

# TÁJÉKOZTATÓ

**Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei  
ingatlan magánszemély általi megvásárlásának  
OTP Bank Nyrt., OTP Jelzálogbank Zrt. vagy OTP Lakástakarék Zrt. (a továbbiakban:  
hitelező) által nyújtott kölcsönből (a továbbiakban: kölcsön) vagy  
lakáscélú állami támogatásból/kedvezményből vagy OTP Lakástakarék szerződés  
megtakarításából (a továbbiakban: megtakarítás) történő finanszírozása esetén**

**Tisztelt Ügyfelünk!**

Ingatlan vásárlásához lakáscélú kölcsön **vagy lakáscélú állami támogatás/kedvezmény** igénylése esetén, az OTP Bank Nyrt.-hez/OTP Jelzálogbank Zrt.-hez/OTP Lakástakarék Zrt.-hez csak meghatározott alakisággal és tartalmi elemekkel rendelkező adásvételi szerződés nyújtható be a kölcsön **vagy a lakáscélú állami támogatás/kedvezmény** engedélyezéséhez, illetve a lakáscélú felhasználás leigazolásához. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos követelményeket általános esetben a jelen tájékoztató tartalmazza.

A jelen dokumentumban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, az egyedi esetek sajátosságára tekintettel az OTP Bank Nyrt./OTP Jelzálogbank Zrt./OTP Lakástakarék Zrt. a felsorolt feltételektől eltérő vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírhatja az adásvételi szerződésben.

Kérjük, hogy az adásvételi szerződés elkészítése előtt e tájékoztatót juttassa el a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédje részére.

## **Az adásvételi szerződés alaki és tartalmi kellékei**

- A szerződő felek személyes azonosító adatai (családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely, idő, anyja neve, lakcím, személyi azonosító,), nem természetes személy eladók esetében a név vagy cégnév, székhely, cégjegyzékszám vagy bírósági bejegyzés száma, törzsszám, statisztikai azonosító feltüntetése.
- Az ingatlan pontos megjelölése: település neve, helyrajzi szám, természetbeni cím, az eladók/vevők tulajdoni hányada. Épülő társasházi lakások megvásárlása esetén javasolt az alábbi szöveg feltüntetése az adásvételi szerződésben:  
"Eladó eladja, Vevők megveszik a jelen szerződés .... pontjában meghatározott ingatlan ..... tulajdoni hányadát egymásközi ..... arányban, ami megfelel a felépítésre kerülő ..... épület ..... lépcsőház ..... emelet .... ajtó alatti , ..... m2 alapterületű, ..... szobás öröklakásnak, amely az ingatlan-nyilvántartásban ..... sz. alatt feljegyzett előzetes társasházalapító okiratban ..... sorszám alatt szerepel."
- A vételár összege, és megfizetésének ütemezése, egyértelműen kiemelve azt, hogy a vételár utolsó részletét a vevő a hitelintézeti lakásvásárlási hitelből, illetve lakáscélú állami támogatásból/kedvezményből fizeti meg.
- A vételár ingatlan és ingó vagyonrészre való megbontása, amennyiben a vételár ingóság megvásárlását is tartalmazza.  
Abban az esetben, ha az adásvétel tárgya nem csak egy, adott helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, hanem más helyrajzi számon nyilvántartott egyéb rendeltetésű ingatlan is (pl.: szomszédos szántó, rét, legelő, út, iroda vagy gazdasági épület) akkor is szükséges a vételárat ennek megfelelően megbontani, ugyanígy kell eljárni abban az esetben is, amennyiben egy helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan és egyéb rendeltetésű ingatlan (pl. gazdasági épület, garázs) vásárlásáról van szó.
- Annak rögzítése, hogy az utolsó vételárrészt a hitelező közvetlenül az eladó részére készpénzben, vagy átutalással (ügyvédi letétbe helyezéssel) fizeti meg. Ez utóbbi esetben a kölcsönből, vagy a lakáscélú állami támogatásból/kedvezményből finanszírozott vételárrész teljesítésére megjelölt bankszámla (letéti számla) számát, és a bankszámla (letéti számla) tulajdonosának a nevét is meg kell adni. Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből, vagy a lakáscélú állami támogatásból/kedvezményből fizetendő vételárrész eladók, illetve a haszonélvezeti eladók közötti megoszlását, kivéve, ha a haszonélvező ellenérték nélkül mond le a haszonélvezeti jogáról: ez

