

Termőföldnek minősülő ingatlan adásvételi szerződés tartalmi elvárások

Ingatlan adásvétel esetén

- a) a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevő jog bejegyzésére irányuló kérelem és – termőföld vásárlás esetén adott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv (megyei kormányhivatal) által jóváhagyó záradékkal ellátott – adásvételi szerződés földhivatal által érkeztetett eredeti példánya vagy termőföld vásárlás esetén, amennyiben még nem áll rendelkezésre a mezőgazdasági igazgatási szerv (megyei kormányhivatal) által jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés, abban az esetben az érvényes, ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződés
VAGY
az adásvétel tárgyában eljáró ügyvéd – az ügyfél felhatalmazása alapján – arról szóló nyilatkozata, hogy a hiteligényléshez benyújtott adásvételi szerződés eredeti példányát benyújtotta az illetékes földhivatalhoz.
A nyilatkozat akkor fogadható el, ha:
 - a nyilatkozat és a földhivatalba benyújtott dokumentum elválaszthatatlan módon össze van fűzve (pl. öntapadós etikett címkével, amelyet a felragasztás után az ügyvéd szárazbélyegzővel látott el), vagy
 - a nyilatkozatot és földhivatalba benyújtott dokumentumot az ügyvéd elektronikusan hiteles formában, elektronikus úton (.es3 kiterjesztésű fájlként csatolva) küldte meg a Bank részére.
- b) az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatának a tulajdonjog vevő nevére történő átírásához (Bejegyzési engedély), a Bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről a letétkezelő ügyvéd által kiállított letéti igazolás benyújtása. Nem szükséges a letéti igazolás benyújtása, ha a benyújtott adásvételi szerződés kimondottan rendelkezik arról, hogy a Bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe helyezték, azzal a rendeltetéssel, hogy a teljes vételár megfizetésének igazolását követően a letétkezelő ügyvéd azt 2 munkanapon belül, bármilyen más feltételtől függetlenül, benyújtja az illetékes földhivatalhoz;
- c) ingatlanra vonatkozó adatlap;
- d) az ingatlannak a hitelkérelem benyújtását megelőző 30. napnál nem régebbi hiteles, teljes tulajdoni lapja;
- e) a hitelkérelem benyújtásától számított 6 hónapnál nem korábban kiállított, a vételár igényelt kölcsönön kívüli részének megfizetését igazoló saját erő igazolás;
- f) biztosítási szerződés/kötvény az ingatlanra (másolat csatolása, ha az ingatlan már biztosítva van);
- g) ingatlan érték-megállapításhoz szükséges – a X. pont utáni Tájékoztatóban felsorolt – dokumentumok (az érték-megállapítást végző személynek átadandó dokumentumok).
- h) amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlan résztulajdoni illetőségre – amely azonban természetben egy önálló ingatlant testesít meg – vonatkozik, úgy szükséges egy, a jelen dokumentumnak „Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei ingatlan megvásárlásának kölcsönből történő finanszírozása esetén” részében foglaltak szerinti használati megállapodás csatolása is.

Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei ingatlan megvásárlásának kölcsönből történő finanszírozása esetén

Tisztelt Ügyfelünk!

Ingatlan vásárlásához az OTP Bank Nyrt.-hez csak meghatározott alakissággal, és tartalmi elemekkel rendelkező adásvételi szerződés nyújtható be a kölcsön engedélyezéséhez.

Az alábbiak szerinti feltételek tájékoztató jellegűek, az egyedi esetek sajátosságára tekintettel az OTP Bank Nyrt. a felsorolt feltételektől eltérő, vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírhatja az adásvételi szerződésben. Ingatlan tulajdonjogának a megszerzésére irányuló minden szerződést közokiratba vagy ügyvéd/jogtanácsos által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

A termőföld adásvételi szerződésnek minden esetben meg kell felelnie az ingatlan adásvételi szerződésekre a Ptk.-n kívül előírt szabályokon felül a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (különösen 13-14 §-ok, 15/A. §, 60. §) és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (különösen 11-20 §-ok) rendelkezéseinek.

