

## **AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS ALAKI ÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI HASZNÁLT LAKÁSVÁSÁRLÁSI, PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGKÖLCSONÖK ESETÉN**

### **Tisztelt Ügyfelünk!**

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

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

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

- 1.) A teljes vételár megfizetésének határidejét, a teljesítés helyét és ezen belül az önerő megfizetésének ütemezését, valamint teljesítési helyét. Kérjük az ütemezés során vegyék figyelembe, hogy az MKB Bank Nyrt. által nyújtott kölcsön kizárólag a vételár utolsó részlete lehet. Az önerő megfizetésének igazolását legalább két tanú aláírásával ellátott teljes bizonyító erejű magánokirati vagy ügyvéd által ellenjegyzett okirati formában kérjük benyújtani, amennyiben azt az adásvételi szerződés nem tartalmazza.
- 2.) Szükséges megjelölni a kölcsön folyósításának teljesítési helyül szolgáló számlatulajdonos nevét, számlaszámát. Több eladó esetén az eladók jogosultak csak egyikük számláját megjelölni, ebben az esetben a szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.  
A folyósítást a bank az eladó által megjelölt belföldi, a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvénynek megfelelő fizetési számlára tudja teljesíteni.  
Amennyiben gazdasági társaság az eladó, úgy a teljesítési helyül megjelölt bankszámlaszámnak a cégjegyzékben szerepelnie kell.  
Projektfinanszírozás esetén a projektfinanszírozó bank által kiadott szándéknyilatkozatban szereplő számlaszám meg kell, hogy egyezzen az adásvételi szerződésben rögzített teljesítési számlaszámmal.
- 3.) Amennyiben nem ügyvédi letéti számlára kéri a folyósítást, abban az esetben az eladó köteles értesíteni a teljesítés (folyósítás megtörténte) tényéről a letéteményes ügyvédet és e kötelezettségvállalását az adásvételi szerződésben rögzíteni.
- 4.) Amennyiben az adásvételben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli (meghatalmazott írja alá a meghatalmazó helyett és nevében a szerződést), úgy a meghatalmazás Földhivatal által érkeztetett egy eredeti példánya a Bankhoz benyújtandó.
- 5.) Amennyiben az adásvétel a lakóingatlan vásárlása mellett önálló helyrajzi számokon nyilvántartott, de osztatlan közös tulajdonban lévő garázs, teremgarázs-beállóhely, tároló megvásárlására is vonatkozik, úgy a szerződés tartalmazza, hogy a felek szándéka kizárólag a lakás adásvétele vonatkozásában is teljesezésbe mehet.
- 6.) Amennyiben a megvásárolandó ingatlanhoz elővásárlási jog kapcsolódik, úgy kérjük, hogy az arra vonatkozó információ kerüljön feltüntetésre az adásvételi szerződésben, továbbá kérjük annak igazolását ingatlan-nyilvántartási érkeztetéssel ellátva, hogy az elővásárlási jog gyakorlására való felhívás a jogszabályoknak megfelelően megtörtént.
- 7.) Amennyiben a felek valamelyike nem cselekvőképes, úgy a cselekvőképességet érintő tényekről, jóváhagyás szükségességéről nyilatkozzanak a szerződésben.
- 8.) A szerződő felek az adásvételi szerződésben nyilatkozzanak arról való tudomásuk tényéről, hogy a bankkölcsön folyósítását követően a Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

9.) A tulajdonjog bejegyzési engedélyt az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az eladónak ügyvédi letétbe kell helyeznie. A bejegyzési engedély letétből történő kiadásának feltétele vagy (A) a teljes vételár megfizetése vagy (B) a hitelígérvény kiadása lehet:

A. Ha az eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását a teljes vételár megfizetésekor adja meg, ebben az esetben az adásvételi szerződést függőben tartással kérjük elkészíteni (Inytv. 47/A. §. b. alpontja szerint), amely tényt az adásvételi szerződésnek tartalmaznia szükséges.

a. A tulajdonjog bejegyzési engedély letétben történő elhelyezéséről ügyvédi letéti igazolást vagy letéti szerződést szükséges a Bank részére benyújtani folyósításig. A letétből történő kiadás feltétele ebben az esetben a teljes vételár megfizetése lehet.

