

## Foglaló vagy előleg?

Ingyen akarsz venni! Már megnézted és eldöntötted, hogy megfelel neked. Megegyeztetek az anyagiakban, amit mindketten elfogadtatok.

A félelmed, hogy nem jön létre az üzlet, és még pénzt is veszítesz.

Bizonyítani és biztosítani akarod, hogy tiéd legyen az ingatlan. Mielőtt pénz adnál biztosítékul, minden egyes apró és téged érintő részletben meg kell egyezni a másik féllel.

Meg kell egyezned a fizetési ütemezésben és az ingatlan átadási feltételekben. A neked fontos legapróbb részletekben is meg kell egyezned. Ezt azért írom le többször is, mert fontos.

Később már nincs lehetőség a változtatásra.

Volt egy esetem, amikor ingatlant vásároltam és a másik fél elfelejtett egy neki fontos dolgot, és azt mondta, hogy majd később megváltoztatjuk a szerződést.

Ez nekem hátrányos lett volna és nem is vagyok ilyenkor már a hirtelen ötleteknek a híve. Mondanom sem kell, hogy mi lett a vége. Szóval érdemes előre átgondolni, amit akarsz.

Tudnod kell, hogy az előleg nem kötelez semmire, így általában nagyobb összeg is lehet, akár 30%-ot is elérheti. Ha a felek valamelyike eláll a szerződéstől, az előleg visszajár.

Volt egy eset, amikor egy kínai úr 4-5 ingatlanra is előleget tett le. Ilyenkor az eladó nyilván nem hirdeti tovább az ingatlant és tartja a leendő vevőnek.

Engem is megkeresett, de én foglalt akartam kérni, ami nem tetszett neki, így nem lett az üzletből semmi. Viszont láttam, hogy komolytalan ez az úr. Később nem vett semmit, így a pénzét is visszakapta mindenkitől.

Az előleggel önmagában nekem nincs bajom, viszont számomra a foglaló, ami a komolyságot bizonyítja.

Az állami cégek ingatlan ügyleteiben előleg szerepel, viszont ők elég részletesen leírják, hogy számukra mik az előleg fizetés szabályai. Mikor jár vissza, illetve mikor nem jár vissza, szóval elég részletes.

Szóba jön egy ingatlan licitálásnál a bánatpénz. Ez csak licitálásnál bevett gyakorlat. A bánatpénz csak akkor nem jár vissza, ha te nyered a licitet, viszont elállsz az üzlettől. Ha nem állsz el az üzlettől, akkor a bánatpénz beleszámít a vételárba.

Az ingatlan árverésnél is előleget kérnek, a szabályok hasonlóak a bánatpénzhez. Akik nem nyernek, ők visszakapják egy nagyon rövid időn belül.

Elérkeztünk a foglalóhoz. Itt komolyak a szándékok, mindkét fél részéről. Mindenkinek érdekében áll a szerződést betartani.

Aki adja, annak a duplája jár vissza, ha a másik fél eláll a szerződéstől. Aki kapja, annak is a dupláját kell visszaadnia, ha ő áll el a szerződéstől. Szóval nem éri meg kilépni az üzletből.

Ilyenkor gondold meg, mit akarsz, mert nagyon fájdalmas tud lenni a veszteség. Pénz veszíteni senki sem szeret, sokan nem is tudnak, lásd akár a hitel károsultakat. Akár öngyilkosok is lettek a veszteségük miatt, bár ők azért sokkal többet veszítettek, mit egy foglaló.

Minden vereségből fel kell állni, de érdemesebb előre megtervezni, amit akarsz. Akár egy SWOT elemzést is csinálhatsz.

Sokan vásárolnak ingatlant banki hitel segítségével. Amikor megkérdezek, én azt tanácsolom nekik, hogy a szerződésbe írják bele, ha nem kapják meg a hitelt a banktól, akkor a foglaló visszajár.

Érdemes szakértőhöz fordulni, ezért akár csak a felső sor is nagyon sok pénzt tarthat a zsebedben. Ezeket a dolgokat neked kell beleírni a szerződésbe, mert ezt az ügyvédek maguktól biztos nem írják bele.

Neked kell nagyon pontosan tudnod és neked kell nagyon pontosan megtervezned minden egyes lépést az ingatlanvásárlásoddal kapcsolatban.

Tedd fel magadnak a kérdést, ha minden beszakad körülötted, akkor mit csinálsz? Miből és hogyan fizeted a hitelt, és hogyan tartod meg az ingatlanod.

Ezekre a kérdésekre találj meg a választ! Nem nehéz, ezért kell hosszútávon tervezned, illetve számolnod kell a nehézségekkel.

A jutalom is nagy, ezt ne felejtsd el. Megvetted álmaid ingatlanát.

Regisztrálj! [http://www.ludmanhaz.hu/hu/hirlevel\\_video/](http://www.ludmanhaz.hu/hu/hirlevel_video/)