

A JELEN SZERZŐDÉSMINTA EGY SEGÉDLET, AMELY AZ ERSTE BANK HUNGARY ZRT. ÁLTAL AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSEKSEL SZEMBEN TÁMASZTOTT BANKI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉT SEGÍTI ELŐ, HASZNÁLATA NEM KÖTELEZŐ. A SZERZŐDÉST SZÜKSÉGES KIEGÉSZÍTENI AZ EGYEDI ÜGYLETRE VONATKOZÓ LÉNYEGES ELEMEKKEL, TOVÁBBÁ ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉSSEL KELL ELLÁTNI VAGY KÖZOKIRATBA KELL FOGLALNI.

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

• [\*]

(születési családi és utóneve: [\*];  
születési helye és ideje: [\*], [\*];  
anyja születési családi és utóneve: [\*];  
lakcíme: [\*];  
**személyi azonosítója:** [\*];  
állampolgársága: [\*]) mint **eladó** (a továbbiakban: „**Eladó1**”)

• [\*]

(születési családi és utóneve: [\*];  
születési helye és ideje: [\*], [\*];  
anyja születési családi és utóneve: [\*];  
lakcíme: [\*];  
**személyi azonosítója:** [\*];  
állampolgársága: [\*]) mint **eladó** (a továbbiakban: „**Eladó2**”)

Az Eladó1 és az Eladó2 a továbbiakban együttesen: „**Eladók**”.

másrészről

• [\*]

(születési családi és utóneve: [\*];  
születési helye és ideje: [\*], [\*];  
anyja születési családi és utóneve: [\*];  
lakcíme: [\*];  
**személyi azonosítója:** [\*];  
állampolgársága: [\*]) mint **vevő** (a továbbiakban: „**Vevő1**”)

• [\*]

(születési családi és utóneve: [\*];  
születési helye és ideje: [\*], [\*];  
anyja születési családi és utóneve: [\*];  
lakcíme: [\*];  
**személyi azonosítója:** [\*];  
állampolgársága: [\*]) mint **vevő** (a továbbiakban: „**Vevő2**”)

között az alulírt helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

A Vevő1 és a Vevő2 a továbbiakban együttesen: „**Vevők**”.

[\*]  
Eladó1

[\*]  
Eladó2

[\*]  
Vevő1

[\*]  
Vevő2

[\*]  
Ügyvéd

A JELEN SZERZŐDÉSMINTA EGY SEGÉDLET, AMELY AZ ERSTE BANK HUNGARY ZRT. ÁLTAL AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSEKSEL SZEMBEN TÁMASZTOTT BANKI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉT SEGÍTI ELŐ, HASZNÁLATA NEM KÖTELEZŐ. A SZERZŐDÉST SZÜKSÉGES KIEGÉSZÍTENI AZ EGYEDI ÜGYLETRE VONATKOZÓ LÉNYEGES ELEMEKKEL, TOVÁBBÁ ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉSSEL KELL ELLÁTNI VAGY KÖZOKIRATBA KELL FOGLALNI.

Az Eladók és a Vevők a továbbiakban együttesen: „**Felek**”.

### I. A szerződés tárgya

1. Eladók kijelentik, hogy **1/2 – 1/2 arányban tulajdonukban** áll az ingatlan-nyilvántartásban [\*] [\*]. kerület belterület, [\*] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a [\*]. számon található, [\*] m<sup>2</sup> alapterületű, [\*] egész szobás, „lakás” megjelölésű ingatlan, az önálló ingatlanhoz tartozó, közgyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségekkel (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).
2. Eladók a jelen szerződés aláírásával anyagi és büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ők, sem pedig felhatalmazásuk alapján harmadik személyek változtatásokat nem kezdeményeztek.
3. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén teher szerepel, az alábbiaknak megfelelően:
  - a III/[\*] rovatszámom a [\*] számú határozattal a ..... javára (a továbbiakban: „**Jogosult**”) [\*],- HUF, azaz [\*] forint és járulékai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került feljegyzésre (a továbbiakban együttesen: „**Terhek**”).

Felek a jelen szerződésben meghatározzák az Ingatlant terhelő Terhek törlésének (a továbbiakban: „**Tehermentesítés**”) folyamatát, tekintettel arra, hogy a Vevők tehermentes Ingatlant kívánnak megvásárolni.

4. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan a jelen szerződés I.3. pontjában meghatározott Terheket nem számítva per-, teher- és igénymentes.

### II. A szerződés jogcíme

1. Az Eladók jelen szerződéssel eladják az Ingatlan tekintetében fennálló **1/2 - 1/2** (mindösszesen **1/1**) arányú tulajdonjogukat, a Vevők pedig **adásvétel jogcímén** megvásárolják az Ingatlan mindösszesen 1/1 tulajdoni illetőségét az alábbiak szerint:
  - Vevő1 az Ingatlan **1/2** tulajdoni arányát vásárolja meg
  - Vevő2 pedig az Ingatlan **1/2** tulajdoni arányát vásárolja meg.

### III. A vételár, fizetési határidő

1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételára: [\*],- HUF,- azaz [\*] forint (a továbbiakban: „**Vételár**”).

A fent meghatározott Vételárból az Eladó1-et [\*] HUF,- azaz [\*] forint összeg illeti meg.

A fent meghatározott Vételárból az Eladó2-t [\*] HUF,- azaz [\*] forint összeg illeti meg.

A JELEN SZERZŐDÉSMINTA EGY SEGÉDLET, AMELY AZ ERSTE BANK HUNGARY ZRT. ÁLTAL AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSEKSEL SZEMBEN TÁMASZTOTT BANKI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉT SEGÍTI ELŐ, HASZNÁLATA NEM KÖTELEZŐ. A SZERZŐDÉST SZÜKSÉGES KIEGÉSZÍTENI AZ EGYEDI ÜGYLETRE VONATKOZÓ LÉNYEGES ELEMEKKEL, TOVÁBBÁ ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉssel KELL ELLÁTNI VAGY KÖZOKIRATBA KELL FOGLALNI.

2. A Vételárat a Vevők az alábbiak szerint fizetik meg az Eladók részére:

- a. [ \* ],- HUF,- azaz [ \* ] forint összegű vételár-részletet Vevők legkésőbb [ \* ] év [ \* ] hónap [ \* ] napjáig átutalással fizetnek meg az Eladó1 [ \* ] Banknál vezetett [ \* ] - [ \* ] - [ \* ] számú bankszámlájára, melyet a Felek foglalónak tekintenek. Eladó1 a foglaló összegének a számláján történő jóváírásáról ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatot köteles a Vevőknek átadni.

Az Eladó1 nyilatkozik arról, hogy **elszámol** az Eladó2-vel a számlájára megfizetett vételár-részlet tekintetében, a bankszámlát meg nem jelölő Eladó2 pedig a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy **tudomásul veszi és elfogadja a vételár-részlet teljesítésének fent meghatározott módját.**

- b. Felek megállapodnak, hogy a Vételárból fennmaradó [ \* ] HUF,- azaz [ \* ] forint vételárhátralékot (a továbbiakban: „**Vételárhátralék**”) a Vevőknek legkésőbb [ \* ] év [ \* ] hónap [ \* ] napjáig kell megfizetniük. A Vevők kijelentik, hogy a Vételárhátralékot az **ERSTE BANK HUNGARY Zrt.-vel** (a továbbiakban: „**Bank**”) kötendő **lakásvásárlási kölcsönszerződés** alapján, **banki kölcsönből** kívánják megfizetni az alábbiak szerint:

A. A kölcsön folyósítása kettő részletben történik:

- A Bank első lépésben a Vevők által igényelt kölcsönből **a Jogosult által kiadott tartozásigazolásban megjelölt összeget közvetlenül utalja el a szándéknyilatkozatban megjelölt zárolt bankszámlára.**
- A kölcsön **többi része a Vevők ERSTE BANK HUNGARY Zrt.-nél vezetett számláján zárolásra kerül.** Eladók tudomásul veszik, hogy a Tehermentesítést követően fennmaradó kölcsönrész csak azt követően kerül átutalásra az Eladók által megjelölt bankszámlára, amennyiben a Jogosult a Terhek tekintetében a törlési engedélyeket kiadja és azok az illetékes földhivatalhoz benyújtásra, valamint érkeztetésre kerülnek, a földhivatali benyújtást a Terhek törlésére irányuló érkeztetett ingatlan-nyilvántartási kérelemmel és törlési engedéllyel, széljegyzett tulajdoni lappal igazolják a Bank felé.
- Az Eladók kijelentik, hogy **a tehermentesítést követően a fennmaradó összeget** az Eladó1 [ \* ] Banknál vezetett [ \* ] - [ \* ] - [ \* ] számú bankszámlájára kéri átutalással teljesíteni.

