

Tájékoztató

Ingatlan vásárlásához lakáscélú kölcsön vagy lakáscélú állami támogatás/kedvezmény igénylése esetén, az **OTP Bank Nyrt.-hez/OTP Jelzálogbank Zrt.-hez/OTP Lakástakarék Zrt.-hez** benyújtandó adásvételi szerződés tartalmi és formai követelményeiről

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.

Kellékek:

1. Azonosító adatok

1.1. Természetes személy szerződő felek személyes azonosító adatai:

- családi és utónév, születési családi és utónév,
- születési hely, idő,
- anyja neve,
- lakcím,

Ha a szerződő felek valamelyike nem rendelkezik magyarországi lakó- vagy tartózkodási hellyel, és nincs az ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelére belföldi lakóhellyel rendelkező képviselője, a bejegyzési kérelemhez mellékelni kell magyarországi kézbesítési meghatalmazott nevét és lakcímét, a kézbesítési meghatalmazott meghatalmazását, valamint a meghatalmazás elfogadását tartalmazó okiratot.

- személyi azonosító,
- adóazonosító jel
- állampolgárság

1.2. Nem természetes személy szerződő felek azonosító adatai:

- cégnév,
- székhely,
- képviselőre jogosult neve
- cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma,
- törzsszám
- statisztikai azonosítószám

1.3. Ha meghatalmazott/törvényes képviselő/gondnok jár el, akkor az ő adatai is kerüljenek feltüntetésre.

2. Az ingatlan adatai

2.1. Az ingatlan pontos megjelölése:

- település neve,
- helyrajzi szám,
- természetbeni cím,
- művelési ág (pl. lakás, ház, udvar)
- eladó(k)/vevő(k) tulajdoni hányada

2.2. 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, várható helyrajzi száma

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a társasház-alapítás tényének feljegyzése a tulajdoni lapon feltüntetésre kerül(t). Az Eladó kijelenti, hogy a társasház-alapítás feljegyzését követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem a véglegessé vált használatbavételi engedély alapján és annak megfelelően szükség szerint módosított Alapító Okirat alapján kerül benyújtásra. A feljegyzett Társasház alapítása kihat arra, aki később az ingatlanra jogot szerez.

3. Ingatlan terhei

Ingatlan tulajdoni lapján rögzített terhek felsorolása, vagy a per-, teher- és igénymentesség tényének rögzítése

4. Átruházásra irányuló nyilatkozat

Eladó(k) eladja(ák), Vevő megveszi a(z) pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen

VAGY

Eladó Eladó(k) eladja(ák), Vevők megveszik a(z) pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen, egymás között tulajdoni hányadban.

5. Vételár

Minden vételárrészletnél feltüntetni:

- a) pontos összeg
- b) készpénz/átutalás
- c) forrás (önerő/kölcsön/lakáscélú állami támogatás)
- d) fizetési határidő
- e) átutalási adatok: számlatulajdonos neve, számlavezető pénzintézet, számlaszám

6. Teljesítési határidő

A kölcsönből/megtakarításból/lakáscélú állami támogatásból/kedvezményből fizetendő vételárrész teljesítésének határideje a folyósításig nem telhet le.

7. Vételár megbontása

Ügylet sajátosságaitól függően:

- a) Ingó / Ingatlan (Piaci feltételű hitelek – kivéve Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel – esetén a vételár előzőek szerinti megbontása nem szükséges beépített bútorok és tűzhely esetén.)
- b) Ugyanazon helyrajzi számon nyilvántartott egyéb rendeltetésű ingatlan (pl. gazdasági épület, garázs) esetén felépítményenként megbontva - támogatott hitelek, és Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek és CSOK esetén
- c) Több helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan vásárlása esetén helyrajzi számok szerint megbontva - támogatott hitelek, és Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek és CSOK esetén
- d) Több eladó esetén meg kell határozni a vételárrészletek Eladók közötti megoszlását, és azok teljesítési adatait a fentiek szerint (amennyiben a haszonélvező nélkül mond le a haszonélvezeti jogáról, úgy ezt a tényt kell rögzíteni). Amennyiben csak az egyikük számláját jelöli meg, úgy az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.
- e) Támogatott hitelek, és állami támogatások, pl. otthonteremtési kamattámogatás igénylése esetén, amennyiben új lakás vásárlása történik, úgy ingatlanegységként (pl. lakás, garázs, tároló, stb.)
 - telek és felépítmény értékre,
 - ÁFA nélküli vételár, és ÁFA összegre.

