

Tájékoztató

(a dokumentumban sárga háttérrel jelöljük az előző verzióhoz képest történt módosításokat)

Ingatlan vásárlásához lakáscélú kölcsön vagy lakáscélú állami támogatás/kedvezmény igénylése esetén, az **OTP Bank Nyrt.-hez/OTP Jelzálogbank Zrt.-hez/OTP Lakástakarék Zrt.-hez** benyújtandó adásvételi szerződés tartalmi és formai követelményeiről

A jelen dokumentumban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, az egyedi esetek sajátosságára tekintettel **az OTP Bank Nyrt./OTP Jelzálogbank Zrt./OTP Lakástakarék Zrt.** a felsorolt feltételektől eltérő vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírhatja az adásvételi szerződésben.

Kellékek:

1. Azonosító adatok

1.1. Természetes személy szerződő felek személyes azonosító adatai:

- a) családi és utónév, születési családi és utónév,
- b) születési hely, idő,
- c) anyja születéskori családi és utóneve,
- d) lakcím,

Ha a szerződő felek valamelyike nem rendelkezik magyarországi lakó- vagy tartózkodási hellyel, és nincs az ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelére belföldi lakóhellyel rendelkező képviselője, a bejegyzési kérelemhez mellékelni kell magyarországi kézbesítési meghatalmazott nevét és lakcímét, a kézbesítési meghatalmazott meghatalmazását, valamint a meghatalmazás elfogadását tartalmazó okiratot.

- e) személyi azonosító,
- f) állampolgárság
- g) ügyleti minőség

1.2. Nem természetes személy szerződő felek azonosító adatai:

- a) cégnév,
- b) székhely,
- c) képviseletre jogosult neve
- d) cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma,
- e) törzsszám
- f) statisztikai azonosítószám
- g) ügyleti minőség

1.3. Ha **meghatalmazott/törvényes képviselő/gondnok** jár el, akkor az ő adatai is kerüljenek feltüntetésre.

2. Az ingatlan adatai

2.1. Az ingatlan pontos megjelölése:

- a) település neve, (ha van, akkor kerület megjelölése is szükséges)
- b) fekvése (belterület/külterület/zártkert), helyrajzi szám,
- c) természetbeni cím,
- d) művelési ág (pl. lakás, ház, udvar)
- e) eladó(k)/vevő(k) tulajdoni hányada

2.2. **Épülő társasházi lakások megvásárlása** esetén javasolt az alábbi szöveg feltüntetése az adásvételi szerződésben:Szövegjavaslat:

"Eladó eladja, Vevők megveszik a jelen szerződés pontjában meghatározott ingatlan tulajdoni hányadát egymásközi arányban, ami megfelel a felépítésre kerülő épület lépcsőház emelet ajtó alatti , m² alapterületű, szobás öröklakásnak, amely az ingatlan-nyilvántartásban sz. alatt bejegyzett előzetes társasházalapító okiratban sorszám alatt szerepel, várható helyrajzi száma

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az előzetes társasház-alapítás tényének bejegyzése a tulajdoni lapon feltüntetésre kerül(t). Az Eladó kijelenti, hogy a társasház-alapítás bejegyzését követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem a véglegessé vált használatbavételi engedély alapján és annak

megfelelően szükség szerint módosított Alapító Okirat alapján kerül benyújtásra. A bejegyzett Társasház alapítása kihat arra, aki később az ingatlanra jogot szerez.”

3. Ingatlan terhei

3.1. Ingatlan tulajdoni lapján rögzített terhek felsorolása, vagy a per-, teher- és igénymentesség tényének rögzítése.

3.2. Haszonélvezeti jog alapítása

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell:

- a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére vonatkozó kötelezettségvállalást
- az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a haszonélvezeti jog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat megadását, külön okiratba foglalt engedély ügyvédi letétbe helyezése mellett
- az eljáró ügyvéd kötelezettségvállalását arra, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedéllyel együtt a haszonélvezeti jog bejegyzésére vonatkozó engedélyt is az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtja.

3.3. Haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan vásárlása:

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell:

- a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásból való törlésére vonatkozó kötelezettségvállalást
- az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a haszonélvezeti jog törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat megadását, külön okiratba foglalt engedély ügyvédi letétbe helyezése mellett
- az eljáró ügyvéd kötelezettségvállalását arra, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedéllyel együtt a haszonélvezeti jog törlésére vonatkozó engedélyt is az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtja.

3.4. CSOK Plusz, Új Falusi CSOK és Otthon Start Kölcsön igénybevétele esetén haszonélvezeti joggal kapcsolatban a jelen Tájékoztató 23.1. g) pontjában foglalt feltétel az irányadó és alkalmazandó.

3.5. Helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatos, adásvételi szerződésben rögzítendő nyilatkozatok:

- a) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet hatályban van-e vagy sem. Amennyiben van ilyen rendelet, úgy annak számát meg kell jelölni és rögzíteni kell, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a rendelet hatálya alá tartozik-e és ha igen akkor a vevő nyilatkozata szükséges, hogy betelepülőnek minősül-e vagy sem. Ezen túlmenően tartalmaznia kell az adásvételi szerződésnek, hogy a vevővel szemben milyen kötelezettségeket támaszt az önkormányzati rendelet.
- b) A Hövtv. szerinti mentesség és/vagy kedvezmény fennáll-e vagy sem. Mentesség fennállása esetén az adásvételi szerződésben elegendő azt szerepeltetni, hogy a vevők az illetékes önkormányzat felé mentességi kérelemmel fordulnak, és vállalják, hogy a földhivatal által érkeztetett Mentességi igazolást a kölcsönkérelem benyújtásáig, de legkésőbb a kölcsönszerződés megkötéséig (ha a mentesség jogcíme az, hogy az ügyfél a vásárláshoz állami támogatást, és/vagy kamattámogatott kölcsönt vesz igénybe, akkor a kölcsön/állami támogatás folyósításáig) az OTP Bank Nyrt. részére benyújtják.
- c) A Hövtv. szerinti elővásárlási jog vonatkozik-e az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vagy sem. Amennyiben elővásárlási joggal érintett az ingatlan, úgy az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Hövtv. és annak végrehajtására kiadott Korm. rendelet előírásainak megfelelően az adásvételi szerződést a jegyző részére a közlés, közzététel érdekében benyújtja, továbbá az elővásárlási jog gyakorlása körében tett jognyilatkozatokról a jegyző által készített iratjegyzéket a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt átadja a vevő részére, aki a földhivatal által érkeztetett példányt haladéktalanul benyújtja a bank részére.

4. Átruházásra irányuló nyilatkozat

Szövegjavaslat:

Eladó(k) eladja(ák), Vevő megveszi a(z) pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen.

VAGY

Eladó Eladó(k) eladja(ák), Vevők megveszik a(z) pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen, egymás között tulajdoni hányadban.

