# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSSEL SZEMBEN TÁMASZTOTT BANKI KÖVETELMÉNYEK (MAGÁNSZEMÉLYEK RÉSZÉRE)

**Tartalomjegyzék**


**I. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI** ..... 3

**1. Eladó(k) és Vevő(k) személyes/cég adatai** ..... 3

**2. Az adásvétel tárgya** ..... 3

**3. Az ingatlan vételára és annak megfizetése** ..... 4

**4. Tulajdonjog bejegyzés** ..... 5

**5. Letétbe helyezés** ..... 5

**6. Per-, teher- és igénymentességi nyilatkozat** ..... 5

**7. Elállás, adásvételi szerződés megszüntetése** ..... 5

**II. SPECIÁLIS SZABÁLYOK ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁS VÁSÁRLÁSA ESETÉN** ..... 6

**1. Az adásvétel tárgya** ..... 6

**2. Vételár** ..... 7

**3. Tulajdonjog bejegyzés, letétbe helyezés** ..... 7

**4. Jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog** ..... 7

**5. Társasházi építményi jog** ..... 8

**6. Projekthitel, társasház alapítás** ..... 10

**III. SPECIÁLIS SZABÁLYOK CSOK PLUSZ HITELPROGRAM ESETÉN** ..... 11

**IV. SPECIÁLIS SZABÁLYOK OTTHON START PROGRAM ESETÉN** ..... 12

**V. SPECIÁLIS SZABÁLYOK TEHERMENTESÍTÉS ESETÉN** ..... 13

**VI. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ ALAKI KELLÉKEI** ..... 14

**VII. GYAKORI HIBÁK** ..... 15

**VIII. GYAKRAN ISMÉTELT KÉRDÉSEK** ..... 16

**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.**

**A jelen útmutatóban foglaltak a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezésekre és azok banki jogértelmezésére épülnek. A formálódó ingatlan-nyilvántartási gyakorlat, a módosuló jogszabályi környezet, illetve egyéb szakmai állásfoglalások miatt azonban ezek módosulhatnak, ami szükségessé teheti a már megkötött adásvételi szerződések módosítását is.**

## I. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Valamennyi adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az alábbiakat
a II.-V. pontokban foglalt egyedi rendelkezésekre figyelemmel

### 1. Eladó(k) és Vevő(k) személyes/cég adatai

- Magánszemély esetén: családi és utónév; születési családi és utónév; születési hely; születési idő; anyja születési neve; lakcím; személyi azonosító szám, állampolgárság.
- Gazdálkodó szervezet esetén: cégnév; székhely; a nyilvántartását vezető szerv megnevezése; 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, állampolgárság).
- 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, fekvés, helyrajzi szám, természetbeni cím).
- Az Eladó(k)nak ingatlanban fennálló tulajdoni hányada, valamint a Vevő(k) ingatlanban való tulajdonszerzésének aránya.
- A Bank nem nyújt kölcsönt az ingatlan megvásárlásához abban az esetben, ha az Eladó(k) a tulajdonjogot már az adásvételi szerződésben átruházta(k) a Vevő(k)re.

## 3. Az ingatlan vételára és annak megfizetése

- Az ingatlan vételára, az egyes vételár részletek megfizetésének ütemezése és módja.

- Az adásvételi szerződésben nyilatkozni szükséges arról, hogy a vételár részleteket milyen forrásból fogja/fogják a Vevő(k) biztosítani. Amennyiben a vételár kiegyenlítéséhez a Banktól különböző harmadik személytől (munkáltató, önkormányzat, egyéb hitelintézet stb.) kölcsönt, támogatást kíván(nak) igénybe venni, akkor szükséges megjelölni ezen harmadik személyt is.

- Ha az ügyfél CSOK Plusz hitelprogram és/vagy Otthon start program 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 és/vagy Otthon Start program keretében elérhető kölcsön /egyéb állami támogatás folyósítását. Amennyiben az egyéb állami támogatás más pénzintézet közreműködésével kerül igénybevételre, a kölcsön folyósítása kizárólag ügyvédi letéti számlára történhet.

- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vételár utolsó részét, **pontos forint összeg megadásával** a Vevő(k) a Raiffeisen Banktól felvételre kerülő bankkölcsönből fizeti(k) meg. A Bank által finanszírozott vételárrésznek (azaz **a kölcsönnek) 50.000–el oszthatónak kell lennie**.

- A kölcsönből/megtakarításból/más banktól igényelt egyéb állami támogatásból/kedvezményből fizetendő vételárrész teljesítésének határideje a folyósításig nem telhet le, ellenkező esetben a felek nyilatkozatának bemutatása szükséges a kifizetési határidő hosszabbításáról.

