

TÁJÉKOZTATÓ

Lakossági ügyfeleknek ingatlan adásvételi szerződések megkötéséhez

Jelen tájékoztatóval az MKB Bank Nyrt. (továbbiakban: Bank) segítséget kíván nyújtani azon lakossági ügyfelei részére, akik a Banktól ingatlan adásvétel finanszírozásához jelzálog alapú kölcsönt vagy lakáscélú állami támogatást igényelnek. A tájékoztató nem tartalmazza az adásvételi szerződésekre vonatkozó valamennyi jogszabályi feltétel ismertetését, melyek betartása az okiratot szerkesztő jogi képviselő feladata.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Bank az adott ügylet, továbbá az adásvételhez nyújtandó kölcsön illetve állami támogatás jellegétől függően a finanszírozás feltételeként a jelen tájékoztatóban nem írt egyedi feltételeket is előírhat, mely esetben a megkötött adásvételi szerződések módosítása válhat szükségessé.

Kérjük, hogy a finanszírozás gördülékeny lebonyolítása érdekében az adásvételi szerződések elkészítése során vegyék figyelembe az alábbi követelményeket:

Tárgykör

Javasolt tartalom

Szerződő felek adatai és ügyletkötői minősége

Természetes személy szerződő fél esetében a szerződésben fel kell tüntetni a természetes személyazonosító adatokat (viselt név, születési név, születési hely és idő, anyja születési neve), a személyi számot és a lakcímet.

Nem természetes személy eladó esetében a szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát, egyházi jogi személy esetében a nyilvántartási számát.

A szerződésben meg jelölni a szerződő felek ügyletkötői minőségét.

Ingatlan meghatározása

A szerződésben fel kell tüntetni az adásvétel tárgyát képező ingatlan pontos megjelölését (település neve, belterületi vagy külterületi minőség, helyrajzi szám, közigazgatási cím), az ingatlan megnevezését és az adásvétellel érintett tulajdoni hányadot.

Lakáscélú hitel igénylése esetén ha a megvásárolni kívánt lakás vagy lakóház mellett egyéb, önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant is vásárol (garázs, tároló, stb.), úgy a szerződésben külön fel kell tüntetni ezen ingatlan vételárát és azt, hogy az teljes egészében önerőből kerül megfizetésre.

A felek megállapodása

Szerepeltetni kell a jogváltozásra vonatkozó kifejezett nyilatkozatot, pl. „Eladó eladja, Vevő megveszi” fordulat.

Jogváltozás jogcíme

Meg kell jelölni az átruházás jogcímét (adásvétel).

Vételár meghatározása és megfizetése

Szükséges az ingatlan vételárának pontos megjelölése számmal és betűvel is kiírva, a teljesítés módja (készpénz vagy banki átutalás) és határideje, továbbá a vételár több részletben történő teljesítése esetén meg kell határozni a vételár fizetésének ütemezését.

Új lakás vásárlása esetén, ha telek vásárlás is történik, a vételárnak a telekárat is tartalmaznia kell.

Több eladó esetén (ide értve azt is, ha a hasznélvező ellenérték fejében mond le hasznélvezeti jogáról) pontosan meg kell határozni az egyes eladóknak fizetendő vételár részeket.

A kölcsönből fizetendő vételárrész megfizetésére az egyéb forrásból finanszírozott vételár-részek megfizetését követően kerülhet sor (egyes esetekben megengedett az egyidejű teljesítés).

A szerződésnek tartalmaznia kell a teljesítésére megjelölt bankszámla számát, a számlavezető bank és a bankszámla tulajdonosának nevét. Rögzíteni kell, hogy a Bank a folyósított összeget az eladó adásvételi szerződésben megjelölt számlájára vagy az ügyletben közreműködő ügyvéd letéti számlájára utalja át. Több eladó esetében, ha egy eladó fizetési számlájára történik a teljes vételár megfizetése, úgy az eladóknak nyilatkozniuk kell arról, hogy ezen bankszámlára való teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Amennyiben a teljesítésre megjelölt bankszámla külföldi bankszámla, úgy kérjük annak rögzítését, hogy az átutalás költségét mely szerződő fél viseli.

A Bank igazolást kér a vételár kölcsönösszegen felüli részének megfizetéséről. Ez az adásvételi szerződéssel, az eladó teljes bizonyító erejű nyilatkozatával, vagy a vételárrészt ügyvédi letétként kezelő ügyvéd által kiállított okirattal igazolható.