- utóbbi esetben ezt a tényt kell rögzíteni a szerződésben. Több eladó esetén természetesen lehetőség van arra, hogy csak az egyikük számláját jelöljék meg, azonban ebben az esetben tartalmaznia kell a szerződésnek, hogy az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.
- Amennyiben a kölcsön vagy a megtakarítás vagy a lakáscélú állami támogatás/kedvezmény eladó kölcsönének kiváltására is szolgál, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell azt a számlaszámot is, amelyre történő utalással a kiváltandó kölcsön végtörlesztése megtörténik. Ez a számlaszám azonban nem térhet el a kiváltandó kölcsönt nyújtó bank által kiadott hitelkiváltási igazoláson szereplő számlaszámtól.
  - A kölcsönből, megtakarításból vagy a lakáscélú állami támogatásból/kedvezményből fizetendő vételár rész teljesítésnek határideje a kölcsön, a megtakarítás vagy a lakáscélú állami támogatás/kedvezmény folyósításáig nem telhet le.
  - Az eladónak a tulajdonjog átruházó nyilatkozat (bejegyzési engedély) későbbi időpontban történő kiadására vonatkozó, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, és a bejegyzési kérelem ezen időpontig való függőben tartására irányuló kérelme. Eladó a szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. Felek kéri az eljáró illetékes körzeti földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben.
  - Amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, az eladó kötelezettségvállalása arra nézve, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a Hitelező felé, hogy a vevő a kölcsönön és/vagy a lakáscélú állami támogatáson/kedvezményen felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.
  - Az eladó a tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) legkésőbb a kölcsön és/vagy a lakáscélú állami támogatáson/kedvezmény folyósításával egy időben a Hitelező rendelkezésére bocsátja, vagy ügyvédi letétbe helyezi, és az ügyvédi letétbe helyezés tényét a Hitelező felé igazolja. A bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezése esetén az Adósoknak azt is igazolni szükséges, hogy a letéti szerződés tartalma szerint az eladó a folyósítás tényéről haladéktalanul köteles értesíteni az eljáró ügyvédet, az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes kölcsönösszeg kifolyósítását követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz. A tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát/igazolást Vevő jogosult beszerezni, és a hitel folyósításához a Hitelintézet részére benyújtani, az eljáró ügyvéd a Vevő kérésére a letéti szerződés másolatát/igazolást jogosult és egyben köteles kiadni.
  - A feleknek (meghatalmazottaknak) az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását (az aláírók aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket pl.eladó, vevő, haszonélvező stb.) és több lapból álló okirat esetén a szerződő felek (vagy az arra az okiratban meghatározott felek), és a készítő, az ellenjegyző ügyvéd kézjegyét minden oldalon (kivéve, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható).
  - Ügyvédi ellenjegyzést, amely tartalmazza az ellenjegyző (egyben a szerződést készítő) személy nevét, aláírását, kamarai azonosító számát, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés helyét és időpontját és az ellenjegyzés tényét („készítettem és ellenjegyzem”, vagy az „ellenjegyzem” megjelölést). Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata mind az eredeti, mind a másolati példányokon, az aláírás oldalán.
  - Az okiratnak tartalmaznia kell a bejegyzés alapjául szolgáló jog vagy tény pontos megjelölését, a jogváltozás jogcímét. Tartalmi kellék még a fentiekben felsoroltakon kívül a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozata is.
  - Támogatott hitelek, és állami támogatások igénylése esetén a vételárat meg kell osztani
    - o telek és felépítmény értékre,
    - o ÁFA nélküli vételár, és ÁFA összegre.
  - A több oldalból álló okiratot folyamatos oldalszámozással kell ellátni.
  - Keltezés helye, ideje.

Abban az esetben, ha az adásvételi szerződésben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli, úgy a jogszabályok által az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségnek megfelelő meghatalmazás csatolása is szükséges a szerződéshez.

