

10a . Ismertesse

a szerződést biztosító mellékkötelezettségeket! Ismertesse az ingatlan- nyilvántartásba bejegyezhető jogokat és tényeket!

A szerződést biztosító mellékkötelezettségek alkalmazásával erősíthető a jogosult helyzete, és hátrányosabban érintheti a kötelezetteket

A **foglalót** szerződésbe kell foglalni, és a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani

A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél a foglaló összegét elveszti, vagy kétszeresen köteles megadni
Kötbér alapján a kötelezett meghatározott pénzüsszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha nem megfelelően, késedelmesen teljesít

A kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítés alól

A kötbéren túl is lehet kárigényt benyújtani

A felek szerződésben vállalhatnak **jótállási kötelezettséget**

A jótállás mértékéről jogszabály rendelkezik

Bankgaranciánál a bank kötelezettséget vállalja, hogy meghatározott feltételek esetében és határidőn belül a kedvezményezettnek a megállapított összhatárig fizetést fog teljesíteni

Jogvesztést írásban kell kikötni, így a felelős fél elveszít valamely jogot, vagy kedvezményt, amely szerződés alapján megilletné

Zálogjog köthető ki pénzben meghatározható követelések biztosítására, amely más követeléseket megelőz

Óvadék, vagy kaució kötelezettségi forma esetén lehet pénz, értékpapír is a biztosíték

Jogosult a kárigényét az óvadékösszegből közvetlenül rendezheti

Kezesség esetén a kötelezett vagyonán kívül egy harmadik személy vagyona is fedezetté válik.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok a következők: **tulajdonjog, vagyonkezelői jog, használati jog, földhasználati jog, haszonélvezeti jog, telki szolgalmi jog, elő- és visszavásárlási jog, vételi jog, tartási és életjáradéki jog, jelzálogjog, végrehajtási jog**

Tulajdonjog: minden tulajdonos neve mellett, ha több is van, fel kell tüntetni a tulajdoni hányad nagyságát, és a tulajdonszerzés jogcímét

Vagyonkezelői jog: ha a Magyar Állam tulajdonos, be kell jegyezni a vagyonkezelő szervezet nevét is (csak állami lehet, leggyakrabban Kincstári Vagyonkezelő Szervezet)

Lakásszövetkezeti ingatlan állandó használatának joga: lakásszövetkezeti épületekben lévő lakások, garázsok, melyek a lakásszövetkezeti tagok tulajdonában van

Földhasználati jog: idegen ingatlanra való ráépítés esetén keletkezhet, vagy amikor a földterület és az épület tulajdonjoga elválik egymástól

Haszonélvezeti jog: a haszonélvező más tulajdonában álló ingatlant használ, vagy hasznosít, bejegyzéskor lényeges a haszonélvező adatai, és a haszonélvezet időtartama (özvegyi jog is ilyen)

Használati jog: olyan, mint a haszonélvezeti jog, csak itt nincs hasznosítási jog

Telki szolgalmi jog: Közérdekű használati jogok, pld. földmérési jelek, villamos berendezések miatt, közművezetékek

Elő-, és visszavásárlási jog: tulajdonváltásnál be kell nyújtani a lemondó nyilatkozatot, ha nem kívánnak élni ezzel a jogukkal

Vételi jog: annak jogosultja egyoldalú jognyilatkozatával megvásárolhatja az ingatlant

Tartási és életjáradéki jog: a tartási jog kötelezettje személyes szolgáltatást köteles nyújtani, az életjáradéki jog alapján pedig nem személyest, hanem pénzübeli szolgáltatást

Jelzálogjog: az ingatlan elárverezését teszi lehetővé, ha az adós nem fizeti meg a tartozását

Végrehajtási jog: az ezzel kapcsolatos bírósági, vagy közigazgatási eljárás során kerülhet rá sor

Bejegyezhető tények: jogosult kiskorúsága, vagy gondnokság alá helyezése, felszámolási eljárás, végelszámolás, cégjegyzékből történő törlés, kisajátítás, telekalakítási eljárás, fellebbezés, jogorvoslati kérelem, bírósági felülvizsgálati kérelem, épület létesítésének, vagy lebontásának ténye, tulajdoni korlátozás ténye, büntetőeljárás megindítása, építésügyi korlátozások, elidegenítési és terhelési tilalom, stb.