5. Vételár

Minden vételárrészletnél feltüntetni:

- a) pontos összeg
- b) készpénz/átutalás
- c) forrás (önerő/kölcsön/lakáscélú állami támogatás)
- d) fizetési határidő
- e) átutalási adatok: számlatulajdonos neve, számlavezető pénzügyintézet, számlaszám

6. Teljesítési határidő

A kölcsönből/megtakarításból/lakáscélú állami támogatásból/kedvezményből fizetendő vételárrész teljesítésének határideje a folyósításig nem telhet le.

7. Vételár megbontása

Ügylet sajátosságaitól függően:

- a) Ingó / Ingatlan (Piaci feltételű hitelek esetén a vételár előzőek szerinti megbontása nem szükséges beépített bútorok és tűzhely esetén.)
- b) Több helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok vásárlása esetén helyrajzi számok szerint megbontva – a 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet (kistélepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló jogszabály, a továbbiakban: Új Falusi CSOK) és az 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet (a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról; a továbbiakban: CSOK Plusz), az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. Rendelet (a továbbiakban Otthon Start) alapján igényelt támogatott kölcsön / kedvezmény / támogatás esetén a kölcsönrel / kedvezménnyel / támogatással érintett ingatlan csak egy helyrajzi számon szerepelhet.
- c) Több eladó esetén meg kell határozni a vételárrészletek Eladók, illetve hasznélvezeti Eladó(k) közötti megoszlását, és azok teljesítési adatait a fentiek szerint (amennyiben a hasznélvezeti Eladó ellenérték nélkül mond le a hasznélvezeti jogáról, úgy ezt a tényt kell rögzíteni). Amennyiben csak az egyikük, vagy harmadik fél számláját jelölik meg teljesítés helyeként, úgy az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.
- d) Kistélepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatás igénylése esetén, amennyiben új lakás vásárlása történik, úgy ÁFA nélküli vételár és ÁFA összegre.
- e) Adó-visszatérítési támogatás igénylése esetén a lakóingatlanra és lakóingatlanok nem minősülő helyiségre eső vételárrészekre, annak érdekében, hogy a számla kiállítása eltérő ÁFA-tartalommal történhessen.
- f) Az Új Falusi CSOK, CSOK Plusz, Otthon Start program alapján igényelt támogatott kölcsönök / kedvezmények / támogatások esetén amennyiben az igénylő az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kölcsönből / kedvezményből / támogatásból vásárolt lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenysége céljára kívánja hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását, az adásvételi szerződésben és a számlában a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre illetve a melléképítményre jutó vételárhányadokra.
- g) Tanya, birtokközpont vásárlása esetén Otthon Start program alapján igényelt támogatott kölcsönök esetén az adásvételi szerződésben és a számlában szereplő vételárat minden esetben meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre, illetve a melléképítményre jutó vételárhányadokra.
- h) Abban az esetben, ha a telek és a felépítmény külön helyrajzi számon szerepel, az adásvételi szerződésben a vételárat meg kell bontani telekre és felépítményre. Ha a telek és a felépítmény tulajdonosi köre csak részben egyezik meg, vagy eltér egymástól, a felépítmény javára földhasználati jogot kell alapítani. Ha ez az eset az adásvétel eredményeként jön létre, akkor a földhasználati jogot az adásvételi szerződésben kell alapítani.

8. Vételár részletek sorrendje

8.1. Utolsó vételárrész a kölcsön, amennyiben támogatott kölcsön / lakáscélú állami támogatás / kedvezmény is van, akkor ez utóbbi az utolsó részlet. Rögzíteni kell, hogy Vevő az vételárrészletet az OTP-tól (a továbbiakban: Hitelező) felvett bankkölcsönből kívánja megfizetni oly módon, hogy a folyósító hitelintézet a kölcsönösszeget átutalja az Eladó(k) által megadott bankszámlá(k)ra.

Szövegjavaslat:

„Vevő-Ft, azazforint összegű vételárrészt a Hitelező által nyújtott lakáscélú kölcsönből teljesít, legkésőbbnapjáig.

Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a fenti kölcsönből származó vételár részlet megfizetését a folyósító hitelintézet az Eladó banknál vezetett számú bankszámlájára teljesítse átutalással.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.

Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.”

ÉS/VAGY

8.2. Vevő az vételár részletet támogatott kölcsönből és/vagy a Magyar Államtól igényelt lakáscélú állami támogatásból / kedvezményből kívánja megfizetni oly módon, hogy az OTP Bank Nyrt. a támogatott kölcsön / támogatás / kedvezmény összegét átutalja az Eladó(k) által megadott bankszámlá(k)ra.

FIGYELEM: Új lakás vásárlása esetén az OTP Bank Nyrt. által nyújtott kölcsöne használatbavételi engedély, vagy a használatbavétel tudomásulvételéről az építészeti hatóság által kiállított dokumentum, vagy a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány OTP Bank Nyrt.-hez történő benyújtását követően folyósítható. Ezen felül lakásszámtól függően előírásra kerülhet a társasházi bejegyzési kérelem, végleges társasházi alapító okirat földhivatali benyújtása is, melyről előzetesen érdeklődjének a bankfiókban.

.Rögzíteni kell, hogy a kölcsön / támogatott kölcsön / lakáscélú állami támogatás / kedvezmény folyósításának feltétele a kölcsön / támogatott kölcsön / lakáscélú állami támogatás / kedvezmény összegén felüli vételár rész maradéktalan megfizetése és annak folyósító hitelintézet részére történő igazolása.

8.3. Külföldi bankszámlára*, illetve az OTP Banknál vagy belföldi idegen banknál vezetett, forinttól eltérő devizanemű bankszámlára történő utalás esetén az adásvételi szerződésnek az alábbiakat kell tartalmaznia: (*CSOK Plusz, Új Falusi CSOK, Otthon Start igénylése esetén a támogatással / kölcsönrel / támogatott kölcsönrel érintett vételár rész tekintetében nem alkalmazható!)

- a vételárat **forintban kell megjelölni**
- a Hitelező a kölcsön összegét **forintban nyújtja. A folyósító hitelintézet a forintban finanszírozott vételárat/vételár részt a célszámla devizanemében utalja át** az eladónak az OTP Bank Nyrt. pénzforgalmi szolgáltatásról szóló Üzletszabályzatában meghatározott árfolyamalkalmazási szabályok alapján számított értékben. Az eladó köteles tudomásul venni és vállalni, hogy az ebből adódó **árfolyamkockázat őt terheli.**
- Az eladó köteles tudomásul venni és vállalni, hogy az esetlegesen felmerülő **idegen banki költségek őt terhelik**
- az adásvételi szerződésben szerepeltetni kell továbbá
 - a) **a számla devizanemét,**
 - b) a kedvezményezett **IBAN** számlaszámát, ennek hiányában számlaszámát,
 - c) a kedvezményezett bankjának **Swift-azonosítóját (BIC-jét)**, ennek hiányában a bank nevét és a működési országában használatos egyedi azonosítóját.

