

**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 vételárrészlet megfizetése a Budapest Bank Nyrt. által nyújtott lakásvásárlási kölcsönből történik.” így az alábbiakat kérjük:** önerő fizetésének ütemezése. (Önerő megfizetésének igazolását, teljes bizonyító erejű magánokirati formában kérjük.)
- 2.) **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.
- 3.) **Megjelölni a hitelfolyósítás teljesítésének helyéül szolgáló számlatulajdonos nevét, számlaszámát.**  
Amennyiben nem ügyvédi letéti számlára kéri a folyósítást, 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 tartalmazni kell, hogy „az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.”  
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.
- 4.) **Amennyiben az adásvétel a lakóingatlan vásárlása mellett önálló helyrajzi számokon nyilvántartott, de osztatlan közös tulajdonban lévő garázs, teremgarázs-beállóhely,** tároló megvásárlására is vonatkozik, úgy a szerződés tartalmazza, hogy a felek szándéka kizárólag a lakás adásvétele vonatkozásában is teljesedésbe mehet.

**5.) Az adásvételi szerződésnek a fentiekén kívül a szerződés típusának függvényében tartalmaznia kell:**

- A) **Az eladó a tulajdonjogát a hitelígérvény kiadásáig tartja fenn. Az adásvételi szerződés készülhet függőben tartással (Inytv. 47/A.§. b. pontja alapján), vagy tulajdonjog fenntartás feljegyzése mellett. Az utóbbi verzió esetén az eladó hozzájárulása szükséges a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényének a feljegyzéséhez.**  
A letétből történő kiadás feltétele a banki hitelígérvény kiadása. A tulajdonjog átruházó nyilatkozat, és a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelem Földhivatal által érkeztetett példányát a hitel folyósításához szükséges a Bank részére benyújtani.
- B) **Az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig tartja fenn. Amennyiben a tulajdonjog bejegyzési kérelem a teljes vételár megfizetését követően kerülne benyújtásra a Földhivatalba, úgy az adásvételi szerződést függőben tartással kérjük elkészíteni (Inytv. 47/A. §. b. alpontja alapján):**  
Tulajdonjog bejegyzési engedélyt legfeljebb a banki hitelígérvény kiadásáig ügyvédi letétbe kell helyezni, erről ügyvédi letéti igazolást kell benyújtani folyósításig. A letétből történő kiadás feltétele a teljes vételár megfizetése.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a függőben tartás tényét is.(Inytv. 47/A. §-ának b.) alpontja alapján)

Amennyiben a teljesítés nem az ügyvédi letéti számlára történne (közvetlenül az eladó folyószámlájára), úgy a teljesítés tényéről az eladónak haladéktalanul értesítenie szükséges az ügyvédet.

**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 kérelmeket megelőzően nyerjen elintézését a ..... Körzeti Földhivatal által.
- 7.) Függetlenül tartást kérünk alkalmazni /Inyvt. 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.