

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MINTA

Szövegezési javaslatok

amely létrejött egyrészről

Cégnév:	
Székhely:	
Cégjegyzékszám:	
Adószám:	
Statisztikai számjel:	
Számlavezető bank:	
Számlaszám:	
Képviseli:	

mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Név:	
Születési név:	
Anyja neve:	
Születési hely, idő:	
Személyi azonosító:	
Személyi azonosító igazolvány száma:	
Lakcímkártya száma:	
Állandó lakcíme:	
Értesítési címe:	
Adóazonosító jel:	
Állampolgárság:	

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) (a továbbiakban Eladó és Vevő együttesen: **Felek**) között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel (a továbbiakban: **Szerződés**)

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 Felek rögzítik, hogy Eladó */* arányú/kizárólagos tulajdonát képezi a [*] Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában [*] belterület [*] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben [*] szám alatt található, [*] alapterületű, [*] megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Lakás)
 - 1.2 Az Alapító okiratban *Teremgarázként* feltüntetett, az ingatlan-nyilvántartásba várhatóan [*] helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő külön tulajdonként meghatározott, [*] címen megépülő, várhatóan [*] alapterületű teremgarázs [*]/[*]-od osztatlan közös tulajdoni hányadát, amely alapján Vevő a [*] számú, [*] hasznos alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosult. (a továbbiakban: Teremgarázs)
 - 1.3 Az Alapító okiratban/ Alaprajzon *Tárolóként* feltüntetett, külön tulajdonként meghatározott, [*] címen megépülő, várhatóan [*] alapterületű tároló [*]/[*] arányú kizárólagos tulajdoni hányadát. (a továbbiakban: Tároló)
- (1.1.-1.3 a továbbiakban együtt: **Ingatlan**)

Eladó

Vevő

ellenjegyző ügyvéd

Felek rögzítik, hogy a Szerződés tárgyát képező Ingatlan az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletben meghatározott energiahatékony új lakásnak minősül. A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlant gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára építi vagy építteti, és amelyet jelen Szerződéssel első ízben, természetes személy részére értékesítenek.

- a) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy [*] építési hatóság [*] napján kelt [*] ügyiratszámú határozatával a végleges használatbavételi engedélyt megadta az Ingatlan vonatkozásában.
 - b) Felek rögzítik, hogy a használatbavételre vonatkozó hatósági bizonyítvány, (jogerős használatbavételi engedély) [*] beszerzése, valamint a [*] Kormányhivatal Földhivatali Osztályhoz történő benyújtása Eladó kötelezettségét képezi.
2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a jogerős építési engedély, a végleges használatbavételi engedély, valamint a záradékolt alaprajzok, illetőleg a társasházi alapító okirat alapján az illetékes földhivatalnál a társasházhoz ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérte a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján, mely kérelme nyomán [*] Földhivatali Főosztály [*] számú eljárásban a társasházat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Eladó a jelen pontban megjelölt dokumentumokat [*] napján Vevő rendelkezésére bocsátja.
 3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant a [*] napján kiállított tulajdoni lap [* pont] tanúsága szerint [*] terheli a [*] javára. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján további bejegyzett vagy feljegyzett teher nem szerepel és Vevő per-. teher- és igénymentes tulajdonszerzésért feltétlen jogszatosságot vállal Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig. Eladó nyilatkozik, hogy a 2.4 pontban megjelölt utolsó vételárresztlet kiegyenlítésétől számított 15 (tizenöt) napon belül az ingatlan megépítését finanszírozó hitelintézet javára bejegyzett önálló zálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatát beszerzi és Vevő rendelkezésére bocsátja.
 4. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig az előzetesen rendelkezésre bocsátott tervdokumentáció és műszaki tartalom ismeretében, a jelen Szerződésben foglalt feltételek mellett, megvásárolja az Ingatlan [*] arányú tulajdonjogát valamennyi természetes és jogi tartozékával együtt.

