

AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS ALAKI ÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI HASZNÁLT LAKÁSVÁSÁRLÁSI, PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGKÖLCSÖNÖK ESETÉN

Tisztelt Ügyfelünk!

Az alábbiakban felsoroljuk, hogy a megvásárolandó ingatlan adásvételi szerződésének a banki finanszírozhatóság érdekében milyen alaki és tartalmi követelményeknek kell megfelelnie. **Kérjük, hogy ezt a dokumentumot vigye el az adásvételi szerződést készítő ügyvédjéhez!**

Az adásvételi szerződés feleljen meg a jogszabályoknak, így különösen az Inytv. és az új Üttv. alaki és tartalmi kellékeinek.

Az adásvételi szerződésnek szükség szerint – a fentiekén kívül - tartalmaznia kell:

1.) A teljes vételár megfizetésének határidejét, a teljesítés helyét és ezen belül az önerő megfizetésének ütemezését, valamint teljesítési helyét. Kérjük az ütemezés során vegyék figyelembe, hogy a Budapest Bank Zrt. által nyújtott kölcsön kizárólag a vételár utolsó részlete lehet. Az önerő megfizetésének igazolását legalább két tanú aláírásával ellátott teljes bizonyító erejű magánokirati vagy ügyvéd által ellenjegyzett okirati formában kérjük benyújtani, amennyiben azt az adásvételi szerződés nem tartalmazza.

2.) Szükséges megjelölni a kölcsön folyósításának teljesítési helyül szolgáló számlatulajdonos nevét, számlaszámát. Több eladó esetén az eladók jogosultak csak egyikük számláját megjelölni, ebben az esetben a szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezűkhöz történő teljesítésnek ismerik el.

Amennyiben gazdasági társaság az eladó, úgy a teljesítési helyül megjelölt bankszámlaszámnak a cégjegyzékben szerepelnie kell.

Projektfinanszírozás esetén a projektfinanszírozó bank által kiadott szándéknyilatkozatban szereplő számlaszám meg kell, hogy egyezzen az adásvételi szerződésben rögzített teljesítési számlaszámmal.

3.) Amennyiben nem ügyvédi letéti számlára kérik a folyósítást, abban az esetben az eladó köteles értesíteni a teljesítés (folyósítás megtörténte) tényéről a letéteményes ügyvédet és e kötelezettségvállalását az adásvételi szerződésben rögzíteni.

4.) Amennyiben az adásvételben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli (meghatalmazott írja alá a meghatalmazó helyett és nevében a szerződést), úgy a meghatalmazás Földhivatal által érkeztetett egy eredeti példánya a Bankhoz benyújtandó.

5.) 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 teljesezésbe mehet.

6.) Amennyiben a megvásárolandó ingatlanhoz elővásárlási jog kapcsolódik, úgy kérjük, hogy az arra vonatkozó információ kerüljön feltüntetésre az adásvételi szerződésben, továbbá kérjük annak igazolását ingatlan-nyilvántartási érkeztetéssel ellátva, hogy az elővásárlási jog gyakorlására való felhívás a jogszabályoknak megfelelően megtörtént.

7.) Amennyiben a felek valamelyike nem cselekvőképes, úgy a cselekvőképeséget érintő tényekről, jóváhagyás szükségességéről nyilatkozzanak a szerződésben.

8.) A szerződő felek az adásvételi szerződésben nyilatkozzanak arról való tudomásuk tényéről, hogy a bankkölcsön folyósítását követően a Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