FIGYELEM: a hitelintézet nem nyújt kölcsönt, illetve nem folyósítja a támogatott kölcsönt / lakáscélú állami támogatást / kedvezményt, amennyiben az Eladó a tulajdonjogot a teljes vételár megfizetésére hivatkozással átruházta a Vevőre.

9. Vételár megfizetésének igazolása

Amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, az Eladó kötelezettségvállalása arra nézve, hogy a teljes önerő vevő általi megfizetését követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a folyósító hitelintézet/Vevő felé, hogy a Vevő a kölcsönön és/vagy támogatott kölcsönön / lakáscélú állami támogatáson / kedvezményen felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

10. Tulajdonjog bejegyzése

10.1. Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kikötése használt lakás vásárlása esetén, valamint olyan új lakás vásárlása esetén, ahol feltételezhető, hogy a tulajdonjog a vevői jog bejegyzésétől számított hat hónapon belül bejegyzésre kerül

- a) A Vevő javára szóló, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek a bejegyzés hatályának

kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra kötik ki.

Szövegjavaslat:

„Az Eladó a tulajdonjogát fenntartja, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Ingatlan (annak jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada) vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.”

- b) Tájékoztatásul: Az OTP Bank Nyrt./OTP Jelzálogbank Zrt./OTP Lakástakarék Zrt. által nyújtott kölcsön folyósítási feltétele, hogy az ingatlan tulajdoni lapján szerepeljen a 6 hónapos határozott időre szóló tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog.
- c) Eladó kötelezettségvállalása, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát **(bejegyzési engedély)** a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi.
- d) Eladó kötelezettségvállalása, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.
- e) Eljáró **ügyvéd kötelezettségvállalása**, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül **benyújtja**.
- f) Rögzíteni szükséges a Vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön **folyósítását követően 5 munkanapon belül** igazolja a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.
- g) Amennyiben nem az adásvételi szerződés tartalmazza a letéti szerződést, úgy rögzíteni szükséges, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy a hitelintézet által elvárt – adásvételi szerződéssel megegyező - tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés **letéti igazolásnak** is minősül.
- h) **FIGYELEM:** Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (régi Inyvtv.) 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti függőben tartás 6 hónapos határidejének lejárta esetén új adásvételi szerződés megkötése helyett **egységes szerkezetű adásvételi szerződés módosítás** benyújtására van szükség, amelyben sor kerül az új ingatlan-nyilvántartási rendelkezéseknek megfelelő módosításra, többek között a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kikötésére.

FIGYELEM: jogtanácsos letétkezelésre nem jogosult, ezért jogtanácsosi ellenjegyzés, valamint a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe helyezése esetén a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe vételére ügyvéd közreműködését kell igénybe venni. Kivétel: Honvédelmi Minisztérium által értékesített ingatlanok – ez esetben elfogadható, ha a Honvédelmi Minisztérium vállalja, hogy az engedélyt az adásvételi szerződést készítő jogtanácsos részére a folyósítást követő 2 munkanapon belül kiadja, aki köteles azt az illetékes földhivatalhoz 2 munkanapon belül benyújtani.

10.2. Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog – Olyan épülő új lakás vásárlás esetén, ahol feltételezhető, hogy a tulajdonjog a vevői jog bejegyzésétől számított hat hónapon belül nem kerül bejegyzésre

- a) A Vevő javára szóló, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kikötése, melynek határidejét a bank a felek megállapodására bizza

Szövegjavaslat:

„Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy az Ingatlan (annak jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada) vonatkozásában a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.”

- b) Eladó kötelezettségvállalása, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát **(bejegyzési engedély)** a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi.
A letéti szerződésben és az adásvételi szerződésben rögzíteni szükséges felek arra vonatkozó nyilatkozatát, miszerint az eljáró ügyvéd részére adott megbízásuk kiterjed arra, hogy eljáró ügyvéd a hitelintézet által kiállított Folyósítási Nyilatkozat ellenében a letétbe vett bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz/bankfiókba benyújtja.
- c) Bejegyzési engedély benyújtására – a Folyósítási Nyilatkozat alkalmazásával - az alábbiak szerint kerülhet sor, azzal, hogy az adásvételi szerződésben vagy a c/1.) vagy a c/2.) pont alkalmazható.
- c/1.) Fő szabály szerint azt szükséges rögzíteni szükséges a szerződésben, hogy az eljáró ügyvéd a Folyósítási Nyilatkozat átvételét követően a tulajdonjog bejegyzési kérelmet (2 pld) és az annak alapjául szolgáló bejegyzési engedélyt (3 pld), valamint az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének igazolását az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában a bankfiókba köteles benyújtani.
- (A bankfiók legkésőbb a banknak történő benyújtás napját követő munkanapon intézkedik a bejegyzési engedély és a Hitelező és/vagy Magyar Állam javára a kölcsön/támogatás biztosítására alapított jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelem földhivatalhoz történő benyújtása iránt és ezen kérelmeknek a tulajdoni lapon történő széljegyzésének napján történik a folyósítás).
- c/2.) Kivételként lehetőség van arra, hogy az eljáró ügyvéd a Folyósítási Nyilatkozat átvételét követően nyújtja be a bejegyzési engedélyt a földhivatalba. Ez esetben az erre vonatkozó kötelezettségvállalást szükséges rögzíteni az adásvételi szerződésben, továbbá azt is, hogy az eljáró ügyvéd a földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedélyt, ingatlan-nyilvántartási kérelmet és igazgatási szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolást másolatban benyújtja a bankfiókhoz.
- (Az eljáró ügyvéd jelzi a fióknak a benyújtás megtörténtét, ezt követően a Bank benyújtja a jelzálogjog bejegyzésére, elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésére irányuló kérelmet; a kérelmek tulajdoni lapon történő széljegyzésének napján történik a folyósítás.)
- d) A Bank Folyósítási Nyilatkozatot állít ki, az alábbiak szerint:
- az eljáró ügyvéd a Bank által kiállított „Folyósítási Nyilatkozat” ellenében és Bank általi benyújtás (c/1. pont) esetén annak átadásával egyidejűleg adja át a tulajdonjog bejegyzési kérelmet és az annak alapjául szolgáló bejegyzési engedélyt, valamint az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének igazolását Bank részére, ügyvéd általi benyújtás esetén (c/2. pont) pedig a Folyósítási Nyilatkozat átadását követően ügyvéd haladéktalanul intézkedik a földhivatalhoz való benyújtás iránt
 - Folyósítási Nyilatkozat tartalma:
 - Bank igazolja, hogy a kölcsön- (illetve a lakáscélú állami támogatási szerződésben) előírt következő pontban felsoroltakon kívüli egyéb folyósítási feltételeket a Vevők teljesítették
 - Bank vállalja a vételár utolsó részletét képező kölcsön/támogatás folyósítását a széljegyzés napján, amennyiben
 - a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog legalább széljegyen szerepel
 - vevő tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelme széljegyen szerepel
 - a Bank és/vagy a Magyar Állam jelzálogjoga/elidegenítési és terhelési tilalma legalább széljegyen szerepel
 - a fenti sorrendben, valamint
a kölcsön folyósításának további feltétele, hogy a tulajdoni lapon ne legyen - se széljegyen se bejegyezve – olyan jog vagy tény (pl.: végrehajtási jog, felszámolási eljárás megindításának ténye, perindítás ténye), amely az Adós tulajdonjogának és/vagy a Hitelező/Magyar Állam jelzálogjogának, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmának bejegyzését/feljegyzését, vagy érvényesíthetőségét veszélyezteti vagy veszélyeztetheti, vagy egyéb hátrányos változást okoz
 - c/1.) szerint eljárás esetén a Folyósítási Nyilatkozat tartalmazza, hogy Bank vállalja, hogy az eljáró ügyvéd által rendelkezésére bocsátott, tulajdonjog bejegyzéshez szükséges dokumentumokat, illetve a Hitelező/Magyar Állam javára alapított jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez szükséges dokumentumokat – figyelembe véve az illetékes földhivatal nyitva tartását - legkésőbb a bejegyzési engedély rendelkezésre bocsátásának napját követő hivatali napon a földhivatalba benyújtja.
- e) Amennyiben nem az adásvételi szerződés tartalmazza a letéti szerződést, úgy rögzíteni szükséges, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy a hitelintézet által elvárt – adásvételi szerződéssel megegyező - tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés **letéti igazolásnak** is minősül.

