

Eladónak, bérbeadónak már a hirdetésben jelezni kell az ingatlan energetikai besorolását

Az év elején hatályba lépett jogszabályi módosítások között olyan rendelkezések is hatályba léptek, melyek az ingatlanok értékesítése és bérbeadása során érinthetik a résztvevőket. A Kovács Réti Szegheő Ügyvédi iroda szakértője szerint a legfontosabb változások közé tartozik többek közt, hogy az eladóknak, bérbeadóknak már a hirdetésben fel kell tüntetniük az ingatlan energetikai minőség szerinti besorolását amennyiben rendelkezésre áll, de egyszerűbb lett a lakcímváltozás bejelentése, és a gazdasági társaságok számára is hatályba léptek kedvező változások.

Az adásvételi szerződés kötése során az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet módosítására tekintettel a feleknek nem csak arról kell rendelkezniük, hogy az adásvétel - ellenérték fejében történő bérbeadás során a bérleti szerződésnek is tartalmaznia kell ezeket a rendelkezéseket - tárgyát képező ingatlan (önálló rendeltetési egység is) a rendelet hatálya alá tartozik és azt az eladó a vevőnek átadta, hanem a szerződésnek a tanúsítvány azonosító kódját is tartalmaznia kell.

A Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője rámutatott: a módosítás érinti azokat is, akik ingatlanjukat eladásra vagy bérbeadásra kínálják, ugyanis amennyiben az ingatlan már rendelkezik tanúsítvánnyal, már a hirdetésben fel kell tüntetni az ingatlan energetikai minőség szerinti besorolását.

Fontos újdonság az is, hogy a tanúsítvány ezen túl javaslatot tartalmaz az épület energiahatékonyságának költségoptimalizált szintjére vagy költséghatékony növelésére, kivéve, ha erre nincs ésszerű lehetőség.

A lakcím-változást érintő módosítások

Korábban számtalan problémát okozott, hogy a vevők a lakcímük változását nem jelentették be a földhivataloknak, így nem értesültek az ingatlanjukat érintő eljárások megindításáról - húzta alá dr. Kapetz Mónika. Az ingatlan-nyilvántartási törvény módosítása egyszerűbbé tette a lakcím változásának bejelentését azzal, hogy a jogosult a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtásával egyidejűleg kérheti lakcíme ehhez kapcsolódó változásának átvezetését.

A földhivatal a bejegyző határozat kézbesítésétől számított 30 nap elteltét követő 30 napon belül, amennyiben a lakcímváltozás az okmányirodában regisztrációra került, átvezeti a változást az ingatlan-nyilvántartásban. A földhivatal a lakcímre is kiterjedő adatfelhasználás esetén a bejegyzett lakcímadatot összeveti a lakcímnyilvántartást vezető hatóság adataival. Ha az adat nem egyezik, a földhivatal a lakcímnyilvántartásban szereplő adatot használja fel és a felhasznált adatot hivatalból átvezeti az ingatlan-nyilvántartásban.

A gazdasági társaságokat érintő változások

A gazdasági társaságokat érintő kedvező változás, hogy amennyiben a cégjegyzékbe bejegyzett cég a nevét és cégjegyzékszámát tartalmazó bejegyzési kérelemhez nem csatolja a cégkivonatát



és nem hivatkozik az adatok változatlanságára sem, a földhivatal a cégkivonatot elektronikus úton szerzi be a cégnyilvántartásból.

A Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda szakértője hangsúlyozta: ugyancsak hasonló az eljárás abban az esetben, ha az aláírási címpéldány, vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírás minta a cégbírósághoz benyújtásra került és ezt a tényt a cégjegyzék tartalmazza, a földhivatal ezt az okiratot is a cégbíróságtól elektronikus úton történő közvetlen lekérdezéssel szerzi meg, ha azt a cég nem csatolta és az adatok változatlanságára sem hivatkozott.

Ezek a jogszabályi módosítások a továbbiakban megkönnyítik az ügyfelek helyzetét a hatósági eljárásokban, míg az energetikai tanúsítvánnyal kapcsolatos módosítások célja, hogy az emberek az ingatlanok vásárlása során a környezetvédelem és a hatékony energiafelhasználás szempontjait is mérlegeljék és figyelembe vegyék - összegezte dr. Kapetz Mónika.