

***A jelen letölthető ingatlan előszerződés-minta kizárólag általános tájékoztató és szemléltető célokat szolgál, nem minősül egyedi jogi tanácsadásnak vagy ügyvédi megbízásnak.***

***Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az ingatlanok tulajdoni lapján olyan egyedi jogok, tények és feljegyzések (pl. jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom, haszonélvezeti vagy használati jog, végrehajtási jog, perindítás ténye, eljárás felfüggesztése) szerepelhetnek, amelyek tisztázása és szabályozása elengedhetetlen. Ha ezeket a jogilag jelentős körülményeket nem veszik figyelembe az előszerződés megkötésekor, az rendkívül súlyos jogi és pénzügyi következményekkel (pl. a foglaló elvesztésével, a tulajdonszerzés megghiúsulásával vagy jelentős anyagi kárral) járhat.***

***Kérjük, hogy a mintát kellő körültekintéssel kezeljék! Az ingatlanügyletek egyedi sajátosságai miatt a végleges előszerződés és adásvételi szerződés megszerkesztéséhez, valamint a teljes körű jogi ellenőrzéshez vegyék igénybe ügyvéd segítségét!***

***Dr. Égertz Andrea ügyvéd nem vállal felelősséget a minta egyéni, szakszerű jogi ellenőrzés nélküli felhasználásából eredő semmilyen közvetlen vagy közvetett kárért.***

amely létrejött egyrészről

**NÉV** (születési név: ....., anyja neve: ....., születési hely és idő: ....., lakcíme: ....., magyar állampolgár) mint eladó, (a továbbiakban: „**Eladó**”)

másrészről

**NÉV** (születési név: ....., anyja neve: ....., születési hely és idő: ....., lakcíme: ....., magyar állampolgár) mint vevő, (a továbbiakban: „**Vevő**”)

között a mai napon, az alulírott helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában áll a **[Kormányhivatal neve] Kormányhivatal** által **[Település neve]**, belterület, **[Helyrajzi szám]** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **[Művelési ág / megnevezés, pl. lakóház, udvar]** megnevezésű, **[Négyszetméter] m<sup>2</sup>** alapterületű ingatlan, amely természetben a **[Tulajdoni lap szerinti cím: irányítószám, utca, házszám, emelet, ajtó]** szám alatt található (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).
2. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a **[ÉÉÉÉ. év hónap napja]** napján lekért hiteles tulajdoni lap másolata alapján az Ingatlan per-, teher- és igénymentes<sup>1</sup>.
3. Felek megállapodnak, hogy szándékaik szerint **[ÉÉÉÉ. év hónap napja]-ig** adásvételi szerződést (a továbbiakban: „**Adásvételi Szerződés**”) kötnék egymással az Ingatlan vonatkozásában, amelynek alapján az Eladó eladja, a Vevő pedig per-, teher- és igénymentesen megvásárolja az Ingatlan 1/1 arányú, kizárólagos tulajdoni hányadát.
4. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételára **[Összeget számmal],-Ft, azaz [Összeget betűvel]** forint.
5. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan vételárának megfizetésére az alábbi ütemezés szerint kerül sor.
  - a) Felek **[Összeget számmal],-Ft, azaz [Összeget betűvel]** összegű foglalo megfizetésében állapodnak meg, mely saját forrásból származó önerőnek minősül és amely összeget Vevő a jelen adásvételi előszerződés aláírása napján indítandó azonnali banki utalással fizet meg az Eladó **[Bank neve]**-nál vezetett **[Eladó bankszámlaszáma]** számú számlaszámára. Eladó a foglalo megfizetését a jelen adásvételi előszerződés aláírásával elismeri és nyugtázza;
  - b) Vevő a vételárból fennmaradó **[Összeget számmal],-Ft, azaz [Összeget betűvel]** forintot az Adásvételi Szerződés megkötésének napján indítandó azonnali banki átutalás útján fizet meg az Eladó **[Bank neve]**-nál vezetett **[Eladó bankszámlaszáma]** számú számlaszámára **vételárrészlet** jogcímén, amely összeg saját forrásból származó önerőnek minősül;
  - c) Felek megállapodnak, hogy a fennmaradó **[Összeget számmal],-Ft, azaz [Összeget betűvel]** forint vételárhátralék megfizetése oly módon történik, hogy ezt az összeget Vevő a saját forrásokból származó önerő megfizetését követően, vételárrészlet jogcímén fizeti meg Eladó részére, oly módon, hogy ez az összeg a Vevő által az **[Bank neve]** által nyújtott **[bankhitel megnevezése]** **hitelből kerül kiegyenlítésre**, melynek eredményeképpen a ..... a jelen pont szerinti összeget Eladó **[Bank neve]**-nál vezetett **[Eladó bankszámlaszáma]** számú számlaszámára utalja **legkésőbb [ÉÉÉÉ. év hónap napja]-ig**.
6. Felek kijelentik, hogy a foglalo, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettség jogi természetét ismerik. Tudomással bírnak azon körülményről, hogy amennyiben az Adásvételi Szerződés megkötése, illetve teljesülése Eladó érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, a foglalo kétszeres összege Vevő részére visszajár. Abban az esetben,