10.3. Társasházi építmenyi jog

Olyan épülő új lakás vásárlás céljára nyújtott, egyösszegben folyósított lakáscélú kölcsönök esetén, ahol az ingatlanügyi hatóságnál társasházi előzetes alapító okirat került bejegyzésre, és a felek az adásvételi szerződésben társasházi építmenyi jog kikötését kívánják alkalmazni.

Az ingatlanügyi hatóság által - 2026. március elsején és azt követően - érkeztetett adásvételi szerződés alapján történő banki hiteligénylés befogadása esetén alkalmazható.

Az alábbi banki feltételek a jelenlegi jogszabályok és azok banki jogértelmezése alapján kerültek kialakításra, melyek a kialakítás alatt álló ingatlan-nyilvántartási gyakorlat és egyéb állásfoglalások miatt változhatnak. Ennek okán esetlegesen a már megkötött adásvételi szerződés módosítása válhat szükségessé.

- a) Tájékoztatásul: Az OTP Bank Nyrt./OTP Jelzálogbank Zrt./OTP Lakástakarék Zrt. által nyújtott kölcsön igénylésének és folyósításának is feltétele, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a **vevőnek az ingatlan egész tulajdoni hányadát terhelő** társasházi építmenyi joga bejegyzésre kerüljön. **Társasházi építmenyi jog résztulajdoni hányadra nem alapítható.**

Szövegjavaslat (minimum elvárás, az adásvételi szerződés további, az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 71/C. § (1) és (2) bekezdés rendelkezéseknek ellent nem mondó rendelkezést is tartalmazhat):

„Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy az Ingatlan helyiségsorszámon megjelölt, a jelen szerződés tárgyát képező leendő albetéte vonatkozásában a társasházi építmenyi jogot Vevő javára szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés... aláírásával.”

- b) A Vevő javára szóló, az alapító okirat szerinti lakásokra vonatkozó társasházi építmenyi jog kizárólag az adásvételi szerződésben alapítható, külön, ahhoz kapcsolódó dokumentumban nem
- c) Házastársak esetében, amennyiben a házastársak vagyontörségben élnek, társasházi építmenyi jog kikötése esetén mindkét házastársnak tulajdoni kell szereznie az ingatlanban. Ha a vevőnek nincs házastársa, vagy nincs olyan házastársa, akivel vagyontörségben él, ezt a tényi az adásvételi szerződésnek a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 11/A. (2) §-ában foglaltak ellenőrizhetősége miatt tartalmaznia kell.
- d) Arra vonatkozó eladói nyilatkozat hogy a vevő a vételárnak már legalább egy részét megfizette, mivel ez a társasházi építmenyi jog bejegyzésének egyik jogszabályi feltétele.
- e) Eladó kötelezettségvállalása, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát **(bejegyzési engedély)** a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi.
- f) Eladó kötelezettségvállalása, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.
- g) Eljáró **ügyvéd kötelezettségvállalása**, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül **benyújtja**.
- h) Rögzíteni szükséges a Vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön **folyósítását követően 5 munkanapon belül** igazolja a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.
- i) Amennyiben nem az adásvételi szerződés tartalmazza a letéti szerződést, úgy rögzíteni szükséges, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy a hitelintézet által elvárt – adásvételi szerződéssel megegyező - tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés **letéti igazolásnak** is minősül.

FIGYELEM: jogtanácsos letétkezelésre nem jogosult, ezért jogtanácsosi ellenjegyzés, valamint a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe helyezése esetén a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe vételére ügyvéd közreműködését kell igénybe venni. Kivétel: Honvédelmi Minisztérium által értékesített ingatlanok – ez esetben elfogadható, ha a Honvédelmi Minisztérium vállalja, hogy az engedélyt az adásvételi szerződést készítő jogtanácsos részére a folyósítást követő 2 munkanapon belül kiadja, aki köteles azt az illetékes földhivatalhoz 2 munkanapon belül benyújtani.

11. Rangsorcsere megállapodás

11.1. Amennyiben az adásvételi szerződés tartalma alapján szükséges, az alábbiak feltüntetése lehet indokolt:

Felek megállapodása és a földhivatal felé intézett kérelme arra vonatkozóan, hogy a Vevő tulajdonjogának a bejegyzésére irányuló kérelmét megelőzően – a ranghely megváltoztatásával - bírálja el az alábbi tárgyú kérelmeket (az ügylet jellegétől függően kerüljön feltüntetésre a szükséges mértékben)

- a) alapító okirat feljegyzése, bármely módosítása,
- b) társasház építése esetén építető hitelezőjének javára jelzálogjog bejegyzése, annak módosítása, törlése,
- c) társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése,
- d) ingatlan/épület feltüntetése,
- e) közműszolgáltatókat/harmadik személyeket illető szolgalmak, használati és vezetékjogok bejegyzése, módosítása.

11.2. A felek azon vállalása, hogy külön okiratba foglalt rangsorcsere megállapodás szükségessége esetén ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek.

