

Az adásvételi szerződéssel szemben támasztott követelmények MIKROVÁLLALKOZÁSOK részére

Tisztelt Ügyfelünk!

Amennyiben Ön új- vagy használt lakás vásárlásához **ERSTE BANK HUNGARY Zrt.** (a továbbiakban: Bank) által nyújtott ingatlan fedezet mellett hitelt/kölcsönt kíván igénybe venni, úgy szükségessé válik a megfelelő alakissággal, és tartalmi elemekkel rendelkező adásvételi szerződés Bankhoz történő benyújtása. Az alábbiakban összefoglaljuk Önnek az adásvételi szerződéssel kapcsolatos általános követelményeket. Az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. kizárólag az alábbi tájékoztatónak megfelelően elkészített adásvételi szerződéseket fogadja el.

Kérjük, hogy az adásvételi szerződés elkészítése előtt e tájékoztatót juttassa el az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére.

I. Kötelező tartalmi- és alaki kellékek az adásvételi szerződésben

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a következőket:

1. Valamennyi érintett (fél) adatait:
 - magánszemély esetén: családi és utónév; születési családi és utónév; születési hely; születési idő; anyja születési neve; lakcím; személyi azonosító szám
 - gazdálkodó szervezet esetén: cégnév; statisztikai számjel; székhely; cégjegyzékszám / bírósági bejegyzési határozatszám.
 - jogi személyiséggel rendelkező vallási közösség, illetve belső egyházi jogi személy esetében nyilvántartási számát
2. Az adásvétel tárgyát: az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi száma) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot.
3. A vételárat.
4. A jog vagy tény pontos megjelölését (pl. adásvételnél: tulajdonjog)
5. Az átruházás jogcímét. (pl. egy adásvételnél tulajdonjog változásakor a jogcím: vétel)
6. A birtokátruházást (birtokbaadást).
7. Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását vagy hivatkozást arra, hogy az eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását letétbe helyezte.
8. Az eladó(k) a szerződés aláírásával hozzájárul(nak) ahhoz, hogy a vevői tulajdonjog bejegyzési kérelmet az illetékes földhivatal az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján függőben tartsa az eladói tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig. *(Függőben tartás maximális időtartama az adásvételi szerződés – vevői tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem – földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónap lehet.)* Bankunk nem fogadja el a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzését.
9. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet szerinti rendelkezést.
10. Haszonélvezeti jog / özvegyi jog / korlátozott haszonélvezeti jog esetén a jog jogosultjainak tulajdonjog bejegyzéshez, illetve a haszonélvezeti jog / özvegyi jog / korlátozott haszonélvezeti jog törléséhez történő hozzájárulását (külön nyilatkozatban is megfelelő).
11. A természetes személy szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.

12. A keltezés helyét és idejét.

13. Több lapból álló okirat esetén folyamatos oldalszámozást.

14. A felek aláírását és több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, és az ellenjegyző ügyvéd kézjegyét minden oldalon. Az aláírásnál fel kell tüntetni a felek olvasható nevét és szerződéskötési minőségét. Az aláírásoknak – az ingatlan-nyilvántartási törvénynek is megfelelően - nyilvánvalóan azonosíthatónak kell lenni.

(A minden oldal aláírása, mint követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.)

A szerződésen szereplő aláírás akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha a meghatalmazottak, illetve a szerződő felek aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték nevüket, és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (pl. eladó, vevő, hasznélvező stb.).

Jogi személyeknek és jogi személyiség nélküli, de ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra ügyleti képességgel rendelkező szervezeteknek a bejegyzési kérelemhez csatolniuk kell a létezésüket és a képviseleti jogosultságot igazoló okirat (aláírási címpéldány és cégkivonat) eredeti vagy közjegyző által hitelesített példányát, amely 30 napnál nem lehet régebbi. Ha ezek valamelyikét az ingatlanügyi hatósághoz már korábbi ügyben benyújtották, az újabb bejegyzési kérelemben elegendő erre utalni és hivatkozni az adatok változatlanságára. Ha a cég képviselőjének közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott címpéldánya vagy ügyvédkamarai jogtanácsos által ellenjegyzett aláírás mintája a cégbírósághoz benyújtásra került és ezt a tényt a cégjegyzék tartalmazza, akkor az aláírási címpéldányt az ingatlanügyi hatóság a cégbíróságtól elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szerzi meg, ha azt a cég a bejegyzési kérelméhez nem csatolta és az adatok változatlanságára sem hivatkozott.

15. Az ellenjegyző ügyvéd nevét; kamarai azonosító számát; aláírását; irodájának székhelyét; az ellenjegyzés helyét és időpontját; valamint az ellenjegyzés tényét és a szárazbélyegző lenyomatát. Lehetőség van távollévő szerződő felek esetében arra, hogy az ügyvéd az okiratot távaznosítással/távolítottamézzal jegyezze ellen a vonatkozó szabályok szerint.