Amennyiben az ingatlanon más személyeknek elővásárlási joga áll fenn, és az adásvételi szerződés nem tartalmazza a jogosultak erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, az adásvételi szerződéshez mellékletként csatolni kell a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, külön nyilatkozatokat, mely szerint elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni (a nyilatkozatok megkérése természetesen mellőzhető, ha az eladó igazolja, hogy a vételi ajánlatra a jogosult határidőben nem reagált, vagy ismeretlen helyen tartózkodik, illetve a vételi ajánlat jogosultakkal történő közlése rendkívüli nehézséggel, vagy számottevő késedelemmel járna).

Amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlan résztulajdoni illetőségre - amely azonban természetben egy önálló ingatlant testesít meg - vonatkozik, úgy szükséges egy, valamennyi tulajdonos (haszonélvezeti vagy egyéb az ingatlan használatát érintő jogosult) által aláírt, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanra vonatkozó használati megállapodás csatolása is, amely kiterjed mind a telekre, mind a felépítményre, mind pedig a közművekre is. Ha megállapodásban vázrajzra is történik hivatkozás, akkor annak szintén valamennyi fél által aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányának a benyújtása is szükséges.

A felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy csak a Hitelező írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás esetén – a Korm. rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – az átruházandó épület, lakás energetikai teljesítőképességét igazoló energetikai tanúsítványt kell készíteni, melynek elkészítéséről a tulajdonos gondoskodik, és azt az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig/építés alatt álló ingatlan esetén a végleges használatbavételi engedély kiadásával egyidejűleg át kell, hogy adja a vevőnek.

A 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása vagy bérbeadása tárgyában készült szerződés tartalmazza

- a) annak rögzítését, hogy a rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
- b) a tanúsítvány azonosítási kódját, és
- c) a vevő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól átvette.

Nem kell tanúsítványt készíteni

- a) a használatba vételi engedélyt (bejelentést) megelőző tulajdon-átruházás esetén;
- b) ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészt;
- c) a kölcsönszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény hatálya alá tartozó tulajdonosváltás esetén.

### **OTP Lakástakarék szerződés megtakarításából történő finanszírozása esetén alkalmazandó speciális szabályok**

Amennyiben kizárólag a megtakarítás felhasználására kerül sor, a megtakarítás összegének vagy egyéb adatának (pl. számlaszám) szerződésben való külön megjelölése nem kötelező eleme a szerződésnek.

Az utolsó vételár részlet esedékessége nem lehet korábbi, mint az ún. kiutalási értesítő kelte vagy a felmondásról szóló nyilatkozat OTP-hez való megérkezésének napja, de a megtakarításból bármely vételár részlet megfizetése finanszírozható azzal, hogy a megtakarítás kifizetését követő 120 napon belül az OTP Lakástakarék Zrt. rendelkezésére kell bocsátani az eladó tulajdonjog átruházó nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt). Továbbá amennyiben az OTP Lakástakarék Zrt. nem közvetlenül az eladónak utalja a megtakarítást az állami támogatásra jogosult személy nyilatkozata alapján, akkor a megtakarítás kifizetését követő 120 napon belül az OTP Lakástakarék Zrt. rendelkezésére kell bocsátani a vételár megfizetését igazoló okiratot is, azaz az eladó ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervényét, amelynek útján igazolja az OTP Lakástakarék Zrt. felé, hogy a vevő a vételár fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

Azon vevő tekintetében, aki a megtakarítás részét képező állami támogatásra jogosult személy (lakáselőtakarékoskodó vagy kedvezményezett) vagy annak közeli hozzátartozója, a rá eső vételár rész összegének el kell érnie a megtakarítás vagy – ha OTP Lakástakarék kölcsönt is igényeltek – a megtakarítás és a lakáskölcsön együttes összegét vagy az áthidaló kölcsön összegét (az ún. szerződéses összeget.)

### **Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja a következőket**

- Az ingatlanra vonatkozó semmilyen fennmaradó terhet (pl. jelzálogjog, haszonélvezeti jog, elidegenítési és terhelési tilalom; kivéve a haszonélvezeti vásárló vagy fenntartó ilyen jogát), ha az ingatlan a kölcsön fedezetét fogja képezni.
- Semmilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét vagy hatályát illetően.
- Az adásvételi szerződés érvényessége nem függhet harmadik személy jóváhagyásától (kivéve a kiskorú szerződő fél nevében a törvényes képviselő által tett kötelezettségvállaló nyilatkozathoz szükséges gyámhatósági hozzájárulást).
- Elállási jog kikötését a kölcsön, vagy a megtakarítás vagy a lakáscélú állami támogatás/kedvezmény kifizetését követően, különösen a birtokba adás elmulasztásának következményeként.
- Az ingatlanra vonatkozó eladási, visszavásárlási jogot. Az ingatlanra vonatkozó vételi jogot az adásvételi szerződés kizárólag abban az esetben tartalmazhat, ha az adásvétellel együtt hitelkiváltás is történik, és a vételi jog a kiváltandó kölcsönt biztosítja.