12. Az adásvételi szerződés megszüntetése

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy felek a kölcsön / lakáscélú állami támogatás vagy kedvezmény folyósítását követően csak a Hitelező írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

13. Energetikai tanúsítvány

- a) annak rögzítése, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján kell-e tanúsítványt készíteni,
- b) **Használt lakás vásárlása** esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a felek nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az eladó az ingatlan energetikai tanúsítványát vevő részére az adásvételi szerződés megkötéséig bemutatta és vállalja, hogy
 - ha a hitelcél szerinti ingatlan egyben a kölcsön fedezetéül is szolgál, azt legkésőbb a kölcsönkérelem benyújtásának napjáig a vevő részére át is adja, annak folyósító hitelintézet részére való benyújtása céljából
 - ha a hitelcél szerinti ingatlan nem képezi a kölcsön fedezetét, azt legkésőbb a birtokba adás napján vevő részére át is adja

Építés alatt lévő új lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a felek nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az eladó az ingatlan energetikai tanúsítványát a vevő részére legkésőbb a kölcsön folyósításáig, részfolyósítás esetén az utolsó kölcsönrész folyósításáig át fogja adni.

14. Felek állampolgársági/honossági és cselekvőképességi nyilatkozata

14.1. Természetes személyek esetén:

Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincsen (amennyiben korlátozott, akkor ennek feltüntetése)

14.2. Nem természetes személyek esetén:

A nem természetes fél azon nyilatkozata, miszerint Magyarországon nyilvántartásba vett, jogképes gazdasági társaság, amely nem áll felszámolási eljárás, csődeljárás, végrehajtási eljárás hatálya alatt.

15. Adásvételi szerződés alaki kéllékei

15.1 minden oldal alján:

- a) felek aláírása/kézjegye (utolsó oldalon aláírás!) (a közbenső oldalakon a kézjegytől el lehet tekinteni, amennyiben az irat összefűzött lapokból áll, amelynek sérelme nélkül nem bontható meg az irat)
- b) folyamatos oldalszámozás (ettől el lehet térni, amennyiben az irat összefűzött lapokból áll, amelynek sérelme nélkül nem bontható meg az irat)
- c) felek neve olvashatóan
- d) felek ügyleti minősége

- e) ügyvéd aláírása/kézzel (a közbenső oldalakon a kézzel el lehet tekinteni, amennyiben az irat összefűzött lapokból áll, amelynek sérelme nélkül nem bontható meg az irat)

15.2. ügyvédi / jogtanácsosi ellenjegyzés:

- a) „ellenjegyzem” megjelölés
- b) ellenjegyzés helye, ideje
- c) ellenjegyző ügyvéd neve
- d) ügyvéd aláírása
- e) ügyvéd KASZ azonosítója
- f) szárazbélyegző lenyomata

FIGYELEM: az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd adósként/adóstársként, illetve zálogkötelezettként nem szerepelhet az ügyletben!

15.3. keltezés helye, ideje

15.4. A fenti alpontban írtak a papír alapú eljárásra vonatkoznak alapvetően, de az adásvételi szerződés elektronikus formában is benyújtható, ennek során

- a) elfogadható, ha az érintett felek az adásvételi szerződést **minősített elektronikus aláírással** vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírással **és időbélyegzővel látják el, melyet az ügyvéd ugyanilyen módon ír alá, hitelesít és jegyez ellen** (pl. E-szignó, Netlock).
- b) **további rendelkezésig elfogadható az is, ha az eredetileg papír alapon létrejött, felek által papíron aláírt és ügyvéd által papíron ellenjegyzett adásvételi szerződést az okiratszerkesztő ügyvéd szkenneli és minősített elektronikus aláírással, vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírással és időbélyegzővel látja el és így nyújtja be az illetékes földhivatal felé.**

Ha az eljáró ügyvéd az adásvételi szerződést ePapír szolgáltatás útján nyújtja be az ingatlan-nyilvántartásba, úgy kérjük, hogy a benyújtást követően az ePapír szolgáltatás felületéről letölthető, a benyújtott dokumentumokat tartalmazó **krx. formátumú fájlt**, valamint az eljáró ügyvéd cégkapujába érkező **„Értesítés automatikus érkeztetés” c. dokumentumot** küldjék meg a Bank munkatársa részére.

SPECIÁLIS ESETEK KELLÉKEI

16. Terhelt ingatlan vásárlása, tehermentesítés

Az adásvétel tárgyát képező ingatlant csak az eladó által korábban igénybe vett hitelintézet által nyújtott kölcsön, vagy lakáscélú állami támogatás/kedvezmény terhelheti.

16.1. Terhelt ingatlan vásárlása esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a teher pontos megjelölését,
- b) a teher jogosultját,
- c) a fennálló tartozás összegét.

16.2. A fennálló teher kiváltásának fedezetétől függően:

A./ Ha a vételárból az ügyfél által vállalt saját erő összege elegendő az eladó fennálló tartozásának kifizetésére, úgy azt alapesetben a saját erő összegéből kell kiegyenlíteni és legkésőbb folyósításig igazolni a tartozás megfizetését, valamint a teher törlésére irányuló kérelem földhivatalhoz való benyújtását.

Ez esetben **az adásvételi szerződésnek a fentiekben írtakon túlmenően tartalmaznia kell az alábbiakat:**

- a) az eladó kötelezettségvállalását, hogy a számlavezető hitelintézetnél a kölcsönszámla lezárása iránt intézkedik (nyilatkozata hitelező által átvett másolatát csatolja), valamint
- b) az eladó vállalja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítése után a kiváltott teherre, megszüntetett jogra vonatkozó törlési engedélyt haladéktalanul beszerzi, és az illetékes Földhivatalnak a mindenkor igazgatási szolgáltatási díj megfizetése mellett benyújtja, egy földhivatal által érkeztetett példányt a folyósító hitelintézetnek eljuttat.

B./ Ha a fennálló tartozás a kölcsön és/vagy a lakáscélú állami támogatás, valamint a megtakarítás összegéből kerül kiegyenlítésre:

B./1.) az adásvételi szerződésnek a fentiekben írtakon túlmenően tartalmaznia kell az alábbiakat:

- a) Eladó kötelezettségvállalását, hogy a fennálló teher jogosultja (idegen banki hitelező) által kiadott

(alábbiakban részletezett tartalommal megfogalmazott) Nyilatkozatot beszerzi és a Bank részére átadja.

- b) Eladó hozzájárulását, hogy a vevő részére a vételár megfizetéséhez nyújtott banki kölcsön / megtakarítás /a lakáscélú állami támogatás vagy kedvezmény (részben vagy egészben) a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet javára, az általa végtörlesztésre megjelölt számlaszámra kerüljön átutalásra, amelyet szerződésszerű teljesítésnek ismer el.
- c) Eladó kötelezettségvállalását, hogy abban az esetben, ha a vételár megfizetéséhez folyósított banki kölcsön, vagy a megtakarítás vagy a lakáscélú állami támogatás/kedvezmény összege csak részben fedezi az ingatlan terhelő kölcsöntartozás megszüntetéséhez szükséges összeget, úgy haladéktalanul intézkedik a különbözet egy összegben történő megfizetéséről és a kölcsönszámla lezárásáról. Ez esetben legkésőbb folyósításig *igazolni kell*, hogy a különbözet a kiváltandó kölcsön hitelszámlája átutalásra került. Ez esetben az adósnak folyósítási feltételként be kell nyújtani az erről szóló *idegen banki igazolást*.