16. Ha az okiratot a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, csatolni kell a meghatalmazást is, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiraatra előírt alakszerűségek szerint kell kiállítani.

17. Írni nem tudó vagy nem képes személy írásbeli jognyilatkozata abban az esetben érvényes, ha azt közokirat vagy olyan teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmazza, amelyen a nyilatkozó fél aláírását vagy kézjegyét bíróság vagy közjegyző hitelesíti, vagy amelyen ügyvéd ellenjegyzéssel igazolja, hogy a nyilatkozó fél a nem általa írt okiratot előttük írta alá vagy látta el kézjegyével, vagy az okiraton lévő aláírást vagy kézjegyet előttük saját aláírásának vagy kézjegyének ismerte el. Az olvasni nem tudó, továbbá az olyan személy esetén, aki nem érti azt a nyelvet, amelyen az írásbeli nyilatkozatát tartalmazó okirat készült, az írásbeli jognyilatkozat érvényességének további feltétele, hogy magából az okiratról kitűnjön, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta.

II. Az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által előírt, kötelező tartalmi elemek az adásvételi szerződésben

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a következőket:

1. Az ingatlan meg kell, hogy feleljen a Bank által az adott konstrukcióra vonatkozó utasításban előírt feltételeknek.

2. Eladó szavatolja a vevő(k) akadálymentes tulajdonszerzését és hogy ezáltal per-, teher- és igénymentes tulajdonjogot szerez(nek).
3. Az eladó(k) bankszámla számát, vagy az ügyvédi letéti számla számlát, amelyre a kölcsön folyósítása történik.
4. Amennyiben felek az adásvételi szerződésben foglaltan állapodnak meg, azt félreérthetetlenül, összecsúszva kell meghatározni és rendelkezni kell arról, hogy a foglalt vételár része, abba beleszámít. A foglalt mértéke nem lehet több a vételár 10–15%-ánál.
5. A vételár
 - kölcsönből fizetendő részét, összecsúszva meghatározva.
 - **megfizetésének határidejét naptári nap szerint megjelölve.**

Megjegyzés I.: A kölcsönből fizetendő vételárrész teljesítésének határideje a kölcsön folyósításáig nem telhet le. Amennyiben a fizetési határidő már letelt, szükséges az eladó ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által készített nyilatkozatát, vagy az adásvételi szerződés módosítását benyújtani, amelyben az eladó kijelenti, hogy a fizetendő hátralékos vételárrész a nyilatkozat / adásvételi szerződés módosításától számított 15 napon belül történő megfizetése esetén a vevővel szemben kamat, kötbér vagy bármely egyéb igényt nem támaszt, továbbá kijelenti, hogy ilyen igényt eddig sem támasztott, valamint elállási jogával nem él.

Megjegyzés II.: Amennyiben az eladó a késedelem jogkövetkezményeiről nem kíván lemondani, a kölcsön akkor folyósítható, ha az eladó teljes bizonyító erejű magánokiratot, vagy ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által készített nyilatkozatot bocsát a Bank rendelkezésére, amelyben kötelezi magát arra, hogy a késedelem jogkövetkezményeit (kötbér, kamat, stb.) semmilyen körülmények közt nem számolja el a Bank által folyósított kölcsönrel szemben és kijelenti, hogy a meg nem fizetett kötbér, késedelmi kamat, stb. ellenére a vevő(k) tulajdonjog bejegyzését, illetve a Bank zálogjogának a bejegyzését nem akadályozza.

- **legutolsó része az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által folyósított „.....” összegű kölcsönből kerül kiegyenlítésre.**

Megjegyzés: Amennyiben az ügyfél részére csak kevesebb kölcsönösszeg nyújtható, akkor az adásvételi szerződést nem szükséges módosítani. Ellenben az adásvételi szerződésben foglalt vételár, kölcsön összegét meghaladó részének eladó részére történő megfizetését az eladónak:

- ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokirat, vagy közjegyző által elkészített közokirat formájában kell lenyilatkoznia, vagy
- ha a szerződés szerint ügyvédi letéti számlára kell utalni a vételárat, úgy a letétkezelő ügyvédnek kell nyilatkoznia, letéti igazolás formájában, hogy a vevő a hiányzó vételár részletét - amennyivel kevesebb kölcsön folyósítható - az eladó részére kifizette, vagy az eljáró ügyvédnél ügyvédi letéti számlára befizette, vagy
- a saját forrásnak megfelelő összeg az Ügyfél pénzforgalmi bankszámláján rendelkezésre áll, mely esetben Ügyfél hozzájárulását adja ahhoz, hogy az összeg a kölcsön első folyósításának napjáig zárolásra kerül.

Ügyfélnek a fentieket legkésőbb a folyósítás időpontjáig be kell nyújtania.

- **Amennyiben több eladó szerepel az adásvételi szerződésben, úgy elegendő, ha az eladók közül csak az egyik eladó számlája kerül teljesítési helyként megjelölésre.** Ez esetben szükséges, hogy a bankszámlával rendelkező eladó az adásvételi szerződésben nyilatkozzon arról, hogy elszámol a többi eladóval, a bankszámlát meg nem jelölő eladó pedig tudomásul veszi és elfogadja a vételár teljesítésének ezen módját.