### **Földhivatali benyújtás**

A függőben tartással kötött végleges adásvételi szerződést és annak mellékleteit (pl. meghatalmazást, elővásárlási jogról gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat stb.) - a Földhivatalhoz történt benyújtásukat követően - egy eredeti, a földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott példányban kell az OTP Bankhoz benyújtani a mindenkor i igazgatási szolgáltatási díj megfizetéséről szóló, a földhivatal által kiállított számla másolati példányával együtt.

Az Eladó által kiadott bejegyzési engedélyt, amelyben hozzájárul a Vevő(k) tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, valamint a Hitelezővel megkötött kölcsön/zálogszerződés/támogatásra, kedvezményre vonatkozó szerződést – a bejegyzési kérelemmel együtt – a Hitelező, vagy ügyvédi letét alkalmazása esetén az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatalhoz. A bejegyzési engedélyt legkésőbb a folyósításig, ügyvédi letét alkalmazása esetén a folyósítást követő két munkanapig kell benyújtani. Javasolt szövegezés:

„Alulírott Eladó(k) (név, születési név, születési hely és idő, anyja neve személyi azonosító) kijelentem(jük), hogy a .....-i ingatlan-nyilvántartásban ..... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben ..... szám alatti ingatlan vonatkozásában ..... napján megkötött adásvételi szerződés alapján, ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásom(unk)at adom(juk) ahhoz, hogy nevezett ingatlan tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba ..... tulajdoni hányadra ..... vevő(k) javára bejegyzésre kerüljön.”

### **Eljárás terhelt ingatlan vásárlása, illetve tehermentesítése esetén**

1. Ha „terhelt ingatlan” képezi az adásvételi szerződés tárgyát, úgy az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell:

- a teher pontos megjelölését, jogosultját és a fennálló tartozás összegét,
- eladó hozzájárulását, hogy a vevő részére a vételár megfizetéséhez nyújtott banki kölcsön, vagy a megtakarítás vagy a lakáscélú állami támogatás/kedvezmény (részben vagy egészben) a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet javára, az általa végtörlesztésre megjelölt számlaszámra kerüljön átutalásra.
- az eladó kötelezettségvállalását, hogy a számlavezető hitelintézetnél a kölcsön számla lezárása iránt intézkedik (nyilatkozata hitelező által átvett másolatát csatolja), továbbá
- az eladó vállalja, hogy abban az esetben, ha a vételár megfizetéséhez folyósított banki kölcsön, vagy a megtakarítás vagy a lakáscélú állami támogatás/kedvezmény összege nem elegendő az ingatlant terhelő kölcsöntartozás megszüntetéséhez, haladéktalanul intézkedik a különbözet egy összegben történő megfizetéséről és a kölcsön számla lezárásáról, továbbá