- A kölcsönből fizetendő vételárrész 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 fizetési határidőn belül megfizette(ék) az Eladó(k) részére, illetve az ingatlan adásvételi szerződésben megjelölt letéti számlára és ezt a Vevő(k), az Eladó(k) 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 adattartalomban teljes mértékben megegyező nyilatkozatottal tudja elfogadni.
- A banki kölcsönből **finanszírozott vételárrész megfizetése** akként történik, hogy a Bank a kölcsön összegét a kölcsönszerződés alapján zárolt számlára egyösszegben folyósítja, majd a kölcsönszerződésben meghatározott kifizetési feltételek maradéktalan teljesítése esetén innen átutalja az Eladó(k) által az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlá(k)ra[1] (más pénzintézetnél igényelt CSOK Plusz hitelprogram keretében elérhető kölcsön és/vagy más banktól igényelt egyéb állami támogatás esetén ügyvédi letéti számlára).

- Amennyiben az adásvételi szerződésben **több Eladó szerepel**, úgy meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárész 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.

- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell azon Vevő(k) kötelezettségvállalást, amely értelmében **amennyiben nem az igényelt bankkölcsön összege kerül folyósításra a kérelem elbírálását követően a Vevő(k) részére, úgy annak összegét Vevő(k) saját forrásból is biztosítani köteles(ek).** Ebben az esetben a Vevő(k)nek legkésőbb a kölcsönszerződés megkötéséig be kell mutatnia egy, a különbözetről szóló önerő megfizetéséhez kapcsolódó igazolást, mely kifizetési feltétel is egyben.

[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 vételárrészlet a Vevő(k) részére kerül kifizetésre.

## 4. Tulajdonjog bejegyzés

- Eladó(k) és Vevő(k) közös kérelmét arra vonatkozóan, hogy a Vevő(k) javára **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó, 6 hónapra szóló vevői jog** kerüljön bejegyzésre az adásvétel tárgyát képező ingatlanra. Amennyiben a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem benyújtását követő 6. hónap végéig a bejegyzési engedély még nem került benyújtásra az illetékes földhivatalhoz, és erre tekintettel a földhivatal a vevői jogot törli, a feleknek szükséges a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ismételt bejegyzését kérni.

## 5. Letétbe helyezés

- Az Eladó(k) 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, közjegyzői letétbe helyezi**.

- A felek megállapodásának tartalmaznia kell, hogy amennyiben a teljes vételár az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladó(k) részére **maradéktalanul megfizetésre került**, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

- 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.

## 6. Per-, teher- és igénymentességi nyilatkozat

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

## 7. Elállás, adásvételi szerződés megszüntetése

- Az Eladó(k) és a Vevő(k) 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 Vevő(k) a vételár megfizetéséhez a bankkölcsönön kívül egyéb kölcsönt vagy támogatást is igénybe vesz(nek) 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 biztosítékaként 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. SPECIÁLIS SZABÁLYOK ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁS VÁSÁRLÁSA ESETÉN

Új építésű lakás alatt az adásvételi szerződés készítése napján használatbavételi engedéllyel nem rendelkező ingatlan értendő

### 1. Az adásvétel tárgya

- Az Adásvételi szerződésben a szerződés tárgyaként az építés alatt álló ingatlan címét, fekvését, helyrajzi számát és tulajdoni hányadát is meg kell jelölni, amin a társasház bejegyzéséig vagy a bejegyzés elmaradása esetén a Vevő tulajdonjogot szerez és kérni kell a Kormányhivatal Földhivatali Főosztályától a Vevők tulajdonjogának bejegyzését.

Szövegjavaslat (adásvétel tárgya):

*"Eladó eladja, Vevők megveszik az építkezés helyéül szolgáló ..... településen ..... fekvésű ..... helyrajzi szám alatti ingatlan .../...., tulajdoni hányadát, a társasház bejegyzését követően várhatóan a ..... településen a ..... fekvésű ..... helyrajzi szám alatt albetétesített társasházi lakást, egymás közötti ...../.... arányban, mely ingatlan megfelel a felépítésre kerülő ..... épület ..... lépcsőház ..... emelet .... ajtó alatti, ..... m2 alapterületű, ..... szobás lakásnak, amely az ingatlan-nyilvántartásban ..... sz. alatt bejegyzett előzetes társasházalapító okiratban ..... sorszám alatt szerepel."*

Szövegjavaslat (bejegyzési hozzájárulások):

*„Az Eladó és a Vevők megállapodnak, az Eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kéri és hozzájárulását adja, hogy a társasház bejegyzéséig, illetve a társasház bejegyzésének elmaradása/elutasítása esetén az albetétek létrejöttéig az Illetékes Földhivatal a fent megjelölt építkezés alapjául szolgáló ..... településen ..... fekvésű ... helyrajzi szám alatt felvett ingatlan vonatkozásában a Vevők ...../.. tulajdoni hányadára a Vevők tulajdonjogát jegyezze be."*

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

- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell továbbá, hogy ha a társasház alapító okirat alapján történt társasház bejegyzést és albetétesítést követően az alapító okiratban és így az adásvételi szerződésben megjelölt **várható helyrajzi számtól a ténylegesen bejegyzett helyrajzi szám eltér**, a szerződő felek megállapodnak abban, 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.