- 9.) A tulajdonjog bejegyzési engedélyt az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az eladónak ügyvédi letétbe kell helyeznie. A bejegyzési engedély letétből történő kiadásának feltétele vagy (A) a teljes vételár megfizetése vagy (B) a hitelígérvény kiadása lehet:
- A. Ha az eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását a teljes vételár megfizetésekor adja meg, ebben az esetben az adásvételi szerződést függőben tartással kérjük elkészíteni (Inyvtv. 47/A. §. b. alpontja szerint), amely tényt az adásvételi szerződésnek tartalmaznia szükséges. A tulajdonjog bejegyzési engedély letétben történő elhelyezéséről ügyvédi letéti igazolást vagy letéti szerződést szükséges a Bank részére benyújtani folyósításig. A letétből történő kiadás feltétele ebben az esetben a teljes vételár megfizetése lehet.
- B. Ha az eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását a hitelígérvény kiadásakor adja meg, ebben az esetben az adásvételi szerződést vagy függőben tartással kérjük elkészíteni (Inyvtv. 47/A. §. b. alpontja szerint), vagy az készülhet a tulajdonjog fenntartása mellett is, amely tényt az adásvételi szerződésnek tartalmaznia szükséges. Ez utóbbi esetben az eladó hozzájárulása szükséges a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényének a feljegyzéséhez, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban fel kell jegyeztetni. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe kell helyezni, erről ügyvédi letéti igazolást kell benyújtani a hitelígérvény kiadásáig. A letétből történő kiadás feltétele ebben az esetben a banki hitelígérvény kiadása. A bejegyzési engedély egy ingatlan-nyilvántartási érkeztetéssel ellátott példánya a Bank részére benyújtandó, amely a kölcsön folyósításának feltétele.

**AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS ALAKI ÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI
ÚJ LAKÁSVÁSÁRLÁSI, PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGKÖLCSÖNÖK ESETÉN**

Tisztelt Ügyfelünk!

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

Kérjük, hogy ezt a dokumentumot vigye el az adásvételi szerződést készítő ügyvédjéhez!

Az adásvételi szerződésnek – szükség szerint - tartalmaznia kell a 'HASZNÁLT LAKÁSVÁSÁRLÁSI, PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGKÖLCSÖN' esetére vonatkozó feltételeken (lásd jelen segédlet 1-2. oldalát), és az ingatlan-nyilvántartási előírásokon túl:

- 1.) **Építés alatti társasházi ingatlan esetén:** a szerződés tárgyaként az építés alatt álló ingatlan tulajdoni hányadát is meg kell jelölni, amin a társasház bejegyzéséig vagy a bejegyzés elmaradása esetén a vevő tulajdonjogot szerez.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia szükséges, hogy a szerződés tárgya a társasház bejegyzéséig, illetve a társasház bejegyzésének elmaradása esetén az építés alatt álló „.....” hrsz.-ú ingatlan „.....” tulajdoni hányada, ami a társasház bejegyzésével a várhatóan „.....” hrsz.-ú lakásnak felel meg.
- 2.) **Amennyiben az adásvétel a lakóingatlan vásárlása mellett önálló helyrajzi szám(ok)on 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 teljesezésbe mehet.**
- 3.) A szerződésnek tartalmaznia kell a teljes vételárat és az általános forgalmi adó nélküli vételárat a telekár és felépítményár vonatkozásában is.
- 4.) **Építés alatti, használatba vételi engedéllyel és albetétesített tulajdoni lappal 6 hónapon belül sem rendelkező társasházi ingatlan esetén** kizárólag a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényének feljegyzése fogadható el.

**AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS ALAKI ÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI –
OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁS (OTK) és
CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNYE (CSOK) ESETÉN**

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

Az adásvételi szerződésnek – szükség szerint - tartalmaznia kell a 'HASZNÁLT/ ÚJ LAKÁSVÁSÁRLÁSI, PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGKÖLCSÖN' esetre vonatkozó feltételeken (lásd jelen segédlet 1-3. oldalát), és az ingatlan-nyilvántartási előírásokon túl:

- 1.) Az otthonteremtési kamattámogatás és a családok otthonteremtési kedvezménye igénybevételének feltétele, hogy „az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy - lakás vásárlása esetén - a telekárat is tartalmazó vételár legfeljebb 10%-át készpénzben, a fennmaradó vételárrészt az eladó által megjelölt - a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott - fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti” (Jogsabályok: otthonteremtési kamattámogatás esetében 341/2011. (XII. 29.) Kormányrendelet, családok otthonteremtési kedvezménye esetében 16/2016. (II.10.) és a 17/2016. (II.10.) Kormányrendelet). Cserével vegyes Adás vétel esetén a készpénzben átadott önrész, a vételárkülönbözlet 10%-át nem haladhatja meg.

