

Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által nyújtott jelzáloghitel, illetve állami támogatások esetén

Tisztelt Ügyfelünk!

Amennyiben Ön új- vagy használt lakás vásárlásához **ERSTE BANK HUNGARY Zrt.** (a továbbiakban: Bank) által nyújtott lakáscélú kölcsönt, vagy lakáscélú állami támogatást / kedvezményt 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 a kölcsön-, illetve a támogatás iránti kérelmekhez.

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.
2. Az adásvétel tárgyát: az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi száma) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot.
3. A vételárat.
4. Az átruházás jogcímét.
5. A birtokátruházást (birtokbaadást).
6. Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását vagy hivatkozást arra, hogy az eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását letétbe helyezte.
7. 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 tényét, kivéve, ha
 - a) az adásvétel tárgyát képező, és a kölcsön igénybevételével megvásárlásra kerülő célingatlan nem a kölcsön fedezete, vagy
 - b) olyan építés alatt álló társasházi új lakás vásárlása esetén, amelyik még nem rendelkezik használatba vételi engedéllyel.
8. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet szerinti rendelkezést.

9. 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).
10. A természetes személy szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.
11. A keltezés helyét és idejét.
12. Több lapból álló okirat esetén folyamatos oldalszámozást.
13. 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 szerződésalkötési 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.)
14. Az ellenjegyző ügyvéd nevét; kamarai azonosító számát; aláírását; irodájának székhelyét; az ellenjegyzés helyét és időpontját; valamint az ellenjegyzés tényét és a szárazbélyegző lenyomatát.

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

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a következőket:

1. Eladó szavatolja a vevő(k) akadálymentes tulajdonszerzését és hogy ezáltal per-, teher- és igénymentes tulajdonjogot szerez(nek).
2. Az eladó(k) bankszámla számát, vagy az ügyvédi letéti számla számlát, amelyre a kölcsön folyósítása történik.
3. A vételár
 - kölcsönből és / vagy támogatásból (családi otthonteremtési kedvezmény, adó-visszatérítési támogatás) fizetendő részét, összegszerűen 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 nyilatkoznia, 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.
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 vételárrész 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 vételárrész eladók közötti megosztását forintra pontosan meg kell határozni.

4. 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.”

- 5. A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.
- 6. 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.
- 7. Szakaszos finanszírozás esetén:

Az adásvételi szerződésnek a **fizetési ütemezést** is tartalmaznia kell, összhangban a műszaki készütségi fokkal.

III. Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei speciális esetekben

1. Használatba vételi engedéllyel még nem rendelkező társasházi új lakás esetén:

- 1.1. 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 kell, 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 „.....” helyrajzi számú lakásnak felel meg.

- 1.2. A vételár utolsó (kölcsönből finanszírozott) részének fizetési határideje nem lehet korábbi, mint a **társasház bejegyzése** és az **albetétek** megnyitása.
- 1.3. Új lakás vásárlása esetén célszerű az adásvételi szerződésbe az épületfeltüntetésre, valamint a társasház bejegyzésre vonatkozó rangsorcsere kérelmet is beletenni.
- 1.4. Az adásvételi szerződés megköthető tulajdonjog fenntartással is függőben tartás helyett.
2. **Tulajdonjog fenntartás:** a jelen tájékoztató **I.7.b) pontjában** írt esetben a kölcsönből finanszírozott utolsó vételárrész megfizetésére az eladó tulajdonjogáról lemondó és a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező nyilatkozatának földhivatali benyújtását követően kerülhet sor. Erre vonatkozóan az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. egy hitelígérvényt állít ki, amely tartalmazza, hogy a kölcsön folyósításának nincs más feltétele, mint a célingatlan tekintetében az eladói tulajdonjog lemondó nyilatkozat - tehát a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező nyilatkozat - földhivatali benyújtása. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy *a kölcsönt folyósító ERSTE BANK HUNGARY Zrt. hitelígérvényének kiállítását követően eladó tulajdonjogáról lemond a vevő javára, az utolsó - kölcsönből finanszírozott - vételárrész megfizetésére ezt követően kerül sor.*
3. **Amennyiben a célingatlan tehermentesítése az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által nyújtott kölcsönből történik:** a kölcsön folyósítására két részletben kerül sor. A Bank első lépésben a vevő által igényelt kölcsönből a zálogjogosult által kiadott tartozásigazolásban megjelölt összeget közvetlenül utalja el a tartozásigazolásban megjelölt zárolt bankszámlára. A kölcsön többi része a vevő ERSTE BANK HUNGARY Zrt.-nél vezetett számláján zárolásra kerül. Eladó tudomásul veszi, hogy a tehermentesítést követően fennmaradó kölcsönrész csak azt követően kerül átutalásra az eladó által megjelölt bankszámlára, amennyiben a zálogjogosult a törlési engedélyt kiadja és a törlési engedélyt érkeztetik a földhivatalnál. A benyújtást az érkeztetett példánnyal és széljegyzett tulajdoni lappal igazolják a Bank felé.
4. **Amennyiben az eladó fennálló tartozása nagyobb, mint a vételár vagy a vevő által igényelt kölcsön összege, akkor eladó vagy a vevő saját erőből köteles megfizetni a különbözeti összeget az alábbi módon:** A vevő által kifizetett foglalót / előleget / vételárrészt / vagy eladói saját erőt az eladó előtörleszti a zálogjogosultnak, vagy a foglaló / előleg / vételárrész a vevő ERSTE BANK HUNGARY Zrt.-nél vezetett számlájára kerül átutalásra, ahol azt a Bank zárolja. A zálogjogosult által kiadott szándéknyilatkozatában szereplő tartozás összege erejéig ez kiegészítésre kerül a vevő részére folyósított banki kölcsönrel - mint utolsó vételárrésszel - és így együtt kerül elutalásra a zálogjogosult szándéknyilatkozatában a végtörlesztésre megjelölt bankszámlára.
5. A vevői kölcsön azon része, amely az eladói tehermentesítéshez nem szükséges, akkor kerül elutalásra az eladó által megjelölt bankszámlára, amennyiben a fennálló eladói kölcsön végtörlesztése sikeresen megtörtént és a törlési kérelem igazoltan benyújtásra került - a díj fizetés igazolása mellett - a földhivatalba.
6. **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.
7. **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 kérelmek beszerzése az eladó kötelezettsége.