Szövegjavaslat:

*„Tekintettel arra, hogy az albetétek helyrajzi száma eltérhet az alapító okirat alapján az adásvételi szerződésben megjelölt adásvétel tárgyától, a helyrajzi szám eltérése esetén az Eladó és a Vevők megállapodnak, az Eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kéri és hozzájárulását adja a Vevők tulajdonjogának és a tulajdonjog bejegyzést követően a Raiffeisen Bank Zrt., mint a vételárrészt folyósító Pénzintézet javára alapított Önálló zálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez. Amennyiben a helyrajzi szám változás miatt szükséges, az erre vonatkozó szerződésmódosításokat a Felek haladéktalanul vállalják megkötni."*

## 2. Vételár

- Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárat is tartalmaznia kell.

- A vételár utolsó (kölcsönből finanszírozott) részének fizetési határideje nem lehet korábbi, mint a használatbavételi engedély kiállítása.

- Amennyiben az Eladó az épületek kivitelezéséhez projekt hitelt vett igénybe, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, a projekt során az épített lakások értékesítéséből befolyó valamennyi, bármely jogcímen történt teljesítésnek az erre **elkülönített, zárolt letéti (óvadéki) számlára** kell érkeznie.
  Amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlan az Eladó jogán nem tehermentes és az Eladó önerőből nem rendezi a terheket, a Bank jogosult az Eladó hitelezőjének a fent megjelölt elkülönített, zárolt letéti számlájára közvetlenül teljesíteni.

- A felek tudomásul veszik, hogy a hitelintézeti kölcsön kifizetési feltételeinek teljesítésének bank felé történő igazolását követően **legalább 5 banki nap** álljon rendelkezésre még a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó, vevői jog időtartamából.

## 3. Tulajdonjog bejegyzés, letétbe helyezés

- Az adásvételi szerződés készítése napján használatbavételi engedéllyel nem rendelkező ingatlanok esetén **a 6 hónapnál hosszabb időtartamra kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog is megengedett.** Ebben az esetben – amennyiben a kifizetésre a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem benyújtását követő 6 hónap leteltét követően kerülne sor – a tulajdonjog bejegyzési engedélyt **a Bank által kiadott kifizetési ígérvényre szükséges az ügyvédi letétből kiadni** és a Földhivatalba azt benyújtani. A kifizetési ígérvényben a Bank igazolja, hogy a Vevő(k) a földhivatali bejegyzéseken (tulajdonjog és zálogjog széljegyen való feltüntetésén) túl valamennyi folyósítási/kifizetési feltételt teljesítette(k). A Vevő(k) tulajdonjog bejegyzési kérelmének és a Bank zálogjogának széljegyen való feltüntetése esetén a kölcsönösszeg/támogatás összege, mint utolsó vételárrész – amennyiben a Bank által elfogadott terheken/bejegyzéseken, azaz hitelintézet, önkormányzat, munkáltató és Magyar Állam javára bejegyzett zálogjogon - kívül semmilyen teher nem szerepel az ingatlanon, úgy minden további feltétel nélkül folyósításra kerül az adásvételi szerződésben megjelölt számlaszámra.

- Az adásvételi szerződésnek mindkét feltételt tartalmaznia kell, azaz a bejegyzési engedélyt:
  - 6 hónapon belül a banki utalásra (ld. I. fejezet),
  - 6 hónapon túl pedig a banki kifizetési ígérvényre

  kell kiadni a letétből.

- Ha a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 6 hónapot meghaladó határozott időre lett kikötve és a kifizetésre olyan időpontban kerülne sor, amikor ez a határozott idő már eltelt (vagyis a vevői jog törölve lesz az ingatlanról), a feleknek szükséges a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ismételt bejegyzését kérni.

- Ha azonban a felek jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot vagy társasházi építményi jogot kötöttek ki, akkor a 4. illetve az 5. pont rendelkezéseit kell követni jelen pont helyett.

## 4. Jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog

Az Adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

- a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog határideje maximum 2 év lehet;

- az Eladó kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez történő hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát (bejegyzési engedély) a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi;

- a kölcsön, illetve kamattámogatott kölcsön **csak akkor kerül az eladó részére kifizetésre**:
  1. ha a társasházi albetétek külön tulajdoni lapjai megnyíltak,
  2. ha minden folyósítási feltétel teljesült,
  3. az adott albetét külön tulajdoni lapján legalább széljegyen szerepel a vevő javára a jogszabályi elvárásoknak megfelelő, az ingatlan tulajdonjogának megszerzését biztosító jog (pl. tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog) bejegyzési kérelme, és
  4. nincs az ingatlanon olyan idegen teher, jog vagy tény bejegyezve, vagy széljegyen, mely a Bank zálogjogát veszélyeztetné.

- Célszerű, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást a felépült épületben kialakításra kerülő lakásra vonatkozóan a TH bejegyzését követően.