A fentiek alapján Bankunknak csak abban az esetben áll módjában a lakásvásárlást otthonteremtési kamattámogatott hitellel illetve családok otthonteremtési kedvezményével finanszírozni, ha a **vevői önerőből legfeljebb a teljes vételár 10%-ának megfelelő összeg kerül az eladó által megjelölt (pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott) fizetési számlájától vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlától eltérő teljesítési helyre.**

Ilyen, a jogszabály előírásától eltérő teljesítési helynek minősül például a készpénzben történő teljesítés, a kincstári letéti számlára történő teljesítés, a GYÁMI betétszámlájára történő teljesítés (korlátozottan cselekvőképes/cselekvőképtelen eladók esetében). Fontos kiemelni, hogy amennyiben a jogszabályi előírásnak meg nem felelő teljesítési módok összességében meghaladják a teljes vételár 10%-át, az otthonteremtési kamattámogatás illetve a családok otthonteremtési kedvezménye nyújtására nincs lehetőség.

- 2.) „Az utolsó vételárrészlet megfizetése a Budapest Bank Zrt. által nyújtott lakásvásárlási kölcsönből és (amennyiben igénylésre kerül) családok otthonteremtési kedvezményéből történik.” így az alábbiakat kérjük: önerő fizetésének ütemezése. **FONTOS!** A családok otthonteremtési kedvezménye jogszabályi feltételei miatt előfordulhat, hogy az Ügyfél nem jogosult akkora mértékű kedvezményre, mint amit igényel (illetve az is kiderülhet, hogy egyáltalán nem jogosult), és emiatt változhat a forrásszerkezet. Ezért azt javasoljuk, hogy az adásvételi szerződésben a **hitel és a kedvezmény összege együttesen, egy összegként** kerüljön feltüntetésre. Így ha az Ügyfél a kieső kedvezmény részt hitelből pótolja, úgy nem kell adásvételi szerződést módosítani. (Az önerő megfizetésének igazolását legalább teljes bizonyító erejű magánokirati vagy ügyvéd által ellenjegyzett formában kérjük.)

- 3.) Meg kell jelölni a hitel-, illetve a támogatásfolyósítás (azaz a családok otthonteremtési kedvezménye) teljesítésének helyéül szolgáló számlatulajdonos nevét, számlaszámát.

- 4.) A támogatással érintett ingatlanon **NEM** alapítható sem haszonélvezeti, sem lakáshasználati jog.

HA „TERHELT INGATLAN” KÉPEZI AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYÁT, ÚGY AZ OKIRATNAK TOVÁBBÁ AZ ALÁBBI RENDELKEZÉSEKET KELL TARTALMAZNIÁ:

- 1.) A teher pontos megjelölését, és a fennálló tartozás összegét.
- 2.) A tulajdonjog bejegyzési engedélyt legkésőbb folyósításig ügyvédi letétbe kell helyezni, erről ügyvédi letéti igazolás szükséges.
- 3.) Az eladó a tehermentesítés után fennmaradó összeget a törlési engedély Földhivatali benyújtása után kaphatja meg.
- 4.) A fennálló tartozás kiegyenlítése után az eladó a kiváltott teherre vonatkozó törlési engedélyt 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 azt a Budapest Bankhoz.

Az azonos napon beadott kérelmek esetén a Földhivatali ügyintézés során figyelni kell arra, hogy a törlési engedély iktatása megelőzze a bejegyzési engedélyét.

- 5.) Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a teher törlésére irányuló - későbbiekben benyújtandó – kérelem a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos Földhivatali kérelme(ke)t megelőzően nyerjen elintéztést a Közzeti Földhivatal által. Annak érdekében, hogy a Földhivatal egyben kezelje a benyújtandó kérelmeket, a törlési engedélyhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelmen szükséges feltüntetni az adásvételi szerződés Földhivatali hivatkozási számát (széljegyszám).
- 6.) Független tartást kérünk alkalmazni /Inytv. 47/A. §-ának b.) alpontja/, ezért a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése nem kérhető.
- 7.) Ha az adásvétel megkezdődik, az ügyvéd köteles a Budapest Bank Zrt. 10100819- 93450100- 00000004 számú számlájára a fennmaradó összeget visszautalni.
- 8.) A Budapest Bank ügyvédi letéti számlára folyósít:
 - 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 pedig csak akkor kell ügyvédi letétbe tenni, ha van az ingatlanon vásárlással összefüggő, a banki hitelből kiváltandó állami teher (pld. „szocpol”)