8. Vételár részletek sorrendje

8.1. Utolsó vételárrész a kölcsön, amennyiben lakáscélú állami támogatás/kedvezmény is van, akkor ez utóbbi az utolsó részlet.

8.2. Rögzíteni kell, hogy Vevő az vételárrészletet az OTP-től felvett bankkölcsönből kívánja megfizetni oly módon, hogy a hitelező a kölcsönösszeget átutalja az Eladó(k) által megadott bankszámlá(k)ra.

Szövegjavaslat:

„Vevő, -Ft, azazforint összegű vételárrészt a Hitelező által nyújtott lakáscélú kölcsönből teljesít, legkésőbb napjáig.

Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a fenti kölcsönből származó vételárrészlet megfizetését a Hitelező 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 tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.”

ÉS/VAGY

8.3. Vevő az vételár részletet a Magyar Államtól igényelt lakáscélú állami támogatásból/kedvezményből kívánja megfizetni oly módon, hogy az OTP Bank Nyrt. a támogatás/kedvezmény összegét átutalja az Eladó(k) által megadott bankszámlá(k)ra.

8.4. Rögzíteni kell, hogy a kölcsön / lakáscélú állami támogatás vagy kedvezmény folyósításának feltétele a kölcsön / lakáscélú állami támogatás vagy kedvezmény összegén felüli vételár rész maradéktalan megfizetése és annak hitelező részére történő igazolása.

FIGYELEM: a hitelintézet nem nyújt kölcsönt, illetve nem folyósítja a lakáscélú állami támogatást / kedvezményt, amennyiben az Eladó a tulajdonjogot a teljes vételár megfizetésére hivatkozással átruházta a Vevőre.

9. Vételár megfizetésének igazolása

Amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, az Eladó kötelezettségvállalása arra nézve, hogy a vételár részlet számláján való jóváírását követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a Hitelező/Vevő felé, hogy a Vevő a kölcsönön és/vagy a lakáscélú állami támogatáson/kedvezményen felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

10. Tulajdonjog bejegyzése

10.1. Független tartás:

- Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzési eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb a kérelem benyújtásától számított 6 hónapos határidőig tartsa független.
- Eladó kötelezettségvállalása, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozata (bejegyzési engedély) a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi
- Eladó kötelezettségvállalása, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár részlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására
- Eljáró ügyvéd kötelezettségvállalása, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja.
- Rögzíteni szükséges a Vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolja a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.
- A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát vagy a letéti igazolást a fenti rendelkezések igazolása érdekében Vevő jogosult beszerezni és a hitelintézet részére benyújtani, eljáró ügyvéd ezen dokumentumokat a Vevő kérésére jogosult és köteles kiadni.

FIGYELEM: jogtanácsos letétkezelésre nem jogosult, ezért jogtanácsosi ellenjegyzés, valamint a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe helyezése esetén a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe vételére ügyvéd közreműködését kell igénybe venni. Kivételek: Honvédelmi Minisztérium által értékesített ingatlanok – ez esetben elfogadható, ha a Honvédelmi Minisztérium vállalja, hogy az engedélyt az adásvételi szerződést készítő jogtanácsos részére a folyósítást követő 2 munkanapon belül kiadja, aki köteles azt az illetékes földhivatalhoz 2 munkanapon belül benyújtani.

Javaslat:

A bejegyzési engedély letétbe helyezésére irányuló letéti szerződésben Vevő kedvezményezettként szerződő félként járjon el, és a letéti szerződés tartalmazza azt, hogy Eladó értesítésének elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár kifizetését eljáró ügyvéd felé banki igazolás útján igazolni.