- A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 70.§ (3) bekezdésére tekintettel a felek vállalják, hogy ha a társasház előzetes alapítása tényét bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba és az egyes törvényeknek a társasházi építményi jog bevezetésével összefüggő módosításáról szóló 2025. évi LXXXVIII. törvény hatálybalépését megelőzően jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba, akkor a felek 2026. március 1-jét követően kérelmezik az ingatlanügyi hatóságnál a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog törlését, és annak ranghelyén kérik a társasházi építményi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

  Szövegjavaslat a jövőbeli épületre alapított vevői jogra:

  *„Eladó tulajdonjogát a Raiffeisen Bank által kiadott kifizetési ígérvény kiállítását követően a bejegyzési engedélynek az ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásáig, de legfeljebb ..... napjáig tartó meghatározott időpontig fenntartja. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 46. §-a szerinti jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog határozott időre bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság az ..... hrsz. alatti ingatlanra jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot ..... javára az ingatlan .....-ad tulajdoni hányadára a vételár kifizetésének a határidőjéig, de legfeljebb ..... napjáig tartó meghatározott időpontig bejegyezze.*

  *Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi tulajdonjog bejegyzési engedélyt (továbbiakban: Nyilatkozat) .....eredeti példányban ..... ügyvédnél (továbbiakban: Letétkezelő), melyben hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga .....-ad tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Eladó az Ingatlan tulajdonjogának Vevő részére történő átruházásán túl kötelezettséget vállalnak az Ingatlan birtokának a Vevő részére történő átruházására, jelen szerződésben foglaltak szerint.*

  *Letétkezelő jelen szerződés aláírásával is elfogadja a letétet és kötelezettséget vállal arra, hogy azt kiadásáig megőrzi. Szerződő felek megállapodása szerint a fent megjelölt letétkezelő a Nyilatkozatot abban az esetben jogosult és köteles a letétből kiadni és az illetékes hatósághoz benyújtani, amennyiben a hitelnyújtó Raiffeisen Bank által a kifizetési ígérvény kiállítása megtörtént. A kifizetési ígérvény kiállításának bármely fél részéről történő igazolását követően a Letétkezelő a bejegyzési engedélyt a földhivatalba legkésőbb 5 napon belül benyújtja."*

## 5. Társasházi építményi jog

Amennyiben a felek az adásvételi szerződésben vagy külön megállapodásban társasházi építményi jogot is alapítottak, akkor **az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az alábbiakat**:

- kérni kell a társasházi építményi jog ingatlannyilvántartási bejegyzését,
- a földrészletből (telekingatlanból) a vevőre eső eszmei hányadra kérni kell a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog (vevői jog) bejegyzését;

- külön kérni kell, hogy a társasház bejegyzését követően az adott megvásárlandó ingatlan (társasházi lakás) tulajdoni külön lapjára kerüljön bejegyzésre a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a teljes vételár megfizetéséig (a külön lapok megnyílásakor a törzslapról az Inytv. vhr. 153. § alapján hivatalból átvezetésre kerül a társasházi építményi jog a külön lapra, de a vevői jog nem);
- az Eladó kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez történő hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát (bejegyzési engedély) a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi;
- a kölcsön, illetve kamattámogatott kölcsön **csak akkor kerül az eladó részére kifizetésre**:
  a.) ha a társasházi albetétek külön tulajdoni lapjai megnyíltak,
  b.) ha minden folyósítási feltétel teljesült,
  c.) az adott albetét külön tulajdoni lapján legalább széljegyen szerepel a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog
  d.) nincs az ingatlanon olyan idegen teher, jog vagy tény bejegyezve, vagy széljegyen, mely a Bank zálogjogát veszélyeztetné.

**Az adásvételi szerződésnek (vagy társasházi építményi jogot alapító külön megállapodásnak) ezen túlmenően tartalmaznia kell:**

- a vételár egy részének megfizetésének elismerése, vagy a megfizetésről külön igazolás bemutatása szükséges;
- társasházi építményi jogot alapító szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a jog jogosultjának halála esetén
  a.) nem szűnik meg az adásvételi szerződés és
  b.) az elhunyt helyett meg kell nevezni az új jogosultat, akit megilletnek a megállapodásból eredő jogok és kötelezettségek és az új jogosult egyértelműen beazonosítható kell, hogy legyen;
- a társasházi építményi jog átruházása a kölcsönszerződés megkötését követően kizárólag a bank előzetes hozzájárulásával érvényes.

Amennyiben vevő családi állapota házas és az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nem képezi a házastársi közös vagyon részét, 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.

Szövegjavaslat (nem teljeskörű) a társasházi építményi jog bejegyzése kapcsán, mert ezeken kívül további – a jelen útmutatóban is megjelölt - feltétel rögzítése is szükséges:

*„Felek a Tht. 11/A.§-a alapján a jogügylet tárgyát képező ..... településen ..... fekvésű ..... hrsz ingatlan tekintetében feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukkal társasházi építményi jogot alapítanak a jelen pontban foglaltak szerint.*

*Felek az adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy az eljáró földhivatal*
*(i) a társasház bejegyzéséig a ..... településen ..... fekvésű ..... hrsz ingatlanra a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a továbbiakban: Tht. 11/A. szerinti társasházi építményi jogot, valamint a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Telek ingatlan tulajdoni lapjára (az ingatlanhoz tartozó ..... közös tulajdoni hányadot) a vevők javára szerződő tulajdoni hányad arányában Telek ..... — ..... -ed tulajdoni hányadára, valamint*
*(ii) a társasház bejegyzését követően a ..... hrsz (lakás) tulajdoni külön lapjára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a teljes vételár megfizetéséig*
*jegyezze be.*
*Felek a Tht. 11/A. bekezdése alapján megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben írt társasházi építményi jog a jogosultjának halála esetén a jogutód (örökös stb.) jogosultra is kiterjed, az adásvételi szerződés tehát nem szűnik meg.*
*A Felek megállapodnak abban, hogy a társasházi építményi jog átruházása a kölcsönszerződés megkötését követően kizárólag a Bank előzetes hozzájárulásával érvényes.*

*Az Eladó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez történő hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát (bejegyzési engedély) a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi.*

*Az Eladó tudomásul veszi, és a felek megállapodnak abban, hogy a kölcsön, illetve kamattámogatott kölcsön* ***csak akkor kerül az eladó részére kifizetésre****:*
*-ha a társasházi albetétek külön tulajdoni lapjai megnyíltak,*
*-ha minden folyósítási feltétel teljesült,*
*-az adott albetét külön tulajdoni lapján legalább széljegyen szerepel a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog*
*-nincs az ingatlanon olyan idegen teher, jog vagy tény bejegyezve, vagy széljegyen, mely a Bank zálogjogát veszélyeztetné."*

## 6. <u>Projekthitel, társasház alapítás</u>

- Amennyiben keretbiztosítéki zálogjog került bejegyzésre az ingatlanra, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a Vevő(k) az ingatlan tulajdonjogát a hátralékos/teljes vételár megfizetését követően per-, teher- és igénymentesen szerzi(k) 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.

- Az adásvételi szerződés tartalmazza a felek hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő(k) tulajdonjogának bejegyzését a bejegyzések rangsorában megelőzze a társasház bejegyzés iránti kérelem.

  Amennyiben az adásvételi szerződés tartalma alapján szükséges, az alábbi sorrendiség feltüntetése lehet indokolt:
  Az Adásvételi szerződést megkötő felek megállapodnak abban a földhivatal felé intézett kérelemben, hogy a Vevő(k) tulajdonjogának a bejegyzésére irányuló kérelmét megelőzően – a ranghely megváltoztatásával - bírálja el az alábbi tárgyú kérelmeket:

  a) alapító okirat feljegyzése, bármely módosítása,
  b) társasház építése esetén építtető hitelezőjének javára jelzálogjog bejegyzése, annak módosítása,
  c) társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése,
  d) ingatlan/épület feltüntetése,
  e) közműszolgáltatókat/harmadik személyeket illető szolgalmak, használati és vezetékjogok bejegyzése, módosítása.

  Az Adásvételi szerződésben egyúttal a feleknek vállalniuk kell, amennyiben külön okiratba foglalt rangsorcsere megállapodás szükségességes, akkor ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek.

- Javasoljuk, hogy a szerződésbe kerüljön feltüntetésre, hogy a társasház alapítás ingatlannyilvántartási bejegyzését követően a társasház alapítás kihat arra a személyre, aki az ingatlanban jogot szerez:

  <u>Szövegjavaslat:</u>
  *„Eladó tájékoztatja a Vevőket, hogy az előzetes társasház-alapítás tényének bejegyzése a tulajdoni lapon feltüntetésre kerül(t). Az Eladó kijelenti, hogy az előzetes társasház-alapítás tényének bejegyzését követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem a véglegessé vált használatbavételi engedély alapján és annak megfelelően szükség szerint módosított Alapító Okirat alapján kerül benyújtásra. A bejegyzett Társasház alapítása kihat arra, aki később az ingatlanra jogot szerez."*

## III. SPECIÁLIS SZABÁLYOK CSOK PLUSZ HITELPROGRAM ESETÉN

**CSOK Plusz hitelprogram igénybevétele esetén az adásvételi szerződésnek a fentiekben foglaltakon túl a következőkre is figyelemmel kell lenni:**

- Az adásvételi szerződésben csak a támogatott személyek szerepelhetnek Vevőként, valamint mindkét félnek ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie. A CSOK Plusz hitelprogram keretében igényelt kölcsönnel érintett lakásban csak a támogatott személyek szerezhetnek 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.

- Devizában meghatározott vételár esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az árfolyamot is, melynek alkalmazásában Eladó(k) és Vevők megállapodtak, 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(k) 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 kölcsönnel érintett lakás megvásárlása banki kölcsön és CSOK Plusz hitelprogram igénybevételével történik, akkor ezt az adásvételi szerződésben is fel kell tűntetni 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 lakásszerző[3] Vevők esetén 2025. 08. 31-ig benyújtott kölcsönigénylések esetén a 80 000 000 forintot, 2025. 09. 01-től benyújtott kölcsönigénylések esetén a 100 000 000 forintot, egylakásos lakóépület esetén 150 000 000 forintot vagy
  - *első lakásszerzőknek nem minősülő Vevők esetén* a 150 000 000 forintot,

[3] *első közös lakásszerzők 2025. 08. 31-ig benyújtott kölcsönigénylések esetén:* azok a házastársak, akik a lakás építésére vagy vásárlására irányuló kölcsönkérelmük benyújtásakor vagy azt megelőzően Magyarország területén nem rendelkeztek ugyanabban a lakásban mind ketten tulajdonjoggal, és erről nyilatkozatot tesznek
*első közös lakásszerzők 2025. 09. 01-től benyújtott kölcsönigénylések esetén: 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.*

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.

- 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.

## IV. SPECIÁLIS SZABÁLYOK OTTHON START PROGRAM ESETÉN

**Otthon Start program igénybevétele esetén az adásvételi szerződésnek a fentiekben foglaltakon túl a következőkre is figyelemmel kell lenni:**

- A hitelügyletbe adóstársként kizárólag az igénylő házastársa, illetve szülője, valamint testvére vonható be azzal, hogy az igénylő szülője, illetve testvére ebben az esetben nem szerezhet tulajdont az ingatlanban.

- A kölcsön csak lakóingatlan kizárólagos tulajdonjogának megszerzésére használható, tulajdoni rész csak házastársak együttes igénylése esetén szerezhető, azzal, hogy az adóstársaknak közösen meg kell szerezniük a lakóingatlan kizárólagos tulajdonjogát. Nem minősül résztulajdon megszerzésének, ha
    - a Vevő a több önálló otthonból álló, osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén a hitelcél szerinti otthont jelentő ingatlanban való tulajdonszerzéssel az ingatlanrész kizárólagos használatára jogosulttá válik, vagy
    - a Vevő, - vagy házastársak esetén a házastársak együttesen - egy lakóingatlanban öröklés útján már tulajdoni hányaddal rendelkezik, és a kölcsön felhasználásával, annak fennmaradó tulajdoni hányadát is megszerzi, amelynek eredményeként az otthon kizárólagos tulajdonosává válik.

- Használati vagy haszonélvezeti jog nem terhelheti az ingatlant az Állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt kivéve a 227/2025. (VII.31.) Korm. rendeletben meghatározott esetekben.

- Új otthon vásárlása esetén a telekárat is tartalmazó vételár, használt otthon vásárlása esetén a vételár, otthoncsere esetén a vételár-különbözet a támogatott személy választása szerint készpénzben is teljesíthető, azzal, hogy a kölcsönt képező vételárrészletet a támogatott személy helyett a hitelintézet **az Eladó(k) által megjelölt** – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe tartozó – **fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti**. Amennyiben az Otthon Start program keretében igényelt kölcsönnel érintett otthon megvásárlása banki kölcsön és Otthon Start program igénybevételével történik, akkor ezt az adásvételi szerződésben is fel kell tűntetni külön megjelölve a pontos összegeket is. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötését követően az Otthon Start program összege megváltozik, akkor az adásvételi szerződés módosítása válik szükségessé.

- Új otthon vásárlása esetén legkésőbb a kölcsön folyósításáig az adásvételi szerződésben szereplő, telekárat is tartalmazó vételárról az igénylő nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat (a továbbiakban együtt: számla) a hitelintézet részére be kell mutatni.

- A forrásösszetételnek rendezettnek kell lennie és más banktól igényelt állami támogatás, munkáltatói/önkormányzati kölcsön esetén, a vételár utolsó része kerül az Otthon Start program keretében elérhető kölcsön összegéből megfizetésre.

- Otthon Start program kérelmet **az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül** kell benyújtani a Bankhoz.

- A kölcsön felhasználásával megvásárolni kívánt
  - lakás értéke nem haladhatja meg a bruttó 100 000 000 forintot
  - egylakásos lakóépület értéke nem haladhatja meg a bruttó 150 000 000 forintot.
- A megvásárolni szándékozott otthon (belterületi lakás, egylakásos lakóépület) vételára az alapterület négyzetméterára tekintetében nem haladhatja meg a bruttó 1 500 000 forintot. Erre figyelemmel az adásvételi szerződésben a lakás, egylakásos lakóépület vételárát a többi ingatlanrésztől elkülönítetten akként javasoljuk megjelölni, hogy a jogszabály által előírt 1 500 000 forintos négyzetméter ár korlát ellenőrizhető legyen.

- Amennyiben a Vevők az Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kölcsön felhasználásával vásárolt otthonhoz 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 otthon 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 otthon vásárlásánál a lakóépületre jutó vételárhányadot.

