



Ingyen vételi ajánlat

apróbetűk nélkül

ELADÓ(K)

Név: _____
szül. hely, idő: _____
anyja neve: _____
lakcíme: _____
tel/email: _____
tulajdoni hányad: _____Név: _____
szül. hely, idő: _____
anyja neve: _____
lakcíme: _____
tel/email: _____
tulajdoni hányad: _____

VEVŐ(K)

Név: _____
szül. hely, idő: _____
anyja neve: _____
lakcíme: _____
tel/email: _____
tulajdoni hányad: _____Név: _____
szül. hely, idő: _____
anyja neve: _____
lakcíme: _____
tel/email: _____
tulajdoni hányad: _____

INGATLAN

cím: _____ hrsz: _____
megnevezés: _____, alapterület: _____
széljegyek: _____

Terhek: _____

TERHEK

- A** A terheket Eladó(k) köteles(ek) törölni az ingatlan-nyilvántartásból, szerződéskötésig / szerződéskötést követő _____ napon belül.
- B** Felek a terheket a vételárból törölnetik a szerződéskötést követő _____ napon belül.

ADÁSVÉTEL / FOGLALÓ

Felek adásvételi szerződést kívánnak kötni az Ingatlanra, _____ napjáig az alábbi feltételekkel:

Teljes vételár: _____, azaz _____

Ebből foglaló: _____, azaz _____

A szerződéskötés biztosítékául Vevő(k) készpénzben*/átutalással* foglalót fizetnek Eladó(k)nak. A készpénzben fizetett foglaló hiánytalan átvételét Eladó(k) elismeri(k).

További vételárrészek (összeg, fizetési határidő): _____

birtokba adás időpontja: teljes vételár kifizetésekor / más időpont: _____

ingatlannal együtt eladásra kerülő ingóságok: _____

társasházi alapító okirat szerint hozzátartozik: _____

SZAVATOSSÁG

Az Ingatlan korának, céljának, építési technológiájának nem megfelelő állapotok:

Eladó(k) kijelentik:

- az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lap mindent tartalmaz
- az Ingatlant a továbbiakban nem terhelik meg, nem adják fedezetül
- a társasház többi tulajdonostársának nincs elővásárlási joga
- az Ingatlanra nincs házastársi vagy élettársi vagyonközösségi igény

A tulajdoni lapról kiderül

- ki az tulajdonos?
 - eladható-e az ingatlan?
 - van-e rajta teher?
 - van-e földhivatali eljárás?
- Kérje a tulajdoni lap vizsgálatát!
adasvetel.online

teher pl. jelzálogjog, végrehajtás, elidegenítési tilalom, stb.

Ha van teher az ingatlanon,
válassza ki, a törlés módját!**A foglaló**

A szerződéskötés elmaradásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Ha a szerződéskötés olyan okból marad el, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

Kérdése van?

Ügyvédek válaszolnak!
tel/sms/viber/whatsapp
+36 70 3380225

Az ügyvédi díjra kíváncsi?

Számítsa ki online.
adasvetel.online



Kelt: _____

Eladó(k): _____

Vevő(k): _____

Tanú

Név: _____

Lakcím: _____

Aláírás: _____

Tanú

Név: _____

Lakcím: _____

Aláírás: _____

10+1 dolog, amit az ingatlan adásvételről tudni érdemes

1. Már ingatlankeresésekor érdemes ügyvédjét kérdezni!

Az ingatlan adásvétel nem a szerződéskötéssel kezdődik. A döntés anyagiakon, praktikus dolgokon múlik, és azon beleszerettünk-e az ingatlanba. Lehet-e egy döntés megfontolt, ha nem ismeri az ingatlan láthatatlan, jogi tulajdonságait? Eladható az ingatlan? Tényleg a tulajdonossal tárgyalunk? Van-e elővásárlási jog? Alkalmas-e hitelre, állami támogatásra? Van-e rajta teher, végrehajtás? Lehet-e építkezni a telekre?

2. Vevőként készüljön fel előre a hitelfelvételre!

Amikor megtaláljuk álmaink lakását, gyorsan akarunk foglalni. Könnyen elveszíthetjük a foglalt, ha mégsem vagyunk hitelképesek, a lakás nem elég fedezetnek, vagy késlekedik a bank. Már ingatlankeresésekor válasszunk bankot, és tájékozódjunk a feltételekről: mennyi a hitelügyműködés ideje, hogy hitelképesek vagyunk-e, az ingatlan alkalmas-e hitelre, CSOK-ra.