Szövegjavaslat:

„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 pontban foglalt hrsz - ú Ingatlanra nézve, a Vevő-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzése iránti kérelem aJárási Hivatal Földhivatali Osztályához benyújtásra kerüljön azzal, hogy az 1997. évi CXLI. törvény

47/A.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján szerződő felek kérik 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.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az .../ pontban megjelölt Ingatlan tulajdoni hányada vonatkozásában - - adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden teherrel mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételár részlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevők általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Bármely vételár részre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában
- utalással teljesített vételár rész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladó kifejezetten utasítja letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a hitelező kérése esetén igazolást adjon ki. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

Vevő köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolni a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.”

VAGY

10.2. Tulajdonjog fenntartás (kizárólag új lakás esetén, kivételágon engedélyezhető)

- Eladó tulajdonjog fenntartására vonatkozó nyilatkozata
- a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséhez való hozzájárulás
- Eladó kötelezettségvállalása, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát (bejegyzési engedély) a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi
- Annak rögzítése, hogy az eljáró ügyvéd az utolsó vételár részlet folyósításának napján a bejegyzési engedélyt a bankfiókba köteles benyújtani (a bankfiók a folyósítás napján intézkedik a bejegyzési engedélynek az földhivatalhoz való benyújtása iránt)

FIGYELEM: jogtanácsos letétkezelésre nem jogosult, ezért jogtanácsosi ellenjegyzés, valamint a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe helyezése esetén a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe vételére ügyvéd közreműködését kell igénybe venni. Kivétel: Honvédelmi Minisztérium által értékesített ingatlanok – ez esetben elfogadható, ha a Honvédelmi Minisztérium vállalja, hogy az engedélyt az adásvételi szerződést készítő jogtanácsos részére a folyósítást követő 2 munkanapon belül kiadja, aki köteles azt az illetékes földhivatalhoz 2 munkanapon belül benyújtani

Tulajdonjog bejegyzési engedély szövegjavaslat:

„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 feltétlenül és visszavonhatatlan hozzájárulásom(unk)at adom(juk) ahhoz, hogy nevezett ingatlan tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba tulajdoni hányadra Vevő(k) javára bejegyzésre kerüljön.”

11. Földhivatali benyújtás

11.1 Az adásvételi szerződést és annak mellékleteit (pl. meghatalmazást, elővásárlási jogról gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat stb.) - a Földhivatalhoz történt benyújtásukat követően - **a hitelezőhöz be kell nyújtani - egy eredeti, a földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott példányban vagy olyan másolati példányban, amelyen az eljáró ügyvéd tanúsítja, hogy az eredetivel megegyező másolat** - a mindenkori igazgatási szolgáltatási díj megfizetéséről szóló, a földhivatal által kiállított számla másolati példányával együtt.

FIGYELEM: A földhivatalhoz benyújtott összes okiratot (földhivatali kérelem, adásvételi szerződés és mellékletei) el kell látni a földhivatali érkeztető bélyegzővel.

11.2 Az Eladó által kiadott **bejegyzési engedélyt**, – a bejegyzési kérelemmel együtt –**az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatalhoz**, a fentiekben meghatározott határidőben.

12. Rangsorcsere megállapodás

12.1. Amennyiben az adásvételi szerződés tartalma alapján szükséges, az alábbiak feltüntetése lehet indokolt:

Felek megállapodása és a földhivatal felé intézett kérelme arra vonatkozóan, hogy a Vevő tulajdonjogának a bejegyzésére irányuló kérelmét megelőzően – a ranghely megváltoztatásával - bírálja el az alábbi tárgyú kérelmeket (az ügylet jellegétől függően kerüljön feltüntetésre a szükséges mértékben)

- a) alapító okirat feljegyzése, bármely módosítása,
- b) a hitelező javára jelzálogjog bejegyzése, annak módosítása, törlése,
- c) társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése,
- d) ingatlan/épület feltüntetése,
- e) közműszolgáltatókat/harmadik személyeket illető szolgálomak, használati és vezetékJogok bejegyzése, módosítása.

