

## Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei ERSTE Lakástakarék Zrt. által nyújtott jelzáloghitel esetén

### Tisztelt Ügyfelünk!

Amennyiben új- vagy használt lakás vásárlásához **ERSTE Lakástakarék Zrt.** által nyújtott azonnali áthidaló kölcsönt vagy áthidaló kölcsönt vagy lakáscélú kölcsönt kíván igénybe venni, úgy szükségessé válik a megfelelő alakissággal, és tartalmi elemekkel rendelkező adásvételi szerződés benyújtása. Az alábbiakban összefoglaljuk Önnek az adásvételi szerződéssel kapcsolatos általános követelményeket, az ERSTE Lakástakarék Zrt. kizárólag az alábbi tájékoztatónak megfelelően elkészített adásvételi szerződéseket fogadja el a kölcsön kérelmekhez.

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

### Az adásvételi szerződésből adódó vételár fizetési kötelezettségre vonatkozó speciális ágazati szabályok áthidaló/azonnali áthidaló és lakáskölcsön esetében

Áthidaló és azonnali áthidaló kölcsönből csak olyan végleges, aláírt adásvételi szerződésből fennálló vételár tartozás finanszírozható, amely az áthidaló/azonnali áthidaló kölcsönre vonatkozó kölcsönkérelem benyújtásának az időpontjában fennállt, vagy ezt követően keletkezett.

Lakáskölcsönből csak olyan végleges, aláírt adásvételi szerződésből fennálló vételár tartozás finanszírozható, amely a kiutalási értesítő dátumának napján fennáll, vagy ezt követően keletkezett.

### I. Kötelező (érvényességi) 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 Inyvt. 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.)*

Nem fogadható el a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye, kivéve, ha

- a) az adásvétel tárgyát képező, és a kölcsön igénybevételével megvásárlásra kerülő célingatlan nem a kölcsön fedezete, vagy
  - b) gazdálkodó szervezet által épített, 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 bejegyzéséhez, illetve a haszonélvezeti jog / özvegyi jog / korlátozott haszonélvezeti jog törléséhez történő hozzájárulását (külön nyilatkozatban is megfelelő).
  10. A szerződő felek (amennyiben magánszemélyek) 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 szerződéskötési minőségét. Az aláírásoknak – az ingatlan-nyilvántartási törvénynek is megfelelően - nyilvánvalóan azonosíthatónak kell lenni. (A minden oldal aláírása, mint követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.)
  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 Lakástakarék 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
  - **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 késelem 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 az ERSTE Lakástakarék Zrt. rendelkezésére, amelyben kötelezi magát arra, hogy a késelem jogkövetkezményeit (kötbér, kamat, stb.) semmilyen körülmények közt nem számolja el az ERSTE Lakástakarék Zrt. által folyósított kölcsönnel szemben és kijelenti, hogy a meg nem fizetett kötbér, késedelmi kamat, stb. ellenére a vevő(k) tulajdonjog bejegyzését, illetve az ERSTE Lakástakarék Zrt. jelzálogjogának a bejegyzését nem akadályozza.*

- **legutolsó része az ERSTE Lakástakarék 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 a lakás eladójának:*

- *ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokirat, vagy közjegyző által készített közokirat formájában kell lenyilatkoznia, vagy*
- *ha a szerződés szerint ügyvédi letéti számlára kell utalni a vételárat, úgy a letétkezelő ügyvédnek kell nyilatkoznia, letéti igazolás formájában, hogy a vevő a hiányzó vételár részletét - amennyivel kevesebb kölcsön folyósítható - az eladó részére kifizette, vagy az eljáró ügyvédnél ügyvédi letéti számlára befizette.*

*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 teljesítés 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. Végrehajtás alatt álló vállalkozás által értékesített ingatlan megvásárlása esetén a vevők nyilatkozatát, miszerint ismert előttük annak ténye, hogy az eladó ellen végrehajtás van folyamatban, az adásvételi szerződést ezen tény ismeretében – tényleges adásvételre irányuló szándékuknak megfelelően – kötötték meg.
5. **Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladók tulajdonjog bejegyzési engedélyét:**
- *„Eladók a vevők ... 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 a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja továbbá a letétbehelyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja az ERSTE Lakástakarék Zrt. részére*

6. A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.
7. 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 **ERSTE Lakástakarék Zrt.** írásban hozzájárul. A **ERSTE Lakástakarék Zrt.** írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
8. **Az ún. arányossági szabály alkalmazás lakás-takarékpénztári lakásvásárlási célú kölcsönök esetében:**

Csak abban az esetben finanszírozható lakás-előtakarékossági megtakarításból, illetve lakáskölcsönből, vagy áthidaló/azonnali áthidaló kölcsönből egy adott lakáscélú ingatlan megvásárlása, amennyiben a lakás-előtakarékoskodónak, illetve az ő közeli hozzátartozójának, valamint abban az esetben, ha a szerződésben cselekvőképes kedvezményezettet jelöltek meg a kiutalás időpontjára a cselekvőképes kedvezményezettnek, vagy/és az ő közeli hozzátartozójának az adott lakáscélú ingatlanban megszerzett eszmei tulajdoni hányada, nem kevesebb, mint az adott ingatlanra fordított lakás-takarékpénztári szerződés szerződéses összegének a teljes vételárhoz viszonyított aránya.

