

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSSEL SZEMBEN TÁMASZTOTT  
BANKI KÖVETELMÉNYEK  
(MAGÁNSZEMÉLYEK RÉSZÉRE)**

**Tisztelt Ügyfelünk!**

Amennyiben Ön ingatlan vásárláshoz lakáscélú kölcsönt és/vagy lakáscélú állami támogatást szeretne igénybe venni, a kölcsön/támogatás igénybevételéhez a jogszabályok és a Raiffeisen Bank Zrt. **(továbbiakban: Bank)** által előírt alaki és tartalmi követelményeknek megfelelő adásvételi szerződést kell benyújtania a Bankhoz.

A jelen tájékoztatóban összefoglaltuk Önnek a sikeres bírálat érdekében alkalmazandó - a vonatkozó jogszabályi előírásokra is tekintettel - a Bank által elvárt főbb rendelkezéseket.

Ezzel a tájékoztatóval is szeretnénk Önnek segítséget nyújtani a gyors ügyintézéshez.

Kérjük, hogy jelen tájékoztatót még az adásvételi szerződés megkötése előtt adja át a dokumentumot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek.

**Kérjük, hogy az illetékes földhivatal által érkeztetett ingatlan adásvételi szerződést és az ügyvédi letéti igazolást a kölcsön/családi otthoneremtési kedvezmény (a továbbiakban: CSOK) /Adó-visszatérítési támogatás igénylésével egyidejűleg nyújtsa be a Bank részére.**

**I. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI  
Valamennyi adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az alábbiakat**

**1. Eladók és Vevők személyes/cég adatai**

- 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.

Amennyiben az érintett ingatlan haszonélvezeti joggal/özvegyi joggal terhelt, a jog jogosultjának személyi adatai (családi és utónév, születési családi és utónév, lakcím, születési hely, idő, anyja születési neve, személyi azonosító száma).

- Amennyiben az eladó fél/felek egymást vagy harmadik személyt bíznak meg az adásvétellel kapcsolatos eljárásra, szükséges az erre vonatkozó megfelelő alakiságokkal rendelkező, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyzői által készített meghatalmazás benyújtása az adásvételi szerződéssel együtt. Ha meghatalmazott/törvényes képviselő/gondnok jár el, akkor az ő adatainak a feltüntetése is szükséges.

**2. Az adásvétel tárgya:**

- A megvásárolni kívánt ingatlan pontos megjelölése (település, helyrajzi szám, természetbeni cím).

Az eladónak/eladóknak ingatlanban fennálló tulajdoni hányada, valamint a vevő/vevők ingatlanban való tulajdonszerzésének aránya.

- A Bank nem nyújt kölcsönt az ingatlan megvásárlásához abban az esetben, ha az eladó a tulajdonjogot már az adásvételi szerződésben átruházta a vevőre.