- Amennyiben a Vevő az Önkormányzattal - vagy annak intézményével, - mint Eladóval **az önkormányzati bérlakás bérlőjeként köti meg az adásvételi szerződést** és az adásvételi szerződés szerinti vételárat az Önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben, illetve a saját rendeletében meghatározott engedménnyel állapította meg, ennek tényére utalni kell az adásvételi szerződésben.

## V. SPECIÁLIS SZABÁLYOK TEHERMENTESÍTÉS ESETÉN

Amikor a megvásárolni kívánt ingatlan az eladó(k) 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 Eladó(k)nak utalandó összeg.

- Amennyiben a **kölcsön összege kisebb a kiváltandó hitel/kölcsön összegénél**, akkor az Eladó(k) kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy a kölcsönön felüli vételárrészeket a tehermentesítésre fordítja választása szerint oly módon, hogy
  - az ingatlanra bejegyzett teher jogosultjánál előtörlesztést teljesít a bankkölcsönön felüli vételárrésznek megfelelő összegben;
  - az ingatlanra bejegyzett teher jogosultjánál a bankkölcsönön felüli vételárrésznek megfelelő összeget rendelkezésre tartja, továbbá szükség esetén Eladó(k) saját forrásból is biztosítani köteles(ek) a tehermentesítést.

- Amennyiben **nem az Eladó(k) a tehermentesítés alapjául szolgáló követelés adósa(i)**, 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 ingatlannak 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.**

## VI. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ ALAKI KELLÉKEI

- **Meghatalmazás:** Amennyiben a szerződő felek ügyvédet bíznak meg az adásvétellel kapcsolatos földhivatali eljárásra, az erre vonatkozó meghatalmazást az adásvételi szerződés tartalmazza. A Vevő(k) tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos ügyintézést 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.), továbbá képviselet esetén olvashatóan megjelölték a képviseletet ellátó személy nevét is a képviseletet megalapozó tény feltüntetésével.

- **Ellenjegyzés:** Az adásvételi szerződést az ellenjegyző személynek a neve, kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye (az „ellenjegyzem" megjelölés), továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetése mellett alá kell írnia, és a szárazbélyegzőjével is el kell látnia.

- **Szignózás:** 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 nyilatkozata**[4].

- **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(k) tulajdonátruházását és a Vevő(k) 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.

## VII. GYAKORI HIBÁK

Bankunkhoz benyújtott adásvételi szerződésekben **az alábbi szerződéses pontoknál tapasztalunk gyakran elírást, hiányosságot, vagy a banki útmutatónak való meg nem felelést:**

- nem pontosak, vagy elírásra kerülnek a szerződő felek adatai (pl.: születési név, anyja születési neve, lakcím, személyi azonosító szám)
- nem kerül feltüntetésre az ingatlan fekvése
- nem megfelelően kerül feltüntetésre a tulajdoni hányad (pl. „az eladó eladja, a vevő megveszi a fent megjelölt ingatlant", de nem szerepel, hogy annak 1/1 egész tulajdonát.)
- elírásra kerül a vételár vagy vételárrészlet, vagy nem pontos a forrásösszetétel
- hibás a kölcsön összege
- nem egyeznek a szöveggel és a számmal írt összegek
- hibásan, vagy nem kerül feltüntetésre a Bank neve
- új lakás esetén a telekár nem kerül külön feltüntetésre, és nem tartalmazza azt sem a szerződés, hogy a vételár a telekárat is tartalmazza
- a vevői jog, nem jelen útmutatóban leírtak szerint kerül feltüntetésre
- a szerződés nem tartalmazza a per-, teher-, és igénymentességre vonatkozó nyilatkozatot
- a szerződés nem tartalmazza a szerződő felek elállása kapcsán a banki hozzájárulást, vagy azt csak a banki kifizetéstől (folyósítástól) kezdődően tartalmazza.
- a szerződés nem tartalmazza a szerződő felek állampolgárságára vagy cselekvőképességére vonatkozó nyilatkozatot
- az okiraton történt javításnál nincs feltüntetve a dátum, vagy a javításnál nem szerepel valamennyi fél aláírása.

*Kérjük az adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, valamint az ügyfeleket, hogy ezen pontok vonatkozásában fokozott figyelemmel legyenek a későbbi hiánypótlás elkerülése érekében, ami időveszteséget és költséget keletkeztet a feleknél.*

## VIII. GYAKRAN ISMÉTELT KÉRDÉSEK

**Elfogadja a bank az elektronikus úton benyújtott adásvételi szerződést? Hogyan kell ilyenkor igazolni a benyújtást?**

Az adásvételi szerződés elektronikus formában - az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül - is benyújtható, arra vonatkozó formai előírásoknak megfelelően.

Ha az eljáró ügyvéd az adásvételi szerződést az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül nyújtja be, úgy küldjék meg elektronikus úton a Bank munkatársa részére:

- a benyújtást követően letölthető elektronikus (krx. formátumú) mappát, amely tartalmazza a benyújtott dokumentumokat (így különösen az ingatlan-nyilvántartási kérelmet, adásvételi szerződést), és igazolja a benyújtás tényét és annak időpontját, valamint
- az eljáró ügyvéd cégkapujába érkező „Értesítés automatikus érkeztetés" c. dokumentumot.