3. Eladóként mire figyeljen ha ingatlanközvetítőt bíz meg!

Az ingatlanközvetítő átveheti az ingatlan eladás terheit, szolgáltatásait azonban különböznek, sőt vannak komoly visszaélések is. Többmillió díjazásért jogos elvárás, hogy ne csak hirdessen, nyilatkozatokat írasson alá az érdeklődőkkel, hanem ismerje az ingatlan műszaki, jogi állapotát, értékét, és az adásvétel folyamatát végigkísérje. Hiányos tájékoztatása miatt a vevőjelölt akár vissza is léphet, de az aláírt ajánlat után az ingatlanközvetítő már kéri a díját. A kizárólagos szerződés nem ösztönzi az ingatlanközvetítőt, és ha az eladó maga talál vevőt, még kötbért is fizethet. Beszéljék át az ingatlanközvetítővel a feladata, díjazása részleteit. Minden sablonszerződésben vannak egyedi feltételek, ott minden igényünket rögzítsük.

4. Szerezzen be friss tulajdoni lapot!

A tulajdoni lap nélkülözhetetlen az ingatlan jogi helyzetének megismeréséhez. Bárki aki ügyfélkapu regisztrációval rendelkezik elektronikusan ingyen lekérhet tulajdoni lapot, évente kétszer. Ügyvédek pedig akárhányszor mindössze 3.000 Ft-ért. A tulajdoni lapról ellenőrizhetjük, hogy az ingatlan bejegyzett tulajdonosával tárgyalunk-e, eladható-e az ingatlan (elidegenítési tilalom), van-e teher az ingatlanon (haszonélvezet, jelzálog, végrehajtás stb.), megelőz-e minket más kérelem széljegyzen. A széljegyeket (közvetlenül a cím és helyrajzi szám alatt) érkezői sorrendben bírálják el, ezért minden széljegyről tudni kell, hogy a tulajdonjog bejegyzésünket akadályozhatja-e.

5. Ingatlan adásvételt csak írásban foglalozzon!

Elterjedt gyakorlat a közvetítővel történő ingatlan adásvételnél, hogy a vevő pár százezer forint ajánlati biztosíték fizetése mellett írásbeli ajánlatot ír alá, melyet az eladó elfogad. Fontos, hogy ezt mindkét fél komolyan vegye, mert ha az elfogadott írásbeli ajánlat tartalmazza az adásvételi szándékot, az ingatlan és a felek megnevezését, vételárat, akkor adásvételi szerződésnek minősül, de ellenjegyzés híján tulajdonjog bejegyzésére nem alkalmas. Bármelyik fél követelheti a teljesítést, és az ingatlanközvetítő a díját, akkor is ha felek nem állapodtak meg mindenben (pl. fizetési ütemezés, birtokbaadás), ami később meghiúsíthatja a szerződéskötést. Ezért fontos, hogy a vételi ajánlatban minden lényeges szempont kerüljön bele: pl. mi marad az ingatlanban, mikor hogyan kell fizetni, mikor kell birtokba adni, az eladó vissza akarja-e bérelni, stb. Az ajánlati biztosíték pedig foglalónak minősül.

6. Legyen tisztában a foglaló szabályaival!

A foglaló a szerződés teljesítésének biztosítéka, melyet a vevő ad az eladónak. Ha a szerződés a vevő hibájából hiúsul meg, a foglalót elveszti. Ha az eladó hibájából nem jön létre a szerződés, akkor az eladó köteles a foglaló kétszeresét kifizetni a vevőnek. Ha egyik fél sem hibás, a foglaló visszajár a vevőnek. Kétséges a foglaló sorsa, ha az adásvétel a banki hitel elmaradása miatt nem teljesül. Erre az esetre érdemes szabályozni az adásvételi szerződésben, hogy mit tekintünk a vevő hibájának, pl. hogy nem mérte fel hitelképességét, vagy nem teljesítette a bank által kért feltételeket. A Vevőnek érdemes szabályozni az adásvételi szerződésben, hogy a banki hitel elmaradása nem tekinthető a vevő hibájának, és egy új határidőt adni újabb banki hitelfelvételre. A szokásos mértékű foglaló a vételár 10%-a, de ettől el lehet térni. A bevett szokástól eltérően a foglalót nemcsak a szerződéskötéskor és nemcsak készpénzben lehet átadni.

7. Az adásvételi szerződés védje az Ön érdekeit is!

A jó adásvételi szerződés a felek szándékát fejezi ki, aszerint szabályozza az adásvétel folyamatát. Fontos, hogy a szerződés a felek számára érthető nyelven készüljön.