B./2.) A Hitelező az eladót terhelő kölcsön kiváltását abban az esetben teljesíti, amennyiben a kölcsönkérelem/támogatásra, kedvezményre, megtakarítás kifizetésére vonatkozó kérelem benyújtásakor, illetve a kölcsön, vagy a megtakarítás, vagy a lakáscélú állami támogatás/kedvezmény kiegyenlítését (átutalását) megelőzően benyújtásra kerül egy 8 naptári napnál nem régebben kiállított, **az Eladó hitelezője által tett nyilatkozat** az alábbi tartalommal:

- a) A kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet adatot szolgáltat arról, hogy az (idegen banki) hitelező által meghatározott időpontban mennyi a kölcsön végtörlesztéséhez szükséges összeg.
- b) A kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet kötelezettséget vállal arra, hogy:
- b.1. a kölcsön végtörlesztése esetén 8 naptári napon belül intézkedik a bejegyzett terheknek az ingatlan tulajdoni lapjáról való töröltetéséről, valamint,

FIGYELEM: amennyiben az idegen bank nem vállalja ezen kötelezettség 8 naptári napon belüli teljesítését, úgy az adásvételi szerződésben rögzíteni szükséges az eljáró ügyvéd kötelezettségvállalását arra nézve, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt és a teher törlesztésre vonatkozó engedélyt egyidőben nyújtja be

- b.2. amennyiben a folyósító hitelintézet által átutalt összeg több mint a kiváltandó kölcsön összege, a kölcsön kiváltásához fel nem használt összeggel a Kedvezményezett felé elszámol, és
- b.3. elidegenítési és terhelési tilalommal is biztosított eladói kölcsön esetén: kötelezettséget vállal arra, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Adásvételi Szerződés alapján az ingatlan felett tulajdonjogot szerző személy(ek) tulajdonjoga valamint a jelzálogjogát követő zálogjogi ranghelyen a Kölcsön biztosítására, a Hitelező, és/vagy a Magyar Állam javára alapított zálogjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan tulajdoni lapjára.
- b.4. a hitelkiváltásra átutalt összeget a kölcsönszámlán történő jóváírásig úgy kezeli, hogy az összeg felett az adós nem rendelkezhet.
- b.5. A kiváltásra nyújtandó kölcsön összege a kiváltandó kölcsönt folyósító hitelintézet által kiállított igazoláson szereplő összeg 105 %-ában kerül meghatározásra.

17. Gondnokság alá helyezett személy eladó szerepel az ügyletben (Gondnok jár el)

Gondnok személyes adatainak és a gondnok kirendelő határozata számának feltüntetése. Rögzíteni szükséges, hogy

- az adásvételi szerződés érvényességének feltétele a gyámhatóság jóváhagyása, valamint, hogy amennyiben a gyámhivatal az adásvételi szerződés záradékolását a teljes vételár megfizetéséhez köti, úgy a gondnokolt törvényes képviselője vállalja, hogy a gondnokoltat illető vételárrészlet adásvételi szerződésben írt számlára történő megérkezéséről a gyámhatóságot haladéktalanul értesíti, a záradékolat adásvételi szerződés mielőbbi beszerzése érdekében. Ellenjegyző ügyvéd vállalja, hogy a gyámi záradékolat adásvételi szerződést olyan időpontban benyújtja a Földhivatalhoz, hogy Vevők – ezúton tett kötelezettségvállalásuk alapján – annak földhivatali érkeztetett példányát a folyósítástól számított 8 napon belül a folyósítói hitelintézet részére benyújthassák.

FIGYELEM: Kérjük, hogy gondnokolt személy hitelezhetőségének feltételeiről előzetesen egyeztessen fióki ügyintézőjével még a hitelkérelem befogadását megelőzően!

18. Kiskorú eladó szerepel az ügyletben (Törvényes képviselő jár el)

- a) törvényes képviselő személyes adatainak feltüntetése

- b) kiskorú esetén mindkét szülő aláírása szükséges
kivétel: csak az egyik szülő gyakorolja a szülői felügyeleti jogot (pl. egyik szülő elhunyt, szülői felügyeleti jogát jogerősen megszüntették)
annak indokát, hogy miért csak az egyik szülő jár el az ügyletben, a szerződés rögzítse
- c) 14 év feletti kiskorú esetén a kiskorú ÉS a törvényes képviselő aláírása szükséges
- d) 14 év alatti kiskorú esetén csak a törvényes képviselő aláírása szükséges
- e) rögzíteni szükséges, hogy az adásvételi szerződés érvényességének feltétele a gyámhatóság jóváhagyása
- f) rögzíteni szükséges, hogy amennyiben a gyámhivatal az adásvételi szerződés záradékolását a teljes vételár megfizetéséhez köti, úgy a kiskorú eladó törvényes képviselője vállalja, hogy a kiskorút illető vételárresztlet adásvételi szerződésben írt számlára történő megérkezéséről a gyámhatóságot haladéktalanul értesíti, a záradékolt adásvételi szerződés mielőbbi beszerzése érdekében. Ellenjegyző ügyvéd vállalja, hogy a gyámi záradékolt adásvételi szerződést olyan időpontban benyújtja a Földhivatalhoz, hogy Vevők – ezúton tett kötelezettségvállalásuk alapján - annak földhivatali érkezett példányát a folyósítástól számított 8 napon belül a folyósító hitelintézet részére benyújthassák.

FIGYELEM: Kérjük, hogy kiskorú vevő, vagy kiskorú tulajdonában álló ingatlan megterhelésének feltételeiről előzetesen egyeztessen fióki ügyintézőjével még a hitelkérelem befogadását megelőzően!

19. Külföldi állampolgár szerepel az ügyletben

19.1. a szerződésben szerepelnie kell a külföldi állampolgár arra vonatkozó nyilatkozatának, hogy a magyar nyelvet érti-e vagy sem.

Ha nem érti a magyar nyelvet, akkor az okiratból ki kell tűnnie annak, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy (ügyvéd vagy közjegyző) a külföldi személynek elmagyarázta.

19.2. a külföldi személynek rendelkeznie kell belföldi lakcímű kézbesítési megbízottal, és ennek adatait rögzíteni szükséges (abban az esetben, ha Magyarországon lakó- vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és nincs az ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelére belföldi lakóhellyel rendelkező képviselője).

20. Ingatlanhányad átruházása történik

20.1. Elővásárlási jog A./ gyakorlásával kapcsolatosan szükséges iratok:

Elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát

VAGY

Annak igazolását (eljáró ügyvéd nyilatkozata alapján), hogy az elővásárlásra jogosultak részére az elővásárlási jog gyakorlására szóló felhívás kézbesítésre került, és az abban foglalt / ennek hiányában a törvényes határidő letelt.

