

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött **egyrésről**

- ... (születési neve: ..., születési helye: ...; születési ideje: ..., anyja neve: ...; személyi azonosító jele: ...; lakcíme: ...; adóazonosító jele: ...; magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó**”)

másrészről

- ... (születési név: ..., anyja neve: ..., születési helye: ..., születési ideje: ..., személyi azonosító jele: ..., személyi igazolvány száma: ..., adóazonosító jele: ..., lakcíme: ..., ... állampolgár), mint vevő (a továbbiakban „**Vevő**”)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az adásvétel tárgya, a felek megállapodása

- 1.1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a ... **település** belterületén ... helyrajzi szám alatt felvett, ... négyzetméter alapterületű, ... helyiségekből álló, ... megnevezésű ingatlan, mely természetben ... szám alatt található.
- 1.2. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

2. Az ingatlan vételára és fizetési feltételek

- 2.1. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan bruttó vételárát szerződő felek kölcsönösen, az ingatlan állapotára, fekvésére, műszaki és egyéb sajátosságaira is tekintettel ..., - Ft., azaz ... **forint** összegben határozzák meg.
- 2.2. Vevő a vételárból jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett Eladó részére **foglalóként**, ..., - Ft.-ot, azaz ... **forintot**. A foglaló összegét felek az ingatlan forgalmi értékére és a piaci viszonyokra is figyelemmel állapították meg. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, s a foglaló ezen jogi természetét a teljes jogügylet alatt megtartja. A foglaló a jelen adásvételi szerződés teljesítésének biztosítékaul szolgál, a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót, pedig kétszeres összegben köteles visszafizetni. A jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítése esetén a foglaló a vételárba beszámít. A foglaló teljes összegének hiánytalan átvételét Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

- 2.3. Vevő a következő vételárrészt _____ Ft.-ot, azaz _____ forintot, a 2.4. pont szerinti vételár-hátraléokra (hitelösszegre) vonatkozó kölcsönszerződés közjegyző előtti aláírását megelőzően köteles megfizetni az Eladó részére.

Az Eladó a vételár önerőből fedezendő részének a megfizetéséről külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban köteles nyilatkozni, amely eladói nyilatkozatot a Vevő köteles a finanszírozó pénzügyintézethez benyújtani a kölcsönszerződés megkötését megelőzően.

- 2.4. Az ingatlan teljes vételárából fennmaradó ..., - Ft., azaz ... forint összegű utolsó vételárrészletet Vevő – az ÁHF Általános Hitel és Finanszírozási Zrt. pénzügyintézetétől felvett – banki kölcsönből kívánja megfizetni Eladó részére, amely tényről Eladó ezen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul vesz és elfogad. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy az ÁHF Általános Hitel és Finanszírozási Zrt. a kölcsönszerződés megkötése után a kölcsön teljes összegéről Eladó számára fedezetigazolást bocsát ki és a kölcsönszerződésben – illetve a fedezetigazolásban – rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén a kölcsönt a Vevő részére haladéktalanul folyósítja akként, hogy az Eladó, mint kedvezményezett javára fedezeti számlán elkülöníti és zárja. Az Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő – a fenti vételárrészlet vonatkozásában – fizetés helyett fedezetigazolás átadásával is teljesíthet (a fizetési késedelem jogkövetkezményei a fedezetigazolás lejártáig nem állnak be). Amennyiben azonban a fedezetigazolás lejártáig a kifizetési feltételek nem teljesülnek, Eladó Vevőtől követelheti az utolsó vételárrészlet azonnali megfizetését. A kölcsön összegével egyező vételárrészt az ÁHF Általános Hitel és Finanszírozási Zrt. közvetlenül Eladó ... pénzügyintézetnél vezetett ... számú bankszámlájára utalja át.
- 2.5. A Felek megállapodnak, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a vevő mint az ÁHF Általános Hitel és Finanszírozási Zrt.-vel kötött Kölcsönszerződés adósa az ÁHF Zrt. részére vételi jogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint önálló zálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat enged, melynek bejegyzése az 1959. évi IV. törvény 114. §-ának rendelkezései szerint a tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg történik. A Felek megállapodnak, hogy a Vevő teljesítése esetén az Eladó által átadott végleges tulajdonjog bejegyzési engedély alapján a tulajdonjog, valamint a jelen pontban részletezett terhek bejegyzése érdekében az illetékes földhivatal előtt az ÁHF Zrt. által javasolt és a Vevő által meghatalmazott ügyvéd jár el.
- 2.6. Az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen, visszavonhatatlan és végleges hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ÁHF Általános Hitel és Finanszírozási Zrt. javára az önálló zálogjog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illetve a vételi jog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelem az ingatlan tulajdoni lapjára széljegyzésre, illetve Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére bejegyzésre kerüljön.
- 2.7. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a hitelösszegnek az Eladó részére történő folyósítására kizárólag akkor kerülhet sor, amennyiben a Vevők tulajdonjoga bejegyzésre, az ÁHF Zrt. önálló zálogjog és vételi jog bejegyzés iránti kérelme legalább széljegy formájában az ingatlan tulajdoni lapjára felvezetésre került.
- 2.8. A Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a 2.4. pontban megjelölt hitelösszegetől kevesebb összeget finanszíroz részére az ÁHF Zrt., úgy a felmerülő különbözetet a kölcsönszerződés megkötését megelőzően megfizeti az Eladó részére, amely megtörténtéről az Eladó köteles ügyvéd által ellenjegyzett okiratban nyilatkozni. Ezen eladói nyilatkozatot is köteles a vevő a kölcsönszerződés megkötését megelőzően az ÁHF Zrt.-hez benyújtani.