---

<sup>1</sup> Amennyiben az ingatlan tulajdoni lapján jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom vagy más teher szerepel, melyre tekintettel a felek előszerződés kötésében állapodnak meg, - hiszen az előszerződés célja ez esetben elsősorban az ingatlan tehermentesítése -, akkor az előszerződésben pontosan szabályozni kell a tehermentesítés feltételeit és menetét (pl. a törlési engedély beszerzésének határidejét, a vételár vagy foglalo közvetlenül a hitelező bankhoz történő utalását, valamint a törlési engedély benyújtását). Mivel a terhelt ingatlanok adásvétele fokozott jogi kockázatot hordoz, a tehermentesítési konstrukció pontos kidolgozásához mindenképpen kérje ügyvéd segítségét!

ha az Adásvételi Szerződés megkötése, illetve teljesülése Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, Vevő a foglaló jogcímén átadott összeget véglegesen elveszíti. A foglaló teljes összege a vételárba beleszámít.

7. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését kizárná vagy akadályozná. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlant közmű-tartozás nem terheli, illetve valamennyi közműrákötés szabályos és működőképes a jelen előszerződés megkötése napján. Eladó vállalja, hogy a jelen pont szerinti szavatosságvállalását az Adásvételi Szerződés megkötéséig és az Ingatlan birtokának az átruházásáig fenntartja. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan jelen előszerződés aláírásakor állagát és állapotát a birtokbaadásig nem változtatja meg.
8. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződés alapján megkötendő Adásvételi Szerződésnek a jelen előszerződésben nem szabályozott tartalmi elemeit egymás érdekeinek kölcsönös figyelembevételével és a jelen előszerződés céljának szem előtt tartásával, kölcsönösen együttműködve fogják meghatározni.
9. Valamennyi, a jelen előszerződéssel kapcsolatban küldött írásbeli értesítés és üzenet a küldő Fél választása szerint a következőképpen kézbesítendő: a) személyes átadás útján; b) ajánlott postai küldeményként; c) e-mail formájában.

A Felek egymásnak küldött üzeneteit a Felek jelen előszerződésben megjelölt lakcímeire kell küldeni vagy a Felek alábbi e-mail címekre:

Eladó: *[Eladó email címe]*

Vevő: *[Vevő email címe]*

A Felek megállapodnak abban, hogy bármelyik Fél részére elküldött értesítést a következő időpontban kell kézbesítettnek tekinteni:

- a) személyes kézbesítés esetén: azon a napon, amikor a küldeményt a címzett Félnek átadják vagy ő az átvételt megtagadja. A megtagadás esetén a küldő Fél erről a tényről köteles jegyzőkönyvet felvenni. A címzett Fél illetőleg a képviseletében eljáró személy köteles az átvett küldemény másolati példányát a kézbesítés megtörténtének igazolása céljából keltezett aláírással ellátni;
- b) postai kézbesítés esetén: a postai feladást követő 5. munkanapon, abban az esetben is, ha a kézbesítés eredménytelen volt, mert a címzett Fél az iratot nem vette át, vagy az átvételt megtagadta, ismeretlen vagy elköltözött;
- c) elküldéssel, amennyiben email útján küldték és a küldő fél nem kapott sikertelen kézbesítési visszaigazolást.

A Felek kötelesek elérhetőségeik változását a másik Félnek haladéktalanul írásban jelezni. Az ilyen értesítés megtételéig a korábbi címre való üzenetküldés tekintendő hatályosnak. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért a mulasztó Fél teljes felelősséggel tartozik.

10. A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. előszerződésre, valamint adásvételi szerződésre vonatkozó előírásait kell megfelelően alkalmazni.

11. A Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük nincsen sem korlátozva, sem pedig kizárva, ezen előszerződés megkötésére jogosultak.

**Alulírott szerződő Felek ezen előszerződést közös átolvasás és értelmezés után helybenhagyólag aláírtuk, mivel az üzleti akaratunknak mindenben megfelel.**

Kelt: [Város/Település], [ÉÉÉÉ. év hónap napja]

.....  
[Eladó neve]

Eladó

.....  
[Vevő neve]

Vevő

**Előttünk, mint tanúk előtt:**

Név: [Tanú neve]

Név: [Tanú neve]

Lakcím: [Tanú lakcíme]

Lakcím: [Tanú lakcíme]

Aláírás: [Tanú aláírása]

Aláírás: [Tanú aláírása]