NEM FOGADHATÓ el az a nyilatkozat, miszerint az elővásárlásra jogosultak nagy számára tekintettel kiértékelésük nem történik meg.

B./ Az adásvételi szerződésben minden esetben rögzíteni szükséges, hogy arra az esetre, ha az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, azaz felek személyében a vevői oldalon - akár a vevői tulajdonjog bejegyzését megelőzően, akár azt követően - változás történik, a felek a banki kölcsönből fedezett vételárresztlet tekintetében a teljesítés módjaként a Bank által meghatározott törlesztési bankszámla útján történő teljesítést határozzák meg. (Azaz az elővásárlásra jogosult vevő csak és kizárólag ezen a módon teljesítheti ezen vételárresztletet szerződésszerűen.)

20.2. Használati megállapodás

- a) ügyvéd által ellenjegyzett;
- b) tartalmazza az ingatlan tulajdonosai, haszonélvezői által kötött megállapodást az ingatlan használatának pontos megosztására vonatkozóan;
- c) tartalmazza, hogy az ingatlanhányad fizikailag és műszakilag is elkülönül a többi ingatlantól, és külön bejárattal és külön közművekkel / hitelesített (al)mérő órákkal rendelkezik;
- d) tartalmazza a tulajdonostársak azon nyilatkozatát, hogy a megállapodásban rögzítettek jogutódaikra is kiterjednek;
- e) amennyiben vázrajz is kapcsolódik hozzá, azon valamennyi érintett fél általi aláírása mellett szükséges az

- üggyvédi ellenjegyzés is;
- f) amennyiben a tárgyi ügylethez kapcsolódóan, első ízben jön létre a használati megállapodás, vagy az az ügylethez kapcsolódóan kerül módosításra, úgy a megállapodás a megosztási vázrajzzal együtt úgy kerüljön összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható; egyebekben (korábban létrejött, megfelelő tartalmú és alakítású megállapodás esetén) az e) pontban írtak szerint szükséges eljárni.

Kivétel: amennyiben közös tulajdon megszüntetése történik (tulajdonostárs szerzi meg az ingatlan teljes tulajdoni hányadát), akkor a fentiek beszerzése nem szükséges

21. OTP Lakástakarék szerződés megtakarításából történő finanszírozása esetén alkalmazandó speciális szabályok

21.1. Amennyiben kizárólag a megtakarítás felhasználására kerül sor, a megtakarítás összegének vagy egyéb adatának (pl. számlaszám) szerződésben való külön megjelölése nem kötelező eleme a szerződésnek.

21.2. Az OTP Lakástakarék megtakarításból bármely vételárrészlet megfizetése finanszírozható.

21.3. A megtakarítás kifizetését követő 180 napon belül az OTP Lakástakarék Zrt. rendelkezésére kell bocsátani az eladó tulajdonjog átruházó nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt).

21.4. Amennyiben az OTP Lakástakarék Zrt. nem közvetlenül az eladónak utalja a megtakarítást az állami támogatásra jogosult személy nyilatkozata alapján, akkor a megtakarítás kifizetését követő 180 napon belül az OTP Lakástakarék Zrt. rendelkezésére kell bocsátani a megtakarításnak megfelelő összegű vételárrész megfizetését igazoló okiratot is, azaz az eladó ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervényét, amelynek útján igazolja az OTP Lakástakarék Zrt. felé, hogy a vevő ezen vételárrész fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. Ezen okirat az ún. kiutalási értesítő keltének napján vagy az OTP Lakástakarék szerződés felmondásáról szóló nyilatkozat OTP-hez való megérkezésének napján vagy azt követően keletkezhet.

21.5. Ha az OTP Lakástakarék a megtakarításból közvetlenül az eladónak utal az adásvételi szerződésben megjelölt számlaszámra valamely vételárrészt az ügyfél rendelkezése szerint, annak adásvételi szerződés szerinti esedékessége sem lehet korábbi, mint a kiutalási értesítő kelte vagy a felmondás OTP-hez való megérkezésének napja, de ebben az esetben nincs szükség külön átvételi elismervény OTP-hez való benyújtására.

21.6. Azon vevő tekintetében, aki a megtakarítás részét képező állami támogatásra jogosult személy (lakáselőtakarékoskodó vagy kedvezményezett) vagy annak közeli hozzátartozója, a rá eső vételárrész összegének el kell érnie a megtakarítás vagy – ha OTP Lakástakarék kölcsönt is igényeltek – a megtakarítás és a lakáskölcsön együttes összegét vagy az áthidaló kölcsön összegét (az ún. szerződéses összeget.)

22. Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja

- a) Az ingatlanra vonatkozó semmilyen fennmaradó terhet (pl. jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom; kivéve a haszonélvezeti vásárló ilyen jogát; eladási jog, visszavásárlási jog, vételi jog. kivéve: amennyiben hitelkiváltás is történik, és a vételi jog a kiváltandó hitelt biztosítja);
- b) Semmilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét vagy hatályát illetően (kivétel lehet, ha a szerződés hatályba lépésének vagy hatályban maradásának feltételeként a hitelezőnek a kölcsönkérelem pozitív elbírálását tartalmazó döntését írják elő; kivétel lehet továbbá, ha az eladó a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény („Kbftv.”) hatálya alá tartozik és az adásvételi Szerződés hatályosságához az eladó letétkezelőjének a beleegyezése szükséges.);
- c) Az adásvételi szerződés érvényessége nem függhet harmadik személy jóváhagyásától (kivéve a gondnokolt/kiskorú szerződő fél nevében a törvényes képviselő által tett kötelezettségvállaló nyilatkozathoz szükséges gyámhatósági hozzájárulást
- d) Elállási jog kikötését a kölcsön kifizetését követően, különösen a birtokba adás elmulasztásának következményeként.

23. CSOK Plusz, Otthon Start, Új Falusi CSOK, családi otthonteremtési kedvezmény, adó-visszatérítési támogatás és mozgássérültek állami támogatása esetén

Tájékoztatás:

Új lakás vásárlása abban az esetben finanszírozható, amennyiben

- a lakást gazdálkodó szervezet, befektetési alap természetes személy részére való értékesítés céljára építi vagy építteti, és
- amelyet első ízben, természetes személy részére értékesítenek.

Társasházi építményi jog kikötése esetén az OTP Bank Nyrt. és az OTP Jelzálogbank Zrt. Falusi CSOK hitelt, családi otthonteremtési kedvezményt, adó-visszatérítési támogatást és mozgássérültek állami támogatását nem nyújt a kérelmező részére.

Lakás vásárlása esetén az igénylést az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül kell benyújtani a folyósító hitelintézet részére (jogvesztő határidő).

