

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSSEL SZEMBEN TÁMASZTOTT
BANKI KÖVETELMÉNYEK
(MAGÁNSZEMÉLYEK RÉSZÉRE)**

Tisztelt Ügyfelünk!

Amennyiben Ön ingatlan vásárláshoz lakáscélú kölcsönt szeretne igénybe venni, a kölcsön igénybevételéhez a jogszabályok és a Raiffeisen Bank Zrt. **(továbbiakban: Bank)** által előírt alaki és tartalmi követelményeknek megfelelő adásvételi szerződést kell benyújtania a Bankhoz.

A jelen tájékoztatóban összefoglaltuk Önnek a sikeres bírálat érdekében alkalmazandó - a vonatkozó jogszabályi előírásokra is tekintettel - a Bank által elvárt főbb rendelkezéseket.

Ezzel a tájékoztatóval is szeretnénk Önnek segítséget nyújtani a gyors ügyintézéshez.

Kérjük, hogy jelen tájékoztatót még az adásvételi szerződés megkötése előtt adja át a dokumentumot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek.

Kérjük, hogy az illetékes földhivatal által érkeztetett ingatlan adásvételi szerződést és az ügyvédi letéti igazolást a kölcsön igénylésével egyidejűleg nyújtsa be a Bank részére.

**I. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI
Valamennyi adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az alábbiakat**

1. Eladók és Vevők személyes/cég adatai

- Magánszemély esetén: családi és utónév; születési családi és utónév; születési hely; születési idő; anyja születési neve; lakcím; személyi azonosító szám.
- Gazdálkodó szervezet esetén: cégnév; statisztikai számjel; székhely; cégjegyzékszám / bírósági bejegyzési határozatszám.
- Amennyiben az érintett ingatlan haszonélvezeti joggal/özvegyi joggal terhelt, a jog jogosultjának személyi adatai (családi és utónév, születési családi és utónév, lakcím, születési hely, idő, anyja születési neve, személyi azonosító száma).
- Amennyiben az eladó fél/felek egymást vagy harmadik személyt bíznak meg az adásvétellel kapcsolatos eljárásra, szükséges az erre vonatkozó megfelelő alakiságokkal rendelkező, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyzői által készített meghatalmazás benyújtása az adásvételi szerződéssel együtt. Ha meghatalmazott/törvényes képviselő/gondnok jár el, akkor az ő adatainak a feltüntetése is szükséges.

2. Az adásvétel tárgya:

- A megvásárolni kívánt ingatlan pontos megjelölése (település, helyrajzi szám, természetbeni cím).
- Az eladónak/eladóknak ingatlanban fennálló tulajdoni hányada, valamint a vevő/vevők ingatlanban való tulajdonszerzésének aránya.
- A Bank nem nyújt kölcsönt az ingatlan megvásárlásához abban az esetben, ha az eladó a tulajdonjogot már az adásvételi szerződésben átruházta a vevőre.

3. Az ingatlan vételára és annak megfizetése:

- Az ingatlan - értékesítés céljára épült új lakás esetén a telekárat is tartalmazó - vételára, az egyes vételár részletek megfizetésének ütemezése és módja. Az adásvételi szerződésben nyilatkozni szükséges arról, hogy a vételár részleteket milyen forrásból fogja a Vevő biztosítani. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vételár utolsó részét, **pontos forint összeg megadásával** a vevő a Raiffeisen Banktól felvételre kerülő bankkölcsönből fizeti meg. Amennyiben a vételár kiegyenlítéséhez a Banktól különböző harmadik személytől (munkáltató, önkormányzat, egyéb hitelintézet stb.) kölcsönt, támogatást kíván igénybe venni, akkor szükséges megjelölni ezen harmadik személyt is.

- Amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlan vételára forinttól eltérő devizanemben kerül meghatározásra, úgy a kölcsönből fizetendő vételárreszletek megállapítása forintban is szükséges az adásvételi szerződésben. Amennyiben az igényelt kölcsönhöz állami kamattámogatás, vagy állami támogatás nem kapcsolódik, abban az esetben elegendő devizában meghatározott vételár esetén az, ha az adásvételi szerződés tartalmazza az árfolyamot, melynek alkalmazásában Eladó és Vevő megállapodott.
- Ha az ügyfél CSOK Plusz hitelprogram keretében elérhető kölcsönt kíván igénybe venni, vagy más banktól igényelt egyéb állami támogatásban részesül a lakáscél megvalósítása érdekében, akkor a Bank kölcsönének folyósítása megelőzi a CSOK Plusz hitelprogram keretében elérhető kölcsön /egyéb állami támogatás folyósítását. Amennyiben az egyéb állami támogatás más pénzügyi intézmény közreműködésével kerül igénybevétele, a kölcsön folyósítása kizárólag ügyvédi letéti számlára történhet.
- A Bank által finanszírozott vételárresznek (azaz a kölcsönnek) 50.000–el oszthatónak kell lennie.
- A kölcsönből/megtakarításból/más banktól igényelt egyéb állami támogatásból/kedvezményből fizetendő vételárresz teljesítésének határideje a folyósításig nem telhet le, ellenkező esetben a felek nyilatkozatának bemutatása szükséges a kifizetési határidő hosszabbításáról.
- A kölcsönből fizetendő vételárresz kifizetésének feltétele, hogy az ingatlan átruházási szerződésben foglalt vételárnak a kölcsönösszeget/más banktól igényelt egyéb állami támogatást meghaladó részét (saját erő) a Vevő(k) maradéktalanul, az ingatlan adásvételi szerződésben írt kifizetési határidőn belül megfizette(ék) az Eladó(k) részére, illetve az ingatlan adásvételi szerződésben megjelölt letéti számlára és ezt a Vevő(k), az Eladó(k) illetve az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által aláírt teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolták a Bank részére. A bank ezen igazolást kizárólag a honlapján szereplő minta *kitöltésével* (https://www.raiffeisen.hu/documents/global/raiportal/pdf/Nyilatkozat_vetelar.pdf), vagy egy ezzel adattartalommal teljes mértékben megegyező nyilatkozattal tudja elfogadni, melynek tartalmaznia szükséges az adásvételi szerződés dátumát.
- A banki kölcsönből **finanszírozott vételárresz megfizetése** akként történik, hogy a Bank a kölcsön összegét a kölcsönszerződés alapján zárolt számlára folyósítja, majd a kölcsönszerződésben meghatározott kifizetési feltételek maradéktalan teljesítése esetén innen átutalja az eladó(k) által az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlá(k)ra¹ (más pénzügyi intézmény igényelt CSOK Plusz hitelprogram keretében elérhető kölcsön és/vagy más banktól igényelt egyéb állami támogatás esetén ügyvédi letéti számlára). Amennyiben külföldi számlaszám kerül megadásra, a kölcsönszerződés adósának kell vállalnia, hogy az átutalás költségeit megfizeti.
- Amennyiben az adásvételi szerződésben **több Eladó szerepel**, úgy meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárresz Eladók, illetve a haszonélvezeti Eladók közötti pontos 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 a vételár Eladók közötti megosztásával kapcsolatban semminemű felelősséget nem vállal.
- Amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlan mellett **további ingatlan egység** (pl.: garázs, tároló, melléképítmény) megvásárlásáról is szól az adásvételi szerződés, úgy az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a további ingatlan egység vételárát és azon tényt, hogy az teljes egészében önerőből kerül rendezésre.
- Amennyiben a megvásárolni kívánt lakáshoz külön helyrajzi számon osztatlan közös tulajdonban lévő, vagy más módon elővásárlási joggal érintett garázs/tároló/teremgarázs, beállóképítmény/melléképítmény is megvásárlásra kerül, azt vagy külön adásvételi szerződésbe kell foglalni, vagy a lakóingatlanhoz közös adásvételi szerződés esetén annak vételárát és forrásösszetételét külön meg kell jelölni. Egyúttal a szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a lakóingatlan a vásárolt, elővásárlási joggal érintett ingatlan nem képez dologösszességet és kifejezetten úgy nyilatkoznak a felek, hogy az egyes ingatlanok vonatkozásában külön-külön is megkötnék az adásvételi szerződést, így kérik az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési kérelmüket egymástól függetlenül, ingatlanonként bírálja el, és részlegesen is teljesítse a bejegyzést.