- a fennálló tartozás kiegyenlítése után a kiváltott teherre, megszüntetett jogra vonatkozó törlési engedélyt haladéktalanul beszerzi, és az illetékes Földhivatalnak a mindenkori igazgatási szolgáltatási díj megfizetése mellett benyújtja, egy földhivatal által érkeztetett példányt a Hitelezőnek eljuttat.
2. Ha a vételárból az ügyfél által vállalt saját erő összege elegendő az eladó fennálló tartozásának kifizetésére, úgy azt alap esetben a saját erő összegéből kell kiegyenlíteni és legkésőbb folyósításig ezt igazolni. Az eladó fennálló tartozása azonban a kölcsön és/vagy a lakáscélú állami támogatás, valamint a megtakarítás összegéből is kiegyenlíthető. Ha a kölcsön, a megtakarítás, illetve a lakáscélú állami támogatás/kedvezmény összege csak részben fedezi az eladói tartozás összegét, akkor legkésőbb folyósításig igazolni kell, hogy a különbözet a kiváltandó kölcsön hitelszámlája átutalásra került. Ez esetben az adósnak folyósítási feltételként be kell nyújtani az erről szóló idegen banki igazolást.
  3. A Szerződő felek (eladó, vevő) hozzájárulnak az adásvételi szerződésben ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal a későbbiek során benyújtásra kerülő - a tárgyi ingatlan tulajdoni lapján rögzített terhelésekre vonatkozó - törlési engedélyeket a Felek külön rangsorcsere kérelme alapján legelőször intézze el, ezáltal a tárgyi ingatlant a vevői tulajdonjog bejegyzés előtt vagy azzal egyidejűleg tehermentesítse.
  4. A felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy a bankkölcsön, megtakarítás vagy a lakáscélú állami támogatás/kedvezmény folyósítását követően csak a Hitelező írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
  5. Az adásvétel tárgyát képező ingatlant csak az eladó által korábban igénybe vett hitelintézet által nyújtott kölcsön, vagy lakáscélú állami támogatás/kedvezmény terhelheti. A Hitelező az eladót terhelő kölcsön kiváltását abban az esetben teljesíti, amennyiben a kölcsönkérelem/támogatásra, kedvezményre, megtakarítás kifizetésére vonatkozó kérelem benyújtásakor, illetve a kölcsön, vagy a megtakarítás, vagy a lakáscélú állami támogatás/kedvezmény kiegyenlítését (átutalását) megelőzően benyújtásra kerül egy 8 napnál nem régebbi, az Eladó hitelezője által tett nyilatkozat az alábbi tartalommal:
    - A kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet adatot szolgáltat arról, hogy a Hitelező által meghatározott időpontban mennyi a kölcsön végtörlesztéséhez szükséges összeg.
    - A kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet kötelezettséget vállal arra, hogy:
      - o a kölcsön végtörlesztése esetén azonnal intézkedik a bejegyzett terheknek az ingatlan tulajdoni lapjáról való töröltetéséről, valamint,
      - o amennyiben a Hitelező által átutalt összeg több mint a kiváltandó kölcsön összege, a kölcsön kiváltásához fel nem használt összeggel a Kedvezményezett felé elszámol, és
      - o elidegenítési és terhelési tilalommal is biztosított eladói kölcsön esetén: kötelezettséget vállal arra, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Adásvételi Szerződés alapján az ingatlan felett tulajdonjogot szerző személy(ek) tulajdonjoga valamint a jelzálogjogát követő zálogjogi ranghelyen a Kölcsön biztosítására, a Hitelező, vagy a Magyar Állam javára alapított zálogjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan tulajdoni lapjára.
      - o a hitelkiváltásra átutalt összeget a kölcsönszámlán történő jóváírásig úgy kezeli, hogy az összeg felett az adós nem rendelkezhet.

A kiváltásra nyújtandó kölcsön összege a kiváltandó kölcsönt folyósító hitelintézet által kiállított igazoláson szereplő összeg 105 %-ában kerül meghatározásra.

További feltétel, hogy a felek (eladó / vevő / eljáró ügyvéd) az adásvételi szerződésben rögzítsék, hogy

- az eladó köteles a megvásárolandó ingatlant terhelő jelzálogjog törlésére vonatkozó törlési engedélyt az eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd részére legkésőbb a megvásárolandó ingatlant terhelő jelzálogjog jogosultjának a jelzálogjog törlésével kapcsolatos előzetes szándéknyilatkozatában vállalt határidő utolsó munkanapján átadni.
- az adásvétel során eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd a letétbe vett tulajdonjog lemondó nyilatkozatot akkor szabadítja fel a letétből és nyújtja be az illetékes földhivatalba, ha a törlési engedélyt kézhez veszi. Ezt követően a két dokumentumot haladéktalanul és egyidejűleg kell

az eljáró és okiratszerkesztő ügyvédnek benyújtania az illetékes földhivatalba. A törlési engedély beadása meg kell, hogy előzze a tulajdonjog lemondó nyilatkozat beadását.

- a vevő (adós) mindkét dokumentum földhivatal által érkeztetett példányát köteles a folyósítást követő 8 napon belül az eljáró bankfiókba benyújtani.