### **3. Az ingatlan vételára és annak megfizetése:**

- Az ingatlan - értékesítés céljára épült új lakás esetén a telekárat is tartalmazó - vételára, az egyes vételár részletek megfizetésének ütemezése és módja. Az adásvételi szerződésben nyilatkozni szükséges arról, hogy a vételár részleteket milyen forrásból fogja a Vevő biztosítani. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vételár utolsó részét (pontos forint összeg megadásával) a vevő a Raiffeisen Banktól felvételre kerülő bankkölcsönből fizeti meg. Amennyiben a vételár kiegyenlítéséhez a Banktól különböző harmadik személytől (munkáltató, önkormányzat, egyéb hitelintézet stb.) kölcsönt, támogatást kíván igénybe venni, akkor szükséges megjelölni ezen harmadik személyt is.
- Amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlan vételára forinttól eltérő devizanemben kerül meghatározásra, úgy a kölcsönből/lakáscélú állami támogatásból fizetendő vételárrészletek megállapítása forintban is szükséges az adásvételi szerződésben. Ebben az esetben lakáscélú állami támogatás igénylése esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az árfolyamot is, amelynek alkalmazásában Eladó és Vevő megállapodott.
- Ha az ügyfél CSOK-ot kíván igénybe venni, vagy egyéb állami támogatásban részesül a lakáscél megvalósítása érdekében, akkor a Bank kölcsönének folyósítása megelőzi a CSOK/egyéb állami támogatás folyósítását. Amennyiben a CSOK más pénzügyi intézmény közreműködésével kerül igénybevétele, a kölcsön folyósítása kizárólag ügyvédi letéti számlára történhet.
- A Bank által finanszírozott vételárrésznek (azaz a kölcsönnek) 50.000–el oszthatónak kell lennie.
- A kölcsönből/megtakarításból/lakáscélú állami támogatásból/kedvezményből fizetendő vételárrész teljesítésének határideje a folyósításig nem telhet le, ellenkező esetben a felek nyilatkozatának bemutatása szükséges a kifizetési határidő hosszabbításáról.
- A banki kölcsönből **finanszírozott vételárrész megfizetése** akként történik, hogy a Bank a kölcsön összegét a kölcsönszerződés alapján zárolt számlára folyósítja, majd a kölcsönszerződésben meghatározott kifizetési feltételek maradéktalan teljesítése esetén innen átutalja az eladó(k) által az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlá(k)ra<sup>1</sup> (más pénzügyi intézménynél igényelt CSOK esetén ügyvédi letéti számlára). Amennyiben külföldi számlaszám kerül megadásra, a kölcsönszerződés adósának kell vállalnia, hogy az átutalás költségeit megfizeti.
- Amennyiben az adásvételi szerződésben **több Eladó szerepel**, úgy meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárrész Eladók, illetve a haszonélvezeti Eladók közötti pontos megoszlását, 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 bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Fontos kiemelni, hogy az utóbbi esetben a hitelnyújtó a vételár Eladók közötti megosztásával kapcsolatban semminemű felelősséget nem vállal.
- Amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlan mellett **további ingatlan egység** (pl.: garázs, tároló, melléképítmény) megvásárlásáról is szól az adásvételi szerződés, úgy az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a további ingatlan egység vételárát és azon tényt, hogy az teljes egészében önerőből kerül rendezésre.
- Amennyiben a megvásárolni kívánt lakáshoz külön helyrajzi számon osztatlan közös tulajdonban lévő, vagy más módon elővásárlási joggal érintett garázs/tároló/teremgarázs, beállóhely/melléképítmény is megvásárlásra kerül, azt vagy külön adásvételi szerződésbe kell foglalni, vagy a lakóingatlanral közös adásvételi szerződés esetén annak vételárát és forrásösszetételét külön meg kell jelölni. Egyúttal a szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a lakóingatlan a vásárolt, elővásárlási joggal érintett ingatlan nem képez dologösszességet és kifejezetten úgy nyilatkoznak a felek, hogy az egyes ingatlanok vonatkozásában külön-külön is megkötnék az adásvételi szerződést, így kéri az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési kérelmüket egymástól függetlenül, ingatlanonként bírálja el, és részlegesen is teljesítse a bejegyzést.
- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell azon vevő kötelezettségvállalást, amely értelmében **amennyiben nem az igényelt CSOK/Adó-visszatérítési támogatás vagy a bankkölcsön összege kerül**

<sup>1</sup> Ez alól kivétel a használatbavételi engedéllyel nem rendelkező társasházi lakás/családi ház vásárlás hitelcél, ahol a hitelcélról eltérő lakóingatlan fedezetbe vonása mellett valósul meg a lakáscél, tekintettel arra, hogy ez a helyettesítő ingatlanfedezet mellett nyújtott előfinanszírozott lakáshitelből fizetett vételárrészlet a Vevő részére kerül kifizetésre.

**folyósításra a kérelem elbírálását követően a vevő részére, úgy annak összegét vevő saját forrásból is biztosítani köteles.** Ebben az esetben a vevőnek legkésőbb szerződéskötésig be kell mutatnia egy, a különbözetről szóló önerő megfizetéséhez kapcsolódó igazolást, mely kifizetési feltétel is egyben.

- Amennyiben a vevő/vevők az adásvétel során lakástakarékpénztári megtakarításból finanszírozza(k) a vételár rész megfizetését, abban az esetben az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a lakástakarékpénztári megtakarítás összegét, továbbá azt, hogy nem tartozik hozzá lakástakarékpénztártól igényelt kölcsön (áthidaló hitel).

