

K&H Bank Zrt.



1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.
 telefon: (06 1/20/30/70) 335 3355 fax:
 (06 1) 328 9696 Budapest
 1851 www.kh.hu •
 bank@kh.hu

Adásvételi szerződés kötelező alaki és tartalmi követelményeire vonatkozó szabályok (Magánszemélyek részére)

Kedves Ügyfelünk!

Amennyiben Ön Lakásvásárlási hitelt igényel a K&H Bank Zrt-től, a kölcsöne engedélyezéséhez megfelelő alaki és tartalmi követelményekkel rendelkező adásvételi szerződést kell benyújtania.

Az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokat az ingatlan – nyilvántartásról szóló 1997. évi, CXLI. törvény és a törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet fogalmazza meg. A jelen tájékoztatóban összefoglaltuk Önnek a törvény támasztotta legfontosabb elvárásokat, valamint a sikeres hitelbírálat érdekében alkalmazandó - Bank által támasztott - rendelkezéseket. Ezzel a tájékoztatóval is szeretnénk Önnek segítséget nyújtani a minél gyorsabb ügyintézéshez.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy az ingatlan adásvételi szerződés csak írásban érvényes és azt ügyvédnek kell ellenjegyeznie vagy közjegyzői okiratba kell foglalni.

Kérjük, hogy a jelen dokumentum tartalmáról tájékoztassa az adásvételi szerződést elkészítő ügyvédet, még az adásvételi szerződés megkötése előtt!

Jelen dokumentumban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, továbbá az egyedi esetek sajátosságára tekintettel, a K&H Bank Zrt. a felsorolt feltételektől eltérő, vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírhatja az adásvételi szerződésben.

1) Az ingatlan adásvételi szerződés kötelező formai kellei:

- a) Írásbeliség:** Az adásvételi szerződés kizárólag írásban érvényes **és ügyvédnek kell ellenjegyeznie (vagy közjegyzői okiratba kell foglalni).** Az ügyvédi ellenjegyzés, okiratszerkesztés szabályait és az okirat alakiságát a mindenkor hatályos ingatlan-nyilvántartási törvény és ügyvédi törvény határozza meg, melyet az okiratot szerkesztő ügyvéd köteles betartani.
- b) Nyilvánvaló azonosíthatóság:** A felek aláírásának az ingatlan – nyilvántartásról szóló törvény értelmében nyilvánvalóan azonosíthatónak kell lennie. A nyilvánvaló azonosíthatóság azt jelenti, hogy a felek, aláírásuk alatt, olvashatóan megjelölték saját nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (pl.: Eladó, Vevő, Haszonélvező)
- c) Több lapból álló okiraatra vonatkozó feltételek:** Több lapból álló adásvételi szerződés esetén a lapokat folyamatos sorszámozással kell ellátni, valamint a szerződő felek vagy az okiratban arra meghatalmazott félnek, az ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek eredeti kézjegyét kell, hogy tartalmazza az okirat minden egyes oldalán.
- d) Keltezés helye és ideje**

2) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:

- a) Szerződő felek adatai**
 - i) Magánszemély esetén**
 - ❖ családi és utónév



- ❖ születési családi és utónév
- ❖ születési hely és idő
- ❖ anyja születési neve

- ❖ lakcím (állandó lakcím kötelező, emellett feltüntetendő az ideiglenes, ha van)
- ❖ személyazonosító jel (lakcímkártya hátsó oldalán található személyi azonosító utolsó 4 számjegye)
 - ❖ adóazonosító jel
 - ❖ állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat **ii)** Nem természetes személy esetén (amennyiben az eladó nem magánszemély)
 - ❖ név vagy cégnév
 - ❖ statisztikai azonosító
 - ❖ székhely
 - ❖ cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma
 - ❖ törzsszám

b) Az ingatlan(ok) pontos megjelölése

- ❖ település neve
- ❖ természetbeni cím (utca, házsám)
- ❖ helyrajzi szám
- ❖ bejegyzéssel érintett tulajdoni hányad