B. Ha az eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását a hitelígérvény kiadásakor adja meg, ebben az esetben az adásvételi szerződést vagy függőben tartással kérjük elkészíteni (Inytv. 47/A. §. b. alpontja szerint), vagy az készülhet a tulajdonjog fenntartása mellett is, amely tényt az adásvételi szerződésnek tartalmaznia szükséges. Ez utóbbi esetben az eladó hozzájárulása szükséges a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényének a feljegyzéséhez, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban fel kell jegyeztetni.

A tulajdonjog bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe kell helyezni, erről ügyvédi letéti igazolást kell benyújtani a hitelígérvény kiadásáig. A letétből történő kiadás feltétele ebben az esetben a banki hitelígérvény kiadása. A bejegyzési engedély egy ingatlan-nyilvántartási érkeztetéssel ellátott példánya a Bank részére benyújtandó, amely a kölcsön folyósításának feltétele.

## **ÚJ LAKÁSVÁSÁRLÁSI, PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGKÖLCSÖNÖK ESETÉN**

**Tisztelt Ügyfelünk!**

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

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

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

- 1.) **Építés alatti társasházi ingatlan esetén:** a szerződés tárgyaként az építés alatt álló ingatlan tulajdoni hányadát is meg kell jelölni, amin a társasház bejegyzéséig vagy a bejegyzés elmaradása esetén a vevő tulajdonjogot szerez.  
  
Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia szükséges, hogy a szerződés tárgya a társasház bejegyzéséig, illetve a társasház bejegyzésének elmaradása esetén az építés alatt álló \_\_\_\_\_ **helyrajzi számú** ingatlan\_\_\_\_\_ tulajdoni hányada, ami a társasház bejegyzésével a várhatóan a \_\_\_\_\_ **helyrajzi számú** lakásnak felel meg.
- 2.) **Amennyiben az adásvétel a lakóingatlan vásárlása mellett önálló helyrajzi szám(ok)on nyilvántartott, de osztatlan közös tulajdonban lévő garázs, teremgarázs-beállóhely, tároló** megvásárlására is vonatkozik, úgy a szerződés tartalmazza, hogy a felek szándéka kizárólag a lakás adásvétele vonatkozásában is teljesezésbe mehet.
- 3.) A szerződésnek tartalmaznia kell a teljes vételárat, az általános forgalmi adó nélküli vételárat, és az általános forgalmi adó összegét is. (A vételárat nem szükséges a telekár és felépítményár vonatkozásában megbontani.)
- 4.) **Építés alatti, használatba vételi engedéllyel és albetétesített tulajdoni lappal 6 hónapon belül sem rendelkező társasházi ingatlan esetén** kizárólag a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényének feljegyzése fogadható el.

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

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

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

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

**Cserével vegyes Adás vétel esetén a készpénzben átadott önrész, a vételárkülönbözet 10%-át nem haladhatja meg.**

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

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

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

- 3.) **Meg kell jelölni a hitel-, illetve a támogatásfolyósítás (azaz a családok otthonteremtési kedvezménye)**

**teljesítésének helyéül szolgáló számlatulajdonos nevét, számlaszámát.**

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

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

- 1.) A teher pontos megjelölését, és a fennálló tartozás összegét.
- 2.) A tulajdonjog bejegyzési engedélyt legkésőbb folyósításig ügyvédi letétbe kell helyezni, erről ügyvédi letéti igazolás szükséges.
- 3.) Az eladó a tehermentesítés után fennmaradó összeget a törlési engedély Földhivatali benyújtása után kaphatja meg.
- 4.) A fennálló tartozás kiegyenlítése után az eladó a kiváltott teherre vonatkozó törlési engedélyt az ügyvédi átutalást követő 5 napon belül beszerzi, az ügyvéd részére átadja, aki ezen dokumentumokkal együtt köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatalnak benyújtani, majd ennek érkezett példányát átadni a vevőnek, akik haladéktalanul benyújtják azt az MBK Bankhoz.
- 5.) Függgőben tartást kérünk alkalmazni /Inytv. 47/A. §-ának b.) alpontja/, ezért a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése nem kérhető.
- 6.) Ha az adásvétel meghiúsul, az ügyvéd köteles az MKB Bank Nyrt. 10100819- 93450100- 00000004 számú számlájára a fennmaradó összeget visszautalni.
- 7.) Az MBK Bank ügyvédi letéti számlára folyósít:
  - szükséges az ügyvédi letéti számlaszám megadása, és az eladói hozzájárulás a letéti számláról történő teljesítéshez. Ha a tehermentesítésre átutalt összeg nem elegendő, az eladó köteles azt saját forrásból pótolni,
  - a vételárelőleg teljes összegét minden esetben, a foglalót pedig csak akkor kell ügyvédi letétbe tenni, ha van az ingatlanon vásárlással összefüggő, a banki hitelből kiváltandó állami teher (pld. „szocpol”)