Kérjük, hogy az adásvételi szerződés elkészítése előtt jelen tájékoztatót juttassa el a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd vagy közjegyző részére.

1) Az adásvételi szerződés alakí és tartalmi kellei:

- 1.1 A szerződő felek személyes azonosító adatai (családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely, idő, anyja neve, lakcím, személyi azonosító, illetve termőföld esetén tagsági azonosító, ha a szerző fél tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának), nem természetes személy esetében a név vagy cégnév, székhely, nyilvántartást vezető szerv megnevezése és nyilvántartási szám, adószám, statisztikai azonosító feltüntetése (termőföld esetén kiegészítve a vezető tisztségviselő

vagy cégvezető családi és utónevével, lakcímével, illetve a törvényes képviselő családi és utónevével, tisztségével, a tagsági azonosítóval – ha a szerző fél tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának –, illetve bélyegzőjének lenyomatával).

- 1.2 Az ingatlan pontos megjelölése: település neve, fekvése, helyrajzi szám, művelési ág, az eladók/vevők tulajdoni hányada.
- 1.3 Az ingatlan tulajdoni lapján rögzített terhek felsorolása, vagy a per-, teher- és igénymentesség tényének rögzítése.
- 1.4 Átruházásra irányuló nyilatkozat. Szövegjavaslat:
„Eladó(k) eladja(ák), Vevő megveszi a(z) pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen.”
 VAGY
„Eladó(k) eladja(ák), Vevők megveszik a(z) pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen, egymás között tulajdoni hányadban.”
- 1.5 A vételár összege, és megfizetésének ütemezése, módja (készpénz/átutalás (termőföld adásvétel esetén kizárólag átutalás), önerő/kölcsön, előleg/foglaló/hátralék/több részletben fizetés, átutalási adatok) egyértelműen kiemelve azt, hogy a vételár utolsó részletét a vevő az OTP Bank Nyrt.-től igényelt kölcsönből fizeti meg. Termőföld adásvétel kivételével, amennyiben az eladó vagy az eladó és vevő az ÁFA törvény szerinti adóalany, akkor a vételárat meg kell bontani bruttó és nettó vételárra és a vételár ÁFA tartalmának megfizetéséről rendelkezni kell. (Fordított ÁFA vagy ÁFA mentes ügylet esetén a jogszabályi hivatkozást javasolt feltüntetni.)
 Szövegjavaslat amennyiben a vevő fizeti az ÁFA-t:
„Vevő az-Ft, azazforint összegű utolsó nettó vételárrészt az OTP Bank Nyrt. által nyújtott ingatlanvásárlási célú kölcsönből teljesíti, legkésőbb napjáig. Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a fenti kölcsönből származó vételárreszt megfizetését az OTP Bank Nyrt. az Eladó által vezetett számú fizetési számlájára teljesítse átutalással. Eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. Az utalás(ok) akkor tekinthető(ek) teljesítettnek, amikor az(ok) az Eladó fentiekben megadott fizetési számláján jóváírásra került(ek). Az utolsó vételárreszt Áfa tartalmát a vevő önerőből vállalja megfizetni.”
 - Amennyiben a szövegjavaslatot nem tartalmazza a szerződés, a kölcsön folyósítása kizárólag ügyvédi letéti számlára történhet. Rögzíteni szükséges a más helyre fizetés szankcióit (a más helyre fizetés nem minősül a vevő általi teljesítésnek) és hogy a szerződés erre vonatkozó pontja az OTP Bank Nyrt. hozzájárulása nélkül nem módosítható
 - Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárreszt eladók, illetve a haszonélvezeti eladók közötti megosztását, 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 fizetési számlára történő teljesítést saját kezükhez történő teljesítésnek ismerik el.
 - 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 vagy gazdasági épület) akkor is szükséges a vételárat ennek megfelelően megbontani.
- 1.6 A kölcsönből fizetendő vételárreszt teljesítésnek határideje a kölcsön folyósításáig nem telhet le.
- 1.7 Az eladónak a tulajdonjog átruházó nyilatkozat (bejegyzési engedély) későbbi időpontban történő kiadására vonatkozó, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, ügyvédi letétbe helyezve. Eladó a szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az okirat ingatlan-ügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanra a vevő javára, hat hónapos időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá felek kéri az eljáró illetékes földhivatalt, hogy a 2021. évi Inyvt. 48. § (1) bek. a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból. 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 ingatlan vonatkozásában napján megkötött adásvételi szerződés alapján, ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásom(unk)at adom(juk) ahhoz, hogy nevezett ingatlan tulajdonjoga vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba tulajdoni hányadra Vevő(k) javára bejegyzésre kerüljön, egyúttal feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kérem(jük), hogy az Eladó(k) tulajdonjoga törlésre kerüljön.”
- 1.8 A felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy a bankkölcsön folyósítását követően csak az OTP Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulásával jogosultak az adásvételi szerződést megszüntetni, felbontani, módosítani, attól elállni. Az OTP Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulása nélkül az adásvételi szerződés felbontása, megszüntetése, módosítása vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A szerződés egyéb okból történő megszűnéséről az OTP Bank Nyrt.-t haladéktalanul tájékoztatni kell.
- 1.9 A felek a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a vevő(k) kölcsönfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételárreszt(ek) határidőben történő folyósítását elősegítse/elősegítsék. Elvárt Eladó kötelezettségvállalása, hogy amennyiben az ingatlan adás-vétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy az OTP Bank Nyrt. által a vevőnek nyújtott kölcsönből folyósított vételár-részt a Vevő részére, de kizárólag a Vevő OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számlájára (vagy az OTP Bank Nyrt. által megadott egyéb számlaszámra) egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti. Szövegjavaslat:
„Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy az OTP Bank Nyrt.-től felvett kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a Vevő kölcsönfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételárreszt(ek) határidőben történő folyósítását elősegítsék. Eladó kötelezettséget vállal arra, Vevő pedig utasítja Eladót arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező

által a Vevőnek nyújtott kölcsönből folyósított vételárrészt az indító bankszámlára, vagy az OTP Bank Nyrt. által írásban megjelölésre kerülő számlára egyösszegben, annak törvényben meghatározott kamatával együtt a szerződés felbontását követő 2 (kettő) munkanapon belül, amelyet a vevő a saját kezéhez történő visszafizetesként fogad el."

- 1.10 Eladó kötelezettségvállalása, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrésztlet fizetési számláján 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 illetékes földhivatalhoz történő benyújtására. Eljáró ügyvéd kötelezettségvállalása, hogy a teljes vételár megfizetésének igazolását követően a bejegyzési engedélyt 2 (kettő) munkanapon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtja. Szövegjavaslat:

"Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és ennek időtartama alatt Eladó a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a pontban foglalt hrsz-ú Ingatlan-ed arányú tulajdoni hányada vonatkozásába a Vevő javára, hat hónapos időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti.

Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

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, és amelyben kéri Eladó tulajdonjogának egyidejű törlését.

Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételárrésztlet jóváírásáról haladéktalanul köteles tájékoztatni az 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 teljes vételár megfizetésének igazolását követően 2 (kettő) munkanapon belül 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.

Ügyvéd/Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 (öt) munkanapon belül igazolja az OTP Bank Nyrt. felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására az ügyvéd által az alábbiak fogadhatóak el:

- bármely vételárreszre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, vagy
- utalással teljesített vételárresz tekintetében az utalást teljesítő hitelintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről, vagy
- más hitelt érdemlő módon történő igazolás.