Az Eladó1 nyilatkozik arról, hogy **elszámol** az Eladó2-vel a számlájára megfizetett vételár-részlet tekintetében, a bankszámlát meg nem jelölő Eladó2 pedig a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy **tudomásul veszi és elfogadja a vételár-részlet teljesítésének fent meghatározott módját.**

- Az Eladók a fenti módon meghatározott teljesítést (tehát mind a tehermentesítést, mind az azt követően fennmaradó összeg megfizetését) **a saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el.**

A JELEN SZERZŐDÉSMINTA EGY SEGÉDLET, AMELY AZ ERSTE BANK HUNGARY ZRT. ÁLTAL AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSEKSEL SZEMBEN TÁMASZTOTT BANKI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉT SEGÍTI ELŐ, HASZNÁLATA NEM KÖTELEZŐ. A SZERZŐDÉST SZÜKSÉGES KIEGÉSZÍTENI AZ EGYEDI ÜGYLETRE VONATKOZÓ LÉNYEGES ELEMEKKEL, TOVÁBBÁ ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉssel KELL ELLÁTNI VAGY KÖZOKIRATBA KELL FOGLALNI.

B. Tekintettel a fent kifejtettekre:

- Felek az **Ingotlan tehermentesítésének és a Vételár megfizetésének a jelen szerződésben kifejtett módjához kifejezetten hozzájárulnak**, és felhatalmazzák az ERSTE BANK HUNGARY Zrt-t az eljárás lebonyolítására.
- Eladók **felhatalmazzák** a Vevőket, hogy az általuk az ERSTE BANK HUNGARY Zrt-től igényelt kölcsön, mint utolsó vételárrészlet összegét **az Ingotlan Tehermentesítésére fordítsa**.
- Az Ingotlanon az Eladók tekintetében fennálló kölcsön végtörlesztése és a bejegyzett **terhek törlésére irányuló kérelmek beszerzése az Eladók kötelezettsége**.
- **Eladók szavatolják a Vevők akadálymentes tulajdonszerzését** és azt, hogy ezáltal **per- teher- és igénymentes tulajdonjogot szerezhetnek**.

#### **IV. Nyilatkozat az illetékes Földhivatal részére**

1. Eladók a jelen szerződés aláírásával ahhoz járulnak hozzá, hogy a Vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmét az **Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a Földhivatal tartsa függőben**, vegye nyilvántartásba az eladói tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig.
2. Eladók Vevő1 [\*] arányú és Vevő2 [\*] arányú tulajdonjogának **adásvétel jogcímén** történő bejegyzéséhez szükséges **feltétlen és visszavonhatatlan** nyilatkozatot, a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, az ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg, és ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a teljes vételár bármely fél részéről történő megfizetésének igazolását követően a letéteményes 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.
3. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe vette (**letéti igazolás**).
4. A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyeket a teljes vételár kifizetését követő [\*] napon belül az **eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére** a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal, a szükséges példányszámban.

#### **V. Birtokátruházás (Birtokbaadás)**

1. Felek rögzítik, hogy az Eladók az Ingotlan birtokát a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg a Vevőkre átruházzák, **birtokba adják**.
2. Felek megállapodnak, hogy a birtokátruházáskor rögzítik a közüzemi órák állását. Eladók vállalják, hogy a birtokátruházás időpontjáig felhasznált a közüzemi szolgáltatásokat megtérítik.
3. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingotlannal kapcsolatos terheket - ideértve a kárveszélyt is - a birtokátruházásig az Eladók, attól kezdve a Vevők köteles viselni, úgyszintén

