



## Vételi szándéknyilatkozat ingatlanügyekben

Az ingatlan-adásvétel egyik legkönnyebben félreérthető dokumentuma a **vételi szándéknyilatkozat**. Sokan csak egy egyszerű "érdeklődési papírnak" tekintik, pedig a tartalmától függően akár **komoly jogi kötöttséget** is létrehozhat. Éppen ezért nem az a döntő, hogy mi szerepel a dokumentum címében, hanem az, hogy *pontosan milyen nyilatkozatokat és vállalásokat tartalmaz*. Mielőtt bárki aláírná, érdemes **ügyvéddel is átnézetni**, mert önmagában a felek egymás közötti egyeztetése vagy egy ingatlanos véleménye nem mindig ad kellő jogi biztonságot.



### Mit jelent valójában?

A vételi szándéknyilatkozat az ingatlanpiacon használt előzetes irat, amelyben a vevőjelölt írásban jelzi, hogy egy adott ingatlant meghatározott feltételekkel meg kíván vásárolni. Fontos azonban, hogy ez **nem önálló, pontosan szabályozott Ptk.-s jogintézmény**. A jogi megítélés mindig a tartalom alapján történik. Ugyanaz a dokumentum lehet:

- **egyszerű érdeklődési nyilatkozat:** ha csak a tárgyalási szándékot jelzi,
- **vételi ajánlat:** ha a vevő konkrét ingatlanra, konkrét vételáron, szerződéskötési szándékkal tesz ajánlatot,
- **előszerződés-jellegű megállapodás:** ha jövőbeli szerződéskötést vállal,
- **jogvita alapja:** ha a felek nyilatkozatai alapján már kötelezettség keletkezhet.

*A lényeg: a "szándéknyilatkozat" elnevezés önmagában nem véd meg a jogi következményektől.*

Ha az iratból egyértelműen kiderül, hogy *ki, melyik ingatlant, milyen vételáron* kívánja megvenni, és ezt az eladó írásban elfogadja, akkor már nem biztos, hogy pusztán szándékról beszélünk. Ilyen esetben a dokumentum akár **adásvételi szerződéses joghatást** is kiválthat, sőt a lényeges elemek megléte és az eladó **írásbeli elfogadása** alapján még **érvényes adásvételi szerződés létrejötte** is felmerülhet, akkor is, ha önmagában földhivatali bejegyzésre még nem alkalmas.

A Polgári Törvénykönyv egyik vonatkozó része:

*„Aki szerződés megkötésére irányuló szándékát egyértelműen kifejező és a lényeges kérdésekre kiterjedő jognyilatkozatot tesz, nyilatkozatához kötve marad.”*  
Ptk. 6:64. § (1)

A vételi szándéknyilatkozat esetén a legnagyobb veszély nem az, hogy a dokumentum rövid, hanem az, hogy **félkész jogi helyzetet teremt**: már kötelezhet, de még nem szabályozza biztonságosan az ügylet lebonyolítását.

## Mi a célja a szándéknyilatkozatnak?

Az ingatlanos számára a vételi szándéknyilatkozat elsősorban értékesítési és kontrolleszköz: a szóbeli érdeklődésből írásban rögzített, konkrét ajánlatot csinál. Ezzel az eladó felé igazolható, hogy van komoly vevő, konkrét vételár, fizetési mód és határidő; a vevő részéről pedig megjelenik egyfajta elköteleződés. Nem feltétlenül rosszhiszemű eszköz, de az ingatlanos érdeke egyértelmű: az érdeklődőből ajánlattevő, az **eladóból döntési helyzetben lévő fél**, az ügyletből pedig **lezárható adásvétel** és **jutalékalap** legyen.

Azért **nem rögtön adásvételi** szerződés készül, mert ahhoz **kell már ügyvéd**, jogi ellenőrzés, tulajdoni lap, finanszírozás, tehermentesítés és végleges szerződéses akarat. A szándéknyilatkozat ennél gyorsabb, egyszerűbb és az ingatlanos által könnyebben kézben tartható **átmeneti dokumentum**. A veszélye éppen ez: a felek sokszor csak ártalmatlan előzetes papírnak tekintik, miközben ha vételárat, foglalót, határidőt, ajánlati kötöttséget vagy szerződéskötési kötelezettséget tartalmaz, akkor már komoly jogi és üzleti következménye lehet.