#### **4. Új lakás vásárlása esetén:**

- Amennyiben keretbiztosítéki zálogjog került bejegyzésre az ingatlanra, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vevő az ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár megfizetését követően per-, teher- és igénymentesen szerzi meg, továbbá a keretbiztosítéki zálogjog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatot – a megvásárolt ingatlanrészre vonatkozóan – a Bank általi kölcsön folyósítását követően legkésőbb 30 napon belül benyújtják a földhivatalba.
- Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárát is tartalmaznia kell, továbbá, amennyiben a megvásárolni kívánt lakáshoz ugyanazon adásvételi szerződés keretében garázs/tároló/teremgarázs beállóhely/melléképítmény is tartozik, akkor annak vételárát is szükséges külön megjelölni.
- Amennyiben az adásvételi szerződés tárgyát képező új építésű lakás jogilag rendezetlen (az ingatlannyilvántartásban a társasházi lakás még nem került bejegyzésre), a fenti szabályokon túl az alábbi plusz követelményeknek kell az adásvételi szerződésnek megfelelnie.

#### Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:

- a) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme a műszaki tartalom (kivitelezés) részletei. (Pl. a vevő az ingatlan a rendelkezésére bocsátott műszaki leírás, alaprajz, engedélyezési és kiviteli tervek, jogerős építési engedély ismeretében vásárolja meg).
- b) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme a társasház alapítás, ill. az alapító okirat földhivatali bejegyeztetésének feltételei.
- c) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme a műszaki átadás-átvétel és birtokbaadás időpontja, feltételei.

Felhívjuk figyelmét arra, hogy amennyiben a kérelem banki befogadását követően a lakás jogi rendezettsége időben elhúzódik (különösen ha az ingatlan adásvételétől számítva az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A.§-ban részletezett 6 hónapos függőben tartási időszakon túl várható az albetétesítés), akkor is legyenek arra figyelemmel, hogy az ingatlan – nyilvántartásról szóló 1997. évi, CXLI. törvény alapján az illetékes földhivatalba olyan kérelem nyújtható be, melynek alapjául szolgáló szerződés az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtást megelőző legfeljebb 30 napon belül kelt. Ennek elmaradása esetén a NAV/Földhivatal esetleges bírságot állapíthat meg, ezért kérjük, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd különösen legyen figyelemmel erre a körülményre.

#### **5. Tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó rész**

- Eladó nyilatkozatát arról, hogy a vevő(k) tulajdonjog bejegyzési kérelmét az illetékes földhivatal az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének benyújtásáig **függőben tartsa**.
- **Az adásvételi szerződés készítése napján használatba vételi engedéllyel nem rendelkező ingatlanok esetén a tulajdonjog fenntartással történő eladás is megengedett.** Ebben az esetben a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a Bank által kiadott hitelígérvényre szükséges az ügyvédi letétből kiadni és a Földhivatalba azt benyújtani. A hitelígérvényben a Bank igazolja, hogy a Vevő a földhivatali bejegyzéseken (tulajdonjog és zálogjog széljegyen való feltüntetésén) túl valamennyi folyósítási/kifizetési feltételt teljesítette. A vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének és a Bank zálogjogának széljegyen való feltüntetése esetén a kölcsönösszeg/támogatás összege, mint utolsó vételár rész – amennyiben semmilyen meg nem engedett teher nem szerepel az ingatlanon (mint pl. végrehajtási jog) - minden további feltétel nélkül folyósításra kerül az adásvételi szerződésben megjelölt számlaszámra. A fentiekre – állami támogatás esetén a használatba vételi engedély megszerzésére -figyelemmel kell megállapítani az adásvételi szerződés teljesítési határidejét és módját is.

## **6. Letétbe helyezés**

- Az eladó kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog átruházását és a vevő(k) tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatát –az adásvételi szerződés megkötését követően/ azzal egyidejűleg **ügyvédi letétbe helyezi**.
- Amennyiben az adásvételi szerződés rögzíti, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe helyezésre került és az adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül, úgy ebben az esetben nincs szükség külön dokumentumba foglalt letéti igazolásra. Amennyiben az adásvételi szerződés ilyen rendelkezést nem tartalmaz, úgy Bankhoz feltétlenül szükséges benyújtani a külön okiratba foglalt letéti igazolást. A letéti igazolásnak (adásvételi szerződésbe foglalva, vagy külön okirati formában is) tartalmaznia kell a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásának valamennyi feltételét. Amennyiben nem tartalmazza azokat, úgy Bank rendelkezésére kell bocsátani a letéti szerződés egy eredeti példányát is.
- A felek megállapodásának tartalmaznia kell, hogy amennyiben a teljes vételár az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

## **7. Speciális rendelkezések:**

- Ha az ingatlanon más személy(ek)nek/intézménynek elővásárlási joga van, akkor vagy az adásvételi szerződésnek kell tartalmaznia a jogosult(ak) erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, vagy az adásvételi szerződés mellékleteként csatolni kell a földhivatal által érkeztetett elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot (teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan).
- Amennyiben az adásvétellel érintett ingatlan haszonélvezeti joggal/özvegyi joggal terhelt, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a jog jogosultjának a tulajdonjog bejegyzéshez és a haszonélvezeti/özvegyi jog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát.