2.9. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a hitelszerződés aláírását követően jelen adásvételi ügylettől nem állhatnak el, az adásvételi szerződést nem bonthatják fel, nem módosíthatják, ezen jogok kizárólag az ÁHF Zrt. írásbeli hozzájárulásával gyakorolhatók.

3. Az ingatlan birtokbaadása

- 3.1. A felek rögzítik, hogy a Vevő az 1.1. pont szerinti ingatlan birtokába a 2.1. pont szerinti vételár teljes összegének megfizetésével (Eladó számláján történő jóváírásával) egyidejűleg lép. Felek rögzítik, hogy a szerződés megkötésére az ingatlan megtekintett, Vevő által ismert állapotában kerül sor.
- 3.2. Eladó az ingatlant ingóságaiktól 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. Vevő köteles a közüzemi mérőórákat a birtokbaadást követő tizenöt (15) napon belül nevére átíratni, s a mérőórák fent rögzített állását bejelenteni. Az ennek elmaradásából eredő valamennyi kárt, költséget, kamatot és bíróságot Vevő viseli. Eladó köteles Vevő részére a közüzemi szolgáltatók által kiállított számla alapján a mérőórák rögzített állásáig mért és korábban ki nem egyenlített fogyasztást megfizetni.
- 3.3. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt is.

4. Tulajdonjog átruházása

- 4.1. Eladó vételár teljes kifizetéséig az ingatlanon *tulajdonjogát fenntartja*. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő javára a *tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye* az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön. Szerződő felek közösen kérik a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező _____ Közzeti Földhivatalt, hogy Vevő javára a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére feljegyezni szíveskedjen.
- 4.2. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezte a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására alkalmas bejegyzési engedélyt (un: Tulajdonátruházási nyilatkozatot), amely megtörténtéről a letéteményes ügyvéd letéti igazolást köteles kibocsátani az ÁHF Zrt. részére. A letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a letéteményes ügyvéd akkor jogosult és köteles az ügyvédi letétjéből felszabadítani, és akkor jogosult, illetve köteles az ÁHF Zrt. részére átadni, amikor az ÁHF Zrt. átadja a letéteményesnek a folyósítandó hitelösszeg elkülönítéséről és rendelkezésre tartásáról szóló fedezetigazolást.

5. Szavatosság, jótállás

- 5.1. Eladó az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért szavatosságot vállal.

- 5.2. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az 1.1. pont szerinti ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmi olyan tényről, vagy körülményről nincs tudomása, amely az ingatlan állagát veszélyeztetné, vagy használatát akár jogilag, akár műszaki szempontból akadályozná, és nincs tudomása a társasházban elvégzendő olyan munkákról sem (a közeljövőben külső vagy belső felújítás), amely jelentős mértékben befolyásolhatná a közös költségek alakulását.
- 5.3. Vevő kijelenti, hogy Eladó a vétel tárgyát képező ingatlan összes lényeges tulajdonságáról teljes körű tájékoztatást adott részére.
- 5.4. Eladó kijelenti, hogy az 1.1. pont szerinti ingatlant adó, vagy adó módjára behajtható köztartozások nem terheli, illetve amennyiben ilyen jellegű köztartozás mégis terhelné az ingatlant, annak teljes kiegyenlítése legkésőbb a birtokba adás napjáig Eladó kötelezettsége. Eladó az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg átadja Vevő részére a Társasház közös képviselője által kiadott azon igazolást, mely szerint Eladónak közös költség tartozása nincsen.
- 5.5. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a társasház alapító okirata nem biztosít elővásárlási jogot a Társasházban található, külön tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonosai részére. Eladó a birtokbaadást követően köteles a korábban ezen ingatlanba bejelentett természetes személyeket az ingatlanból haladéktalanul kijelenteni, valamint gondoskodni az illetékes Cégbíróshoz tett székhely, telephely, illetve fióktelephely bejelentések megszüntetéséről, a szükséges társasági szerződések módosításáról.

6. Irányadó jog, eljáró bíróság, meghatalmazás

- 6.1. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.
- 6.2. A felek kölcsönösen kijelentik, hogy az e szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket elsősorban közös megegyezéssel kívánják rendezni, amennyiben ez bármely okból nem sikerül, úgy kölcsönösen alávetik magukat a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetőleg hatáskörtől függően a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességének.
- 6.3. A szerződő felek meghatalmazzák a ... (székhelye: ...) ügyvédet, hogy a szerződő feleket a szerződés megkötésével, valamint annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos eljárásokban teljes jogkörrel képviselje. A szerződéssel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogviták esetén az Eladó jóváhagyását adja ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a Vevő képviseletében eljárhasson. A Felek ezt a rendelkezést ügyvédi tényvázlatként elfogadták.
- 6.4. A jelen szerződés ... oldalon, ... lapra nyomtatva, nyolc eredeti példányban készült, és a szerződő felek minden lapot aláírásukkal láttak el.

7. Egyéb rendelkezések

7.1. A szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy magyar állampolgárok és jogosultak jelen szerződés aláírására; tulajdon-átruházási, illetőleg tulajdonszerzési képességük jogszabályi korlátozás alá nem esik.

7.2. A szerződés megkötésével, annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költségeket, eljárási és vagyonszerzési illetéket Vevő viseli. Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd munkadíját Vevővel megkötött, erre vonatkozó megállapodás alapján ÁHF Általános Hitel és Finanszírozási Zrt. viseli.

Felek jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Budapest, 20..... hónap ... nap

eladó

vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem, _____, 20..... hónap ... napján: