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 lakás vásárlás céljára igényel hitelt a K&H Bank Zrt-től, a hitelbírálati folyamat során be kell nyújtania az ingatlan vásárlására vonatkozó adásvételi szerződést, amelynek meg kell felelnie a jogszabályokban és a bank hitelnyújtásra vonatkozó szabályaiban elvárt alaki és tartalmi követelményeknek.

Az ingatlan adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokat a 2025. január 15. napján hatályba lépett

- az ingatlan – nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény,
- az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021 évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet, valamint
- az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény

határozza meg.

Jelen tájékoztatóban összefoglaltuk Önnek a jogszabályok által támasztott legfontosabb elvárásokat, valamint a sikeres hitelbírálat érdekében alkalmazandó, a Bank által elvárt feltételeket. Ezzel a tájékoztatóval is szeretnénk Önnek segítséget nyújtani a minél gyorsabb ügyintézéshez. Mivel a fenti jogszabályok az ingatlannyilvántartással kapcsolatos eljárásokat gyökeresen megváltoztatják és új alapokra helyezik, a hatálybalépést követő gyakorlati tapasztalok alapján jelen tájékoztatónk módosulhat.

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

Az ingatlan adásvételi szerződést az azt ellenjegyző ügyvéd készíti a jogszabályokban foglalt elvárásoknak megfelelően, így a jogszabály kötelező formai és tartalmi kellékeire vonatkozó információk első sorban az Ön tájékoztatását szolgálja, hiszen az eljáró ügyvéd ezekkel tisztában van. Az ő számára érdemi információt a banki hitelnyújtás érdekében megfogalmazott elvárások jelentenek. Kérjük, hogy 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) **<u>Az ingatlan adásvételi szerződés kötelező formai kellékei:</u>**
   a) **Írásbeliség:** Az adásvételi szerződés kizárólag írásban érvényes **és ügyvédnek kell ellenjegyeznie (vagy közjegyzői okiratba kell foglalni**). Amennyiben a szerződést aláíró felek valamennyien természetes személyek és rendelkeznek elektronikus aláírással, úgy a szerződés elektronikus magánokirati formában is létrejöhet. 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 ingatlannyilvántartásról 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) Ha a szerződés elektronikus úton kerül aláírásra, úgy a szerződő feleknek azt minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírással kell ellátniuk.

c) **Több lapból álló okiratra vonatkozó feltételek:** Több lapból álló papír alapú 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) A szerződésen szerepeltetni kell a **keltezés helyét és idejét**

e) Abban az esetben, ha valamelyik szerződő fél a magyar nyelvet nem ismeri, magából az adásvételi szerződésből ki kell tűnnie, hogy annak tartalmát (i) közokirati formában készült szerződés esetén a közjegyző, (ii) ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat formájában készült szerződésnél pedig a tanúk egyike a magyarul nem értő szerződő fél részére lefordította és megmagyarázta. Ez alól kivételt képez, ha a szerződés tükörfordítással, két nyelven került megszövegezésre. A szerződés tartalmát megmagyarázó tanú nevét és személyi adatait is fel kell tüntetni a szerződésben. Amennyiben a szerződést készítő ügyvéd fordította le és magyarázta el a szerződést a magyar nyelvet nem ismerő szerződő félnek, az ügyvédi ellenjegyzés mellett két tanú alkalmazása kötelező, melyek egyike lehet a fordítóként eljáró ügyvéd.

2) **<u>Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:</u>**

a) Szerződő felek adatai

i) Magánszemély esetén (családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja születési neve, lakcím, személyazonosító jel, (adóazonosító jel, állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat)

ii) Gazdálkodó szervezet esetén (név vagy cégnév, statisztikai azonosító, székhely, a nyilvántartást vezető szerv megnevezése, cégjegyzékszám vagy bírósági bejegyzés száma, törzsszám)

b) **Az ingatlan(ok) pontos megjelölése** (település neve, természetbeni cím (utca, házszám), az ingatlan fekvése, helyrajzi szám, a változással érintett tulajdoni hányad.)

c) az **ingatlan terhei**nek feltüntetése, valamint ezen terhek jogi sorsának rendezésére vonatkozó megállapodás

d) az **ingatlanátruházás jogcíme** (adásvétel)

e) az **ingatlan vételárának összege, megfizetésének módja és ütemezése**

i) Az adásvételi szerződésnek magában kell foglalnia a pontos összeggel meghatározott vételárat, amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, a vételárrészletek összegét és esedékességét (naptári nap megjelölésével). A *<u>Bank elvárja</u>*, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza az Eladó kötelezettségvállalását arra nézve, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a kölcsönfolyósítást megelőzően esedékessé vált vételárrészletek megfizetését.

ii) A szerződésben a vevőnek nyilatkoznia kell arról, hogy az egyes vételárrészletek kiegyenlítésére mikor és milyen forrásból fog sor kerülni, továbbá, hogy a vételár kiegyenlítéséhez a K&H Bank Zrt-től milyen forrást kíván igénybe venni (pl.: állami vagy munkáltatói támogatás, lakás-előtakarékossági megtakarítás, stb.).

iii) A Bank által nyújtott kölcsönre vonatkozóan rögzíteni szükséges az adásvételi szerződésben, hogy a vevő a saját forrásokból származó önerő megfizetését követően az utoljára esedékes vételárrészletet kívánja a K&H Bank Zrt-től felvett bankkölcsönből kiegyenlíteni oly módon, hogy a Bank a kölcsönösszeget közvetlenül átutalja az eladó(k) által, az adásvételi szerződésben megjelölt, magyarországi pénzforgalmi jelzőszámmal rendelkező bankszámlá(k)ra. A szerződésben a 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 vételárrész eladók, illetve a haszonélvezeti eladók közötti megoszlását, 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 Bank a vételár eladók közötti megosztásával kapcsolatban semminemű felelősséget nem vállal.

iv) A kölcsönből fizetendő vételárrész teljesítésének határidejét célszerű a Bank által a kölcsön folyósításának várható időpontjával kapcsolatban adott tájékoztatás figyelembevételével megállapítani. Felhívjuk a figyelmet, hogy a vételár megfizetésének úgy kell megtörténnie, hogy a vevő tulajdonjogának

az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges **bejegyzési engedély** az alábbi, 2. f) pontban hivatkozott „tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog" vagy „jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog" felfüggesztő hatályának megszűnését megelőzően benyújtásra kerülhessen a földhivatalhoz. A vevő korlátozásmentes tulajdonszerzésének biztosítása érdekében *a Bank elvárja*, hogy a vételár utolsó részletének megfizetése megtörténjen, legalább 5 munkanappal a vevői jog felfüggesztő hatályának megszűnését megelőzően (ennek érdekében természetesen a kölcsön folyósítási feltételeit is azt az időpontot megelőzően teljesíteni kell).

v) A Bank sem ügyfele, a vevő, sem az eladó irányába nem vállal felelősséget arra az esetre, ha a kölcsön folyósítási feltételeinek teljesítésére, így a kölcsön folyósítására csak a vételár fizetési határidő elteltét követően kerülne sor. Abban az esetben, ha a folyósítási feltételek csak a vételár esedékességének időpontját követően teljesülnek, a Bank a kölcsönt csak abban az esetben folyósítja ha az eladó (több eladó esetén valamennyi eladó egybehangzóan) nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy adásvételi szándékát a továbbiakban is fenntartja, az adásvételi szerződéstől nem kíván elállni, a késedelem jogkövetkezményeit a Bankkal szemben nem érvényesíti és a késedelemmel kapcsolatos fizetési kötelezettségek teljesítése sem az ingatlan tulajdonjogának a vevő részére történő bejegyzését, sem a Bank zálogjogának bejegyzését nem hátráltatja.

vi) Abban az esetben, ha a hitelbírálat eredményeképpen a Bank által nyújtható kölcsönösszeg nem éri el az adásvételi szerződés szerinti utolsó vételárrészlet összegét és az adásvételi szerződés nem tartalmaz ilyen tartalmú rendelkezést, a folyósítás érdekében szükséges az adásvételi szerződés arra irányuló módosítása, hogy a különbözet összegét a vevő saját forrásai terhére köteles megfizetni. A kölcsön folyósításának feltétele ebben az esetben az eladó arra vonatkozó, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozata, hogy a kölcsönösszeg és az utolsó vételárrészlet összegének különbözete a vevő részéről megfizetésre került.

f) tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog, illetve társasházi építményi jog alkalmazása

Amennyiben az eladónak a tulajdonjog bejegyzéshez történő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulás későbbi feltételek teljesülésétől függ, az eladó tulajdonjogát a vételár maradéktalan kifizetéséig fenntartja. Az is gyakori eset, hogy az adásvételi szerződés aláírásának időpontjában az lakóingatlan még építés alatt áll, vagy az építés még meg sem kezdődött. Ilyen esetekben, az esettől függően a felek tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, jövőbeli épülethez kapcsolódó vevő jog vagy társasházi építményi jog alkalmazásában állapodnak meg.

i) **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog:**

Amennyiben a megvásárolni kívánt lakóingatlan már rendelkezik használatbavételi engedéllyel, társasházi lakás esetén társasházi albetétként már bejegyzésre került az ingatlannyilvántartásba és az eladó a tulajdonjogot a vételár maradéktalan megfizetését követően ruházza át a vevőre, a Bank azon adásvételi szerződések alapján fizetendő vételár finanszírozását vállalja, ahol a felek az adásvételi szerződésben tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevő jog alapításában állapodnak meg a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig terjedő időtartamra vonatkozóan.

ii) **jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog:**

Amennyiben a megvásárolni szándékozott lakás/lakóház még nem készült el és nem kapta meg a használatbavételi engedélyt, és társasház előzetes alapítására sem került sor, a Bank azon adásvételi szerződések alapján fizetendő vételár finanszírozását vállalja, ahol a felek az adásvételi szerződésben a szerződéskötéstől a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig tartó időtartamra jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog alapításában állapodnak meg.

A jogszabály alapján mindkét vevői jogot a felek által megállapított határozott időtartamra, ilyen megállapodás hiányában 5 évre jegyzi be a földhivatal az ingatlan tulajdoni lapjára Az ingatlanügyi hatóság a vevői jogot a felek megállapodása szerinti határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető. Mindkét vevői jog az arra vonatkozó bejegyzési kérelem földhivatalhoz történő benyújtásától számított 6 hónapig felfüggesztő hatállyal bír. (Természetesen az ennél rövidebb, határozott időre alapított vevői jog felfüggesztő hatálya csak a határozott időtartam lejártáig tart). A felfüggesztés hatálya alatt a földhivatal nem bírálja el az eladóval szemben esetlegesen érvényesített

igényeket (kérelem, bírósági elrendelés, hatósági felhívás). Ha a vevő tulajdonjogának bejegyzése a felfüggesztő hatály tartama alatt megtörténik, ezek az igények elutasításra kerülnek. Ha vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme ezen időtartamon túl kerül benyújtásra, úgy előfordulhat, hogy időközben az eladót érintő jogok kerülnek bejegyzésre az ingatlan tulajdoni lapjára. A fentiek alapján *a Bank elvárja*, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzése a vevői jog felfüggesztő hatályának fennállta alatt megtörténjen. Abban az esetben, ha a bejegyzési engedély kiadására az adásvételi szerződés feltételei alapján előreláthatóan a vevői jog bejegyzésére irányuló kérelem földhivatalhoz történő benyújtását követő 6 hónapon túl kerülne sor, *a Bank elvárja*, hogy a felek a vevői jogot 6 hónapos határozott időre alapítsák és az adásvételi szerződés tartalmazza a felek megállapodását a törölt vevői jog ismételt bejegyzésére vonatkozóan.
A feleknek rögzíteniük kell az adásvételi szerződésben, hogy a banki kölcsön/támogatás, mint utolsó vételárrészlet megfizetésének elengedhetetlen feltétele, hogy az ingatlan tulajdoni lapján legalább széljegyen szerepeljen a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, illetőleg a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog. A folyósítás további feltétele, hogy a 6 hónapos felfüggesztő hatály letelte előtt (természetesen az ennél rövidebb, határozott időre alapított vevői jog felfüggesztő hatálya csak a határozott időtartam lejártáig tart) legalább 5 munkanappal kell esedékessé válnia az utolsó vételárrészlet megfizetésének, a tulajdonjog bejegyzési engedélynek pedig benyújtásra kell kerülnie a földhivatalhoz a teljes vételár megfizetésétől számított 2 munkanapon belül.

iii) **társasházi építményi jog:**

Amennyiben a megvásárolni szándékozott lakás társasházi lakás, de a társasház még nem készült el, azonban a Társasház előzetes alapításának ténye az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzésre került, úgy a szerződő felek a vevő kész társasházi albetétre vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig társasházi építményi jogot alapítanak és ennek a jognak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérik.

A Bank épülő Társasházi lakás vásárlására vonatkozóan hitelszerződést kizárólag akkor köt, amennyiben a Társasház előzetes alapításának ténye az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzésre került, és a felek társasházi építményi jog alapításában állapodtak meg. **Bankunk a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot ilyen esetben nem fogadja el.**

A társasházi építményi jog a társasház előzetes alapítása tényének ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követően a felépítendő épületben - az alapító okirat szerint – kialakítandó lakásra vonatkozó adásvételi szerződésben a vevő javára alapítható, ha a vevő a vételárnak már legalább egy részét megfizette.
Házastársak esetében, amennyiben a házastársak vagyonközösségben élnek, társasházi építményi jog kikötése esetén mindkét házastársnak tulajdont kell szereznie az ingatlanban.

A *Bank elvárja*, hogy az adásvételi szerződésben szerepeljenek a szerződő felek alábbi megállapodásai és nyilatkozatai:

- a szerződésben rögzíteni kell a társasházi építményi jog alapítását a vevő javára és azt, hogy ezt a jogot a felek az ingatlanügyi hatóságnál kérik bejegyezni,
- ha a vevőnek nincs házastársa, vagy házastársával nem él vagyonközösségben, ezt a tényt az adásvételi szerződésnek a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 11/A.§ (2) bekezdésében foglaltak ellenőrizhetősége miatt tartalmaznia kell,
- amennyiben a vevő házastársi vagyonközösségben él és az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nem fogja a házastársi közös vagyon részét képezni, azaz az ingatlan a vevő külön tulajdonát képezi, úgy a vevő házastársának külön, teljes bizonyító erejű magánokiratban el kell ismernie az ingatlan külön tulajdoni jellegét. Ellenkező esetben a házastársat is be kell vonni az ügyletbe adósként,
- arra vonatkozó eladói nyilatkozat, hogy a vevő a vételárnak már legalább egy részét megfizette, mivel ez a társasházi építményi jog bejegyzésének egyik jogszabályi feltétele,
- a társasházi építményi jog átruházása a kölcsönszerződés megkötését követően kizárólag a bank előzetes hozzájárulásával érvényes.
- *A Bank elvárja*, hogy a szerződő felek az adásvételi szerződésben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a Társasháznak a későbbiek során benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelem

alapján történő bejegyzéséhez.

g) A **bejegyzési engedély** a vevő adásvételi szerződéssel megszerzett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez

i) amennyiben az eladó a vevő tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez további feltételek bekövetkezte nélkül, már az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul, úgy az eladónak a tulajdonjog bejegyzéséhez való feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (**bejegyzési engedély**) az adásvételi szerződés tartalmazza

ii) amennyiben a vevő tulajdonjogának bejegyzése a szerződésben rögzített feltételektől függ, a szerződés tartalmazza az eladó arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe helyezte, továbbá a bejegyzési engedély letétből való kiadásának feltételeit, ideértve a letétkezelő ügyvéd kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésétől számított 2 munkanapon belül, de legkésőbb a bejegyzett vevői joghoz kapcsolódó felfüggesztő hatály megszűnését megelőzően benyújtja az illetékes földhivatal részére.

iii) amennyiben az adásvételi szerződés elkészítésében nem ügyvéd, hanem közjegyző közreműködik, a közjegyző letéti igazolás helyett közjegyző bizonyítványban tanúsíthatja, hogy a közjegyzői okirat az őrizetében van. Ilyen esetben a letéti igazolásra vonatkozó fenti szabályok a közjegyző által kiállított bizonyítványra is irányadóak.

h) a **birtokbaadás feltételei**

i) az **adásvételi szerződés megszüntetésével** kapcsolatos feltételek

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a felek arra vonatkozó megállapodását, hogy hitelszerződés aláírását követően az adásvételi szerződés megszüntetése kizárólag a Bank előzetes írásbeli jóváhagyásával kerülhet sor, továbbá, hogy abban az esetben, ha az adásvételi szerződés megszüntetésére a kölcsön folyósítását követően kerül sor, a kölcsönből folyósított vételárrészletet nem a vevő, hanem a Bank részére szükséges visszautalni, arra bankszámlára, ahonnan a kölcsön folyósítása megtörtént, vagy amelyet a Bank erre kifejezetten erre a célra megadott.