## **8. Per-, teher- és igénymentességi nyilatkozat**

- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az ingatlan felek által elfogadott terheken felüli **per-, teher- és igénymentességét**.

## **9. Elállásra, adásvételi szerződés megszüntetésére vonatkozó rész:**

- Az eladó és a vevő az adásvételi szerződésben megállapodnak abban, hogy a Bankkal megkötésre kerülő **kölcsönszerződés/támogatási szerződés aláírását követően sem az eladó(k), sem a vevő(k) nem jogosult(ak) az adásvételi szerződéstől érvényesen elállni, vagy az adásvételi szerződést bármely módon megszüntetni, az adásvételi szerződést felbontani**. Ezen jogok érvényesen csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Raiffeisen Bank előzetesen írásban hozzájárul. A Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállási jog érvényesen nem gyakorolható.

### **SZÖVEGJAVASLAT:**

*"A Raiffeisen Bank Zrt-vel kötött kölcsönszerződés / támogatási szerződés aláírását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Raiffeisen Bank Zrt. írásban hozzájárul. A Raiffeisen Bank Zrt. írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás **érvényesen** nem gyakorolható.*

- Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat az okirat hatályát érintő felfüggesztő, vagy bontó feltételt.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> E követelmény alól kivétel lehet, ha a vevő a vételár megfizetéséhez a bankkölcsönön kívül egyéb kölcsönt vagy támogatást is igénybe vesz és a kölcsön kifizetését, illetve a támogatás nyújtását a Felek az adásvételi szerződés hatályba lépésének, illetve érvényben maradásának feltételeként szabják meg. Ez esetben a feltétel teljesülését (azaz a kölcsön, illetve támogatás folyósítását) legkésőbb a bankkölcsön kifizetéséig a Bank részére igazolni kell és a bankkölcsön kizárólag az utolsó vételárrész megfizetéséhez vehető igénybe (CSOK/Adó-visszatérítési támogatás igénybevételek esetét kivéve). Amennyiben a feltétel nem teljesül (vagy bontó feltétel kikötése esetén a feltétel bekövetkezik) és ennek következtében az adásvételi szerződés nem lép hatályba vagy megszűnik, úgy a Bank az engedélyezett bankkölcsön kifizetését megtagadja. A kölcsönből megvásárolt, és/vagy a kölcsön biztosítékeként felajánlott ingatlanon az első helyi önálló zálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat minden esetben a Bank javára kell fenntartani, az egyéb kölcsönt, illetve támogatást nyújtó javára zálogjog csak a Bankot követő ranghelyen, a Bank jóváhagyásával jegyeztethető be az ingatlan-nyilvántartásba.

**II. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI CSALÁDI  
OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁS (CSOK) / ADÓ-VISSZATÉRÍTÉSI TÁMOGATÁS  
ESETÉN**

**A Családi Otthonteremtési támogatás (CSOK) valamint Adó-visszatérítési támogatás igénybevétele esetén az adásvételi szerződésnek a fentiekben foglaltakon túl a következőket is tartalmaznia kell:**