FIGYELEM: a Pénzügyminisztérium állásfoglalása alapján a támogatási kérelem benyújtása és a támogatás folyósítása időpontjában az igénylő/támogatott személy tulajdonjog megszerzése irányuló szándéka esetén ítélt meg, illetve folyósítható a lakáscélú állami támogatás. Ha az igénylő/támogatott személy az ingatlan tulajdonjogát a kérelem benyújtása vagy a támogatás folyósítása időpontjában már megszerezte, akkor az adásvétel megvalósult, így a támogatás igénybevétele okafogyottá vált, ezért támogatási kérelem nem hagyható jóvá, illetve a jóváhagyott támogatási összeg nem folyósítható.

23.1. CSOK Plusz hitel, Otthon Start hitel és Új Falusi CSOK igénybevétele esetén az adásvételi szerződésben rendelkezni kell:

- a kölcsönt / támogatott kölcsön / támogatást képező vételár részletet a támogatott személy(ek) helyett a hitelintézet az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és annak alkalmazási körébe tartozó – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. Az ügyvédi letétbe történő teljesítés is elfogadható;
- a jogosult személy(ek) 100 %-os tulajdoni hányadot kell, hogy szerezzek(ek) a hitellel érintett ingatlan illetőségben (osztatlan közös tulajdon esetén használati megosztási megállapodás alapján lehetséges olyan résztulajdon megvásárlása esetén, ahol az érintett lakásrészre az igénylő(k) kizárólagos tulajdont szereznek).

FIGYELEM: Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan csak akkor lehet az Otthon Start kölcsön / CSOK Plusz kölcsön / támogatás célja, ha az ingatlan több lakásból/lakóházból áll és rendelkezésre áll használati megosztási szerződés.

- a vételárat vagy egy részét a vevő(k) CSOK Plusz Kölcsönből, Otthon Start kölcsönből vagy Új Falusi CSOK-ból egyenlíti(k) ki.
- új lakás vásárlása esetén igényelt adó-visszatérítési támogatás esetén a telekárát is tartalmazó vételár számlájában feltüntetett általános forgalmi adó összegét a vevő(k) adó-visszatérítési támogatásból egyenlíti(k) ki (figyelem! az adó-visszatérítési támogatás igénylése szempontjából kizárólag az 5 %-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla vehető figyelembe);
- a teljes vételár összetételét (CSOK Plusz, Új Falusi CSOK, Otthon Start, önerő, hitel bontásban).
- Az ingatlan vételára, megfizetésének ütemezése és módja. A vételár pontos összeggel meghatározott, az önerő megfizetését követően, utoljára esedékes részét Vevő a CSOK Plusz hitelből, Otthon Start hitelből, Új Falusi CSOK-ból adó-visszatérítési támogatásból kívánja megfizetni oly módon, hogy a Bank a támogatás összeget átutalja az Eladó(k) által megadott számlára;
- használati vagy haszonélvezeti jog nem terheli a hitellel érintett ingatlan illetőséget a vásárlást követően (ez alól a CSOK Plusz, Új Falusi CSOK esetében kivétel: együttesen igénylő házaspár vagy élettársak esetében egymás javára lehetséges).
- Adó-visszatérítési támogatás igénybe vétele esetén a vételárat meg kell bontani a lakóingatlanra és lakóingatlanok nem minősülő helyiségre eső vételár részekre, annak érdekében, hogy a számla kiállítása eltérő ÁFA-tartalommal történhessen

Szövegjavaslat:

„Eladó tudomásul veszi, hogy Vevő az-Ft összegű vételárhátralékot az OTP által nyújtott CSOK Plusz kölcsön / támogatás összegéből kívánja kiegyenlíteni. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy a folyósító hitelintézet a kölcsön / támogatási szerződésben rögzített folyósítási feltételek maradéktalan teljesülése esetén a kölcsönt / támogatást a Vevő részére folyósítja, az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy a pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. Eladó a pénzügyi intézményt az eladó által megjelölt számlára való folyósítást szerződésszerű teljesítésként fogadja el.”

- i) Otthon Start hitel esetén az adásvételi szerződésben kérjük feltüntetni a megvásárolandó lakás / egy lakásos lakóingatlan nettó alapterületét (a lakás nettó alapterületéhez hozzáadva a terasz, erkély, loggia területének felét) valamint a lakóingatlan négyzetméterárát bruttó összegben.

FIGYELEM: az igényelhető hitelek, valamint a CSOK Plusz, Otthon Start, Új Falusi CSOK tekintetében az adásvételi szerződés tartami elemein kívül eső előírásokra/feltételekre vonatkozó tájékoztatás a jelen tájékoztatóban nem teljeskörű, a sikeres igényléshez teljesítendő feltételek a külön, erre a célra kiadott tájékoztatóban kerültek feltüntetésre. Kérjük, előzetesen egyeztessen fióki ügyintézőjével még a hitelkérelem benyújtását megelőzően!

24. BIZALMI VAGYONKEZELÉS ALATT ÁLLÓ INGATLANOK VÁSÁRLÁSA

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) A vagyonkezelőnek minősülő eladótól származó nyilatkozatot, amely alapján kétségtávol megállapítható, hogy az adott ingatlan bizalmi vagyonkezelés alatt áll.
- b) A vagyonkezelőnek minősülő eladótól származó nyilatkozatot arról, hogy a bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján az eladó az ingatlan vagyonkezelője és tulajdonosa, így jogosult rendelkezni az ingatlannal
- c) A vagyonkezelő nyilatkozatát arról, hogy:
 - az adott ingatlant érintően a bizalmi vagyonrendelési szerződés nem tartalmaz semmilyen olyan feltételt, időmeghatározást vagy rendelkezési jogi korlátot, melynek következtében annak a vagyonkezelő által történő értékesítése a bizalmi vagyonkezelési szerződésbe ütközne.
 - az ingatlan tekintetében nincs másik vagyonkezelő
 - a vagyonkezelésre szóló megbízást egyik azt aláíró fél sem mondta fel

A c) pont első bekezdésében szereplő nyilatkozat hiánya esetén:

- a vagyonrendelő és kedvezményezett aláírását és nyilatkozatát arról, hogy az adásvételi szerződést megismerték és az nem ütközik az a vagyonkezelési szerződésben általuk kikötött feltételekbe a vagyonrendelő(k) és a kedvezményezett(ek) - és ha van, akkor másik vagyonkezelő(k) - is aláírja az adásvételi szerződést, amelyben kifejezetten nyilatkoznak ezen személyek arról, hogy az adásvételi szerződés nem ütközik a bizalmi vagyonkezelési szerződésbe/közokiratba, annak megfelelő

vagy a vagyonrendelő(k), a kedvezményezett(ek) - és ha van, akkor másik vagyonkezelő(k) - egy külön, ügyvéd által ellenjegyzett hozzájáruló nyilatkozatot készítenek, amelyben rögzítésre kerül, hogy az aláírt adásvételi szerződés a nyilatkozatuk mellékletét képezi, annak tartalmát megismerték és hogy az adásvételi szerződés nem ütközik a bizalmi vagyonkezelési szerződésbe/közokiratba, annak megfelelő, illetve ez a nyilatkozat a bank számára benyújtásra kerül

