

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS - VÁZ

Figyelem: az ingatlan adásvételi szerződést ügyvédnek vagy közjegyzőnek kell ellenjegyeznie, különben a tulajdonjog nem jegyezhető be (Inytv.). Ez a váz a tárgyalás előkészítésére és a szerződés tartalmának ellenőrzésére szolgál; a végleges szöveget az ellenjegyző ügyvéd készíti el.

amely létrejött egyrészről [eladó neve] (születési név, hely, idő: [...]; anyja neve: [...]; lakcím: [...]; személyi azonosító és adóazonosító jel: [...]) mint eladó,

másrészről [vevő neve] (ugyanezen adatok: [...]) mint vevő között az alábbi feltételekkel.

1. Az ingatlan

Az eladó [1/1] tulajdoni hányadban tulajdonosa a [település] belterület [helyrajzi szám] helyrajzi számú, természetben [cím, emelet, ajtó] alatt található, [lakás / ház / telek] megnevezésű, [...] m² alapterületű ingatlannak [társasház esetén: a hozzá tartozó [...] / 10 000 eszmei hányaddal a közös tulajdonból]. Az ingatlan tulajdoni lapja szerint: [tehermentes / az alábbi terhek: jelzálogjog ... javára, hasznélvezet, elidegenítési és terhelési tilalom].

2. Az adásvétel

Az eladó eladja, a vevő megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant a per-, teher- és igénymentesség [a 4. pontban foglalt kivétellel] szavatolása mellett.

3. Vételár és fizetés

A vételár [...] Ft, azaz [betűvel] forint, amelyet a vevő az alábbiak szerint fizet meg:

- Foglaló:** [...] Ft a szerződés aláírásakor [átutalással / készpénzben]. A felek a foglaló jogkövetkezményeit (Ptk. 6:185. §) ismerik: a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglalót kétszeresen köteles visszaadni.
- Vételárrészlet:** [...] Ft [év. hó. nap.] napjáig [önerőből / bankhitelből – a hitelintézet folyósítási feltételei szerint].

3. **Vételárhátralék:** [...] Ft [év. hó. nap.] napjáig. A teljes vételár megfizetését az eladó a bejegyzési engedély kiadásával igazolja vissza.

4. Terhek rendezése

[Ha az ingatlant jelzálogjog terheli:] Az eladó a [hitelintézet] javára bejegyzett jelzálogjoggal biztosított tartozását a vevő által – a hitelintézet igazolása szerinti összegben, közvetlenül a hitelintézetnek – megfizetett vételárrészletből rendezi; a tehermentesítésről szóló törlési engedélyt az eladó szerzi be.

5. Tulajdonjog bejegyzése

Az eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg [vagy: ügyvédi letétbe helyezett, a teljes vételár kifizetésekor kiadható] külön nyilatkozatban **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A felek kéri a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzését a vételár teljes kiegyenlítéséig [ha ezt alkalmazzák]. Az ellenjegyző ügyvéd a szerződést a földhivatalhoz benyújtja.

6. Birtokbaadás

Az eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetését követően, legkésőbb [év. hó. nap.] napján, kiürített és kitakarított állapotban, a mérőóra-állásokat jegyzőkönyvben rögzítve adja a vevő birtokába. A birtokbaadás napjáig felmerült közüzemi és közös költséget az eladó, azt követően a vevő viseli.

7. Költségek, illeték

Az ügyvédi munkadíjat és a földhivatali eljárás díját [a vevő] viseli. A visszerhes vagyonszerzési illetéket a vevő fizeti; az eladót terhelő esetleges személyi jövedelemadóval az eladó számol el.

8. Nyilatkozatok

- Az eladó szavatol azért, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes [a 4. pont kivételével], harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná, és a közüzemi díjak rendezettek.

- A vevő az ingatlant megtekintette, annak műszaki állapotát ismeri; az eladó az általa ismert hibákról tájékoztatta: [...].
- A felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok / szerződéskötési képességük nem korlátozott; [az eladó házastársa hozzájárul az eladáshoz, ha közös vagyon].
- Elővásárlási jog: [nincs / ... javára fennáll, a lemondó nyilatkozat mellékelve].
- Energetikai tanúsítvány azonosítója: [...].

A felek a szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. A szerződés [...] példányban készült.

Kelt: [település], [év. hó. nap.]

eladó

vevő

Ellenjegyzem [település], [év. hó. nap.]: [ügyvéd neve, kamarai azonosító]

Minta – Jogi Kisokos (jogikisokos.hu). A minta tájékoztató jellegű, nem minősül jogi tanácsadásnak; a saját helyzetedhez igazítsd, kétség esetén kérj ügyvédi segítséget. A szögletes zárójelben álló részeket töröld vagy töltsd ki.