12.2. A felek azon vállalása, hogy külön okiratba foglalt rangsorcsere megállapodás szükségessége esetén ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek.

13. Jogok bejegyzése

13.1. Felek hozzájárulása, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a hitelező javára a nyújtott hitelösszeg és járulékai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

13.2. Állami támogatás/kedvezmény esetén:

Felek hozzájárulása, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az Magyar Állam javára a nyújtott lakáscélú állami támogatás / kedvezmény erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

14. Együttműködés vállalása

14.1. A felek a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő(k) hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételár-részlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítse/elősegítsék.

14.2. Eladó kötelezettségvállalását, hogy amennyiben az ingatlan adás-vétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a Vevőnek nyújtott hitelből folyósított vételár-részt a hitelező részére egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti.

Szövegjavaslat:

„Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételár-részlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítsék. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a Vevőnek nyújtott hitelből folyósított vételár-részt a hitelező részére egyösszegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti.”

15. Az adásvételi szerződés megszüntetése

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy felek a kölcsön / lakáscélú állami támogatás vagy 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.

16. Energetikai tanúsítvány

- a) annak rögzítése, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján kell-e tanúsítványt készíteni,
- b) a tanúsítvány azonosító kódját, és
- c) a vevő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól átvette.

17. Felek állampolgársági/honossági és cselekvőképességi nyilatkozata

17.1. Természetes személyek esetén:

Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincsen (amennyiben korlátozott, akkor ennek feltüntetése)

17.2. Nem természetes személyek esetén:

A nem természetes fél azon nyilatkozata, miszerint Magyarországon nyilvántartásba vett, jogképes gazdasági társaság, amely nem áll felszámolási eljárás, csődeljárás, végrehajtási eljárás hatálya alatt.

18. Ügyvédi meghatalmazás

18.1. A szerződésnek tartalmaznia kell a felek nyilatkozatát, amely szerint az eljáró ügyvédet megbízzák az adásvételhez szükséges okiratok megszerkesztésével, meghatalmazzák eljárásbeli képviseletükre.

18.2. Az eljáró ügyvéd megbízást, meghatalmazást elfogadó nyilatkozata kötelező tartalmi elem az Üttv. alapján.

19. Alaki kellékek

19.1 minden oldal alján:

- a) felek aláírása/kézjegye (utolsó oldalon aláírás!) (a közbenső oldalakon a kézjegytől el lehet tekinteni, amennyiben az irat összefűzött lapokból áll, amelynek sérelme nélkül nem bontható meg az irat)
- b) folyamatos oldalszámozás (ettől el lehet térni, amennyiben az irat összefűzött lapokból áll, amelynek sérelme nélkül nem bontható meg az irat)
- c) felek neve olvashatóan
- d) felek ügyleti minősége
- e) ügyvéd aláírása/kézjegye (a közbenső oldalakon a kézjegytől el lehet tekinteni, amennyiben az irat összefűzött lapokból áll, amelynek sérelme nélkül nem bontható meg az irat)

19.2. ügyvédi / jogtanácsosi ellenjegyzés:

- a) „ellenjegyzem” megjelölés
- b) ellenjegyzés helye, ideje
- c) ellenjegyző ügyvéd neve
- d) ügyvéd aláírása
- e) ügyvéd KASZ azonosítója
- f) szárazbélyegző lenyomata

19.3. keltezés helye, ideje

SPECIÁLIS ESETEK KELLÉKEI

20. Terhelt ingatlan vásárlása, tehermentesítés

Az adásvétel tárgyát képező ingatlant csak az eladó által korábban igénybe vett hitelintézet által nyújtott kölcsön, vagy lakáscélú állami támogatás/kedvezmény terhelheti.

20.1. Terhelt ingatlan vásárlása az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell:

- a teher pontos megjelölését,
- a teher jogosultját
- a fennálló tartozás összegét

20.2. A fennálló teher kiváltásának fedezetétől függően:

A./ Ha a vételárból az ügyfél által vállalt **saját erő összege elegendő az eladó fennálló tartozásának kifizetésére**, úgy azt alapesetben a saját erő összegéből kell kiegyenlíteni és legkésőbb folyósításig igazolni a tartozás megfizetését, valamint a teher törlésére irányuló kérelem földhivatalhoz való benyújtását.

Ez esetben **az adásvételi szerződésnek a fentiekben írtakon túlmenően tartalmaznia kell az alábbiakat:**

- az eladó kötelezettségvállalását, hogy a számlavezető hitelintézetnél a kölcsönszámla lezárása iránt intézkedik (nyilatkozata hitelező által átvett másolatát csatolja), valamint
- az eladó vállalja, hogy 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.

B./ Ha a fennálló tartozás a **kölcsön és/vagy a lakáscélú állami támogatás, valamint a megtakarítás összegéből** kerül kiegyenlítésre:

B./1.) az adásvételi szerződésnek a fentiekben írtakon túlmenően tartalmaznia kell az alábbiakat:

- Eladó kötelezettségvállalását, hogy a fennálló teher jogosultja (idegen banki hitelező) által kiadott (alábbiakban részletezett tartalommal megfogalmazott) Nyilatkozatot beszerzi és a Bank részére átadja
- Eladó hozzájárulását, hogy a vevő részére a vételár megfizetéséhez nyújtott banki kölcsön / megtakarítás /a lakáscélú állami támogatás vagy kedvezmény (részben vagy egészben) a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet javára, az általa végtörlesztésre megjelölt számlaszámra kerüljön átutalásra, amelyet szerződésszerű teljesítésnek ismer el.
- Eladó kötelezettségvállalását, hogy abban az esetben, ha a vételár megfizetéséhez folyósított banki kölcsön, vagy a megtakarítás vagy a lakáscélú állami támogatás/kedvezmény összege csak részben fedezi az ingatlant terhelő kölcsöntartozás megszüntetéséhez szükséges összeget, úgy haladéktalanul intézkedik a különbözet egy összegben történő megfizetéséről és a kölcsönszámla lezárásáról. Ez esetben 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*.

B./2.) 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 naptári napnál nem régebben kiállított, **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:
 - a kölcsön végtörlesztése esetén 8 naptári napon belül intézkedik a bejegyzett terheknek az ingatlan tulajdoni lapjáról való töröltetéséről, valamint,

FIGYELEM: amennyiben az idegen bank nem vállalja ezen kötelezettség 8 naptári napon belüli teljesítését, úgy az adásvételi szerződésben rögzíteni szükséges az eljáró ügyvéd kötelezettségvállalását arra nézve, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt és a teher törlésére vonatkozó engedélyt egyidőben nyújtja be tulajdonjog fenntartásos vétel esetén a bankfiókba, függőben tartásos vétel esetén a földhivatalba)

- amennyiben a Hitelező által átutalt összeg több mint a kiváltandó kölcsön összege, a kölcsön kiváltásához fel nem használt összeggel a Kedvezményezett felé elszámol, és
- 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, és/vagy a Magyar Állam javára alapított zálogjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan tulajdoni lapjára.

b.4.a hitelkiváltásra átutalt összeget a kölcsön számlán történő jóváírásig úgy kezeli, hogy az összeg felett az adós nem rendelkezhet.

b.5.A kiváltásra nyújtandó kölcsön összege a kiváltandó kölcsönt folyósító hitelintézet által kiállított igazoláson szereplő összeg 105 %-ában kerül meghatározásra.

21. Meghatalmazott jár el

21.1. Meghatalmazás alaki kellékei:

ügyvéd által ellenjegyzett / közokiratba foglalt

21.2. Meghatalmazás tartalmi kellékei

- Meghatalmazott és meghatalmazó személyes adatai
- Ingatlan pontos megjelölése
- Adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó meghatalmazás

Amennyiben a meghatalmazás adásakor már ismert:

- Vevő megjelölése
- Vételár megjelölése

22. Gondnokság alá helyezett személy szerepel az ügyletben (Gondnok jár el)

Gondnok személyes adatainak és a gondnok kirendelő határozata számának feltüntetése.