c) A jogváltás jogcíme (A feleknek az ingatlanra vonatkozó adásvételi szándéka)

d) Az Eladónak a tulajdonjog átruházó nyilatkozat (bejegyzési engedély) későbbi időpontban történő kiadására vonatkozó, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata. Javasoljuk továbbá, hogy ezen időpontig kérjék az illetékes földhivaltaltól a bejegyzési eljárás **függőben tartását**, melynek eredményessége érdekében a következő szövegezést javasoljuk: *„Eladó a szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. Felek kéri az eljáró illetékes körzeti földhivaltalt, hogy az Inyvtv. 47/A § (1) bekezdésének b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben.”*

e) Tulajdonjog átruházásáról szóló igazolás letétbe helyezésének ténye

f) Amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, az **Eladó kötelezettségvállalása** arra nézve, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a vételárrészletek megfizetését és amennyiben a Vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett okiratban hozzájárul a tulajdonjog Vevő részére történő bejegyzéséhez.

g) Az ingatlan energetikai tanúsítványának számát.

h) Ingatlan terheinek feltüntetését tartalmazó valamint ezen terhek jogi sorsának rendezésére vonatkozó nyilatkozat

i) Az ingatlan vételár összege, megfizetésének módja és ütemezése

- i) Az adásvételi szerződésnek magában kell foglalnia a pontos összeggel meghatározott vételárat, vételárrészleteket, valamint azt, hogy az önerő megfizetését követően **az utoljára esedékes vételárrészletet Vevő a K&H Bank Zrt-től felvett bankkölcsönből kívánja kiegyenlíteni** oly módon, hogy a Bank a kölcsönösszeget átutalja az Eladó(k) által, az adásvételi szerződésben megjelölt



bankszámlá(k)ra. (Az önerő a Vevő/Adós saját forrása a felvenni tervezett hitelen kívül.)

- ii)** A Vevőnek nyilatkoznia kell arról, hogy az egyes vételárrészek kiegyenlítésére mikor és milyen forrásból fog sor kerülni, továbbá a vételár kiegyenlítéséhez a K&H Bank Zrt-től milyen forrást kíván igénybe venni (pl.: munkáltatói támogatás, lakás-előtakarékossági megtakarítás, stb.) **iii)** Szükséges annak rögzítése, hogy az utolsó vételárrészt a hitelező közvetlenül az Eladó részére átutalással fizeti meg. Ez utóbbi esetben a kölcsönből finanszírozott vételár rész teljesítésére megjelölt bankszámla (letéti számla) számát, és a bankszámla (letéti számla) tulajdonosának a nevét is meg kell adni. Több Eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételár rész Eladók, illetve a haszonélvezeti Eladók közötti megosztását, kivéve, ha a Haszonélvező ellenérték nélkül mond le a haszonélvezeti jogáról: ez utóbbi esetben ezt a tényt kell rögzíteni a szerződésben. Több Eladó esetén természetesen lehetőség van arra, hogy csak az egyikük számláját jelöljék meg, azonban ebben az esetben tartalmaznia kell a szerződésnek, hogy az Eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Fontos kiemelni, hogy az utóbbi esetben a hitelnyújtó a vételár Eladók közötti megosztásával kapcsolatban semminemű felelősséget nem vállal.
- iv)** Megjegyezzük továbbá, hogy a kölcsönből fizetendő vételár rész teljesítésének határidejét érdemes a hitelnyújtó által a kölcsön folyósításának idejével kapcsolatban adott tájékoztatásnak megfelelően alakítani.