- Az adásvételi szerződésben csak a támogatott személy szerepelhet vevőként, valamint házastársak/élettársak esetén mindkét félnek ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.
- Amennyiben az eladó és a vevő előleg vagy foglaló megfizetéséről állapodik meg, az vásárlás esetén a telekárát is tartalmazó vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbőzet legfeljebb 10%-áig teljesíthető készpénzben. Erre tekintettel, devizában meghatározott vételár esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az árfolyamot is, melynek alkalmazásában Eladó és Vevő megállapodott, azon túl, hogy a kölcsönből/lakáscélú állami támogatásból fizetendő vételárrészletek megállapítása forintban is szükséges,
- Új lakás vásárlása esetén a támogatott személynek a telekárát is tartalmazó vételárat, használt lakás vásárlása esetén a vételárat, lakáscsere esetén a vételár-különbőzetet **az eladó által megjelölt** – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – **fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesítenie**. Amennyiben a támogatással érintett lakás megvásárlása banki kölcsön és CSOK/Adó-visszatérítési támogatás igénybevételével történik, akkor ezt az adásvételi szerződésben is fel kell tüntetni külön megjelölve a pontos összegeket is.
- Amennyiben a vételár részeként *Adó-visszatérítési támogatás* igénybevételére kerül sor, telekárát tartalmazó vételár megjelölése szükséges az adásvételi szerződésben. Társasházi lakás esetén megfelelő a rendeletben foglaltaknak, figyelemmel a társasházi lakás természetére, telekárként 0,- forint megjelölése javasolt.
- CSOK és idegen banki kölcsön igénylése esetén a forrásösszetételnek rendezettnek kell lennie és amennyiben a vevő a piaci hitelt másik hitelintézettől igényli, akkor a vételár utolsó része a CSOK összegéből kerül megfizetésre. Amennyiben a CSOK-al együtt Adó-visszatérítési támogatás is igénylésre kerül, abban az esetben az *Adó-visszatérítési támogatás* is – a CSOK-al együtt – utolsó vételár részként került megfizetésre.
- *Adó-visszatérítési támogatás* esetén a teljes (bruttó) vételár feltüntetése mellett kérjük megjelölni a vételár ÁFA tartalmát is. Az adásvételi szerződésből egyértelműen ki kell derülnie a nettó vételár összegének és a hozzá tartozó ÁFA összegének is.
- Az *Adó-visszatérítési támogatás* összegét forintra pontosan, a vételár 5 %-nak megfelelő összegben kell feltüntetni egész forint összegben megjelölve, egész kerekítés alkalmazása nélkül.
- Az *Adó-visszatérítési támogatás* akkor képezheti a vételár részét, ha a teljes vételárra vonatkozóan kizárólag 5%-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla vagy számlák kerülnek a Bank részére benyújtásra.
- Az *Adó-visszatérítési támogatás*, mint vételárrész összege meg kell, hogy egyezzen a telekárát is tartalmazó vételár, illetve a hitelintézet által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költségvetésében feltüntetett és a kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó összegével.
- Az egy helyrajzi számon értékesített lakás és garázs (egyéb nem lakás célú helyiség) esetén a vételárat meg kell bontani 5%, illetve 27%-os ÁFA tartalomra, mert a lakásra eső teljes vételár csak 5% ÁFA tartalmú lehet és erre a részre igényelhető az Adó-visszatérítési támogatás. A garázs, vagy egyéb nem lakás célú helyiség vételára pedig 27% ÁFA tartalmú kell, hogy legyen.
- Az eltérő helyrajzi (azaz albetét) számon található nem lakás céljára szolgáló helyiség (garázs, tároló) esetében külön adásvételi szerződésben célszerű, hogy történjen az adásvétel. Amennyiben nincs lehetőség

külön adásvételi szerződés megkötésére, úgy az előző pont szerint kell eljárni azzal, hogy egyértelműen el kell különíteni a lakás és a garázs, vagy egyéb nem lakás célú helyiség vételárát és azok ÁFA tartalmát.

- CSOK, illetve Adó-visszatérítési támogatás és az ezekhez kapcsolódó, a 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet vagy a 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet szerinti Otthonteremési Kamattámogatás (OTK) mellett nyújtott hitel igénylése esetén a kedvezmény/hitel iránti kérelmet **az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül** kell benyújtani a Bankhoz.