### **További tájékoztatás**

A megvásárolt ingatlan a Hitelező által nyújtott kölcsön fedezeteként kizárólag abban az esetben fogadható el, ha a Zálogkötelezett a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlan használatát, birtoklását a Zálogkötelezettek körén kívül álló harmadik személynek - bármely jogcímen, akár időleges akár tartós jelleggel, - kizárólag határozatlan időtartamra, 60 (hatvan) napot meg nem haladó felmondási idő kikötése mellett, vagy legfeljebb 60 (hatvan) napos, meg nem hosszabbítható határozott időtartamra engedi át.

Jelen adásvételi szerződés mintaként szolgál arra vonatkozóan, hogy az OTP Bankcsoport ingatlanfedezetű lakáshitelekhez kapcsolódóan – adásvételi ügylet finanszírozása esetén – milyen tartalmú adásvételi szerződést fogad be az ügyfelektől. A mintaszerződés alkalmazása nem kötelező, az kizárólag tájékoztató jelleggel került fel a honlapra. A mintaszerződés nem alkalmazható automatikusan minden esetben: az adott adásvételi ügylet számos olyan egyedi sajátossággal bírhat, melyek szerződéses rendezéséhez a jelen szerződésben foglaltaktól eltérő, vagy azt kiegészítő szabályozás szükséges.

### **Adásvételi szerződés ingatlan adásvételére**

amely az alulírott helyen és napon jött létre az 1.) pontban meghatározott felek között az alábbi feltételek szerint:

**1.** Az Eladó családi és utóneve: .....  
születési családi és utóneve: .....  
születési hely és idő: .....  
anyja születési családi és utóneve: .....  
állandó lakcíme: .....  
személyi azonosító: .....  
( a továbbiakban: Eladó)

A Vevő családi és utóneve: .....  
születési családi és utóneve: .....  
születési hely és idő: .....  
anyja születési családi és utóneve: .....  
állandó lakcíme: .....  
személyi azonosító: .....  
(a továbbiakban: Vevő)

**2.** Az Eladó ..... arányú kizárólagos tulajdonában áll a ..... helység ..... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, ..... négyzetméter alapterületű, ..... szobából álló ..... megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó, a társasházi alapító okiratban meghatározott helységek egészéhez viszonyított .....-ad eszmei tulajdoni hányada, amely természetben ..... városban/községben ..... utca/tér ..... szám ..... alatt található.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a .... napján lehívott nem hiteles tulajdoni lap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

**3.** Az Eladó, per-, teher- és igénymentesen szavatosság terhe mellett eladja, a Vevő pedig megveszi a 2.) pontban körülírt Ingatlan ..... arányú tulajdonjogát - a kölcsönösen kialakított - ..... Ft, azaz ..... forint vételáron, annak minden természetes, és törvényes tartozékaival együtt.

**4.** A Vevő a 3.) pont szerinti vételárat a következők szerint köteles megfizetni az eladó részére:

**4.1.** Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ....., -Ft-ot, azaz ..... forintot készpénzben fizet meg Eladó kezeihez.

Eladó a fenti ....., -Ft azaz ..... forint maradéktalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Felek közös megegyezésükre tekintettel a fentiek szerint igazoltan megfizetésre került .....-Ft, azaz ..... forint összeget foglalónak tekintik és a teljes vételárba beszámítják.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalo, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettség jogi természetét ismerik, erről az ügyvédi tájékoztatást megkapták, így tudomással bírnak azon körülményről, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesülése Eladó érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, a foglalo kétszeres összege Vevő részére visszajár. Abban az esetben, ha a szerződés teljesülése Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, Vevő a foglalo címén átadott összeget véglegesen elveszíti.

- 4.2. Vevő.....,-Ft, azaz ..... forint vételárrészt legkésőbb ..... napjáig köteles megfizetni Eladó részére átutalás útján, az Eladó - kifejezett kérésének megfelelően -.....banknál vezetett bankszámlájára.

Vevő köteles a fenti átutalás megtörténtéről az eljáró ügyvédet haladéktalanul a .....e-mail címre küldött levéllel tájékoztatni.

Eladó kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a fentiekben megjelölt bankszámláján történt jóváírást követő 3 munkanapon belül banki bizonylattal és teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény útján igazolja Hitelező felé a Vevő fizetési kötelezettségének teljesülését.