Eladó kifejezetten utasítja az 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."

A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát vagy a letéti igazolást a fenti rendelkezések igazolása érdekében vevő jogosult beszerezni és az OTP Bank Nyrt. részére benyújtani, eljáró ügyvéd ezen dokumentumokat a vevő kérésére jogosult és köteles kiadni.

- 1.11 Az adásvételi szerződésben az Eladónak tudomásul kell vennie Vevő tájékoztatását arról, hogy
- az OTP Bank Nyrt.-vel kötendő finanszírozási szerződés létrehozása érdekében a Vevő köteles az Eladóval kötött ingatlan adásvételi szerződést az OTP Bank Nyrt. rendelkezésére bocsátani annak érdekében, hogy az OTP Bank Nyrt. ellenőrizze a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítését és a finanszírozás céljának megvalósulását;
 - az OTP Bank Nyrt. ezen célok elérése érdekében az adatkezelést jogos érdek alapján végzi;
 - az OTP Bank Nyrt. Általános Adatvédelmi Tájékoztatója az OTP Bank Nyrt. Általános Üzletszabályzatának 5. sz. mellékletét képezi, amely megismerhető az OTP Bank Nyrt. internetes honlapján.

Fentieket Eladó külön teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt Eladói nyilatkozatban is tudomásul veheti, amennyiben a nyilatkozat tartalmát tekintve megfelel a fentieknek és az igazolhatóan az Eladótól származik.

- 1.12 Helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatos, adásvételi szerződésben rögzítendő nyilatkozatok egyéni vállalkozó, őstermelő, más természetes személy vevő esetén – termőföld (ide nem értve a zártkerti ingatlant) adásvétel kivételével:

- a) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet hatályban van-e vagy sem. Amennyiben van ilyen rendelet, úgy annak számát meg kell jelölni és rögzíteni kell, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a rendelet hatálya alá tartozik-e és ha igen akkor a vevő nyilatkozata szükséges, hogy betelepülőnek minősül-e vagy sem. Ezen túlmenően tartalmaznia kell az adásvételi szerződésnek, hogy a vevővel szemben milyen kötelezettségeket támaszt az önkormányzati rendelet.
- b) A Hövtv. szerinti mentesség és/vagy kedvezmény fennáll-e vagy sem. Mentesség fennállása esetén a mentességről szóló igazolásnak a kiállítóját, keltezését és számát fel kell tüntetni.

- c) A Hővtv. szerinti elővásárlási jog vonatkozik-e az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vagy sem. Amennyiben elővásárlási joggal érintett az ingatlan, úgy az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Hővtv. és annak végrehajtására kiadott Korm. rendelet előírásainak megfelelően az adásvételi szerződést a jegyző részére a közlés, közzététel érdekében benyújtja, továbbá az elővásárlási jog gyakorlása körében tett jognyilatkozatokról a jegyző által készített iratjegyzéket a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt átadja a vevő részére, aki a földhivatal által érkeztetett példányt haladéktalanul benyújtja az OTP Bank Nyrt. részére.
- 1.13 A felek aláírását és több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, és a készítő, az ellenjegyző ügyvéd kézjegyét minden lapon (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), folyamatos oldalszámozást (ettől el lehet térni, amennyiben az irat összefűzött lapokból áll, amelynek sérelme nélkül nem bontható meg az irat).
- Ügyvédi vagy jogtanácsosi ellenjegyzést, amely tartalmazza az ellenjegyző (egyben a szerződést készítő) személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, KASZ azonosítóját, az ellenjegyzés időpontját és a „készítettem és ellenjegyzem”, vagy a „szerkesztettem és ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a hagyományos és szárazbélyegző lenyomata mind az eredeti, mind a másolati példányokon.
 - 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, valamin, hogy cselekvőképességük korlátozva nincsen (amennyiben korlátozott, akkor ennek feltüntetése).
 - Keltezés helye, ideje.
- 1.14 A szerződésnek tartalmaznia kell a felek nyilatkozatát, amely szerint az eljáró ügyvédet megbízzák az adásvételhez szükséges okiratok megszerkesztésével, meghatalmazzák eljárásbeli képviselőjükre. Az eljáró ügyvéd megbízást, meghatalmazást elfogadó nyilatkozata kötelező tartalmi elem az Üttv. alapján.
- 1.15 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.
- 1.16 A nem termőföld ingatlanon más személyeknek elővásárlási joga nem állhat fenn.
- 1.17 Amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlan résztulajdoni illetőségre – amely azonban természetben egy önálló ingatlant testesít meg – vonatkozik, és az osztatlan közös tulajdon az adásvételt követően is fennmarad úgy szükséges egy, valamennyi tulajdonos (hasznélvezeti vagy egyéb az ingatlan használatát érintő jogosult) által aláírt, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, vagy közjegyzői okiratba foglalt az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanra vonatkozó, a tulajdonosok jogutódjaira is kiterjedő hatályú használati megállapodás csatolása is. Ha megállapodásban vázrajzra is történik hivatkozás, akkor annak szintén valamennyi fél által aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyzői okiratba foglalt példányának a benyújtása is szükséges.
- 1.18 Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 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 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 tulajdonrész;
- c) a kölcsönszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény hatálya alá tartozó tulajdonosváltás esetén.