A Bank a kölcsönt abban az esetben folyósítja, ha a kölcsönből fizetendő vételárrész teljesítésének határideje nem telt le. Amennyiben a fizetési határidő letelt, úgy be kell nyújtani az adásvételi szerződés megfelelő tartalmú módosítását.

Rögzíteni szükséges a vevő kötelezettségvállalását, miszerint az igényeltnél alacsonyabb összegű támogatás vagy hitel megítélése esetén az összeget saját forrásból biztosítja.

Bejegyzési engedély

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladó vevő számára kiadott - feltétlen és visszavonhatatlan - nyilatkozatát, amelyben hozzájárul a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

Függőben tartási kérelem

Ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett ingatlan vásárlása esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladó nyilatkozatát arról, hogy a tulajdonjog bejegyzés iránti engedélyét legfeljebb az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtását követő 6 hónapon belül nyújtja be a földhivatalba és egy határozott kérelmet

arra, hogy felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kéri a földhivatali beadvány **függőben tartását** („függőben tartásos eladás”).

Ilyen esetben javasoljuk az adásvételi szerződésben az alábbiakat szerepeltetni:

- *Eladó(k) a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvéd ügyvédi letétjébe helyezik azon nyilatkozatukat, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a... Vevő(k) javára arányban, vétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.*
- *A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár Eladó(k) részére történő maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul az illetékes földhivatalba benyújtani. A banki kölcsönből fizetendő vételár-részlet maradéktalan megfizetése igazolható a kölcsönt folyósító bank által kiadott okirattal, mely igazolja, hogy a kölcsönből fizetendő vételár-részlet teljes összege az adásvételi szerződésben írt, Eladó(k) által megjelölt bankszámlára átutalásra került.*
- *Eladó vállalja, hogy az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja.*

Ügyvédi letét igazolása

Amennyiben a Bejegyzési engedély ügyvédi letétbe kerül, a külön okiratba foglalt, minden fél által aláírt letéti szerződést be kell nyújtani a Bankhoz. A letéti szerződés és az adásvételi szerződés letét felszabadítási feltételei között nem lehet ellentmondás. A Bank igazolást kér a letétkezelő ügyvédtől a Bejegyzési engedély letétbe vételéről.

Banki jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése

A szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az MKB Nyrt. jelzálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Terhekre vonatkozó nyilatkozat

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, illetve teher megléte esetén a terhek felsorolását és annak rögzítését, hogy az ingatlan értékesítése terhelten történik-e. Tehermentes vásárlás esetén a szerződésnek tartalmaznia kell a teher törlésének módját és az eladó kötelezettségét arra vonatkozóan, hogy a vételár átutalását követően haladéktalanul eljár a törlési engedély kiállítása és földhivatali benyújtása érdekében.

A terhek törlésére vonatkozóan olyan szabályokat úgy kell kialakítani, hogy ne legyen szükség a széljegyek rangsorának cseréjére, illetve ha ez elkerülhetetlen, úgy a szerződésnek tartalmaznia kell a felek rangsorcseréhez hozzájáruló nyilatkozatát.