j) **<u>Speciális rendelkezések</u>**

i) **Haszonélvezeti jog/özvegyi jog** esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a jog jogosultjainak a tulajdonjog bejegyzéséhez, illetve a haszonélvezeti jog/özvegyi jog törléséhez való hozzájárulását. Amennyiben az adásvételi szerződésben nem szerepel a haszonélvezeti jog/özvegyi jog törléséhez való hozzájárulás vagy ha a haszonélvezeti/özvegyi jogról való lemondás ellenérték fejében történik, a haszonélvezeti/özvegyi jogról lemondó nyilatkozatot a tulajdonjog átruházó nyilatkozattal együtt ügyvédi letétbe szükséges elhelyezni.

ii) Amennyiben az ingatlanon más személyeknek/intézményeknek **elővásárlási joga** áll fenn, (az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a társasházi alapító okirat a többi tulajdonostárs részére elővásárlási jogot biztosít, az ingatlan-nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy az ingatlanon jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn) és a tulajdonjog bejegyzését adásvétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik, úgy az ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 43.§-*a* szerint szükséges eljárni, és az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a pontos eljárást, amely szerint

- ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – be kell szerezni a jogosult teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásos nyilatkozatát arról, hogy a vételi ajánlat pontos ismeretében elővásárlás jogával nem kíván élni,
- ha a jogosult nem nyilatkozott, csatolni kell az eladó közokiratba foglalt, illetve ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratban megtett nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlatot közölte, őt az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatban nyilatkozattételre felszólította, azonban az elővásárlásra jogosult a felhívásra a megadott határidőn belül írásban nem nyilatkozott. A nyilatkozattételre való írásbeli felszólítást és a vételi ajánlat közlését az eladó az átvételt igazoló irattal köteles igazolni,
- ha a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket,
- ha az elővásárlási joggal érintett ingatlan társasházi vagy szövetkezeti házi tulajdoni különlapon van

nyilvántartva, és rendeltetésmódként garázs megnevezés is fel van tüntetve, tértivevény vagy átvételi elismervény helyett elfogadható, társasház esetében a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, szövetkezeti háznál a szövetkezet képviseletére jogosult személy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata arról, hogy a vételi ajánlatot az ajánlati kötöttség időtartamára a társasház vagy szövetkezeti ház közös használatú helyiségében figyelemfelkeltő módon kifüggesztette. A nyilatkozathoz mellékelni kell a kifüggesztett vételi ajánlatnak a kifüggesztés napját, a levétel napját, valamint a nyilatkozatot tevő közös képviselő, intézőbizottság elnöke vagy a szövetkezet képviseletére jogosult személy aláírását tartalmazó eredeti példányát.

Az elővásárlásról való lemondás szabályait abban az esetben is alkalmazni kell, ha az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannak csak egy részére, vagy tartozékára vonatkozik elővásárlási jog.

iii) Amennyiben **a megvásárolni kívánt ingatlan nem tehermentes és az eladó önerőből nem rendezi a terheket,** a Bank az eladó hitelezőjének teljesít a tehermentesítéshez szükséges összeg erejéig.
A bankkölcsönből történő **tehermentesítésre figyelemme**l 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.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy **amennyiben a bankkölcsön összege kisebb a kiváltandó hitel/kölcsön összegénél**, a vevő által a bankkölcsönön felül megfizetett vételárrészeket az ingatlan tehermentesítésére fordítja, **szükség esetén eladó saját forrásból is biztosítani köteles a tehermentesítést.**
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.

iv) 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 javára nincs semmilyen kikötés (pl. elő-vagy visszavásárlási jog, elidegenítési és terhelési tilalom).

v) Gazdasági társaság **magánszemély (rész)tulajdonosa által a gazdasági társaság tulajdonában lévő ingatlan vásárlásának finanszírozása** a következő feltételek esetén lehetséges:

- az Eladó Kft., vagy Rt.
- megfelelő, reális vételár került rögzítésre az adásvételi szerződésben
- a cégtulajdonos és a cég tulajdona teljes mértékben elkülönül egymástól (nem osztatlan közös tulajdon)
- 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.

vi) A 2025. július 1. napjával hatályba lépett **helyi önazonosság védelmérő**l szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazta a települési (fővárosban a kerületi) önkormányzatokat meghatározott jogvédelmi eszközök rendeleti úton történő bevezetésére, amelyek hatással lehetnek az önkormányzat területén fekvő ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére. Ilyen eszköz lehet többek között a tulajdonszerzés feltételhez kötése, illetőleg az önkormányzat vagy a tulajdonában álló gazdasági társaság, a telekhatáros ingatlan tulajdonosa, vagy a településen már ingatantulajdonnal rendelkező személy javára alapított elővásárlási jog.