¹ Ez alól kivétel a használatbavételi engedéllyel nem rendelkező társasházi lakás/családi ház vásárlás hitelcél, ahol a hitelcéltól eltérő lakóingatlan fedezetbe vonása mellett valósul meg a lakáscél, tekintettel arra, hogy ez a helyettesítő ingatlanfedezet mellett nyújtott előfinanszírozó lakáshitelből fizetett vételárreszlet a Vevő részére kerül kifizetésre.

- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell azon vevő kötelezettségvállalást, amely értelmében **amennyiben nem az igényelt bankkölcsön összege kerül folyósításra a kérelem elbírálását követően a vevő részére, úgy annak összegét vevő saját forrásból is biztosítani köteles.** Ebben az esetben a vevőnek legkésőbb szerződéskötésig be kell mutatnia egy, a különbözetről szóló önerő megfizetéséhez kapcsolódó igazolást, mely kifizetési feltétel is egyben.
- Amennyiben a vevő/vevők az adásvétel során lakástakarékpénztári megtakarításból finanszírozza(k) a vételár rész megfizetését, abban az esetben az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a lakástakarékpénztári megtakarítás összegét, továbbá azt, hogy nem tartozik hozzá lakástakarékpénztártól igényelt kölcsön (áthidaló hitel).

4. Új lakás vásárlása esetén:

- Amennyiben keretbiztosítéki zálogjog került bejegyzésre az ingatlanra, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vevő az ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár megfizetését követően per-, teher- és igénymentesen szerzi meg, továbbá a keretbiztosítéki zálogjog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatot – a megvásárolt ingatlanrészre vonatkozóan – a Bank általi kölcsön folyósítását követően legkésőbb 30 napon belül benyújtják a földhivatalba.
- Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárát is tartalmaznia kell, továbbá, amennyiben a megvásárolni kívánt lakáshoz ugyanazon adásvételi szerződés keretében garázs/tároló/teremgarázs beállóhely/melléképítmény is tartozik, akkor annak vételárát is szükséges külön megjelölni.
- 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 ingatlan 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.

5. Tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó rész

- Eladó nyilatkozatát arról, hogy a vevő(k) tulajdonjog bejegyzési kérelmét az illetékes földhivatal az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének benyújtásáig **függőben tartsa.**
- **Az adásvételi szerződés készítése napján használatba vételi engedéllyel nem rendelkező ingatlanok esetén a tulajdonjog fenntartással történő eladás is megengedett.** Ebben az esetben a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a Bank által kiadott hitelígérvényre szükséges az ügyvédi letétből kiadni és a Földhivatalba azt benyújtani. A hitelígérvényben a Bank igazolja, hogy a Vevő a földhivatali bejegyzéseken (tulajdonjog és zálogjog széljegyben való feltüntetésén) túl valamennyi folyósítási/kifizetési feltételt teljesítette. A vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének és a Bank zálogjogának széljegyben való feltüntetése esetén a kölcsönösszeg/támogatás összege, mint utolsó vételár rész – amennyiben semmilyen meg nem engedett teher nem szerepel az ingatlanon (mint pl. végrehajtási jog) – minden további feltétel nélkül folyósításra kerül az adásvételi szerződésben megjelölt számlaszámra. A fentiekre – állami támogatás esetén a használatba vételi engedély megszerzésére -figyelemmel kell megállapítani az adásvételi szerződés teljesítési határidejét és módját is.

6. Letétbe helyezés

- Az eladó kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog átruházását és a vevő(k) tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatát –az adásvételi szerződés megkötését követően/ azzal egyidejűleg **ügyvédi letétbe helyezi**.
- Amennyiben az adásvételi szerződés rögzíti, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe helyezésre került és az adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül, úgy ebben az esetben nincs szükség külön dokumentumba foglalt letéti igazolásra. Amennyiben az adásvételi szerződés ilyen rendelkezést nem tartalmaz, úgy Bankhoz feltétlenül szükséges benyújtani a külön okiratba foglalt letéti igazolást. A letéti igazolásnak (adásvételi szerződésbe foglalva, vagy külön okirati formában is) tartalmaznia kell a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásának valamennyi feltételét. Amennyiben nem tartalmazza azokat, úgy Bank rendelkezésére kell bocsátani a letéti szerződés egy eredeti példányát is.
- A felek megállapodásának tartalmaznia kell, hogy amennyiben a teljes vételár az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

7. Speciális rendelkezések:

- Ha az ingatlanon más személy(ek)nek/intézménynek elővásárlási joga van, akkor vagy az adásvételi szerződésnek kell tartalmaznia a jogosult(ak) erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, vagy az adásvételi szerződés mellékleteként csatolni kell a földhivatal által érkeztetett elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot (teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan).
- Amennyiben az adásvétellel érintett ingatlan haszonélvezeti joggal/özvegyi joggal terhelt, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a jog jogosultjának a tulajdonjog bejegyzéshez és a haszonélvezeti/özvegyi jog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát.

