskörökre, konkrét témákra vonatkozó ötleteit és kritikai észrevételeit – a fentiekben megjelölt e-mail címre történő továbbítás útján – feltétlenül juttassa el irodánk részére!

A hírlevélben található összes szöveg, illetve szövegrész – a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Sztj.) rendelkezéseinek megfelelő – szerzői jogvédelem alatt áll. A személyhez fűződő és vagyoni jogok a Csurgay Ügyvédi Irodát illetik meg, így minden további felhasználáshoz az iroda előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.