Speciális rendelkezések:

- j) Haszonélvezeti jog/özvegyi jog** esetén a jog jogosultjainak tulajdonjog bejegyzéséhez, illetve a haszonélvezeti jog/özvegyi jog törléséhez való hozzájárulást tartalmaznia kell. Amennyiben az adásvételi szerződésben nem szerepel a haszonélvezeti jog/özvegyi jog törléséhez való hozzájárulás vagy a haszonélvezeti/özvegyi jogról való lemondás ellenérték fejében történik, abban az esetben a haszonélvezeti/özvegyi jogról lemondó nyilatkozatot a tulajdonjog átruházó nyilatkozattal együtt ügyvédi letétbe szükséges elhelyezni.
- k)** Amennyiben az ingatlanon **más személyeknek/intézményeknek elővásárlási joga áll fenn**, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló rendelet 75. § (1) és (2) bekezdése szerinti szükséges eljárni, és a pontos eljárást tartalmaznia kell az adásvételi szerződésnek is. Azaz:
- (1): ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a társasházi alapító okirat a többi tulajdonostárs részére elővásárlási jogot biztosít, továbbá ha az ingatlan-nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy az ingatlanon jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – be kell szerezni a jogosult írásos nyilatkozatát arról, hogy a vételi ajánlat pontos ismeretében elővásárlás jogával nem kíván élni.
- (2): ha az elővásárlásra jogosult nem nyilatkozott, akkor azt, hogy a nyilatkozattételre őt felszólították és hogy a felszólítást ténylegesen kézhez kapta, a kérelmező az átvételt igazoló irattal (tértivevény, átvételi elismervény) köteles igazolni a Földhivatal felé.
- Az elővásárlásról való lemondás eljárását akkor is tartalmaznia kell az adásvételi szerződésnek, ha a szerződés részben tartalmaz olyan ingatlant – amely lehet nem lakóingatlan is -, ahol fennáll az elővásárlási jog.
- l) Amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlan az Eladó jogán nem tehermentes és az Eladó önerőből nem rendezi a terheket** a Bank az Eladó hitelezőjének teljesít a teher erejéig.



- i) A bankkölcsönből történő **tehermentesítésre figyelemmel** az Eladó és a Vevő megállapodnak abban, hogy a Bankkal megkötésre kerülő **kölcsönszerződés aláírását követően sem Eladó, sem Vevő nem jogosult az adásvételi szerződéstől elállni**, vagy az adásvételi szerződést bármely módon megszüntetni, az adásvételi szerződést felbontani. Ezen 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.
 - ii) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy **amennyiben a bankkölcsön összege kisebb a kiváltandó hitel/kölcsön összegénél**, a bankkölcsönön felüli vételárrészeket a tehermentesítésre fordítja választása szerint oly módon, hogy (i) az ingatlanra bejegyzett teher jogosultjánál előtörlesztést teljesít a bankkölcsönön felüli vételárrésznél megfelelő összegben, (ii) az ingatlanra bejegyzett teher jogosultjánál a bankkölcsönön felüli vételárrésznél megfelelő összeget rendelkezésre tartja.
 - iii) Amennyiben a bankkölcsön összege kisebb a kiváltandó hitel összegénél, az Eladó mind a bankkölcsönön felüli vételárrészt, mind a bankkölcsönnek a tehermentesítéshez szükséges további részét köteles hiánytalanul az ingatlan tehermentesítésére fordítani, továbbá **szükség esetén Eladó saját forrásból is biztosítani köteles a tehermentesítést**.
 - iv) Amennyiben **nem az Eladó a tehermentesítés alapjául szolgáló követelés adója**, az Adós illetve Adóstárs kötelesek az adásvételi szerződésre vezetett záradékban nyilatkozni arról, hogy az adásvételi szerződést ismerik és a szerződés alapján őket terhelő kötelezettségeket elfogadják, így különösen kötelezettséget vállalnak az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a vételárból történő tehermentesítésére.
 - v) A Bank jogosult a bankkölcsönnek a tehermentesítéshez **fel nem használt részét visszatartani** az ingatlanra bejegyzett teher törléséről szóló nyilatkozat földhivatal által érkeztetett példányának Bank részére történő bemutatásáig.
- m) **Önkormányzati bérlakás megvásárlásának** finanszírozása akkor van mód, ha a Vevő és az önkormányzat között kötött adásvételi szerződés tartalmazza a vételhez szükséges banki hitel tényét, és az önkormányzat részéről nincs semmilyen kikötés (pl. elő- vagy visszavásárlási jog, elidegenítési és terhelési tilalom).
- n) **Gazdasági társaság magánszemély (rész)tulajdonosa által a gazdasági társaság tulajdonában lévő ingatlan vásárlásának finanszírozása** a következő feltételek esetén lehetséges: **i)** az Eladó Kft., vagy Rt. **ii)** megfelelő, reális vételár került rögzítésre az adásvételi szerződésben **iii)** a cégtulajdonos és a cég tulajdona teljes mértékben elkülönül egymástól (nem osztatlan közös tulajdon) **iv)** a képviseleti szabályok esetleges figyelmen kívül hagyása ne tegye támadhatóvá a szerződést: nem járhat el a képviselő olyan ügyben, amelyben az ellentétesen érdekelt fél ő maga, vagy olyan személy, akit ugyancsak ő képvisel. (Ez a helyzet olyan cég esetében fordulhat elő, ahol a tulajdonos egyben képviselő is, és nincs másik önálló cégjegyzési joggal rendelkező tisztviselő, aki a társaság nevében a szerződést aláírhatná.) Ez utóbbi esetben megoldást jelent a problémára, ha az érintett magánszemély rendelkezik a társaság ügyletet engedélyező tulajdonosi határozatával vagy a legfőbb szerv hozzájárulásával.
- 3) **Amennyiben a vételár egy része a K&H Bank Zrt-től igényelt otthonteremtési kamattámogatott hitelből és/vagy családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) igénybe vételével kerül kiegyenlítésre:**