II. INGATLAN VÉTELÉRA ÉS A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

1. Felek a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított és megállapodott bruttó [*],- Ft-ban (nettó [*] + [*]% Áfa), azaz [*] forintban (nettó [*] plusz [*] százalék általános forgalmi adó) határozzák meg (a továbbiakban: **Vételár**).
 - 1.1. a Lakás vételára bruttó [*],- Ft, azaz [*] (nettó [*] + [*]% Áfa),
 - 1.2. a Teremgarázs vételára bruttó [*],- Ft, azaz [*] (nettó [*] + [*]% Áfa)
 - 1.3. a Tároló vételára bruttó [*],- Ft, azaz [*] (nettó [*] + [*]% Áfa)

2. Vevő a Vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

- 2.1. Vevő a Szerződés aláírásának napján saját erőből, átutalás útján megfizetnek [*] Ft-ot, azaz [*] forintot Eladó [*] Banknál vezetett [*] pénzforgalmi jelzőszámú bankszámlájára, melyet Felek foglalónak tekintenek. Eladó a foglaló összegének számláján történő jóváírásáról ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatot Vevőnek köteles átadni.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, az arra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették, miszerint a szerződés megkötése esetén a teljesítés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló a Felek megállapodása alapján a teljes vételárba beszámításra kerül. Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

Vevő a Szerződés aláírásának napján saját erőből [*] jogcímén átutalás útján megfizetnek [*] Ft-ot, azaz [*] forintot Eladó [*] Banknál vezetett [*] pénzforgalmi jelzőszámú bankszámlájára.

- 2.2. Felek megállapodnak, hogy Vevő [*] napjáig saját erőből [*] Ft, azaz [*] forint **első vételárrészt** Eladó [*] Banknál vezetett [*] pénzforgalmi jelzőszámú bankszámlájára átutalással megfizet.

- 2.3. Felek megállapodnak, hogy Vevő **utolsó vételárrészt képező** [*] Ft-ot, azaz [*] forintot az alábbiak szerint, Eladó [*] Banknál vezetett [*] számú bankszámlájára jogerős használatbavételi engedély megadását követően, legkésőbb [*] napjáig, követően köteles megfizetni,

- bruttó [*] Ft, azaz [*] forint utolsó vételár-részt Eladó részére a GRÁNIT Bank Zrt.-től igényelt [*],- Ft összegű lakásvásárlási célú MNB NHP Zöld Otthon Program szerinti banki kölcsönből teljesíti, akként, hogy a folyósító Bank közvetlenül Eladó részére fizeti meg banki átutalás útján, a fentiekben megjelölt bankszámlaszámra.
- [*] Ft, azaz [*] forintot a GRÁNIT Bank Zrt.-től igényelt többgyermekes családok új lakás vásárlására vonatkozó Zöld Otthon kamattámogatott banki kölcsönből,
- [*] Ft, azaz [*] forintot az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásokról szóló 16/2016 (II.10) Korm. Rendelet alapján a Magyar Állam által nyújtott Családi Otthonteremtési Kedvezmény (továbbiakban: **CSOK**) támogatás [*] Ft, azaz [*] forint a GRÁNIT Bank Zrt. által folyósított vissza nem térítendő támogatásból,
- [*] Ft, azaz [*] forintot, az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016 (II.10) Korm. Rendelet szerinti adó-visszatérítési (Áfa) támogatásból.

- 2.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bank által igénybe vett Kölcsönösszeg nem, vagy a [*] Ft-nál kevesebb összegben nyújtható, úgy Vevőnek az igényelt és a Bank által ténylegesen folyósítandó összeg közötti különbözetet önerőből kell teljesíteniük. Vevő kötelezettséget vállal, hogy ezen összeget a Bank erről való értesítésétől számított [*] napon belül, de legkésőbb [*] napjáig megfizeti Eladó részére a fentebb megjelölt bankszámlaszámra banki átutalás útján. Eladó a fenti összegek jóváírását haladéktalanul írásban köteles bejelenteni az okiratszerkesztő ügyvédnek.

- 2.5. Felek a vételárat azon a napon tekintik megfizetettnek, amely napon a teljes vételár Eladó bankszámláján hiánytalanul jóváírásra kerül. Vevő tudomásul veszi, hogy Eladó részére kizárólag a [*] Banknál vezetett [*] számú bankszámlára teljesíthet fizetést. Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár jelen szerződésben rögzített számlaszámra történő megfizetését saját kezeihez történő, szerződésszerű teljesítésnek fogadja el.
- 2.6. Eladó minden vételárrész 2.2 pontban megjelölt Bankszámlán történő jóváírását követő 15 (tizenöt) napon belül, az utolsó vételárrész vonatkozásában a folyósítást megelőzően számlát köteles kiállítani és Vevő rendelkezésére bocsátani.

III. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a teljes vételár megfizetésével száll át Vevőre, Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Felek kifejezetten kizárják azt, hogy Vevő az adásvételi szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségeikkel szemben bármilyen Eladóval szembeni esetleges követelésüket beszámítsák.
2. Eladó az ingatlan birtokát Vevő által megismert [*] műszaki állapotban, legkésőbb [*] napján ruhazza át Vevőre.
3. Eladó az átruházott ingatlan teher per és igénymentességéért szavatol. Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja. Eladó a szerződés aláírásával ahhoz járul hozzá, hogy vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 47/A. §(1) bekezdésének b) pontja alapján az Eladó bejegyzési engedélyének magadásáig az illetékes Földhivatal vegye nyilvántartásba és tartsa függőben. (Amennyiben a Lakáshitel folyósításáig a függőben tartás határideje (egyszer vagy többször) lejár, a lejáratkor az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd/közjegyző köteles a függőben tartásra vonatkozó kérelem ingatlan-nyilvántartásba történő ismételt benyújtására és az ismételt benyújtás tényét a Banknak a földhivatal által érkeztetett ingatlan-nyilvántartási kérelem másolati példányának benyújtásával igazolni köteles.)
4. Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyez [*] eredeti példány egymással mindenben egyező bejegyzési engedélyt, amelyben feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlan tekintetében [*/[*] tulajdoni hányad arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a teljes vételár megfizetése esetén.
5. Letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a letétbe helyezett bejegyzése engedélyeket [*] napon belül benyújtani az illetékes Földhivatalhoz, amennyiben Eladó a Vételár teljesítésének tényét írásban elismeri és eredeti banki kivonattal igazolja.
6. A tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat letétbe helyezéséről szóló igazolást Vevő jogosult beszerezni és a kölcsön folyósításához a GRÁNIT Bank részére benyújtani. A letéti igazolást Vevő kérésére az eljáró ügyvéd jogosult és köteles kiadni.
7. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen Szerződésből eredően a Feleket terhelő adó- és illetékkötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatást a NAV illetékes igazgatóságától kaphatnak. A fentiekre tekintettel Vevő kijelenti, hogy a B400 jelű adatlap tartalmát Vevő elolvasta, értelmezte és azt, mint akaratával mindenben egyezőt írta alá.

8. Energetikai tanúsítvány

- a) Felek megállapítják, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3. § (4) bekezdés a) pontja szerint nem szükséges energetikai tanúsítványt készíteni. Eladó azonban szavatolja, hogy az Ingatlan használatbavételi engedélyének kézhezvételét (bejelentést) követően készítendő, legalább „BB” (azaz közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő) vagy annál jobb energetikai minőségi besorolással rendelkező Ingatlan energetikai tanúsítványát [*] napjáig Vevő rendelkezésére bocsátja, amely igazolja, hogy az épület fajlagos primer energiafogyasztása [*] kWh/ m².
- b) Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó átadja Vevőnek az Ingatlan HET [*] számú energetikai tanúsítványát, melynek átvételét Vevő a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg elismer, amely igazolja, hogy az épület [*] energia besorolású és fajlagos primer energiafogyasztása [*] kWh/ m².
9. A Kölcsönösszeg folyósítása esetén Felek feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, az Ingatlanra a kölcsöntőke 130%-a (egyszázharminc százaléka) erejéig a GRÁNIT Bank Zrt. javára önálló zálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre, míg a CSOK és az adó-visszatérítési támogatás tekintetében a Magyar Állam javára [*] tekintetében jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.
10. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 2.4. pontban foglalt összegek folyósításától számított 90 (kilencven) napon belül a GRÁNIT Bank Zrt.-nél bemutatják a lakcímet igazoló hatósági igazolványt – ideértve a vele közös háztartásban élő gyermek igazolványát is -, amely tanúsítja az állandó lakcím létesítését.
11. Felek rögzítik, hogy a Kölcsönösszeg folyósítását követően kizárólag a GRÁNIT Bank Zrt. előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosultak a jelen szerződést megszüntetni, felbontani, vagy attól elállni. Előzetes írásbeli Banki hozzájárulás hiányában a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy bármely Fél elállása esetén a kölcsönből teljesített vételár-részt Eladó kizárólag a GRÁNIT Bank Zrt. részére fizetheti vissza.

12. Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a GRÁNIT Bank Zrt. mint Vevő ingatlanvásárlását finanszírozó hitelintézet a jelen Szerződést megismerhesse és abból 1 (egy) másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevő kölcsönigénylésével, folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.
13. Szerződő felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák [*] Ügyvédi Irodát/Egyéni ügyvédet (székhelye: [*]) [*] ügyvéd önálló ügyintézése mellett a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes ügyintézésben - beleértve az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárást is - a feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje.
14. A jelen Szerződés a Magyarország mindenkor érvényes és hatályban lévő jogszabályainak hatálya alá tartozik. Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: [*]

eladó

vevő

Készítettem és ellenjegyzem [*] napján:

ellenjegyző ügyvéd
KASZ szám: [*]