Az adásvételi szerződés elkészítése során eljáró ügyvédnek meg kell győződnie arról, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat bevezetett-e az adott ingatlant érintő jogvédelmi eszközt. Az ellenőrzés eredményeként az adásvételi szerződésben rögzíteni szükséges

- a rendelet megjelölését és az abban foglaltak szerinti korlátozásokat, illetőleg mentességeket, és az azokkal kapcsolatos eljárási szabályokat, illetőleg
- ilyen rendelet hiányában ezt a tényt.

A helyi önazonosság védelméről szóló önkormányzati rendelet korlátozó rendelkezései az adásvételi szerződés teljesítéséhez szükséges határidőt jelentősen meghosszabbíthatják.

3) <u>Amennyiben a vételár egy része a K&H Bank Zrt-től igényelt otthonteremtési kamattámogatott hitelből és/vagy családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) és/vagy CSOK Plusz jelzáloghitel igénybevételével kerül kiegyenlítésre:</u>

A fenti általános feltételeken túl az adásvételi szerződésnek meg kell felelnie az alábbi feltételeknek is:

a) Vevőként csak a támogatott személy szerepelhet, házastársak (élettársak) esetén mindkét félnek ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.

b) Az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem lehet haszonélvezeti vagy használati jog, és nem is kérhető ilyen jog bejegyzése

c) Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanrész esetén megosztási/használati megállapodást kell kötni, amelyet ügyvéd által ellen kell jegyeztetni vagy közokiratba kell foglaltatni

d) A lakásnak az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában már rendelkezniek kell használatbavételi engedéllyel. Kivétel ez alól az olyan új lakás vásárlása, amely a támogatási kérelem benyújtásának időpontjában már rendelkezik építési engedéllyel és amelyet gazdálkodó szervezet vagy befektetési alap természetes személy részére történő értékesítés céljára épít vagy építtet, továbbá amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.

e) Készpénzben fizethető vételárrész:

i) **CSOK igénybevétele esetén:** a telekárat is tartalmazó **vételár**, lakáscsere esetén a **vételár-különbözet a Vevő választása szerint készpénzben is teljesíthető**, azzal, hogy a fennmaradó vételárrész(eke)t a Bank az eladó által megjelölt magyarországi pénzfogalmi jelzőszámmal rendelkező fizetési számlára (bankszámla, ügyvédi letéti számla) vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. A támogatás iránti kérelem elutasításának elkerülése érdekében javasoljuk, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza azt egyértelműen, hogy a már teljesített vételárrészlet(ek)ből a vételár hány százaléka 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 vagy CSOK Plusz jelzáloghitel esetén:** a telekárat is tartalmazó **vételár**, lakáscsere esetén az értékkülönbözet **a Vevő választása szerint készpénzben is teljesíthető**, azzal, hogy a fennmaradó vételárrész(eke)t a Bank az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – magyarországi pénzfogalmi jelzőszámmal rendelkező fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. A hitelkérelem elutasításának elkerülése érdekében javasoljuk, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza azt egyértelműen, hogy a már teljesített vételárrészlet(ek)ből a saját erő hány százaléka került készpénzben megfizetésre (például „A foglalóösszege az eladó részére készpénzben átadásra került." vagy „Az első vételárrészt a vevő az eladó részére készpénzben megfizette." stb.)

f) **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.

g) Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárat is tartalmaznia kell.

h) Amennyiben a támogatás iránti kérelemben az igénylők nyilatkoznak arról, hogy a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a célingatlanhoz tartozó földrészletet saját gazdasági tevékenységükhöz kívánják igénybe venni, akkor az adásvételi szerződésben szereplő vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképületre eső hányadokra, igénybe vett támogatás összege kizárólag a lakóépületre jutó vételárhányadra vonatkozhat.

i) 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) <u>Adó-visszatérítési támogatás esetén alkalmazandó szabályok:</u>

a) Az adásvételi szerződés szerinti bekerülési költség finanszírozására a 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet 60.§ (6) bekezdése szerinti adóvisszatérítési támogatás 2021. január 1-jén vagy azt követően kiállított számla alapján 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 telekárat is tartalmazó vételár, illetve a hitelintézet által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költségszámlájában 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 − magyarországi pénzfogalmi jelzőszámmal rendelkező fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlát kell megjelölni.

d) Az egy helyrajzi számon értékesített lakás és garázs (egyéb nem lakás célú helyiség) esetén a vételárat 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.