- 4.3. Vevő a fennmaradó .....,-Ft, azaz ..... forint vételárrészt legkésőbb ..... napjáig a következők szerint köteles megfizetni Eladó részére:

4.3.1.....,-Ft-ot, azaz ..... forintot a ..... **Kormányrendelet alapján** a Magyar Állam által nyújtott és az OTP Bank Nyrt. által folyósított Családi Otthontermelési Kedvezmény (a továbbiakban: CSOK, Támogatás) igénybevételével.

4.3.2.....,-Ft-ot, azaz .....forintot, mint utolsó vételárrészt a Hitelező által nyújtott ..... lakáscélú kölcsönből.

Vevő nyilatkozik, hogy a Támogatás és a lakáskölcsön jogszabályi feltételeinek mindenben megfelel. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben részére a fentebb írt Támogatás összege, illetve lakáskölcsön mégsem kerülne folyósításra, vagy kevesebb összegű Támogatásra, illetve lakáskölcsönre lenne jogosult, úgy a Támogatásból, illetve a lakáskölcsönből fizetendő vételár rész összegéért önerőből köteles helytállni az Eladó felé és a megfizetés tényét a Hitelező által ténylegesen engedélyezésre került összegek folyósítását megelőzően köteles a Hitelező részére banki bizonylattal és teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni.

Szerződő felek ezúton meghatalmazzák, illetve megbízzák a Hitelezőt, Eladó pedig kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a fenti kölcsönből és Támogatás összegéből származó vételár megfizetését az Eladó ..... banknál vezetett ..... számú bankszámlájára teljesítse átutalással.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. Az utalások akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő előteljesítésre jogosult!

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Hitelező kizárólag abban az esetben jogosult és köteles a 4.3.) pontban megjelölt Támogatásból és lakáskölcsönből finanszírozott vételár részét az ott meghatározott feltételek szerint és módon folyósítani/átutalni az Eladó fentiekben megadott bankszámlájára, hogy ha a 4.2.) pontban megjelölt vételár rész megfizetése és a 4.3.1.), illetve a 4.3.2.) pontban kikötött vételár rész megfizetéséhez szükséges összegből esetleg fennmaradó különbözeti összeg átutalása az ott megjelölt módon ténylegesen megtörtént és mindezt Eladó a Hitelező felé hitelt érdemlően - banki kivonattal és teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervénnyel - igazolta, egyúttal a tárgyi Ingatlanra a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges ügyvéd által ellenjegyzett Eladói nyilatkozat



letétbe vételét igazoló letéti szerződés másolata Hitelező rendelkezésére áll, valamint a Vevő a folyósításhoz szükséges valamennyi, a Hitelező által előírt feltételt teljesítette.

Eladó fentiek határidőben történő teljesülése érdekében kötelezettséget vállal arra, hogy a folyósításokhoz szükséges iratokat, nyilatkozatokat határidőben a Hitelező rendelkezésére bocsátja.

**5.** Vevő kijelenti és vállalja, hogy legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított .... munkanapon belül a tárgyi szerződésen alapuló kölcsön és Támogatás iránti igénylést, annak elbírálásához szükséges valamennyi mellékletével és dokumentumaival együtt a Hitelintézethez beadja.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsön, illetve Támogatás engedélyezése esetén az ezzel kapcsolatos szerződéseket adósként/támogatott személyként, valamint zálogkötelezettként aláírja és hozzájárul ahhoz, hogy az engedélyezett lakáskölcsön, valamint a Támogatás és járulékai erejéig a jogosultak javára a 2.) pontban körülírt Ingatlanra jelzálogjog és jogszabályi rendelkezések esetén annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

**6.** Felek megállapodnak abban, hogy Eladó köteles a 2.) pontban körülírt Ingatlant a 4.) pontban kikötött teljes vételár megfizetése esetén, legkésőbb az 4.3.1.) és 4.3.2.) pontokban megjelölt vételárrésznek az ott megjelölt bankszámlán történt jóváírását követő 3 munkanapon belül, előre egyeztetett időpontban, ingóságaitól kiürítve, beköltözhető állapotban, az Ingatlan tartozékaival és kulcsaival együtt a Vevő birtokába bocsátani, a Vevő pedig jogosult az Ingatlan fentiek szerint birtokba venni (birtokátruházás), átadás-átvételi jegyzőkönyvvel. Ebben a jegyzőkönyvben a felek rögzítik a közmű (víz-, gáz- és villany) órák számát és állását is.