23. Kiskorú szerepel az ügyletben (Törvényes képviselő jár el)

- törvényes képviselő személyes adatainak feltüntetése
- kiskorú esetén mindkét szülő aláírása szükséges
kivétel: csak az egyik szülő gyakorolja a szülői felügyeleti jogot (pl. egyik szülő elhunyt, szülői felügyeleti jogát jogerősen megszüntették)
annak indokát, hogy miért csak az egyik szülő jár el az ügyletben, a szerződés rögzítse
- 14 év feletti kiskorú esetén a kiskorú ÉS a törvényes képviselő aláírása szükséges
- 14 év alatti kiskorú esetén csak a törvényes képviselő aláírása szükséges
- rögzíteni szükséges, hogy az adásvétel hatályosulásának feltétele a gyámhatóság jóváhagyása
- rögzíteni kell, hogy a szerződéshez a folyósítást követő 8 napon belül a gyámhatóság záradékolását kell kérni, és a záradékolt szerződést a hitelintézet részére bemutatni

24. Külföldi állampolgár szerepel az ügyletben

24.1. a szerződésben szerepelnie kell a külföldi állampolgár arra vonatkozó nyilatkozatának, hogy a magyar nyelvet érti-e vagy sem.

Ha nem érti a magyar nyelvet, akkor az okiratból ki kell tűnnie annak, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy (ügyvéd vagy közjegyző) a külföldi személynek elmagyarázta.

24.2. a külföldi személynek rendelkeznie kell belföldi lakcímű kézbesítési megbízáttal, és ennek adatait rögzíteni szükséges.

25. Ingatlanhányad átruházása történik

25.1. Elővásárlási jog

A./ gyakorlásával kapcsolatosan szükséges iratok:

Elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát

VAGY

Annak igazolását (eljáró ügyvéd nyilatkozata alapján), hogy az elővásárlásra jogosultak részére az elővásárlási jog gyakorlására szóló felhívás kézbesítésre került, és az abban foglalt / ennek hiányában a törvényes határidő letelt NEM FOGADHATÓ el az a nyilatkozat, miszerint az elővásárlásra jogosultak nagy számára tekintettel kiértésítésük nem történik meg

B./ Az adásvételi szerződésben minden esetben rögzíteni szükséges, hogy arra az esetre, ha az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, azaz felek személyében a vevői oldalon - akár a vevői tulajdonjog bejegyzését megelőzően, akár azt követően - változás történik, a felek a banki kölcsönből fedezett vételár részlet

tekintetében a teljesítés módjaként a Bank által meghatározott törlesztési bankszámla útján történő teljesítést határozzák meg. (Azaz az elővásárlásra jogosult vevő csak és kizárólag ezen a módon teljesítheti ezen vételárreszletet szerződés szerűen.)

25.2. Használati megállapodás

- a) ügyvéd által ellenjegyzett
- b) tartalmazza az ingatlan tulajdonosai által kötött megállapodást az ingatlan használatának pontos megosztására vonatkozóan
- c) tartalmazza, hogy az ingatlanhányad önálló mérőórakkal rendelkezik
- d) tartalmazza a tulajdonostársak azon nyilatkozatát, hogy a megállapodásban rögzítettek jogutódaikra is kiterjednek
- e) amennyiben vázrajz is kapcsolódik hozzá, azon is szükséges az ügyvédi ellenjegyzés

Épülő társasházak esetén az alapító okirat rendelkezései pótolják a használati megosztást (ezen okiratnak is tartalmaznia kell a jogutódokra is kiterjedő hatályt)

Kivétel: amennyiben közös tulajdon megszüntetése történik (tulajdonostárs szerzi meg az ingatlan teljes tulajdoni hányadát), akkor a fentiek beszerzése nem szükséges

26. LTP Lakástakarék szerződés megtakarításából történő finanszírozása esetén alkalmazandó speciális szabályok

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

26.2. Az OTP Lakástakarék megtakarításból bármely vételárreszlet megfizetése finanszírozható

26.3. A megtakarítás kifizetését követő 180 napon belül az OTP Lakástakarék Zrt. rendelkezésére kell bocsátani az eladó tulajdonjog átruházó nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt).