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

5) <u>Amennyiben a vételár egy része a K&H Bank Zrt-től igényelt Otthon Start Hitel igénybevételével kerül kiegyenlítésre (2025. szeptember 01-től benyújtott kérelmek esetén):</u>

A fenti általános feltételeken túl az adásvételi szerződésnek meg kell felelnie az alábbi feltételeknek is:

a) Vevőként csak a 18. életévét betöltött, támogatott személy szerepelhet, házastársak esetén elegendő az egyik félnek az ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot szereznie.
Amennyiben az igénylő valamelyik szülője bevonásra kerül az ügyletbe, a szülő nem jogosult a hitelcél ingatlanban tulajdont szerezni.

b) Az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem lehet haszonélvezeti vagy használati jog, és nem is kérhető ilyen jog bejegyzése.

c) A kölcsön hitelcélja nem lehet lakóingatlan résztulajdonának megszerzése.

d) A kölcsön felhasználásával megvásárolni kívánt
- lakás értéke legfeljebb bruttó 100 000 000 forint,
- egylakásos lakóépület, tanya vagy birtokközpont értéke legfeljebb bruttó 150 000 000 forint

lehet, azzal, hogy az ingatlan vételára legfeljebb 20 %-kal térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől.

e) Az eladó a vevőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa, valamint, ha az eladó gazdálkodó szervezet, abban az igénylő nem rendelkezhet tagsággal vagy részesedéssel, továbbá a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa.

f) Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanrész esetén megosztási/használati megállapodást kell kötni, amelyet ügyvéd által ellen kell jegyeztetni vagy közokiratba kell foglaltatni.

g) A lakásnak az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában már rendelkezniek kell használatbavételi engedéllyel. Kivétel ez alól az olyan új lakás vásárlása, amely a kérelem benyújtásának időpontjában már rendelkezik építési engedéllyel és amelyet gazdálkodó szervezet vagy befektetési alap természetes személy részére történő értékesítés céljára épít vagy építtet, továbbá amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.

h) **Készpénzben fizethető vételárrész: a vételár**, lakáscsere esetén a vételár-különbözet **a Vevő választása szerint készpénzben is teljesíthető**, azzal, hogy a fennmaradó vételárrész(eke)t a Bank az eladó által megjelölt

– a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – magyarországi pénzfogalmi jelzőszámmal rendelkező fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. A hitelkérelem elutasításának elkerülése érdekében javasoljuk, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza azt egyértelműen, hogy a már teljesített vételárrészlet(ek)ből a saját erő hány százaléka került készpénzben megfizetésre (például „A foglalóösszege az eladó részére készpénzben átadásra került." vagy „Az első vételárrészt a vevő az eladó részére készpénzben megfizette." stb.)

i) **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.

j) Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárat is tartalmaznia kell.

k) Amennyiben a kölcsönkérelemben az igénylők nyilatkoznak arról, hogy a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a célingatlanhoz tartozó földrészletet saját gazdasági tevékenységükhöz kívánják igénybe venni, akkor az adásvételi szerződésben szereplő vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképületre eső vételárhányadokra, és a kölcsön összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.

l) Amennyiben a hitelcél ingatlan megvásárlása kölcsön és a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) igénybevételével történik, akkor ezt az adásvételi szerződésben is fel kell tüntetni, megjelölve a kölcsön és a CSOK várható összegét külön-külön is. **A megítélt kölcsön és a CSOK összege** az eladó bankszámlájára, **egy összegben, utolsó részletként** kerül teljesítésre.

6) <u>Amennyiben a vételár egy része a K&H Bank Zrt-től igényelt Wekerle Plusz lakáshitel igénybevételével kerül kiegyenlítésre:</u>

A fenti általános feltételeken túl az adásvételi szerződésnek meg kell felelnie az alábbi feltételeknek is:

a) Vevőként csak a 18. életévét betöltött, támogatott személy szerepelhet, házastársak/élettársak esetén mindkét félnek az ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot szereznie.
Amennyiben az igénylő valamelyik szülője vagy testvére bevonásra kerül az ügyletbe, a szülő vagy testvér nem jogosult a hitelcél ingatlanban tulajdont szerezni.

b) Az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem lehet haszonélvezeti vagy használati jog, és nem is kérhető ilyen jog bejegyzése.

c) A kölcsön hitelcélja nem lehet lakóingatlan résztulajdonának megszerzése.