A JELEN SZERZŐDÉSMINTA EGY SEGÉDLET, AMELY AZ ERSTE BANK HUNGARY ZRT. ÁLTAL AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSEKSEL SZEMBEN TÁMASZTOTT BANKI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉT SEGÍTI ELŐ, HASZNÁLATA NEM KÖTELEZŐ. A SZERZŐDÉST SZÜKSÉGES KIEGÉSZÍTENI AZ EGYEDI ÜGYLETRE VONATKOZÓ LÉNYEGES ELEMEKKEL, TOVÁBBÁ ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉSSEL KELL ELLÁTNI VAGY KÖZOKIRATBA KELL FOGLALNI.

a használatra és a hasznok szedésére a birtokátruházásig az Eladók, attól kezdődően a Vevők jogosultak.

## **VI. Egyebek**

1. Felek a kölcsön folyósítása esetén már most hozzájárulnak ahhoz, hogy az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. javára [ \* ],- HUF, azaz [ \* ] forint tőke és szerződés szerinti járuléka erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre. A Vevők a jelzálogjog biztosítására a jelen szerződés kikötésével az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. javára elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak, amelynek feljegyzését kérik az illetékes földhivataltól.
2. **Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a későbbiek során benyújtásra kerülő – a tárgyi ingatlan tulajdoni lapján rögzített terhelésekre vonatkozó – törlési engedély(ek)e)t felek külön nyilatkozata nélkül, a szerződésben tett rangsorcsere kérelmük, hozzájárulásuk alapján legelőször intézze el, ezáltal a tárgyi ingatlant a vevői tulajdonjog bejegyzés előtt vagy azzal egyidejűleg tehermentesítse.**
3. A Felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön 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.**
4. Eladók átadják a Vevőknek az ingatlan **[ \* ] számú energetikai tanúsítványát**, melynek átvételét a Vevők jelen szerződés aláírásával elismernek.
5. Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel bíró **[ \* ] állampolgárok**.
6. Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a [ \* ] Ügyvédi Irodát (székhely: [ \* ]; eljáró ügyvéd: [ \* ]), hogy a jelen szerződést elkészítse és ellenjegyezze és egyebekben őket a jelen jogügylettel kapcsolatban a földhivatali, NAV és egyéb eljárásokban az ügyvédi törvényben foglalt jogkörrel képviselje. Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlapok kitöltésére is kiterjed. Ügyintéző ügyvéd az Iroda nevében a meghatalmazást elfogadja.
7. A Tehermentesítést követően a Vevők **az Ingatlan tehermentes tulajdonjogát szerzik meg.**

**Felek a jelen szerződést együttes elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg helybenhagyólag írták alá.**

[ \* ], 201[ \* ].[ \* ] hónap [ \* ]. napján

[ \* ]

Eladó1

[ \* ]

Eladó2

[ \* ]  
Eladó1

[ \* ]  
Eladó2

[ \* ]  
Vevő1

[ \* ]  
Vevő2

[ \* ]  
Ügyvéd

A JELEN SZERZŐDÉSMINTA EGY SEGÉDLET, AMELY AZ ERSTE BANK HUNGARY ZRT. ÁLTAL AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSEKSEL SZEMBEN TÁMASZTOTT BANKI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉT SEGÍTI ELŐ, HASZNÁLATA NEM KÖTELEZŐ. A SZERZŐDÉST SZÜKSÉGES KIEGÉSZÍTENI AZ EGYEDI ÜGYLETRE VONATKOZÓ LÉNYEGES ELEMekkel, TOVÁBBÁ ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉSSEL KELL ELLÁTNI VAGY KÖZOKIRATBA KELL FOGLALNI.

\_\_\_\_\_  
[\*]

Vevő1

\_\_\_\_\_  
[\*]

Vevő2

Készítettem és ellenjegyzem [\*], 201[\*].[\*] hónap [\*]. napján:

\_\_\_\_\_  
[\*]

Eladó1

\_\_\_\_\_  
[\*]

Eladó2

\_\_\_\_\_  
[\*]

Vevő1

\_\_\_\_\_  
[\*]

Vevő2

\_\_\_\_\_  
[\*]

Ügyvéd