**HA A TERHELT INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN NEM KLASSZIKUS ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSRŐL VAN SZÓ, HANEM HÁZASTÁRSI VAGY ÉLETTÁRSI VAGYONKÖZÖSSÉG MEGSZÜNTETÉSRŐL, ESETLEG TULAJDONKÖZÖSSÉG MEGSZÜNTETÉSRŐL, AZ ALÁBBI SPECIALITÁSOKKAL SZÜKSÉGES A FENT FELSOROLT TARTALMI ELVÁRÁSOKAT KIEGÉSZÍTENI (A SZERZŐDŐ FELEK AKARATÁNAK MEGFELELŐ ALTERNATÍVÁK ELTÉRŐ SZÁMOZÁSSAL KERÜLTEK MEGJELÖLÉSRE):**

1. Amennyiben a vagyonközösséget megszüntető szerződésben megváltási ár (vétélár) megfizetésének részeként az ingatlant terhelő jelzálogkölcsön TELJES kiegyenlítését tüntetik fel (vagyis nem kerül megosztásra a tulajdonjogot átruházó félre, és a tulajdonjogot szerző félre eső tartozás) a terhelet ingatlant vásárlás fenti hét pontban feltüntetett banki tartalmi elvárásrendszere NEM igényel kiegészítést.
2. Amennyiben a megváltási ár (vétélár) megfizetésébe a tulajdonjogot átruházó félre (eladóra) eső tartozásrészt számítják bele, ÉS a kiváltandó jelzálogkölcsön lakáscélú (lakásépítési, lakásvásárlási, bővítési, korszerűsítése, lakásfelújító), a tulajdonjogot szerző fél (vevő) által igényelt lakásvásárlási kölcsön maximális összege a következő lehet: ingatlant terhelő jelzálogkölcsön kiegyenlítéséhez szükséges teljes összeg, valamint a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) a tehermentesítésen felül járó összeg. Amennyiben a tulajdonjogot szerző fél (vevő) rendelkezik a saját tartozása kiváltásához szükséges önerővel, ez esetben a vevőnek kötelezően ügyvédi letétben kell elhelyeznie a kiváltandó jelzálogkölcsön rá eső részének megfelelő összeget. Amennyiben a megváltási árból (vételárból) a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) a tehermentesítésén kívül járó összeg fix tételként kerül meghatározásra, a vevőnek kell akkora összeget az ügyvédi letétben elhelyezni, amennyi a biztonságos tehermentesítéshez szükséges. Amennyiben a megváltási árból a

tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) a tehermentesítésen kívüli (maradék) összeg jár csak, nem szükséges a tehermentesítés érdekében tartalék összeg ügyvédi letéti számlán való elhelyezése. A kölcsönösszeg bank általi folyósítása ügyvédi letéti számlára történik, amelyet a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) saját kezéhez történő teljesítésként kell elismernie.

3. Amennyiben a megváltási ár (vételár) megfizetésébe a tulajdonjogot átruházó félre (eladóra) eső tartozásrészt számítják bele, ÉS a kiváltandó jelzálogkölcsön NEM lakáscélú, a tulajdonjogot szerző fél (vevő) által igényelt jelzálogkölcsönök maximális összege a következő lehet: ingatlant terhelő jelzálogkölcsön kiegyenlítéséhez szükséges teljes összeg, valamint a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) a tehermentesítésen felül járó összeg. Amennyiben a megváltási árból (vételárból) a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) a tehermentesítésen kívül járó összeg fix tételként kerül meghatározásra, a vevőnek kell akkora összeget az ügyvédi letétben elhelyezni, amennyi a biztonságos tehermentesítéshez szükséges. Amennyiben a megváltási árból a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) a tehermentesítésen kívüli (maradék) összeg jár csak, nem szükséges a tehermentesítés érdekében tartalék összeg ügyvédi letéti számlán való elhelyezése. A kölcsönösszegek (akár több részletben történő) bank általi folyósítása ügyvédi letéti számlára történik, amelyet a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) saját kezéhez történő teljesítésként kell elismernie.