

TÁJÉKOZTATÓ

Adásvételi szerződés formai és tartalmi követelményeiről magánszemélyek részére

Tisztelt Ügyfelünk!

Az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet fogalmazza meg. A jelen tájékoztatóban összefoglaltuk Önnek a jogszabályok által meghatározott elvárásokat, valamint Sopron Bank Burgenland Zrt. által támasztott azon tartalmi és formai követelményeket, ami a sikeres hitelbírálat érdekében alkalmazandóak.

A jelen dokumentumban foglalt feltételek kizárólag tájékoztató jellegűek. Sopron Bank Burgenland Zrt fenntartja a jogot, hogy az egyedi esetek esetleges sajátosságaira tekintettel, a Sopron Bank Burgenland Zrt. a lentiekben megjelölt feltételektől eltérő, vagy azokat kiegészítő rendelkezések alkalmazását is előírja az adásvételi szerződésben.

1. Az adásvételi szerződés kötelező formai kellékei:

- a) **Írásbeliség:** Az adásvételi szerződés kizárólag írásban érvényes és ügyvédnek kell ellenjegyeznie vagy közokiratba kell foglalni. Ügyvédi ellenjegyzés esetén szerepelnie kell az eljáró ügyvéd nevének, aláírásának, irodája székhelyének, ellenjegyzés időpontjának és az „ellenjegyzem” megjelölésnek, valamint a hagyományos és a szárazbélyegzője lenyomatának, mind az eredeti, mind a másolati példányokon.

Írni nem tudó vagy nem képes személy, ideértve a külföldi ügyfelet is, írásbeli jognyilatkozata a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:7.§-ban foglaltak szerint, abban az esetben érvényes, ha azt közokirat vagy olyan teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmazza, amelyen a nyilatkozó fél aláírását vagy kézjegyét bíróság vagy közjegyző hitelesíti, vagy amelyen ügyvéd ellenjegyzéssel vagy két tanú aláírással igazolja, hogy a nyilatkozó fél a nem általa írt okiratot előttük írta alá vagy látta el kézjegyével, vagy az okiraton lévő aláírást vagy kézjegyet előttük saját aláírásának vagy kézjegyének ismerte el. Az olvasni nem tudó, továbbá az olyan személy esetén, aki nem érti azt a nyelvet, amelyen az írásbeli nyilatkozatát tartalmazó okirat készült, az írásbeli jognyilatkozat érvényességének további feltétele, hogy magából az okiratból kitűnjön, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta.

- b) **Nyilvánvaló azonosíthatóság:** A felek aláírásának az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 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 okiratra vonatkozó feltételek:** Több lapból álló adásvételi szerződés esetén a lapokat folyamatos sorszámozással kell ellátni, valamint a szerződő felek, az ellenjegyző,

illetőleg a tanúsító személyek eredeti kézjegyét az okirat minden egyes lapjának tartalmaznia kell.

d) **Keltezés helye és ideje**

A szerződés Felek által történő aláírásának pontos helyének és idejének megjelölése.

2. Az adásvételi szerződés általános kötelező tartalmi elemei:

a) Szerződő felek adatai:

aa) 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)
- személyi azonosító
- adóazonosító jel
- állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat

ab) Nem természetes személy esetén (amennyiben az Eladó nem magánszemély)

- név vagy cégnév
- statisztikai azonosító
- székhely
- cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma
- törzsszám

ac) Amennyiben a Sopron Bank Burgenland Zrt által folyósított vételár rész átvételére az adásvételi szerződésben szereplő Eladó(k) meghatározott személyt (meghatalmazottat: pl. ügyvédet) kívánnak megbízni vagy az adásvételben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli (meghatalmazott írja alá a meghatalmazó helyett és nevében a szerződést), úgy az erre szóló meghatalmazást bele kell foglalni az adásvételi szerződésbe vagy olyan meghatalmazást szükséges becsatolni, amelyet a jogszabályok által az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségek szerint állítottak ki. Tekintettel arra, hogy a Bank meghatalmazott személy esetén is csak átutalással teljesít, azért az arra vonatkozó adatokat (jogosult neve, számlaszáma, bank megnevezése) szintén tartalmaznia kell az adásvételi szerződésnek.