- **Haszonélvezeti jogosult esetén** meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárrészt eladó(k), illetve a haszonélvezeti jogosult(ak) közötti megosztását (kivéve, ha a haszonélvezeti jog jogosultja ingyenesen lemond a haszonélvezeti jogáról).
 - Amennyiben a **kölcsönből fizetendő utolsó vételárrészt több eladó számlájára kell teljesíteni**, akkor a teljesítési számlaszámokat és a vételár rész eladók közötti megosztását forintra pontosan meg kell határozni.
- 6. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladók tulajdonjog bejegyzési engedélyét:**
- „Eladó(k) a vevő(k) ... arányú tulajdonjogának vétel / adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg, és ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy **a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását** követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja továbbá a letétbehelyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. részére.”*
- 7.** A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.
- 8.** A kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

III. Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei speciális esetekben

1. Társasházi új lakás vásárlás esetén:

- 1.1.** A vételár utolsó (kölcsönből finanszírozott) részének fizetési határideje nem lehet korábbi, mint a **társasház bejegyzése** és az **albetétek** megnyitása.
- 1.2.** Új lakás vásárlása esetén célszerű az adásvételi szerződésbe az épületfeltüntetésre, valamint a társasház bejegyzésre vonatkozó rangsorcsere kérelmet is beletenni.

2. Speciális rendelkezések az esetre, ha az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a Bank számára fedezet, az eladó által terhelt és a tehermentesítésre a vételárból kerül sor:

- Az adásvételi szerződésben pontosan, beazonosíthatóan meg kell jelölni, hogy az ingatlanon milyen terhek -, azoknak ki(k) a jogosultja(i) - szerepelnek.
- Az adásvételi szerződésben meg kell jelölni, hogy a vételár önerőn kívüli része banki hitelből/kölcsönből kerül megfizetésre, fő szabály szerint két részletben: a vételár első részlete (önerő + a hitel első része) az ingatlan tehermentesítésre kerül átutalásra, az eladót hitelező bank által kiállított igazolás alapján, az igazolásban megadott összeg az ott megjelölt bankszámlára, amely teljesítést az eladó kifejezetten elfogad és erre a teljesítésére felhatalmazza a Bankot/vevőt. Ez esetben szükséges az eladó azon nyilatkozata is, hogy így átutalt, - esetleges többlet - összeggel az őt hitelező bankkal számol el, a vevővel szemben igényt csak az így átutalt összeg és a teljes szerződés vételár közötti különbözetre támaszt. A vételár utolsó, hitelből fizetendő részletének megfizetésére a vevő akkor köteles, ha az eladó igazolja, hogy fennálló eladói kölcsön végtörlesztése sikeresen megtörtént és a teher törlesztésére vonatkozó kérelem a törléshez szükséges dokumentumokkal a földhivatalhoz benyújtásra, a törléshez szükséges díj megfizetésre került, a törlés legalább széljegyzet formájában rendelkezésre áll.
- Az adásvételi szerződés szerinti vételár fizetés pénzneme azonos kell, hogy legyen az eladó hitele/kölcsöne törlesztésének pénznemével.

3. **Nem csak az eladó a fennálló kölcsöntartozás adósa (egyéb adós is van):** ez esetben az adásvételi szerződést a további adósnak is alá kell írnia arra, vagy külön okiratban nyilatkoznia arról, hogy kötelezettséget vállal a fennálló kölcsön végtörlesztésére.
4. **Eladó jogán terhelt célingatlan tehermentesítése esetén** kötelező tartalmi elemek:
 - A felek az ingatlan tehermentesítése és a vételár megfizetésének ezen módjához kifejezetten hozzájárulnak, és felhatalmazzák az ERSTE BANK HUNGARY Zrt-t, hogy a vevő részére folyósított kölcsönt, mint a vételár utolsó részletét az ingatlan tehermentesítésére fordítsa.
 - Az ingatlanon fennálló kölcsön végtörlesztése és a bejegyzett terhek törlésére irányuló engedély és kérelmek beszerzése az eladó kötelezettsége.
5. **Osztatlan közös tulajdonból történő résztulajdon vásárlása esetén** a Bank kéri az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatának benyújtását, vagy ennek hiányában a jogosultak felhívásának az igazolását. Amennyiben a felhívás közlése akadályba ütközik, úgy kérjük ennek tényét az adásvételi szerződésben feltüntetni. Elővásárlásra jogosultnak kell tekinteni azon tulajdoni várományosokat is, akik tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme (ideértve a tulajdonjog fenntartás tényfeljegyzését is) a vevő kérelmét megelőzően került a földhivatalhoz benyújtásra. Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrész megvásárlása esetén közokiratba foglalt, vagy ügyvéd által ellenjegyzett használati megosztási szerződést is csatolni szükséges.