

**AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
ALAKI ÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI****Kedves Ügyfelünk!**

Az alábbiakban felsoroljuk, hogy a megvásárolandó ingatlan adásvételi szerződésének milyen alaki és tartalmi követelményeknek kell megfelelnie.

Kérjük, hogy ezt a dokumentumot vigye el ügyvédjéhez.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell:

1.) „Az utolsó vételrészlet megfizetése a **Budapest Bank Nyrt. által nyújtott** lakásvásárlási kölcsönből történik.” így az alábbiakat kérjük:

- önerő megfizetésének igazolását, (teljes bizonyító erejű magánokirati formát kérünk)
- eladó cég esetén a cégjegyzékben szereplő bankszámlaszámnak a megjelölését,
- projektfinanszírozás esetén a finanszírozó bank szándéknyilatkozatában szereplő számlaszám meg kell, hogy egyezzen az adásvételi szerződésben rögzített teljesítési számlaszámmal.

2.) Tulajdonjog fenntartás a teljes vételár megfizetéséig, ezzel összhangban: tulajdonjog bejegyzési engedély legfeljebb a banki hiteligérvény kiadásáig ügyvédi letétbe kell helyezni, erről ügyvédi letéti igazolást kell benyújtani folyósításig. A letétből történő kiadás feltétele a teljes vételár megfizetése.

3.) Amennyiben az adásvételben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli (meghatalmazott írja alá a meghatalmazó helyett és nevében a szerződést,) benyújtandó dokumentum a meghatalmazás Földhivatal által érkeztetett egy eredeti példánya, amit a Bankhoz be kell nyújtani. A meghatalmazás elfogadható az adásvételi szerződésen belül, vagy akár külön íven szerkesztve is.

4.) Megjelölni a hitelfolyósítás teljesítésének helyéül szolgáló számlatulajdonos nevét, számlaszámát. Amennyiben nem ügyvédi letéti számlára folyósítunk, abban az esetben az eladó köteles értesíteni a teljesítés tényéről a letéteményes ügyvédet. Az eladók jogosultak csak egyikük számláját megjelölni, ebben az esetben a szerződésnek tartalmaznia kell, hogy „az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.”

1/a. sz. melléklet

Ha „terhelt ingatlan” képezi az adásvételi szerződés tárgyát, úgy az alábbi rendelkezéseket kell tartalmaznia az okiratnak:

1.) A teher pontos megjelölését, és a fennálló tartozás összegét.

2.) Tulajdonjog bejegyzési engedélyt legkésőbb folyósításig ügyvédi letétbe kell helyezni, erről ügyvédi letéti igazolás szükséges.

3.) A Budapest Bank kizárólag ügyvédi letéti számlára folyósít, ezért

- szükséges az ügyvédi letéti számlaszám megadása, és az eladói hozzájárulás a letéti számláról történő teljesítéshez,
- ha a tehermentesítésre átutalt összeg nem elegendő, az eladó köteles azt saját forrásból pótolni,
- a vételárelőleg teljes összegét minden esetben, a foglalót csak akkor kell ügyvédi letétbe tenni, ha van az ingatlanon vásárlással összefüggő állami teher (pld. „szocpol”)

4.) Az eladó a tehermentesítés után fennmaradó összeget a törlési engedély földhivatali benyújtása után kaphatja meg.

5.) A fennálló tartozás kiegyenlítése után az eladó a kiváltott teherre vonatkozó törlési engedélyt, valamint a törlésre kerülő zálogjog ranghelyéről való lemondó nyilatkozatot az ügyvédi átutalást követő 5 napon belül beszerzi, az ügyvéd részére átadja, aki ezen dokumentumokkal együtt köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatalnak benyújtani, majd ennek érkeztetett példányát átadni a vevőnek, akik haladéktalanul benyújtják a Budapest Bankhoz.

6.) Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a teher törlésére irányuló - későbbiekben benyújtandó - kérelem a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos földhivatali kérelme(ke)t megelőzően nyerjen elintézését a Közzeti Földhivatal által.

7.) Függetlenül tartást kérünk alkalmazni /Inyvtv. 47/A. §-ának b.) alpontja/, ezért a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése nem kérhető.

8.) Ha az adásvétel meghiúsul, az ügyvéd köteles a Budapest Bank Nyrt. 10100819- 93450100- 00000004 számú számlájára a fennmaradó összeget visszautalni.

Érvényes: 2008. december 1-től