8. Per-, teher- és igénymentességi nyilatkozat

- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az ingatlan felek által elfogadott terheken felüli **per-, teher- és igénymentességét**.

9. Elállásra, adásvételi szerződés megszüntetésére vonatkozó rész:

- Az eladó és a vevő az adásvételi szerződésben megállapodnak abban, hogy a Bankkal megkötésre kerülő kölcsönszerződés aláírását követően **sem az eladó(k), sem a vevő(k) nem jogosult(ak) az adásvételi szerződéstől érvényesen elállni, vagy az adásvételi szerződést bármely módon megszüntetni, az adásvételi szerződést felbontani**. Ezen jogok érvényesen csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Raiffeisen Bank előzetesen írásban hozzájárul. A Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállási jog érvényesen nem gyakorolható.

SZÖVEGJAVASLAT:

*"A Raiffeisen Bank Zrt-vel kötött kölcsönszerződés/CSOK Plusz hitelprogram keretében elérhető kölcsönszerződés aláírását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Raiffeisen Bank Zrt. írásban hozzájárul. A Raiffeisen Bank Zrt. írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás **érvényesen** nem gyakorolható.*

- Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat az okirat hatályát érintő felfüggesztő, vagy bontó feltételt.²

² E követelmény alól kivétel lehet, ha a vételár megfizetéséhez a bankkölcsönön kívül egyéb kölcsönt vagy támogatást is igénybe vesz és a kölcsön kifizetését, illetve a támogatás nyújtását a Felek az adásvételi szerződés hatályba lépésének, illetve érvényben maradásának feltételeként szabják meg. Ez esetben a feltétel teljesülését (azaz a kölcsön, illetve támogatás folyósítását) legkésőbb a bankkölcsön kifizetéséig a Bank részére igazolni kell és a bankkölcsön kizárólag az utolsó vételárrész megfizetéséhez vehető igénybe (CSOK Plusz hitelprogram igénybevétele esetén a CSOK Plusz hitelprogram keretében igényelt kölcsön kifizetését megelőzően). Amennyiben a feltétel nem teljesül (vagy bontó feltétel kikötése esetén a feltétel bekövetkezik) és ennek következtében az adásvételi szerződés nem lép hatályba vagy megszűnik, úgy a Bank az engedélyezett bankkölcsön kifizetését megtagadja. A kölcsönből megvásárolt, és/vagy a kölcsön biztosítékeként felajánlott ingatlanon az első helyi önálló zálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat minden esetben a Bank javára kell fenntartani, az egyéb kölcsönt, illetve támogatást nyújtó javára zálogjog csak a Bankot követő ranghelyen, a Bank jóváhagyásával jegyeztethető be az ingatlan-nyilvántartásba.

II. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

CSOK PLUSZ HITELPROGRAM ESETÉN

CSOK Plusz hitelprogram igénybevétele esetén az adásvételi szerződésnek a fentiekben foglaltakon túl a következőket is tartalmaznia kell:

- Az adásvételi szerződésben csak a támogatott személyek szerepelhetnek vevőként, valamint mindkét félnek ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie. A CSOK Plusz hitelprogram keretében igényelt kölcsönrel érintett lakásban csak a támogatott személyek szerezhettek tulajdont a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI.30.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. § (4) bekezdésben foglalt kivétellel.
- Használati vagy haszonélvezeti jog nem terhelheti az ingatlant a vásárlást követően sem, kivéve a támogatott személyek esetén egymás javára.
- Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrész megvásárlása esetén közokiratba , vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt használati megosztási szerződés, vagy bírósági határozat, vagy a Rendelet 28. § (7) bekezdés ib) pontjában meghatározott dokumentum benyújtása is szükséges.
- Amennyiben az eladó és a vevő előleg vagy foglaló megfizetéséről állapodik meg, az vásárlás esetén a telekárat is tartalmazó vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10%-áig teljesíthető készpénzben. Erre tekintettel, devizában meghatározott vételár esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az árfolyamot is, melynek alkalmazásában Eladó és Vevő megállapodott, azon túl, hogy a CSOK Plusz hitelprogram keretében elérhető kölcsönből fizetendő vételárrészletek megállapítása forintban is szükséges.
- Új lakás vásárlása esetén a támogatott személynek a telekárat is tartalmazó vételárat, használt lakás vásárlása esetén a vételárat, lakáscsere esetén a vételár-különbözetet **az eladó által megjelölt** – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – **fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesítenie.** Amennyiben a CSOK Plusz hitelprogram keretében igényelt kölcsönrel érintett lakás megvásárlása banki kölcsön és CSOK Plusz hitelprogram igénybevételevel történik, akkor ezt az adásvételi szerződésben is fel kell tüntetni külön megjelölve a pontos összegeket is. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötését követően a CSOK Plusz összege megváltozik (pl. a vállalt gyermekek számának változása miatt), akkor az adásvételi szerződés módosítása válik szükségessé.
- A forrásösszetételnek rendezettnek kell lennie és más banktól igényelt állami támogatás, munkáltatói/önkormányzati kölcsön esetén, a vételár utolsó része kerül a CSOK Plusz hitelprogram keretében elérhető kölcsön összegéből megfizetésre.
- 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 egyértelműen el kell különíteni a lakás és a garázs, vagy egyéb nem lakás célú helyiség vételárát.
- CSOK Plusz hitelprogram kérelmet **az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül** kell benyújtani a Bankhoz.
- A lakás vételára nem haladhatja meg
 - első közös lakásszerző³ Vevők esetén a 80 000 000 forintot, vagy
 - *első lakásszerzőknek nem minősülő* Vevők esetén a 150 000 000 forintot,azzal, hogy lakás vásárlása esetén annak vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől, és nem első lakásszerző Vevők esetén meg kell haladnia a Vevők másik, a kölcsönkérelem benyújtása időpontjában meglévő közös tulajdonú lakása – több közös lakás esetén a közös lakóhelyükként utoljára bejelentett lakása – igénylők tulajdonában álló tulajdoni hányadának forgalmi értékét, vagy az azt megelőző 2 éven belül utoljára elidegenített közös tulajdonú lakása eladási árából a Vevők tulajdoni hányadára esett rész összegét.

³ *első közös lakásszerzők*: azok a házastársak, akik a lakás építésére vagy vásárlására irányuló kölcsönkérelmük benyújtásakor vagy azt megelőzően Magyarország területén nem rendelkeztek ugyanabban a lakásban mindketten tulajdonjoggal, és erről nyilatkozatot tesznek.

- Amennyiben a Vevők az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kölcsön felhasználásával vásárolt lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását:
 - az adásvételi szerződésben – és új lakás esetén a számlában – a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra,
 - az adásvételi szerződésben megjelölt igényelt kölcsön összege nem haladhatja meg lakás a lakóépületre jutó vételárhányadot.

III. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI TEHERMENTESÍTÉS ESETÉN Amikor a megvásárolni kívánt ingatlan az eladó hitelével terhelt