## Kötelező-e, és mikor lesz kockázatos?

A rövid válasz: **nem kötelező**. Ingatlan-adásvételhez nem vételi szándéknyilatkozat kell, hanem **írásbeli adásvételi szerződés**. A tulajdonjog földhivatali bejegyzéséhez pedig rendszerint ügyvédi vagy kamarai jogtanácsosi közreműködés szükséges.

A probléma ott kezdődik, amikor a dokumentum már nem csak érdeklődést rögzít, hanem konkrét vállalásokat is tartalmaz. Különösen figyelni kell, ha szerepel benne:

- \$ **vételár** és fizetési ütemezés,
- **ajánlati kötöttség** vagy visszavonhatatlanság,
- **foglaló**, előleg vagy más biztosíték,
- **az ingatlan pontos azonosítása**,
- **a felek kötelező szerződéskötésére utaló mondat**,
- **határidő** a szerződés aláírására.

Minél több ilyen elem kerül bele a dokumentumba, annál kevésbé számít pusztán érdeklődési nyilatkozatnak, és annál inkább **konkrét ajánlatként**, sőt akár **előszerződés-jellegű vállalásként** működhet.

Szempont	Vételi szándéknyilatkozat	Adásvételi szerződés
Jellege	Előzetes irat, ajánlat is lehet	Végleges szerződés
Kötelező?	X Nem	[+] Igen, ez kell az adásvételhez
Jogi státusz	Nem önálló Ptk.-s fogalom	[+] Szabályozott szerződéstípus
Célja	Érdeklődés vagy vételi szándék rögzítése	Tulajdonjog átruházása
Kötelező ereje	A tartalmától függ	Teljes jogi kötöttség



- **Ügyvéd:** ki választja, ki fizeti.
- **Közvetítói díj:** terheli-e bármiben a vevőt.
- **Energetikai tanúsítvány:** rendelkezésre áll-e.
- **Elővásárlási jog:** hogyan kezelik a gyakorlatban.



## Vételi ajánlat, előszerződés, adásvétel

Sokan összekeverik ezeket a fogalmakat, pedig jogilag nem ugyanazt jelentik.

- **Egyszerű szándéknyilatkozat:** például: "Érdekel az ingatlan, tárgyalni szeretnék róla."
- **Vételi ajánlat:** például: "Megvenném az ingatlant 80 millió Ft-ért, ajánlatomat 5 napig fenntartom."
- **Előszerződés:** például: "A felek vállalják, hogy legkésőbb XY dátummal adásvételi szerződést kötnek a jelen nyilatkozatban rögzített feltételekkel."
- **Adásvételi szerződés:** például: "Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja a XY szám alatti ingatlant 80 millió Ft vételáron."

Az előszerződés különösen fontos kategória: ez már **nem pusztán szándék**, hanem kötelező erejű megállapodás lehet. Ha a "szándéknyilatkozatnak" nevezett irat valójában a későbbi szerződéskötés vállalását és a fő feltételeket is tartalmazza, akkor könnyen előszerződéses jellegűvé válhat. Az előszerződés már olyan kötelező megállapodás, amely alapján a végleges szerződés megkötése akár **bíróság előtt is kikényszeríthető** lehet.

A legbiztonságosabb gyakorlati szabály ez:

***Amit pénz, határidő, foglaló vagy visszavonhatatlan ajánlat kísér, azt ügyvédi átnézés nélkül ne írd alá!***



Akár eladóként, akár vevőként vagy jelen az ingatlanpiacon, a legfontosabb tanulság ugyanaz: a **vételi szándéknnyilatkozatot soha ne kezeld "ártalmatlan formalitásként"**. Mielőtt bármit aláírnál, érdemes pontosan tisztázni, hogy az adott irat *csak érdeklődést rögzít-e*, vagy már **konkrét jogi kötelezettséget** is létrehozhat. Ha vételár, határidő, foglaló vagy visszavonhatatlan ajánlat is szerepel benne, különösen indokolt az **ügyvédi ellenőrzés**.

## Hogyan tovább?

Ha közben még a megfelelő ingatlant keresed, vagy eladóként szeretnéd **átláthatóan, pontos adatokkal és bizalomkeltően** bemutatni a lakásodat, nézz körül a **holahaz.hu** oldalon. A **HolaHáz** felületén egyszerűen adhatsz fel hirdetést, böngészhetsz a kínálatban. A pontos, **átlátható hirdetés jó első lépés**, de az adásvételi folyamat jogi biztonságát minden esetben a megfelelő ellenőrzés, a friss tulajdoni lap, a tiszta feltételek és az ügyvédi közreműködés adja.