9. **Szakaszos finanszírozás esetén:**

Az adásvételi szerződésnek a **fizetési ütemezést** is tartalmaznia kell, összhangban a műszaki készülségi 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 Az adásvételi szerződés megköthető tulajdonjog fenntartással is függőben tartás helyett.
2. **Használatba vételi engedéllyel még nem rendelkező társasházi új lakás esetén, illetve új építésű és az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként még be NEM jegyzett célingatlanok esetében a lakás-takarékpénztári LAKÁSKÖLCSÖNRE vonatkozó különleges szabály:**

Abban az esetben, ha a konstrukcióból egyértelműen kitűnik, hogy lakás vásárlási célzatú kölcsön kifolyósításától számított 120 napon belül a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem biztosítható (pl. mert a tárgyban ingatlannak az ingatlan nyilvántartásba önálló ingatlanként történő feltüntetése nem lehetséges ezen idő alatt), a kölcsön legalább kötelező folyósítási feltétele az Eladó által aláírt igazolás bemutatása, mely szerint a konstrukció speciális jellegéből adódóan, önhibáján kívül nem tudja az Adós a kölcsön folyósításától számított 120 napon belül a lakáscélú felhasználást bizonyítani.

3. **A folyósítást követő 120 napon belül történő tulajdonjog bejegyzési kötelezettség biztosítása kizárólag LAKÁSKÖLCSÖN esetén:**

A lakás-takarékpénztárakra vonatkozó ágazati szabályok szerint abban az esetben, ha lakáscélú felhasználás ingatlan adásvétel, a vevő köteles a szerződéses összeg kifizetésétől számított 120 napon belül a tulajdonjog bejegyzést igazolni. Ennek az elmulasztása esetén az ERSTE Lakástakarék Zrt. köteles a lakáskölcsön szerződést felmondani. Az itt írtakra tekintettel, minden olyan konstrukció esetében, ahol a 120 napos igazolás nem teljesíthető, az eladóval igazoltatni kell, hogy a vevőtől független, a konstrukció természetéből eredő okból nem tudja a vevő a 120 napos igazolási határidőt teljesíteni. mindez nem mentesítheti a vevőt a tulajdonjog bejegyzésének igazolása alól, csak határidő hosszabbítás biztosítható.

4. **Tulajdonjog fenntartás:** a jelen tájékoztató **I.7.b) és III.1.3 pontjában** írt esetben a kölcsönből finanszírozott utolsó vételár rész megfizetésére az eladó tulajdonjogáról lemondó és a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező nyilatkozatának földhivatali benyújtását követően kerülhet sor. Erre vonatkozóan az ERSTE Lakástakarék 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 Lakástakarék Zrt. hitelígérvényének kiállítását követően eladó tulajdonjogáról lemond a vevő javára, az utolsó - kölcsönből finanszírozott - vételár rész megfizetésére ezt követően kerül sor.

5. **Az eladó jogán terhelt célingatlan tehermentesítése esetén a következő rendelkezés szerepeljen a szerződésben:**

*„A szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a földhivatal a későbbiek során benyújtásra kerülő törlési engedély(eke)t a felek külön nyilatkozata nélkül, a szerződésben tett rangsor megváltoztatására irányuló (rangsorcserre) kérelmük, hozzájárulásuk alapján legelőször intézze el, ezáltal a tárgyi ingatlant a vevői tulajdonjog bejegyzés előtt vagy azzal egyidejűleg tehermentesítse.”*

6. **Amennyiben a célingatlan tehermentesítése az ERSTE Lakástakarék Zrt. által nyújtott kölcsönből történik:**

A kölcsön folyósítására két részletben kerül sor. Az ERSTE Lakástakarék Zrt. 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 Lakástakarék Zrt. számláján visszatartásra kerül. Eladó tudomásul veszi, hogy a tehermentesítést követően fennmaradó kölcsön rész 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 az ERSTE Lakástakarék Zrt. felé.

7. **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 / vételár részt / vagy eladói saját erőt az eladó előtörleszti a zálogjogosultnak vagy a foglaló / előleg / vételár rész a vevő ERSTE BANK HUNGARY Zrt-nél (továbbiakban: Bank) vezetett számlájára kerül átutalásra, ahol a Bank zárolja. A zálogjogosult által kiadott szándéknyilatkozatában szereplő tartozás összege erejéig ez kiegészítésre kerül a vevő részére folyósított banki



kölcsönrel - mint utolsó vételárésszel - és így együtt kerül elutalásra a zálogjogosult szándéknyilatkozatában a végtörlesztésre megjelölt bankszámlára.

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.

8. **Nem csak az eladó a fennálló kölcsöntartozás adója (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.
9. **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 Lakástakarék 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.
10. **Hitelkiváltás és tulajdoni hányad megváltás együtt:**

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