8. Hitelkiváltás és tulajdoni hányad megváltás együtt:

Kerüljön rögzítésre, hogy a tulajdonjogot megszerző fél (ügyfél) az ingatlant terhelő hiteltartozás visszafizetését átvállalja úgy, hogy az ERSTE BANK HUNGARY Zrt-től a hitelkiváltásra és a megváltási ár megfizetésére kölcsönt igényel.

9. 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.

IV. Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei Családi otthonteremtési támogatás (CSOK), Adó-visszatérítési támogatás (ÁFA) igénylése esetén

Az általános feltételeken túl az adásvételi szerződésnek az alábbi feltételeket is teljesítenie kell:

- Az adásvételi szerződésben csak a támogatott személy szerepelhet vevőként, házastársak / élettársak esetén mindkét félnek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.
- A célingatlanon nem lehet haszonélvezeti- vagy használati jog, illetve ilyen jogok bejegyzése nem kérhető.
- Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrész megvásárlása esetén közokiratba foglalt, vagy ügyvéd által ellenjegyzett használati megosztási szerződést is csatolni szükséges.
- A készpénzben megfizetett vételárrészlet nem haladhatja meg a teljes vételár – csere esetén a vételár különbözet - 10%-át.
- Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárát is tartalmaznia kell.
- A lakásnak az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában már rendelkeznie kell használatbavételi engedéllyel, *ez alól kivétel az olyan új lakás vásárlása, amely lakás a támogatási kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel már rendelkezik, de használatbavételi engedéllyel még nem, és amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, továbbá amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.*
- CSOK + idegen banki kölcsön igénylése esetén a forrásösszetételnek rendezettnek kell lennie és amennyiben a piaci hitelt másik hitelintézettől igényli a vevő, akkor a vételár utolsó része a CSOK összegéből kerül megfizetésre.
- 2021.01.01-től új lakás vásárlásához adó-visszatérítési támogatás is igényelhető, ennek feltétele, hogy a vevő a vételár megfizetéséhez az ÁFA kérelemmel egyidejűleg családi otthonteremtési kedvezményt is igényeljen. Adó-visszatérítési támogatás új lakás vásárlásához kizárólag 5%-os ÁFA tartalommal kiállított vételárszámla esetén vehető igénybe. A vételárat (a vételár ÁFA tartalmát) számmal is kérjük feltüntetni.

V. Az adásvételi szerződés elvárt további tartalmi elemei a CSOK PLUSZ Hitel igénylése esetén

Az általános feltételeken túl az adásvételi szerződésnek az alábbi feltételeket is teljesítenie kell:

- Az adásvételi szerződésben csak a támogatott személyek (házastársak) szerepelhetnek vevőként, mindkét félnek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.

- A célingatlanon nem lehet haszonélvezeti- vagy használati jog, illetve ilyen jogok bejegyzése nem kérhető.
- Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrész megvásárlása esetén közokiratba foglalt, vagy ügyvéd által ellenjegyzett használati megosztási szerződést is csatolni szükséges.
- A készpénzben megfizetett vételár részlet nem haladhatja meg a teljes vételár – csere esetén a vételár különbözet - 10%-át.
- Amennyiben a kölcsön iránti kérelemben az igénylők nyilatkoznak arról, hogy Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a célingatlanhoz földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani, akkor a vételárat meg kell osztani:
 - a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra;
 - ez esetben a kölcsön összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.
- A lakásnak az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában már rendelkeznie kell használatbavételi engedéllyel, *ez alól kivétel az olyan új lakás vásárlása, amely lakás a támogatási kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel már rendelkezik, de használatbavételi engedéllyel még nem, és amelyet gazdálkodó szervezet / befektetési alap természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, továbbá amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.*
- Idegen banki kölcsön igénylése esetén a forrásösszetételnek rendezettnek kell lennie és amennyiben a piaci hitelt másik hitelintézettől igényli a vevő, akkor a vételár utolsó része a CSOK Plusz hitel összegéből kerül megfizetésre.
- A lakás vételára nem haladhatja meg:
 - első közös lakásszerzők esetén a 80 MFt-ot,
 - minden egyéb esetben a 150 MFt-ot.

azzal, hogy lakás vételára legfeljebb 20 %-al térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől.

A nem első közös lakásszerzők esetén a vételárnak meg kell haladnia az igénylők másik, a kölcsönkérelem benyújtása időpontjában meglévő közös tulajdonú lakása – több közös lakás esetén a közös lakóhelyükként utoljára bejelentett lakása – igénylők tulajdonában álló tulajdoni hányadának forgalmi értékét, vagy az azt megelőző 2 éven belül utoljára elidegenített közös tulajdonú lakása eladási árából az igénylők tulajdoni hányadára esett rész összegét.