

5 kof. 387

Dr. Matúz György

# ÖNÜGYVÉD

## INGATLAN

Adás, vétel, csere, bérlet

  
NOVORG

Budapest

# TARTALOMJEGYZÉK

RENDKÍVÜLI ELŐSZÓ A KÖTETHEZ.....	3
I. MIT NEVEZÜNK INGATLANNAK? AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSA.....	5
1. Az ingatlanfogalom általános meghatározása.....	5
2. Az egyes ingatlanfajták bemutatása .....	12
2.1. A telek.....	12
2.2. Az építmény .....	23
2.3. Különleges jellegű, rendeltetésű ingatlanok .....	32
2.4. Termőföld .....	57
3. Az ingatlan-nyilvántartás rövid áttekintése .....	63
3.1. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei .....	63
3.2. Az ingatlan-nyilvántartás rendszere .....	66
A. A tulajdoni lap részei .....	66
B. A földkönyv .....	68
C. Az ingatlan-nyilvántartási térkép.....	68
D. Az ingatlan-nyilvántartási irattár .....	69
3.3. A földhivatali eljárás .....	71
II. A LEGTIPIKUSABB INGATLANFORGALMI ÜGYLETEK: ADÁSVÉTEL ÉS CSERE.....	75
1. Adásvételi szerződés .....	75
1.1. A szerződés alanyai.....	75
1.2. Szerződési akarat és kifejezése (alaki feltételek) .....	82
1.3. A szerződések semmissége és megtámadhatósága .....	94
2. Az adásvétel egyes esetei .....	98
2.1. Telkek adásvétele.....	98
2.2. Építmények adásvétele.....	102
2.3. Termőföldek adásvétele .....	113
2.4. Különleges rendeltetésű ingatlanok adásvétele.....	124
3. Csere.....	131
3.1. Ingatlanok tulajdonjogának cseréje.....	131
3.2. Lakáscsere .....	131
3.3. Birtokösszevonási célú önkéntes földcsere .....	134

III. INGATLANOK BÉRLETE, HASZONBÉRLETE, HASZNÁLATI JOGOK .....	137
1. Az ingatlanhasználat és a tulajdonjog elkülönülése és ennek bizonyodalmi .....	137
1.1. Haszonélvezeti jog .....	139
1.2. Használat joga .....	140
1.3. Földhasználat .....	141
1.4. Tartós földhasználati jog .....	142
1.5. Használati jogok .....	144
1.6. Telki szolgálat .....	145
1.7. Kezelői jog .....	146
1.8. Külföldiek ingatlanhasználati joga .....	147
1.9. Bérleti jog .....	148
1.10. Elő- és visszavásárlási jog .....	148
1.11. Vételi jog (opció) .....	150
2. Lakások, helyiségek, telkek bérlete .....	152
2.1. Lakásbérlet .....	152
2.2. Helyiségbérlet .....	164
2.3. Telekbérlet .....	165
2.4. Bérlakások és helyiségek eladásának szabályai .....	165
3. Termőföldek használati szerződésai .....	169
4. Vagyongazdálkodási szerződések .....	173
5. Ingatlanok apportja .....	176
IV. AZ INGATLANFORGALOM ÁLLAMI MEGCSAPOLÁSA .....	177
1. A pénzügyi szabályozás ellentmondásai .....	177
2. Ingatlanügyletek és az ÁFA (általános forgalmi adó) .....	179
3. Ingatlanügyletek és az SZJA .....	187
3.1. Alapfogalmak, ingatlanból eredő jövedelmek .....	187
3.2. Az ingatlanokkal kapcsolatos jövedelemszámítási és adózási előírások .....	192
4. Ingatlanforgalom és a társasági adó .....	200
5. Ingatlanforgalom és illetékek .....	201
5.1. Öröklési illeték .....	201
5.2. Ajándékozási illeték .....	205
5.3. Visszterhes vagyónátruházási illeték .....	206
6. Helyi adók az ingatlanforgalomban .....	212



---

V. INGATLANSZERZŐDÉS MINTÁK GYŰJTEMÉNYE .....	213
1. Adásvételi szerződések .....	215
a) Általános adásvételi szerződés kellékei .....	215
b) Különös adásvételi szerződések .....	217
2. Ingatlancserék .....	223
3. Bérlettel kapcsolatos szerződések .....	227
4. Közös tulajdon megszüntetési szerződések .....	229
5. Társasházzal kapcsolatos szerződések .....	232
6. Apporttal kapcsolatos szerződések .....	234
RÖVIDÍTÉSEK .....	235
NÉV ÉS TÁRGYMUTATÓ .....	237