Energetikai tanúsítvány	<p>A 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó épület vagy önálló rendeltetési egység adásvétele esetén - a rendelet 3. § (4) bekezdésben meghatározottak kivételével - az okiratnak tartalmaznia kell:</p> <ul style="list-style-type: none"> • annak rögzítését, hogy a rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni, • a tanúsítvány azonosító kódját • a vevő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól átvette.
Hatályba lépési feltételek és a szerződés megszűnése	<p>Amennyiben az adásvételi szerződés hatályba léptető feltételt tartalmaz, a hitelszerződés megkötésének feltétele a hatályba lépési feltétel teljesülése.</p> <p>Rögzíteni szükséges, hogy a Banki kölcsön folyósítása után a felek kizárólag a Bank írásbeli hozzájárulásával bonthatják fel, vagy szüntethetik meg a szerződést, illetve elállási jog biztosítása esetén az elállásra jogosult fél csak a Bank írásbeli hozzájárulása mellett gyakorolhatja elállási jogát.</p> <p>Amennyiben az adásvételi szerződés olyan bontó feltételt tartalmaz, amely a kölcsön folyósítását követően akadályozná meg a tulajdonszerzést (és így a hitelcél megvalósulását és a Bank jelzálogjogának bejegyzését), a hitelszerződés megkötésének feltétele olyan módosított adásvételi szerződés benyújtása, amely ezt a bontó feltételt már nem tartalmazza.</p>
Állampolgársági nyilatkozat	<p>Rögzíteni kell a természetes személy szerződő fél állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát, nem magánszemély esetében a bejegyzésre és szerződéskötési jogosultságra vonatkozó nyilatkozatot.</p>
Okirat formai követelményei	<p>Az adásvételi szerződést</p> <ul style="list-style-type: none"> • több oldalból álló okirat esetén folyamatos oldalszámozással kell ellátni, • minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek a kézjegyével kell ellátnia (mely csak akkor mellőzhető, ha az ellenjegyző ügyvéd az okiratot úgy fűzi össze, hogy az annak sérelme nélkül ne legyen megbontható) • a feleknek alá kell írniuk • keltezéssel kell ellátni, fel kell tüntetni rajta a létrejöttének helyét és dátumát.
Ellenjegyzés	<p>Az adásvételi szerződést az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetésével mellett alá kell írnia, továbbá az aláírása oldalán el kell helyeznie szárazbélyegzőjének lenyomatát.</p>

Ügyvédi meghatalmazás	Az adásvételi szerződésben vagy külön okiratban a feleknek meg kell hatalmazniuk az ellenjegyző ügyvédet, ügyvédi irodát az illetékes földhivatal előtti eljárásra.
Külföldön kelt szerződés	<p>Külföldön kelt, magánokiratba foglalt szerződés esetében - a felsorolt kivételekkel, továbbá ha törvény eltérően nem rendelkezik - a felek aláírását a magyar külképviseleti hatósággal kell hitelesíttetni, illetőleg az aláírás hitelesítésére jogosult külföldi szerv által történt hitelesítést kell a magyar külképviseleti hatósággal hitelesíttetni (diplomáciai hitelesítés, illetve felülhitelesítés). Ahol magyar külképviseleti hatóság nem működik, az aláírást a magyar állam érdekeit képviselő állam külképviseleti hatóságával, ennek hiányában az okirat kiállítása helye szerinti állam hatóságával kell hitelesíttetni.</p> <p>Nincs szükség a külföldön kiállított magánokirat diplomáciai hitelesítésére, illetőleg felülhitelesítésére, ha az okiratot hitelesítési záradékkal (Apostille) látták el, vagy a hitelesítés, illetőleg felülhitelesítés alól nemzetközi megállapodás vagy viszonyossági gyakorlat egyébként felmentést ad. A nemzetközi megállapodás vagy viszonyossági gyakorlat fennállását a szerződésben meg kell jelölni.</p>
Idegen nyelven kelt szerződés	Amennyiben az adásvételi szerződés nem magyar nyelven készült, úgy szükséges a hiteles magyar nyelvű fordítás benyújtása.
Olvasásra képtelen személy szerződése	Olvasni nem tudó személy esetében magából a szerződésből ki kell tűnjön, hogy annak tartalmát a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta.
Előszerződés	<p>A Bank a hitelkérelem benyújtásakor előszerződést – illetve a Minősített Fogyasztóbarát MKB Lakáshitel esetében szándéknyilatkozatot - is elfogad, azonban a hitelszerződés megkötéséig be kell nyújtani a végleges adásvételi szerződést.</p> <p>Egyes termékek esetében – így például lakáscélú állami támogatások (CSOK, adó-visszatérítési támogatás) és kamattámogatott hitelek esetében – a hitelkérelem benyújtásakor a végleges adásvételi szerződés benyújtása szükséges.</p>
Elővásárlási jogok	Amennyiben a vásárolni kívánt ingatlan tekintetében bárkinek elővásárlási joga áll fenn, úgy be kell nyújtani a jogosult elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát.
Lakáscélú állami támogatások	Amennyiben a vevő a vásárláshoz lakáscélú állami támogatást kíván igénybe venni, úgy a szerződésben rögzíteni kell annak megnevezését, összegét és azt, hogy a vételár mely része kerül megfizetésre a támogatásból.