d) A kölcsön felhasználásával megvásárolni kívánt
- lakás értéke legfeljebb bruttó 100 000 000 forint,
- egylakásos lakóépület, tanya vagy birtokközpont értéke legfeljebb bruttó 150 000 000 forint

lehet, azzal, hogy az ingatlan vételára legfeljebb 20 %-kal térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől.

e) Az eladó a vevőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa, valamint, ha az eladó gazdálkodó szervezet, abban az igénylő nem rendelkezhet tagsággal vagy részesedéssel, továbbá a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa.

f) Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanrész esetén megosztási/használati megállapodást kell kötni, amelyet ügyvéd által ellen kell jegyeztetni vagy közokiratba kell foglaltatni.

g) A lakásnak az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában már rendelkezniek kell használatbavételi engedéllyel. Kivétel ez alól az olyan új lakás vásárlása, amely a kérelem benyújtásának időpontjában már rendelkezik építési engedéllyel és amelyet gazdálkodó szervezet vagy befektetési alap természetes személy részére történő értékesítés céljára épít vagy építtet, továbbá amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.

h) **Készpénzben fizethető vételárrész: a vételár**, lakáscsere esetén a vételár-különbözet **a Vevő választása szerint készpénzben is teljesíthető**, azzal, hogy a fennmaradó vételárrész(eke)t a Bank az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – magyarországi pénzfogalmi jelzőszámmal rendelkező fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. A hitelkérelem elutasításának elkerülése érdekében javasoljuk, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza azt egyértelműen, hogy a már teljesített vételárrészlet(ek)ből a saját erő hány százaléka került készpénzben megfizetésre (például „A foglalóösszege az eladó részére készpénzben átadásra került." vagy „Az első vételárrészt a vevő az eladó részére készpénzben megfizette." stb.)

i) **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.

j) Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárat is tartalmaznia kell.

k) Amennyiben a kölcsönkérelemben az igénylők nyilatkoznak arról, hogy a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a célingatlanhoz tartozó földrészletet saját gazdasági tevékenységükhöz kívánják

igénybe venni, akkor az adásvételi szerződésben szereplő vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképületre eső vételárhányadokra, és a kölcsön összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.

7) <u>Új lakás vásárlása során alkalmazandó további szabályok:</u>

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

Az adásvételi szerződés fentiekben részletezett kötelező tartalmi elemeken túl ki kell térjen az alábbi kötelezően alkalmazandó rendelkezésekre:

a) **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) **A társasház alapítás, ill. az alapító okirat földhivatali bejegyeztetésének feltételei**.

c) A **műszaki átadás-átvétel és birtokbaadás időpontja és feltételei**.

Az adásvételi szerződésben szerepeltetni kell az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannak az építés alatt álló ingatlan vonatkozásában fennálló tulajdoni hányadát, amin a vevő a társasház bejegyzéséig a vevő tulajdont szerez, azaz „*az adásvétel tárgya a társasház bejegyzésének időpontjáig az építés alatt álló …. helyrajzi számú ingatlan ….. tulajdoni hányada, ami a társasház bejegyzését követően várhatóan a …. albetétszámú lakásnak felel meg.”*

A vételár utolsó részletének megfizetése nem történhet korábban, mint a használatba vételi engedély kiadása, társasház esetén a társasház ingatlannyilvántartásba történő bejegyzése és az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész albetétjének megnyitása.

Új lakás esetén javasoljuk, hogy az adásvételi szerződés hivatkozzon az épületfeltüntetésre és a társásház bejegyzésére vonatkozó ranghelycsere kérelemre is.

8) <u>Társasház beruházás K&H BANK ZRT. által történő finanszírozása során alkalmazandó szabályok:</u>

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.) e) pont kiegészül a következőkkel:**

„**vii.)** 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 vételárat 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 2.) j) iii) 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-szerződésminta alapján kerül megkötésre**. Amennyiben ezen adásvételi-szerződésminta és az előszerződés rendelkezései között eltérés van, a Bankkal egyeztetett adásvételi-szerződésminta alapján szerkesztett adásvételi szerződés rendelkezései az irányadók.

i) Az adásvételi szerződés 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 bejegyezett 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 Otthonteremtési Kedvezményből vagy CSOK Plusz jelzáloghitelből kerül megfizetésre az adásvételi szerződés tartalmazza, hogy a vevő tudomással bír arról, hogy **a családi otthonteremtési 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 terhesebb 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 vételárrészlet 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;

i i) 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**.