- Amennyiben a célingatlan tehermentesítése a Raiffeisen Bank által nyújtott kölcsönből történik és **az igényelt kölcsön összege nagyobb a kiváltandó hitel/kölcsön összegénél**, akkor a kölcsön kifizetése két részletben történik.
A Bank a bankkölcsönnek a tehermentesítéshez **fel nem használt részét visszatartja** az ingatlanra bejegyzett teher törléséről szóló nyilatkozat földhivatal által érkeztetett példányának Bank részére történő bemutatásáig. A törlésről szóló nyilatkozat, vagy a törlés tényét tartalmazó tulajdoni lap bemutatását követően kerül átutalásra a kölcsön fennmaradó része az eladó(k) adásvételi szerződésben meghatározott számlaszámára.
- A fentiek miatt az adásvételi szerződésben ne legyen számszerűsítve a tehermentesítés után fennmaradó eladónak utalandó összeg.
- Amennyiben a **kölcsön összege kisebb a kiváltandó hitel/kölcsön összegénél**, akkor az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsönön felüli vételárrészeket a tehermentesítésre fordítja választása szerint oly módon, hogy
 - (i) az ingatlanra bejegyzett teher jogosultjánál előtörlesztést teljesít a bankkölcsönön felüli vételárrésznek megfelelő összegben;
 - (ii) az ingatlanra bejegyzett teher jogosultjánál a bankkölcsönön felüli vételárrésznek megfelelő összeget rendelkezésre tartja, továbbá szükség esetén eladó saját forrásból is biztosítani köteles a tehermentesítést.
- Amennyiben **nem az eladó a tehermentesítés alapjául szolgáló követelés adósa**, úgy ezen 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 ingatlanak a vételárból történő tehermentesítésére.
- **A Bank kizárólag technikai számlára, illetve függőszámlára utalja a kölcsönből a tehermentesítésre szánt összeget, ezért tehermentesítés esetén kiemelten figyelni kell arra**, hogy a jogosult hitelintézet zálogjogának törlésére irányuló szándéknyilatkozatban meghatározott **technikai számlaszám, valamint az adásvételi szerződésben, illetve a záradékban szereplő számlaszám megegyezzenek**.

IV. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ ALAKI KELLÉKEI

- Amennyiben a szerződő felek ügyvédet bíznak meg az adásvétellel kapcsolatos földhivatali eljárásra, az erre vonatkozó meghatalmazást az adásvételi szerződés tartalmazza. A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos ügyintézkést a Bank nem vállal!
- Írásbeliség: Az adásvételi szerződés kizárólag írásban ügyvéd által ellenjegyezve (vagy közjegyzői okiratba foglalva) érvényes.
- Azonosíthatóság: A Felek nyilvánvalóan azonosítható aláírása, és ügyletkötői minőségük feltüntetése (pl.: eladó, vevő, haszonélvezeti jog jogosultja stb.).
- Az adásvételi szerződést az ellenjegyző személynek a neve, kamarai azonosító száma, irodájának székhelye, az ellenjegyzés ténye (az „ellenjegyzem” megjelölés), továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetése mellett alá kell írnia, és a szárazbélyegzőjével is el kell látnia.

- Több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, illetőleg a tanúsító személyek kézjegye minden oldalon, közjegyzői okiratoknál a külön jogszabály által megállapított alaki kellékek. Az adásvételi szerződés minden oldalát az ellenjegyző ügyvédnek nem kell kézjegyével ellátni, azonban nincs akadálya annak, hogy azokat az ügyvéd is szignózza. Nem kell a feleknek kézjegyükkel ellátni az adásvételi szerződés azon példányának minden oldalát, amelyet az ellenjegyző ügyvéd úgy fűz össze, hogy az a szerződés sérelme nélkül ne legyen megbontható.
- Szerződő felek állampolgárságára és cselekvőképességére vonatkozó nyilatkozata⁴.
- Külföldi állampolgár esetén a jogszabály által meghatározott esetekben az ingatlanszerzéshez hozzájáruló Kormányhivatali határozat benyújtása szükséges az adásvételi szerződés mellé.
- Keltezés helye és ideje.

⁴ Cselekvőképességre vonatkozó nyilatkozat hiányában az alábbi megfogalmazások is elfogadhatók, melyben a szerződő felek kijelentik, hogy:

- nem tudnak olyan tényről, ami a felek tulajdonszerző képességét/tulajdonszerzési képességét akadályozza vagy korlátozza; vagy
- ingatlanszerző- és elidegenítő képességük korlátozva nincs; vagy
- az eladó tulajdonátruházását és a vevő szerzési képességét semmi nem korlátozza; vagy
- akaratnyilvánításuk korlátozva nincs, semmilyen korlátozás alá nem esik; vagy
- szerződéskötési képességüket jogszabály nem zárja ki vagy nem korlátozza; vagy
- ügyletkötési képességük korlátlan; vagy
- jognyilatkozatukhoz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség; vagy
- ügyvéd meggyőződött arról, hogy a felek nem szerepelnek a gondokoltak nyilvántartásában; vagy
- ügyvéd legjobb szakmai megítélése szerint a felek ügyeiknek viteléhez szükséges belátási képességgel rendelkeznek.