26.4. Amennyiben az OTP Lakástakarék Zrt. nem közvetlenül az eladónak utalja a megtakarítást az állami támogatásra jogosult személy nyilatkozata alapján, akkor a megtakarítás kifizetését követő 180 napon belül az OTP Lakástakarék Zrt. rendelkezésére kell bocsátani a megtakarításnak megfelelő összegű vételárresz megfizetését igazoló okiratot is, azaz az eladó ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervényét, amelynek útján igazolja az OTP Lakástakarék Zrt. felé, hogy a vevő ezen vételárresz fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. Ezen okirat az ún. kiutalási értesítő keltének napján vagy az OTP Lakástakarék szerződés felmondásáról szóló nyilatkozat OTP-hez való megérkezésének napján vagy azt követően keletkezhet.

26.5. Ha az OTP Lakástakarék a megtakarításból közvetlenül az eladónak utal az adásvételi szerződésben megjelölt számlaszámra valamely vételárreszt az ügyfél rendelkezése szerint, annak adásvételi szerződés szerinti esedékessége sem lehet korábbi, mint a kiutalási értesítő kelte vagy a felmondás OTP-hez való megérkezésének napja, de ebben az esetben nincs szükség külön átvételi elismervény OTP-hez való benyújtására.

26.6. Azon vevő tekintetében, aki a megtakarítás részét képező állami támogatásra jogosult személy (lakáselőtakarékoskodó vagy kedvezményezett) vagy annak közeli hozzátartozója, a rá eső vételárresz 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.)

27. Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja

- a) Az ingatlanra vonatkozó semmilyen fennmaradó terhet (pl. jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom; haszonélvezeti jog, kivéve a haszonélvezeti vásárló ilyen jogát; eladási jog, visszavásárlási jog, vételi jog, kivéve: amennyiben hitelkiváltás is történik, és a vételi jog a kiváltandó hitelt biztosítja),
- b) Semmilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét vagy hatályát illetően (kivétel lehet, ha a szerződés hatályba lépésének vagy hatályban maradásának feltételeként a hitelezőnek a kölcsönkérelem pozitív elbírálását tartalmazó döntését írják elő),
- c) 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)
- d) Elállási jog kikötését a kölcsön kifizetését követően, különösen a birtokba adás elmulasztásának következményeként.

28. Otthonteremtő hitel esetén

Otthonteremtő hitel (341/2011-es Kormányrendelet) esetén az adásvételi szerződésben rendelkezni kell

- a) a saját erőnek legfeljebb a telekárát is tartalmazó vételár – lakáscsere esetén az értékkülönböt saját erőből teljesített összegének legfeljebb a megszerezni kívánt ingatlan értéke – 10 %-ával csökkentett részét az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti (vagyis a vételár készpénzben teljesített része nem haladhatja meg a vételár 10 %-át). Az ügyvédi letétbe történő teljesítés is elfogadható.
- b) Kamattámogatásra jogosult igénylő(k) legalább 50 %-os tulajdoni hányadot kell, hogy szerezzen(ek) az ingatlanban (házas/élettársak esetén együttesen a két fél tulajdoni hányada el kell érje legalább az 50 %-ot, mindkét fél tulajdonszerzése szükséges).

29. Fialok és többgyermekes családok kamattámogatott hitele esetén

Fialok és többgyermekes családok kamattámogatott hitele (134/2009-es Kormányrendelet) esetén az adásvételi szerződésben rendelkezni kell

- a) kamattámogatásra jogosult igénylő(k) legalább 50 %-os tulajdoni hányadot kell, hogy szerezzen(ek) az ingatlanban
- b) (házas/élettársak esetén együttesen a két fél tulajdoni hányada el kell érje legalább az 50 %-ot, mindkét fél tulajdonszerzése szükséges).