a) **Készpénzben fizethető vételár rész:**

- i) **CSOK igénybevétele esetén:** a telekárát is tartalmazó **vételár legfeljebb 10%-a fizethető készpénzben**, míg a fennmaradó vételár rész(ek)e)t az eladó által megjelölt fizetési számlára (bankszámla, ügyvédi letéti számla) vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesíteni. A támogatás iránti kérelem elutasításának elkerülése érdekében javasoljuk, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza azt egyértelműen, hogy a már teljesített vételár rész(ek)ből a vételár legfeljebb 10 %-a került készpénzben megfizetésre (például „A foglaló összege az Eladó részére

készpénzben átadásra került.” vagy „Az első vételárrészt a Vevő az Eladó részére készpénzben megfizette.” stb.)

ii) **Otthonteremtési kamattámogatott hitel esetén: a saját erőnek legfeljebb** a telekárát is tartalmazó vételár, lakáscsere esetén az értékkülönböt saját erőből teljesített összegének legfeljebb a megszerezni kívánt ingatlan értéke 10%-ával csökkentett részét az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesíteni. A hitelkérelem elutasításának elkerülése érdekében javasoljuk, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza azt egyértelműen, hogy a már teljesített vételárrészlet(ek)ből a saját erő legfeljebb 10 %-a került készpénzben megfizetésre (például „A foglaló összege az Eladó részére készpénzben átadásra került.” vagy „Az első vételárrészt a Vevő az Eladó részére készpénzben megfizette.” stb.)

b) **Lakás vásárlása** esetén a vásárolt lakás **teljes vételárát szükséges feltüntetni az adásvételi szerződésben**. Amennyiben a megvásárolni kívánt lakáshoz ugyanazon adásvételi szerződés keretében garázs/tároló/teremgarázs beállóhely is tartozik, akkor annak vételárát is szükséges külön megjelölni. A garázs és egyéb nem lakáscélú helyiség(ek) vételárának megfizetése önerőből kell, hogy megtörténjen.

c) Amennyiben a támogatással érintett lakás megvásárlása kölcsön és a családok otthonteremtési kedvezménye igénybevételével történik, akkor ezt az adásvételi szerződésben is fel kell tüntetni, megjelölve a kölcsön és a családok otthonteremtési kedvezményének várható összegét külön-külön is. **A megítélt kölcsön és a családok otthonteremtési kedvezményének összege** az eladó bankszámlájára, **egy összegben, utolsó részletként** kerül teljesítésre.