Amennyiben a vásárláshoz a Bank családi otthonteremtési kedvezményt (CSOK) vagy adó-visszatérítési támogatást nyújt,

- használt lakás vásárlása esetén a vételár legfeljebb 10 százalékát készpénzben, a fennmaradó fizetési kötelezettséget az eladó által megjelölt - a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott - fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesíteni
- új lakás vásárlása esetén a telekárát is tartalmazó vételár az eladó által megjelölt - a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott - fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesíteni azzal, hogy ha a felek előleg vagy foglaló megfizetéséről is megállapodtak, a telekárát is tartalmazó vételár legfeljebb 10%-áig készpénzben is teljesíthető.

Fenti rendelkezések irányadóak akkor is, ha a vevő a vásárláshoz a 16/2016.(II.10.) Korm. rendelet vagy a 17/2016.(II.10.) Korm. rendelet szerint kamattámogatott MKB Új Otthonteremtési Lakáshitelt vesz igénybe.

MKB Új Otthon Lakáshitel esetében - a 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet szerint - a telekárát is tartalmazó vételár legfeljebb 10%-át készpénzben, a fennmaradó fizetési kötelezettséget az eladó által megjelölt - a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott - fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesíteni.

A lakáscélú állami támogatások és az MKB Új Otthonteremtési hitel folyósítása egyösszegben történhet, így az adásvételi szerződés nem tartalmazhat ezzel ellentétes rendelkezést.

Lakáscélú állami támogatások esetén a szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a támogatás biztosítására a Magyar Állam jelzálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Tulajdonjog fenntartással történő eladás

A Bank tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének - tulajdoni lap III. részébe történő – feljegyzésére vonatkozó rendelkezést tartalmazó adásvételi szerződést csak épülőben lévő, ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett új lakóingatlan esetében fogad el.

A tulajdonjog fenntartással történő eladást tartalmazó adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladó tulajdonjog fenntartására vonatkozó nyilatkozatát és a fenntartással való eladás tényének ingatlan nyilvántartásba történő feljegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát.

Szükséges továbbá az eladó kötelezettségvállalása arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog adásvételét és a vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát (bejegyzési engedély) ügyvédi letétbe helyezi.

A szerződést szerkesztő ügyvéd kötelezettséget kell vállaljon arra, hogy a kölcsönösszeg folyósításának igazolását (melyet megtehet az eladó, a vevő, a Bank) követő 2 munkanapon belül a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz benyújtja és a benyújtásról további 2 munkanapon belül igazolást állít ki a vevő részére (melyhez – ha rendelkezésére áll – a földhivatal által érkeztetett bejegyzési kérelem másolati példányát is csatolja).

Amennyiben a vevő a megvásárolni kívánt ingatlant ajánlja a kölcsön fedezetéül, úgy társasházi lakás esetében a Banki kölcsönből teljesítendő vételár kifizetésére a vásárolt társasházi albetét ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése után kerülhet sor, amennyiben egyéb biztosíték kerül felajánlásra, úgy a Bank által meghatározott utolsó kölcsönrészlet folyósításához a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány, vagy egyszerű bejelentéssel történő építés esetén a felépítés megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány bemutatása szükséges.

Terhelt ingatlan vásárlása

Amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlant magyarországi bank, illetve pénzügyi intézmény javára bejegyzett jelzálogjog terheli és az ingatlan az adásvétel során részben a Bank által nyújtott kölcsönből kerül tehermentesítésre, úgy az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a jelzálogjoggal biztosított követelés aktuális mértékét és az eladó kötelezettségvállalását, hogy a fennálló hitel megszűnésére és a kapcsolódó terhek törlésére vonatkozó előzetes banki nyilatkozatot beszerzi.

A Bank az ingatlant terhelő jog jogosultja által kiállított igazolás alapján a tehermentesítéshez szükséges összeget a jogosult bank által megadott banki függőszámlára utalja át. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a tehermentesítésre szolgáló számla megjelölését.

Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan vásárlása

Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan egy részének (tulajdoni hányad) vásárlása esetén be kell nyújtani a Bankhoz a tulajdonostársak két tanú előtt aláírt vagy ügyvéd által okiratba foglalt használati megosztási megállapodását, amely igazolja, hogy a vásárolni kívánt eszmei hányad az egész ingatlan mely részében testesül meg (új lakás vásárlása esetén e kérdést részletesen szabályozhatja az adásvételi szerződés is).

Lakáscélú állami támogatások vagy kamattámogatott kölcsönök esetében közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt megállapodás benyújtása szükséges.