30. Családi otthonteremtési kedvezmény, illetve otthonteremtési kamattámogatás esetén

30.1. Családi Otthonteremtési Kedvezmény igénybe vétele esetén (16/2016. (II.10.)-es vagy 17/2016. (II.10.)-es Kormányrendelet) az adásvételi szerződésben rendelkezni kell:

- a) használt lakás vásárlása esetén a saját erőnek legfeljebb a telekárát is tartalmazó vételár 10 %-ával csökkentett részét az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti (vagyis a vételár készpénzben teljesített része nem haladhatja meg a vételár 10 %-át). Az ügyvédi letétbe történő teljesítés is elfogadható.
- b) új lakás vásárlása esetén a telekárát is tartalmazó vételárat az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. Ha az eladó és a vevő előleg vagy foglaló megfizetéséről állapodik meg, az az új lakás vásárlása esetén a telekárát is tartalmazó vételár, lakáscsere esetén a vételár-különböt legfeljebb 10%-áig készpénzben is teljesíthető. (vagyis a vételár készpénzben teljesített része nem haladhatja meg a vételár 10 %-át, ha előleg vagy foglaló szerepel a szerződésben). Az ügyvédi letétbe történő teljesítés is elfogadható.
- c) Családi Otthonteremtési Kedvezményre jogosult személy(ek) 100 %-os tulajdoni hányadot kell, hogy szerezzen(ek) az ingatlanban (házas/élettársak esetén mindkét fél együttes tulajdonszerzése kötelező).
- d) A lakásban a Családi Otthonteremtési Kedvezményt igénylőn kívül más nem szerezhethet tulajdont. (Kivéve: Az egyik vagy mindkét szülő kérelem benyújtását megelőzően történt elhalálozására tekintettel az új lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben – a támogatott személy mellett a kiskorú gyermek is szerezhethet tulajdont.)
- e) a vételárat vagy egy részét a vevő(k) Családi Otthonteremtési Kedvezményből egyenlíti(k) ki.
- f) a vételár összetétele a Családi Otthonteremtési Kedvezmény/egyéb önerő/hitel bontásban, illetve
- g) az egyes megfizetett vételárrészletek összetételét (Családi Otthonteremtési Kedvezmény, egyéb önerő, hitel bontásban).
- h) Az ingatlan vételára, megfizetésének ütemezése és módja. A vételár pontos összeggel meghatározott, az önerő megfizetését követően, utoljára esedékes részét Vevő a Családi Otthonteremtési Kedvezményből kívánja megfizetni oly módon, hogy a Bank a támogatás összeget átutalja az Eladó(k) által megadott számlára.
- i) Amennyiben az adásvételi szerződésben a Vevő a hitelcéltól eltérő egyéb ingatlan (pl. garázs, tároló) megvásárlása is kötelezettséget vállal, úgy a szerződésnek tartalmaznia kell ezen egyéb ingatlan(ok) vételárát, valamint azt, hogy a Vevő ezen ingatlan(ok)at önerőből vásárolja meg.
- j) használati vagy haszonélvezeti jog nem terheli az ingatlant a vásárlást követően sem KIVÉVE: együttesen igénylő ház- vagy élettársak esetében egymás javára

Szövegjavaslat:

„Eladó tudomásul veszi, hogy Vevő az,-Ft összegű vételárhátralékot az OTP által nyújtott támogatás összegéből kívánja kiegyenlíteni. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy a hitelező. a támogatási szerződésben rögzített folyósítási feltételek maradéktalan teljesülése esetén a támogatást a Vevő részére folyósítja, az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy a pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. Eladó a pénzintézet az eladó által megjelölt számlára való folyósítást szerződésszerű teljesítésként fogadja el.

30.2 Otthonteremtési kamattámogatás igénybe vétele esetén (341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet) az adásvételi szerződésben rendelkezni kell, vagy az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy

- a) a saját erőnek legfeljebb a telekárat is tartalmazó vételár 10%-ával csökkentett részét az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti (vagyis a vételár készpénzben teljesített része nem haladhatja meg a vételár 10%-át). Az ügyvédi letétbe történő teljesítés is elfogadható.
- b) használati vagy haszonélvezeti jog nem terheli az ingatlant a vásárlást követően sem KIVÉVE: együttesen igénylő házas- vagy élettársak esetében egymás javára.