4) Adó-visszatérítési támogatás esetén alkalmazandó szabályok:

a) Az adásvételi szerződés szerinti bekerülési költség finanszírozására a 16/2016. Korm.r. 69.§ (1a) bekezdése szerinti adóvisszatérítési támogatás 2021. január 1-jén vagy azt követően kiállított számla alapján legkésőbb 2022. december 31-ig benyújtott igénylés esetén képezheti a vételár részét. Az adó-visszatérítési támogatás akkor képezheti a vételár részét, ha kizárólag 5%-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla vagy számlák kerülnek a Bank részére benyújtásra.

b) Az adó-visszatérítési támogatás, mint vételárrész összege meg kell hogy egyezzen a telekárát is tartalmazó vételár, illetve a hitelintézet által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség-számlájában feltüntetett és a kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó összegével.

c) Az adóvisszatérítési támogatást a vételár részeként elkülönítetten kell megjelölni, teljesítés helyeként az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlát kell megjelölni. Ha a vételár részét képező általános forgalmi adó összegét a támogatott személy a 2020. december 31. napjáig megkötött adásvételi szerződés alapján az eladó részére már megfizette, a hitelintézet az adó-visszatérítési támogatást a telekárát is tartalmazó vételárról kiállított 5%-os ÁFA tartalmú számla benyújtását követően, egy összegben a támogatott személy fizetési számlájára folyósítja.

d) Az egy helyrajzi számon értékesített lakás és garázs (egyéb nem lakás célú helyiség) esetén a vételárát meg kell bontani 5%, illetve 27%-os ÁFA tartalomra, mert a lakásra eső teljes vételár csak 5% ÁFA tartalmú lehet és erre a részre igényelhető az adó-visszatérítési támogatás. A garázs, vagy egyéb nem lakás célú helyiség vételára pedig 27% ÁFA tartalmú kell, hogy legyen.



- e) Az eltérő helyrajzi (azaz albetét) számon található nem lakás céljára szolgáló helyiség (garázs, tároló) esetében külön adásvételi szerződésben célszerű, hogy történjen az adásvétel. Amennyiben nincs lehetőség külön adásvételi szerződés megkötésére, úgy a d) pont szerint kell eljárni azzal, hogy egyértelműen el kell különíteni a lakás és a garázs, vagy egyéb nem lakás célú helyiség vételárát és azok ÁFA tartalmát.

Egyebekben az Adó-visszatérítési támogatásra jelen tájékoztató 3) pontja szerinti CSOK-kal történő finanszírozási szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

5) Új lakás vásárlása során alkalmazandó további szabályok:

Amennyiben az adásvételi szerződés tárgyát képező új építésű lakás jogilag rendezetlen (az ingatlannyilvántartásban a társasházi lakás még nem került bejegyzésre), a fenti szabályokon túl az alábbi plusz követelményeknek kell az adásvételi szerződésnek megfelelnie.

Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:

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

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

6) Társasház beruházás K&H BANK ZRT. által történő finanszírozása során alkalmazandó szabályok:

Amennyiben az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a K&H Bank Zrt. által biztosított értékesítési célú lakásépítési hitelből épül, a fenti szabályokon túl az alábbi plusz követelményeknek kell az adásvételi szerződésnek megfelelnie.

Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:

- a) **Nem természetes személy szerződő fél (nem csak eladó) esetén:**
- i) név vagy cégnév ii) székhely
- iii) cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma iv) adószám.
- b) **A vásárolt ingatlan térmértéke (m²), helyiségeinek és a társasház közös használatú helyiségeinek felsorolása.**
- c) **A fentiek szerinti 2.) g) pont kiegészül a következőkkel:**



„v.) Amennyiben **a vételár általános forgalmi adót tartalmaz**, ingatlanonként, helyrajzi számonként (így lakás, tároló, garázs megjelöléssel például) fel kell tüntetni az ingatlan nettó és bruttó vételárát, a vételár ÁFA tartalmát.”

- d) Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy **a vevő nem élhet a beszámítási jogával** egy esetleges eladóval szembeni egynemű és lejárt követelésre hivatkozva.
- e) Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a **K&H Bank Zrt-nél vezetett bankszámlaszámot**, melyre a vevőnek a vételárát maradéktalanul meg kell fizetnie. A project során az épített lakások értékesítéséből befolyó valamennyi, bármely jogcímen történt teljesítésnek erre, a **K&H Bank Zrt-nél** megnyitott, Vállalkozó és Bank közötti megállapodásban is szereplő, azzal megegyező, **elkülönített, zárolt letéti (óvadéki) számlára /Vevők Befizetések Zárolt Számlára/** kell érkeznie.

f) **A fentiek szerinti 3.) a-d.) pont helyébe a következő lép:**

Amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlan az eladó jogán nem tehermentes (a Bank jelzálogjoga terheli első ranghelyen) és az Eladó önerőből nem rendezi a terheket a Bank az Eladó hitelezőjének (az előző pont szerinti elkülönített, zárolt letéti számlára) közvetlenül teljesít.

Az adott lakást terhelő jelzálogjog törlésére kizárólag abban az esetben kerülhet sor, amennyiben

- i) az adott Lakás Vevője a Lakás **teljes vételárát** a Vevők Befizetések Zárolt Számlára **hiánytalanul megfizette**, és
 - ii) a Projektre vonatkozó **jogerős/véglegessé vált használatbavételi engedély rendelkezésre áll** és az illetékes Földhivatalba benyújtásra került, valamint a Társasház alapítás iránti kérelem az Ingatlan tulajdoni lapján széljegyen szerepel és ennek alapján a bejegyzésre kerülő albetétszámok Felek előtt már ismertek, és
 - iii) az eladó Vevő(k) tulajdonjogának bejegyzéshez való **hozzájáruló nyilatkozata az illetékes Földhivatalba benyújtásra került.**
- g) A vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a vételár megfizetéséhez kölcsönt vagy egyéb önerőn kívüli pénzügyi forrást kíván igénybe venni, az ezek biztosítékául **bejegyzendő jogok és terhek kizárólag a Bank (K&H Bank Zrt.) javára bejegyzett biztosítékokat követő ranghelyen kerülhetnek bejegyzésre** a telekingatlan, illetve az ingatlan tulajdoni lapjára.
- h) **Előszerződés esetén** az előszerződésben rögzíteni kell, hogy **a vevő a szerződésben elfogadja, hogy a (végleges) adásvételi szerződés banki adásvételi-szerződés minta alapján kerül megkötésre.** Amennyiben ezen adásvételi-szerződés minta és az előszerződés rendelkezései között eltérés van, a Bankkal egyeztetett adásvételi-szerződés minta alapján szerkesztett adásvételi szerződés rendelkezései az irányadók.
- i) Az adásvételi szerződés – figyelemmel a 16/2016. (II.9.) Kormányrendelet 20.§-a is – tárgya az albetét, így az adásvételi szerződésben a társasház alapító okiratban megjelölt, azzal egyező albetétek helyrajzi számára kerül megkötésre. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy ha a társasház alapító okirat alapján történt társasház bejegyzést és albetétesítést követően az alapító okiratban megjelölt várható helyrajzi számtól a ténylegesen bejegyzett helyrajzi szám eltér, **a szerződő felek megállapodnak abban** – tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés keltének napján az albetétesítés még nem történt meg, és ennek következtében a keletkező albetétek helyrajzi száma eltérhet az alapító okirat alapján az adásvételi szerződésben megjelölt adásvétel tárgyától -, **hogy a helyrajzi szám eltérése esetén a ténylegesen bejegyzett helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában kérik a tulajdonjog és a tulajdonjog bejegyzést követően a biztosítéki jogok bejegyzését.**
- j) **Az adásvételi szerződés tartalmazza a felek hozzájárulását ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzését a bejegyzések rangsorában megelőzze a társasház bejegyzés iránti, és az ingatlan beruházást finanszírozó bank biztosítékainak bejegyzése iránti kérelem.**
- k) Ha a vételár részben Családi Otthontermelési Kedvezményből kerül megfizetésre az adásvételi szerződés tartalmazza, hogy a vevő tudomással bír arról, hogy **a családi otthontermelési kedvezményre való**

