Adásvételi szerződés[[1]](#footnote-1)

amely az alulírott helyen és időben jött létre az 1. pontban meghatározott felek között az alábbi feltételek szerint:

1. Az Eladó családi és utóneve[[2]](#footnote-2):

születési családi és utóneve:

születési hely és idő:

anyja neve:

lakcíme:

személyi azonosító:

A Vevő családi és utóneve[[3]](#footnote-3):

születési családi és utóneve:

születési hely és idő:

anyja neve:

lakcíme:

személyi azonosító: [[4]](#footnote-4)

2. Az Eladó kizárólagos tulajdonában áll a .......................... helység ............. számú tulajdoni lapján ......................... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, ........... négyzetméter alapterületű, lakóház és udvar megjelölésű házas ingatlan, amely természetben ................................................... .................................................. városban/községben .............................................. utca/tér .................. szám .............. alatt található. Az összközműves telken (villany, vezetékes víz, gáz, csatorna) egy 110 négyzetméter alapterületű, négy lakószobából, konyhából, fürdőszobából, előszobából, kamrából és WC-helyiségből álló, teljes egészében alápincézett, központi fűtéses összkomfortos családi ház áll, amely tíz éve épült. A lakás burkolatai, festése javításra szorul.[[5]](#footnote-5)

3. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi a 2. pontban leírt ingatlant ......................... (azaz .............................................) forint vételáron.

4. A Vevő a 3. pont szerinti vételárat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg teljes egészében készpénzben kifizeti az Eladónak. Az Eladó a vételár hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával nyugtázza.

5. A Vevő a jelen szerződés aláírásának napján léphet az ingatlan birtokába. Az Eladó az ingatlant ingóságaitól kiürítve, az ingatlanhoz tartozó valamennyi kulcs átadásával köteles birtokba bocsátani. Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a víz-, gáz- és villanyóra állását közösen fogják írásban rögzíteni.

A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.

6. Az Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanban kizárólag ő maga és élettársa lakott, s más nincs oda hatóságilag bejelentve. Vállalja az Eladó, hogy az ingatlanból élettársával együtt kijelentkezik, s ezt a tényt a szerződés aláírásától számított 8 napon belül személyi igazolványuk bemutatásával igazolja a Vevőnek.

7. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, s az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja. Az Eladó a vétel tárgyának hibátlanságáért – a 2. pontban említett hibák kivételével – szavatossággal tartozik. A felek megállapodnak abban, hogy a konyhában lévő gáztűzhely nem tárgya a jelen szerződésnek, ezt az Eladó jogosult elvinni.

8. Az Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol.

9. Az Eladó visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék.[[6]](#footnote-6) A bejegyzést a Vevőnek a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül kell kérnie az illetékes Földhivataltól.

10. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a bejegyzési és tulajdon-átruházási illeték a Vevőt terheli.

11. A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok.[[7]](#footnote-7)

12. Az Eladó kijelenti, hogy az épület rendelkezik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítvánnyal, amelynek azonosító kódja: ….

13. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit (Ptk. 6:215–6:220. §) kell alkalmazni.

Kelt ........................, ....... év ....................... hónap ......... nap[[8]](#footnote-8)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
| ....................................... Eladó | .................................... Vevő[[9]](#footnote-9) |

Ellenjegyzem:

Kelt: ........................, ....... év ....................... hó .........nap

.............................................

ügyvéd

(ügyvédi iroda, székhelye: ..................................................)[[10]](#footnote-10)

1. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:215. § (2) bekezdése szerint ingatlan adásvételének érvényességéhez írásba foglalás szükséges. [↑](#footnote-ref-1)
2. Természetes személy esetén a feltüntetendő adatok körét az Inytv. 32. § (1) bekezdés *a)* pontja határozza meg. Ha valamelyik fél statisztikai számjellel rendelkező szervezet, a szerződésben a szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, bírósági, illetve cégbírósági bejegyzésének számát, egyházi jogi személy esetében nyilvántartási számát kell feltüntetni az Inytv. 32. § (1) bekezdés *b*) pontja alapján. [↑](#footnote-ref-2)
3. Természetes személy esetén a feltüntetendő adatok körét az Inytv. 32. § (1) bekezdés *a)* pontja határozza meg. Ha valamelyik fél statisztikai számjellel rendelkező szervezet, a szerződésben a szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, bírósági, illetve cégbírósági bejegyzésének számát, egyházi jogi személy esetében nyilvántartási számát kell feltüntetni az Inytv. 32. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján. [↑](#footnote-ref-3)
4. Az Inytv. 32. § (1) bekezdése megjelöli azokat az adatokat, amelyeket a belföldön kiállított okiratnak – ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson (nem pedig ahhoz, hogy érvényes adásvételi szerződésnek minősüljön) – tartalmaznia kell. [↑](#footnote-ref-4)
5. A szerződés polgári jog szerinti létéhez elegendő az ingatlannak mint a szerződés tárgyának bármilyen, egyértelmű azonosításra alkalmas megjelölése. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre azonban csak akkor alkalmas a belföldön kiállított okirat, ha az tartalmazza az érintett ingatlan pontos megjelölését a település neve és az ingatlan helyrajzi száma szerint [Inytv. 32. § (1) bekezdés *c)* pont]. Az ingatlan fizikai jellemzőinek részletes leírása a szerződésben nem a szerződés érvényességéhez szükséges, hanem azért, hogy a szolgáltatás tárgyának pontos meghatározása révén támpontot adjon például a hibás teljesítés megállapításához. [↑](#footnote-ref-5)
6. Az Inytv. 29. §-a szerint a tulajdonjog bejegyzésére olyan okirat alapján kerülhet sor, amely az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult bejegyzési engedélyét tartalmazza. A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakisággal rendelkező okiratban is megadhatja. (Ha pl. a vételár kifizetésére a szerződéskötéshez képest későbbi időpontban kerül sor, akkor indokolt lehet a bejegyzési engedélyt kihagyni a szerződésből, s azt külön okiratban, a vételár kifizetésekor kiadni.) Az Inytv. 32. § (1) bekezdés *f)* pontja értelmében a belföldön kiállított okiratnak – ahhoz, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson – tartalmaznia kell a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát. [↑](#footnote-ref-6)
7. Az Inytv. 32. § (1) bekezdés *g)* pontja értelmében a bejegyzésre alkalmas, belföldön kiállított okiratnak tartalmaznia kell a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát. [↑](#footnote-ref-7)
8. Az Inytv. 32. § (2) bekezdése szerint a belföldön kiállított magánokirat csak akkor szolgálhat bejegyzés alapjául, ha kitűnik belőle a keletkezés helye és ideje. [↑](#footnote-ref-8)
9. A belföldön kiállított okirat akkor alkalmas ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, ha tartalmazza a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását [Inytv. 32. § (2) bekezdés *g)* pont]. Az aláírás akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha a szerződő felek aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket, pl.: eladó, vevő (Inyvhr. 69. §). Több lapból álló szerződés esetén a szerződő felek, a készítő és ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyének (nem aláírásának) minden lapon szerepelniük kell [Inytv. 32. § (2) bekezdés *f)* pont]. Ha az okirathoz melléklet tartozik, akkor a melléklet valamennyi lapjára vonatkozóan is alkalmazni kell ezt a szabályt [Inyvhr. 70. §]. [↑](#footnote-ref-9)
10. A tulajdonjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet. Nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, illetőleg a közokiratba foglaló közjegyző szerződő félként van feltüntetve [Inytv. 32. § (3) bekezdés]. Az ellenjegyzésnek tartalmaznia kell az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata [Inytv. 32. § (4) bekezdés]. Az ügyvédi ellenjegyzés az ingatlan-nyilvántartási eljárásban akkor fogadható el, ha az ügyvéd az ellenjegyzésre kötelezett okiraton bélyegzője mellett elhelyezi hivatalos szárazbélyegzőjének lenyomatát is az eredeti, illetve a körzeti földhivatalnál maradó másolati példányon is (Inyvhr. 71. §). E szabályok összevetéséből az látszik biztonságos megoldásnak, ha az ügyvéd által ellenjegyzett szerződésen kétféle bélyegző is szerepel. [↑](#footnote-ref-10)