Az alapvető dolgokon kívül (ingatlan, vételár, foglaló, fizetési határidő, birtokbaadás) fontos, hogy a szerződés más fontos részletekre kitérjen:

- az ingatlan tényleges adatai (ha eltér a tulajdoni laptól, pl. alapterület),
- a foglaló szabályai, mikor jár vissza, mikor nem
- a hitelt nyújtó banki szerződéses feltételei,
- terhek kifizetésének, és törlesztésének szabályai,
- fizetési késedelemnél rövid türelmi idő, a szerződés felmondása előtt,
- tulajdonjogról lemondó nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezése,
- birtokba adás részletei, mi marad, mi van a vételárban,
- vevő illetékfizetése, kedvezménye, stb.

8. Védje tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban!

Az eladót védi, hogy a teljes vételár kifizetéséig fenntartja tulajdonjogát, ilyenkor a vevő felkerül a tulajdoni lapra mint vevő, de nem mint tulajdonos. Ez az ingatlan elidegenítését (eladás, ajándékozás stb.) akadályozza, de a megterhelését nem (jelzálog, végrehajtási jog stb.). A tulajdonjog fenntartással történő eladás korlátlan ideig fennmaradhat a tulajdoni lapon, ezért, az eladónak gondolnia kell arra is, hogy ha a szerződés meghiúsul, a vevőt törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból. Jobb megoldás, ha a tulajdonjog bejegyzési eljárás függőben tartását kérjük, ekkor az adásvételi beadásától 6 hónapon belül kell kifizetni a teljes vételárat, és becsatolni a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot. A földhivatal pedig minden ezután érkező kérelmet félrerak, az ingatlanra nem kerülhet végrehajtási jog sem.

9. Helyezze a tulajdonjog lemondást ügyvédi letétbe!

Amíg a vevő a teljes vételárat nem fizeti ki, az eladó nem ad hozzájárulást a tulajdonjog bejegyzéséhez. Azért, hogy ne okozzon gondot az eladó hanyagsága, elérhetetlensége vagy rosszhiszeműsége, az eladó hozzájáruló nyilatkozatát már a szerződéskötéskor írja alá, a tulajdonjoga védelmében azonban ne adja a vevőnek, hanem helyezze ügyvédi letétbe. Az ügyvédi letétet az ügyvéd köteles őrizni, és a letéti szerződés előírásai szerint beadni a földhivatalba, vagy megsemmisíteni. A letéti szerződéstől az ügyvéd nem térhet el, ezért nagyon fontos hogy a letéti kiadásának melyek a szerződéses feltételei. A jó letéti szerződés mindkét fél érdekeit védi, és a feleknek, az ügyvédnek nem ad mérlegelési lehetőséget, azaz automatikusan végrehajtható.

10. Ismerje a birtokba adás következményeit!

Egy ingatlan tulajdonlása, fenntartása költséggel jár, amely a tulajdonost terheli. Adásvételnél az ingatlan költségei az új tulajdonost a birtokbaadás napjától terhelik.

A pontos elszámoláshoz kell, hogy a felek írásban rögzítsék a birtokba adás napját, a közüzemi mérőórák számát és a fogyasztásmérők állását. Ez az átadás-átvételi jegyzőkönyv, amellyel a közös képviselőnél, a közüzemi szolgáltatóknál külön lehet választani az előző és az új tulajdonos fizetési kötelezettségét.

Építményadót, telekadót azonban az a tulajdonos fizeti, aki az év első napján be volt jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, még ha másnap el is adta.

+1. A szerződés szabályozza a szerződésbontást is!

Az eladó célja a vételár megszerzése, a vevő pedig a tulajdonjog bejegyzése, terhek törlése. Ha a szerződésben szigorú határidő van, és úgy telik el, hogy az egyik fél nem teljesítette kötelezettségét, a másik fél elállhat a szerződéstől. Mivel kisebb késedelem (akár a kölcsönt nyújtó bank miatt) könnyen előfordulhat, az elállás viszont komoly következményekkel jár, ezért javasolt türelmi időt meghatározni, amíg nem lehet elállni.

Az elállás úgy szünteti meg a szerződést, mintha meg sem kötötték volna. Az átadott vételár rész vagy birtokba adott ingatlan visszakövetelhető, - a foglalóra külön szabályok vannak -, a bejegyzett jogokat, tényeket (tulajdonjog, tulajdonjog fenntartással történő eladás stb.) pedig törölni kell. Ha a felek közösen döntenek a szerződés megszüntetéséről akkor közösen szerződést bontanak.