b) Az ingatlan(ok) pontos megjelölése

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

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

- d) A kölcsönből finanszírozni kívánt vételár rész végső fizetési határideje a várható folyósítás időpontjáig még nem járt le.
- e) A szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzés iránti beadvány elintézését a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okiratnak az Ingatlanügyi Hatósághoz történő benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig kéri függőben tartani. (Elfogadható még az az adásvételi szerződés is, amelynél a tulajdonjog átruházás már a teljes vételár megfizetése előtt megtörténik.)
Az alábbi szövegezést javasoljuk, azonban tartamban megegyező szöveg is megfelelő:
„Eladó a szerződés aláírásával kijelenti, hogy az okirat ingatlanügyi hatósági (Ingatlanügyi Hatósági) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog - bejegyzési engedélyt megadja. Felek kéri az eljáró illetékes Ingatlanügyi Hatóságot, hogy az Inytv. 47/A § (1) bekezdésének b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben.”
- f) Eladók a Vevők tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, az ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg és ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd írásban igazolja (nyilatkozat formájában) a Sopron Bank Burgenland Zrt. részére. A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követően **5 munkanapon belül** az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes Ingatlanügyi Hatóság részére. A benyújtás tényéről az ügyvéd nyilatkozatot állít ki a Sopron Bank Burgenland Zrt. részére.
- g) Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy 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 Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
- h) Az ingatlan vételár összege, megfizetésének módja és ütemezésére vonatkozóan a szerződésnek tartalmazni kell:
- a pontos összeggel meghatározott vételárat, vételárrészleteket, valamint azt, hogy az önerő megfizetését követően a Vevők a Sopron Bank Burgenland Zrt.-nél felveendő hitelből kívánják kifizetni a vételárat vagy annak egy részét, oly módon, hogy a Sopron Bank Burgenland Zrt. a kölcsönösszeget közvetlenül az Eladó részére átutalással fizeti meg, az adásvételi szerződésben megjelölt fizetési számlá(k)ra (letéti számlára). Amennyiben letéti számla kerül megjelölésre az adásvételi szerződésben, akkor ebben az esetben tartalmaznia kell a szerződésnek, hogy az Eladók az ezen letéti számlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Önerőnek kell tekinteni a Vevő/Adós saját forrását a felvenni tervezett hitelen kívül.
 - az egyes vételárrészletek kiegyenlítésére mikor és milyen forrásból fog sor kerülni, továbbá a vételár kiegyenlítéséhez a Sopron Bank Burgenland Zrt.-től milyen forrást

kíván igénybe venni (pl.: munkáltatói támogatás, kölcsön, állami támogatás stb.), valamint a Sopron Bank Burgenland Zrt.-től igényelt forrás biztosítására jelzálogjog, illetőleg elidegenítési és terhelési tilalom kerül kikötésre a Sopron Bank Burgenland Zrt. javára.

- Több Eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárész 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 az adásvételi 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 fizetési számlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Felhívjuk a figyelmet, hogy Sopron Bank Burgenland Zrt-t a vételár Eladók közötti megosztásával kapcsolatban semminemű felelősség nem terheli.
- Amennyiben Vevő más hitelintézet jelzálogjogával terhelt ingatlant kíván megvásárolni, akkor az adásvételi szerződésben szükséges rögzíteni, hogy a Sopron Bank Burgenland Zrt. a kölcsönösszeget egy időben, de több irányban utalja, úgy hogy a tehermentesítéshez szükséges adatokat tartalmazó, az Eladó által beszerzett hitelintézeti igazolásban megjelölt hitelintézeti elkülönített számlára, valamint az Eladó adásvételi szerződésben megjelölt fizetési számlá(k)ra.

- i) Felhívjuk a figyelmet, hogy előfordulhat, hogy Ügyfelünk kevesebb kölcsön összeget kaphat, mint amekkora összeget igényelt. Az alábbi szövegezést javasoljuk, azonban tartamban megegyező szöveg is megfelelő:

„A Vevő(k) kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy amennyiben a Sopron Bank Burgenland Zrt. bármely okból a Vevő(k) által igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének Eladó(k) részére történő megfizetését Vevő(k) saját erőből teljesíti(k).”

- j) Per-, teher- és igénymentes legyen a vásárolandó ingatlan (az adásvétellel egyidejűleg az ingatlan teher-mentesítésre kerül).
- k) Amennyiben „terhelt ingatlan” képezi az adásvételi szerződés tárgyát, úgy az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a teher pontos megjelölését, jogosultját és a fennálló tartozás összegét.