2.) Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja a következőket:

- Az ingatlanra vonatkozó semmilyen fennmaradó terhet (pl. jelzálogjog, hasznélvezeti jog, elidegenítési és terhelési tilalom), ha az ingatlan a banki kölcsön fedezetét fogja képezni; jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kivétel, ha az adásvétellel együtt hitelkiváltás is történik.
- Semmilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét vagy hatályát illetően (termőföld adásvétele esetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény előírásai érvényesülnek).
- Elállási jog kikötését a kölcsön 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.

3.) Földhivatali benyújtás

A – termőföld vásárlás esetén adott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv (megyei kormányhivatal) által jóváhagyó záradékkal ellátott – végleges adásvételi szerződést és annak mellékleteit (pl. meghatalmazást, elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozatot stb.-t) a földhivatalhoz, majd azt követően az OTP Bank Nyrt.-hez be kell nyújtani a mindenkori igazgatási szolgáltatási díj megfizetéséről szóló, a földhivatal által kiállított számla eredeti vagy másolati példányával együtt. Amennyiben a földhivatali érkeztetéssel ellátott adásvételi szerződésnek és annak mellékleteinek az OTP Bank Nyrt.-hez történő benyújtása nem kivitelezhető, akkor az adásvétel tárgyában eljáró ügyvédnek – az ügyfél felhatalmazása alapján – ki kell állítania egy nyilatkozatot arról, hogy a hiteligényléshez benyújtott adásvételi szerződés eredeti példányát benyújtotta az illetékes földhivatalhoz.

A nyilatkozat elfogadhatóságára vonatkozó feltételeket a VIII. pont részletezi.

4.) e-Papír szolgáltatás igénybevétele

Amennyiben az eljáró ügyvéd a ingatlan adásvételre vonatkozó dokumentációt e-Papír szolgáltatáson keresztül, elektronikusan nyújtja be a földhivatalhoz, a beküldést követően az e-Papír szolgáltatás automatikus visszaigazolást küld a feladásról, valamint arról is, hogy a címzett átvette a dokumentumot. A földhivatal elektronikusan érkezteti a kérelmet és erről a hivatali kapujából visszaigazolást küld az eljáró ügyvéd részére, továbbá a benyújtott elektronikus aktát is megküldi az ügyvéd Cég/Ügyfél-kapujába .krx formátumban. Az ügyvédnek a hivatkozott visszaigazolást és a .krx kiterjesztésű elektronikus aktát kell megküldenie az OTP Bank Nyrt. részére e-mailben.