

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

Birtokbaadás: Miért nem költözhetsz be rögtön?

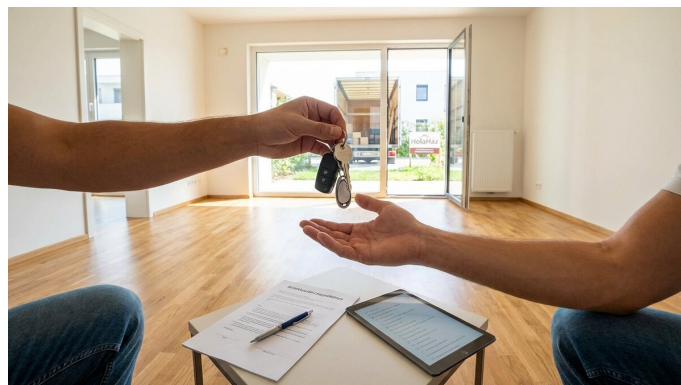
Szerződést kötsz, fizetsz, megkapod a kulcsokat... és mégsem költözhetsz? Az ingatlan-adásvétel egyik leggyakrabban félreértett pontja a **birtokbaadás időpontja** - pedig ez az a dátum, ami a mindennapokban tényleg eldönti, mikortól használhatod az otthonodat. Nézzük meg érthetően, mi micsoda, és hogyan véd magad már a szerződésben.



Mit jelent valójában a birtokbaadás?

A birtokbaadás az a pont, amikor az eladó *ténylegesen átadja* az ingatlan birtokát a vevőnek. Ez jellemzően azt jelenti, hogy:

- **Átadás-átvétel megtörténik:** kulcsok, távirányítók, beléptető átadása.
- **Az eladó kiköltözik:** a lakás/ház kiürítve, a használatot nem akadályozza semmi.
- **Birtokbaadási jegyzőkönyv készül:** mérőóra-állások, állapot, tartozékok rögzítése.



Fontos: a birtokbaadás nem csak „egy kedves gesztus”, hanem egy *konkrét jogi és gyakorlati határvonal* is. Attól a naptól kezdve jellemzően a vevő viseli a használattal járó költségeket és kockázatokat (erről a szerződés rendelkezik).

A dátumok, amiket sokan összekevernek

Az adásvételben több időpont fut párhuzamosan, és könnyű azt hinni, hogy „ha fizettem, mehetek is”. Pedig nem feltétlenül.

Időpont	Mit jelent?	Költözhetsz tőle?
Szerződéskötés napja	Aláírás, feltételek rögzítése	- Nem automatikusan
Kifizetés napja	Vételár (vagy részletek) teljesítése	- Nem automatikusan
Kulcsátadás napja	Kulcs fizikailag nálad van	Nem mindig (ha az eladó bent lakik, vagy nincs birtokbaadás)
Földhivatali bejegyzés ideje	Tulajdonjog bejegyzése (eljárási idővel)	- Nem ettől függ a beköltözés a gyakorlatban



A kritikus tanulság: **lehet, hogy már kifizetted az ingatlant, de a szerződés szerint az eladó még hónapokig ott marad**, például mert idő kell neki a kiköltözéshez, új ingatlanba költözéshez, vagy csúszik a láncolat.

Hogyan rögzítsd okosan a szerződésben?

A legjobb védelem az, ha a birtokbaadás *nem homályos ígéret*, hanem pontosan szabályozott rész a szerződésben. Ezekre érdemes figyelni:

- **Konkrét dátum vagy egyértelmű esemény:** pl. „2026. március 31.” vagy „a vételár teljes kiegyenlítését követő 5 munkanap”.
- **Birtokbaadási jegyzőkönyv kötelező tartalma:** mérőóra-állások (villany, víz, gáz), kulcsok száma, riasztó kódok, tartozékok (konyhabútor, gépek), látható hibák.
- **\$ Használati díj / kötbér késedelem esetére:** ha csúszik a birtokbaadás, legyen következménye (pl. napi kötbér vagy havi használati díj).
- **Állapot és kiürítettség rögzítése:** „kiürített, tiszta állapotban” - apróságnak tűnik, de sok bosszúságot megelőz.
- **Rezsi és közös költség elszámolás:** mikortól ki fizet, mi alapján történik az elszámolás.



Ha a felek megállapodnak abban, hogy az eladó még marad (pl. visszabérlés-szerűen), akkor ezt is érdemes külön, tisztán kezelni: meddig, mennyiért, milyen felelősséggel, milyen feltételekkel.

Gyors ellenőrzőlista birtokbaadás előtt

Az átadás napján ne kapkodj - ez a pár perc később napokat spórolhat.

- [+] **Mérőórák lefotózása:** dátummal, jól olvashatóan.
- [+] **Kulcsok és tartozékok átvétele:** kapukód, postaláda kulcs, garázskapu távirányító.
- [+] **Állapot rögzítése:** falak, nyílászárók, gépek működése (legalább alap szinten).
- [+] **Jegyzőkönyv aláírása:** mindkét félnek egy példány.
- [+] **Közművek átírásának ütemezése:** határidők, szükséges dokumentumok.



Ha bizonytalan vagy, inkább kérdezz rá még aláírás előtt: „A birtokbaadás pontosan mikor lesz, és mi történik, ha csúszik?” - ez az a mondat, ami rengeteg későbbi kellemetlenséget megelőz.

Következő lépés

Ha eladnál vagy vennél, a hirdetésben is érdemes egyértelműen jelezni a tervezett birtokbaadás idejét, mert ez sok érdeklődőnek döntő szempont. Add fel hirdetésedet a **holahaz.hu** oldalon, vagy böngéssz a **HolaHáz** kínálatában, ha olyan otthont keresel, ahol a birtokbaadás feltételei is tiszták és tervezhetők. Egy jól megfogalmazott hirdetés sok félreértéstől kímél meg már az első üzenetváltásnál.