### III. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI TEHERMENTESÍTÉS ESETÉN

#### Amikor a megvásárolni kívánt ingatlan az eladó hitelével terhelt

- Amennyiben a célingatlan tehermentesítése a Raiffeisen Bank által nyújtott kölcsönből történik és **az igényelt kölcsön összege nagyobb a kiváltandó hitel/kölcsön összegénél**, akkor a kölcsön kifizetése két részletben történik.  
A Bank a bankkölcsönnek a tehermentesítéshez **fel nem használt részét visszatartja** az ingatlanra bejegyzett teher törléséről szóló nyilatkozat földhivatal által érkeztetett példányának Bank részére történő bemutatásáig. A törlésről szóló nyilatkozat, vagy a törlés tényét tartalmazó tulajdoni lap bemutatását követően kerül átutalásra a kölcsön fennmaradó része az eladó(k) adásvételi szerződésben meghatározott számlaszámára.
- A fentiek miatt az adásvételi szerződésben ne legyen számszerűsítve a tehermentesítés után fennmaradó eladónak utalandó összeg.
- Amennyiben a **kölcsön összege kisebb a kiváltandó hitel/kölcsön összegénél**, akkor az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsönön felüli vételárresztet a tehermentesítésre fordítja választása szerint oly módon, hogy
  - (i) az ingatlanra bejegyzett teher jogosultjánál előtörlesztést teljesít a bankkölcsönön felüli vételárresztnek megfelelő összegben;
  - (ii) az ingatlanra bejegyzett teher jogosultjánál a bankkölcsönön felüli vételárresztnek megfelelő összeget rendelkezésre tartja, továbbá szükség esetén eladó saját forrásból is biztosítani köteles a tehermentesítést.
- Amennyiben **nem az eladó a tehermentesítés alapjául szolgáló követelés adósa**, úgy ezen adós, illetve adóstárs kötelesek az adásvételi szerződésre vezetett záradékban nyilatkozni arról, hogy az adásvételi szerződést ismerik és a szerződés alapján őket terhelő kötelezettségeket elfogadják, így különösen kötelezettséget vállalnak az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a vételárból történő tehermentesítésére.
- **A Bank kizárólag technikai számlára, illetve függőszámlára utalja a kölcsönből a tehermentesítésre szánt összeget, ezért tehermentesítés esetén kiemelten figyelni kell arra**, hogy a jogosult hitelintézet zálogjogának törlésére irányuló szándéknyilatkozatban meghatározott **technikai számlaszám, valamint az adásvételi szerződésben, illetve a záradékban szereplő számlaszám megegyezzenek.**

### IV. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ ALAKI KELLÉKEI

- Amennyiben a szerződő felek ügyvédet bíznak meg az adásvétellel kapcsolatos földhivatali eljárásra, az erre vonatkozó meghatalmazást az adásvételi szerződés tartalmazza. A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos ügyintézés a Bank nem vállal!
- Írásbeliség: Az adásvételi szerződés kizárólag írásban ügyvéd által ellenjegyezve (vagy közjegyzői okiratba foglalva) érvényes.
- Azonosíthatóság: A Felek nyilvánvalóan azonosítható aláírása, és ügyletkötői minőségük feltüntetése (pl.: eladó, vevő, hasznélvezeti jog jogosultja, stb.).

- Az adásvételi szerződést az ellenjegyző személynek a neve, kamarai azonosító száma, irodájának székhelye, az ellenjegyzés ténye (az „ellenjegyzem” megjelölés), továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetése mellett alá kell írnia, és a szárazbélyegzőjével is el kell látnia.
- Több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, illetőleg a tanúsító személyek kézjegye minden oldalon, közjegyzői okiratoknál a külön jogszabály által megállapított alaki kellékek. Az adásvételi szerződés minden oldalát az ellenjegyző ügyvédnek nem kell kézjegyével ellátni, azonban nincs akadálya annak, hogy azokat az ügyvéd is szignózza. Nem kell a feleknek kézjegyükkel ellátni az adásvételi szerződés azon példányának minden oldalát, amelyet az ellenjegyző ügyvéd úgy fűz össze, hogy az a szerződés sérelme nélkül ne legyen megbontható.
- Szerződő felek állampolgárságára és cselekvőképességére vonatkozó nyilatkozata<sup>3</sup>.
- Külföldi állampolgár esetén a jogszabály által meghatározott esetekben az ingatlanszerzéshez hozzájáruló Kormányhivatali határozat benyújtása szükséges az adásvételi szerződés mellé.
- Keltezés helye és ideje.

---

<sup>3</sup> Cselekvőképességre vonatkozó nyilatkozat hiányában az alábbi megfogalmazások is elfogadhatók, melyben a szerződő felek kijelentik, hogy:

- nem tudnak olyan tényről, ami a felek tulajdonszerző képességét/tulajdonszerzési képességét akadályozza vagy korlátozza; vagy
- ingatlanszerző- és elidegenítő képességük korlátozva nincs; vagy
- az eladó tulajdonátruházását és a vevő szerzési képességét semmi nem korlátozza; vagy
- akaratnyilvánításuk korlátozva nincs, semmilyen korlátozás alá nem esik; vagy
- szerződéskötési képességüket jogszabály nem zárja ki vagy nem korlátozza; vagy
- ügyletkötési képességük korlátlan; vagy
- jognyilatkozatukhoz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség; vagy
- ügyvéd meggyőződött arról, hogy a felek nem szerepelnek a gondokoltak nyilvántartásában; vagy
- ügyvéd legjobb szakmai megítélése szerint a felek ügyeiknek viteléhez szükséges belátási képességgel rendelkeznek.