A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az Ingatlannal kapcsolatos terheket is.

**7.** Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházás megtörténtét követő 5 munkanapon belül az Ingatlanból minden hatóságilag az Ingatlanba bejelentett személlyel együtt kijelentkezik.

**8.** A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, s az Ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja. Az Eladó a vétel tárgyának hibátlanosságáért szavatossággal tartozik.

**9.** Az Eladó a szerződés tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn (az Ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

**10.** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy egyik fél sem jogosult a jelen adásvételi szerződéstől elállni, a jelen adásvételi szerződést felbontani vagy a szerződést megszüntetni. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatóak, ha ehhez a kölcsönt, illetve Támogatást folyósító Hitelező kifejezetten írásban hozzájárult. Ezen hozzájárulás nélkül az adásvételi szerződéstől történő elállás, az adásvételi szerződés felbontása, vagy megszüntetése érvényesen nem gyakorolható.

**11.** Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja azonban ahhoz, hogy a 2.) pontban foglalt ..... hrsz-ú Ingatlanra nézve, a Vevő .....-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzése iránti kérelem a .....Járási Hivatal Földhivatali Osztályához benyújtásra kerüljön azzal, hogy az 1997. évi CXLI. törvény 47/A.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján szerződő felek kéri a beadvány elintézésének a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, de legfeljebb 6 hónapra történő függőben tartását.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő adásvétel jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát jelen, a 2017. évi LXXVIII. törvény 47-48.§-a alapján a szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő letéti szerződés szerint külön, ..... ügyvéd által .... (.....) példányban ellenjegyzett okiratban adja meg azzal, hogy annak két eredeti példányát az ügyvéd a jelen szerződés 4.3.) pontjában foglalt vételárrészek Eladó részére történt igazolt megfizetése esetén, a Támogatás és hitelintézeti kölcsön kifolyósítását követő két munkanapon belül köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani. A letéti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az Eladó a 4.3.) pont szerinti folyósítások tényéről haladéktalanul köteles értesíteni ..... eljáró ügyvédet.

..... eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat megőrzi és azokat a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén a támogatás és hitelintézeti kölcsön kifolyósítását követő két munkanapon belül az illetékes földhivatali osztályhoz a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal, a szükséges példányszámban benyújtja.

A tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezéséről szóló, fentieknek megfelelő tartalmú letéti szerződés másolatát Vevő jogosult beszerezni és a támogatás és a hitel folyósításához a Hitelintézet részére benyújtani, az eljáró ügyvéd a Vevő kérésére a letéti szerződés másolatát jogosult és egyben köteles kiadni.

**12.** A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a tulajdonátruházási illeték a Vevőt terheli.

**13.** A szerződő felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, belföldi, honos magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti Ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.

**14.** Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok, valamint a helyi adókról szóló ..... törvény és a helyi önkormányzati rendelet rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást az ügylethez kapcsolódó ügyvédi megbízási szerződésben megkapták.

**15.** Az Eladó kijelenti, hogy az épület rendelkezik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítvánnyal, amelynek azonosító kódja: ....., energetikai minőség szerinti besorolása: ..... A tanúsítvány átvételét a Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

**16.** A szerződő Felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák a .... Ügyvédi Irodát (székhelye: ...) ... ügyvéd önálló ügyintézése mellett a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes ügyintézésben – beleértve az illetékes földhivatal előtti eljárást is – a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja.

**17.** A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

**18.** Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. és V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit (Ptk. 6:215–6:220. §) kell alkalmazni. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni, ellenkező esetben a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen – ..... (.....) pontból és ..... (.....) számozott oldalból álló - adásvételi szerződést felek elolvasás, majd kölcsönös értelmezés után, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag 7 (hét) eredeti példányban aláírták.

Kelt ..... (helység), ..... év ..... hó ..... napján

.....  
**Eladó** (aláírás és olvasható név)

.....  
**Vevő** (aláírás és olvasható név)

Készítettem és ellenjegyzem ..... (helység), ..... év ..... hó ..... napján:

..... ügyvéd  
..... ügyvédi iroda  
székhelye: .....  
kamarai azonosítószáma: .....