jogosultság megállapítását az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napos jogvesztő határidőn belül kell kérnie a banktól.

l) A szerződés módosítás speciális esetei.

i) Az adásvételi szerződés kizárólag a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén módosítható. **ii)** A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

iii) A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az eladónak a Bankkal kötött megállapodása alapján az előszerződés vagy az adásvételi szerződés módosítása válna szükségessé, azt – az erre irányuló felhívástól számított 15 napon belül – aláírja. Ez a szerződésmódosítás nem jelenthet terheesebb fizetési kötelezettséget a vevő részére.

iv) A felek kölcsönösen lemondanak azon jogukról, hogy a bíróságot az adásvételi szerződés az előszerződésben írt feltételektől eltérő tartalmú létrehozatalára kérjék, vagy - az előszerződésben kifejezetten meghatározott okokon kívül - bármelyikük megtagadja az adásvételi szerződés megkötését. A jogról való lemondás ellenérték fejében került sor, kölcsönösen, az adásvételi szerződés feltételei erre figyelemmel kerültek kialakításra.

m) Elállás, adásvételi szerződés megszüntetése:

A szerződő felek az elállás jogát az alábbiak szerint korlátozzák.

Az Eladó és a Vevő megállapodnak abban, hogy **sem Eladó, sem Vevő nem jogosult az adásvételi szerződéstől elállni**, vagy az adásvételi szerződést bármely módon megszüntetni, az adásvételi szerződést felbontani, csak és kizárólag a jelen pontban meghatározott elállási okok alapján, és a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A szerződés megszüntetésének fenti korlátozásában a felek már az adásvételi előszerződésben is megállapodnak. **A vevő kizárólag a következő esetekben jogosult a szerződéstől elállni:**

i) Ha az eladó 180 napon túli késedelembe esik az ingatlan műszaki átadásával. **ii)** Amennyiben az ingatlan mérete a szerződésben meghatározott mérettől, akár negatív, akár pozitív irányban az 5%-ot meghaladja.

(Ezen esetekben a foglaló kétszeres összege és a foglalón felül az elállásig megfizetett összes vételár-részlet a vevő részére visszajár).

Az eladót kizárólag akkor illeti meg az elállás joga, ha a vevő

i) a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó határidőt elmulasztja; **ii)** a szerződésben meghatározott bármely kötelezettségével több, mint 45 napos késedelembe esik **iii)** elhalálozik, ismeretlen helyre költözik, vagy eltűnik.

(Ezen esetekben – vevő halála kivételével - eladó a foglalót megtarthatja, a foglalón felüli befizetések a vevőnek visszajárnak).

n) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme **a műszaki tartalom (kivitelezés) részletei**. (Pl. a vevő az ingatlant a rendelkezésére bocsátott műszaki leírás, alaprajz, engedélyezési és kiviteli tervek, jogerős építési engedély ismeretében vásárolja meg).

o) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme **a társasház alapítás, ill. az alapító okirat földhivatali bejegyeztetésének feltételei**.

p) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme **a műszaki átadás-átvétel és birtokbaadás időpontja, feltételei**.