- Az Eladó és a Vevő hozzájárulnak az adásvételi szerződésben ahhoz, hogy az illetékes Ingatlanügyi Hatóság a későbbiek során benyújtásra kerülő- a tárgyi ingatlan tulajdoni lapján rögzített terhelésekre vonatkozó- törlési engedély(eket) a Felek külön nyilatkozata nélkül, az adásvételi szerződésben tett rangsorcsere kérelmük, hozzájárulásuk alapján legelőször intézze, ezáltal a tárgyi ingatlant a vevői tulajdonjog bejegyzés előtt vagy azzal egyidejűleg tehermentesítse. Felek vállalják továbbá, hogy külön okiratba foglalt rangsorcsere megállapodás szükségessége esetén ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek.
- 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.

- Amennyiben az ingatlanon más személyeknek/intézményeknek elővásárlási joga áll fenn, és az adásvételi szerződés nem tartalmazza a jogosultak erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, az adásvételi szerződéshez mellékletként csatolni kell a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, külön nyilatkozatokat, mely szerint elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.

- l) Az adásvételi szerződésnek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) hatálya alá tartozó épület vagy önálló rendeltetési egység ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetében – a Rendelet 3. § (4) bekezdésben meghatározottak kivételével – tartalmaznia kell:

- annak rögzítését, hogy a Rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
- a tanúsítvány azonosító kódját, és
- Vevő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az Eladótól átvette.
- A Rendelet 3. § (4) bekezdése szerint nem kell energiatanúsítványt készíteni:
 - a használatbavételi engedélyt (bejelentést) megelőző tulajdon-átruházás esetén;
 - ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrész;
 - a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény hatálya alá tartozó tulajdonosváltás és bérbeadás.

3. Új Lakás vásárlása esetén a szerződésnek tartalmaznia kell

- 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 Ingatlanügyi Hatóság által történő bejegyeztetésének feltételei
- c) a műszaki átadás-átvétel és birtokbaadás időpontja, feltételei

4. CSOK esetén a szerződésnek tartalmazni kell

- a) Az adásvételi szerződésből tűnjön ki, hogy a Vevők a Sopron Bank Burgenland Zrt. felveendő hitelből/vissza nem térítendő állami támogatásból kívánják kifizetni a vételárat vagy annak egy részét.

- b) Felhívjuk a figyelmet, hogy előfordulhat, hogy Ügyfelünk kevesebb vissza nem térítendő állami támogatási összeget kaphat, mint amekkora összeget igényelt, ezért kérjük, hogy az alábbi mondat az adásvételi szerződésben szerepeltetésre kerüljön:

Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet, valamint a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti Családi Otthonteremtési Kedvezmény (a továbbiakban: Kedvezmény) igénylése esetén az alábbi szövegezést javasoljuk, azonban tartamban megegyező szöveg is megfelelő:

„A Vevő(k) kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy amennyiben a Sopron Bank Burgenland Zrt bármely okból a Vevő(k) által igényelt Családi Otthonteremtési Kedvezmény (a továbbiakban: Kedvezmény) összegénél alacsonyabb összegű Kedvezmény nyújtását vállalná, a vételárnak a Kedvezmény összegét meghaladó részének Eladó(k) részére történő megfizetését Vevő(k) saját erőből teljesíti(k).”

- c) Amennyiben az ingatlan megvásárlásához az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti Kedvezményt, illetve három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatását, valamint a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti Kedvezményt igényelnek, az adásvételi szerződésben az alábbiakról szükséges rendelkezni:

- A Kedvezménnyel megvásárolt új lakásban kizárólag a Kedvezményt igénylők szerezhettek tulajdont. Házastársak és élettársak esetén a megvásárolandó ingatlanban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie.
- Új lakás vásárlása esetén: a telekárat is tartalmazó vételár az Eladó által megjelölt fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó banki nyilvántartási számlára kell teljesítenie a Vevő(k)nek; ha az Eladó és a Vevő előleg vagy foglaló megfizetéséről állapodik meg, az az új lakás vásárlása esetén a telekárat is tartalmazó vételár legfeljebb 10%-áig készpénzben is teljesíthető;
- Új lakás vásárlása esetén: a telekárat és a lakás árát külön feltüntetve tartalmazza az adásvételi szerződés.
- Használt lakás vásárlása esetén: a vételár legfeljebb 10 százaléka teljesíthető készpénzben, a fennmaradó, vagy amennyiben készpénzes kifizetésre nem kerül sor, a teljes vételárfizetési kötelezettséget az Eladó által megjelölt fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesítenie a Vevő(k)nek.