**Hogyan kell eljárni, ha a megvásárlandó ingatlanon elővásárlási jog áll fenn?**

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).
Ha a jogosult lemondó nyilatkozatot nem tett, 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.

2025. július 1. napján hatályba lépett a **helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény**, amely bizonyos feltételek fennállása esetén **elővásárlási jogot biztosít** a) az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága, b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa, illetve c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy számára. Az adásvételi szerződés elkészítésekor ezen törvény rendelkezéseire kiemelt figyelemmel kell lenni és az adásvételi szerződésben rendelkezni kell ennek megfelelően a tv. alapján fennálló elővásárlási jog fennállásáról.

**Mi a teendő, ha az adásvétellel érintett ingatlan haszonélvezeti joggal/özvegyi joggal terhelt?**

Ebben az esetben az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a jog jogosultjának a tulajdonjog bejegyzéshez és a haszonélvezeti/özvegyi jog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát.

**Haszonélvezeti joggal (özvegyi joggal) terhelt ingatlan megvásárlása esetén a banki kölcsön kifizetésének feltétele-e a haszonélvezeti jog (özvegyi jog) töröltetése?**

Ilyen esetben a kölcsön kifizetésének a feltétele, hogy a haszonélvezeti jog (özvegyi jog) törlése iránti kérelem legalább széljegyen szerepeljen az érintett ingatlan tulajdoni lapján.

**Elfogadható-e a vételár egy részének lakástakarékpénztári megtakarításból történő finanszírozása?**

Igen, ebben az esetben az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a lakástakarékpénztári megtakarítás összegét, továbbá azt, hogy nem tartozik hozzá lakástakarékpénztártól igényelt kölcsön (áthidaló hitel).

**Elfogadható-e a vételár egy részének magánnyugdíjpénztári megtakarításból történő finanszírozása?**

Igen, ebben az esetben az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a nyugdíjpénztári megtakarítás összegét.

**Megállapítható-e a vételár forinttól eltérő devizanemben?**

Amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlan vételára forinttól eltérő devizanemben kerül meghatározásra, úgy a kölcsönből fizetendő vételárrészletek 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(k) és Vevő(k) megállapodott/megállapodtak.

**Mi a teendő, ha az eladó külföldi számlaszámra kéri a vételár megfizetését?**

Amennyiben külföldi számlaszám kerül megadásra, a kölcsönszerződés adósának kell vállalnia, hogy az átutalás költségeit megfizeti.

**Mire kell figyelni, ha a lakáson túl további ingatlan egységet (pl.: garázs, tároló, melléképítmény) is megvásárol a vevő?**

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 garázs/tároló/teremgarázs/beállóhely/melléképítmény osztatlan közös tulajdonban van, vagy más módon elővásárlási joggal érintett, azt lehetőleg külön adásvételi szerződésbe kell foglalni. Ha erre nincs lehetőség, akkor a lakásra + egyéb ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a lakóingatlan és az egyéb (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.

**A telekár feltüntetésekor meg kell bontani a vételárat nettó és bruttó összegben a telek és a felépítmény vonatkozásában?**

Új lakás vásárlása során a szerződésnek tartalmaznia kell a telekárat is. Ez történhet úgy is, hogy külön meghatározásra kerül a telek vételára (nettó és bruttó összegben) és a külön a felépítmény vételára (szintén nettó és bruttó összegben), de elfogadható az a megoldás is, hogy az adásvételi szerződésbe beleírják, hogy a vételár a telekárat is tartalmazza. Társasházi lakás esetén, ahol ténylegesen telek vásárlására nem kerül sor, az is megfelelő, ha a szerződés utal arra, hogy a vételár a közös tulajdonú helyiségekből lévő eszmei hányadot is tartalmazza és a szerződésből megállapítható, hogy külön telek vásárlására nem kerül sor. Kamattámogatott kölcsön esetén abban az esetben elvárt a vételár megbontása, ha az igénylők a lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani és erről a hiteligénylőlapon nyilatkoznak.

**Lehet-e az adásvételi szerződés egyben letéti igazolás is?**

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, de az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a bejegyzési engedély letétből történő kiadásának valamennyi feltételét Amennyiben az adásvételi szerződés ilyen rendelkezést nem tartalmaz, úgy Bankhoz feltétlenül szükséges benyújtani a külön okiratba foglalt letéti igazolást.

**Elfogadja-e a bank a közjegyző által kiadott közjegyzőt bizonyítványt letéti igazolás helyett?**

Ha az adásvételi szerződést közjegyzői okiratba foglalták és az adásvételi szerződés nem tartalmazza a bejegyzési engedély letétből történő kiadásának valamennyi feltételét, úgy a közjegyző bizonyítványban tanúsíthatja, hogy a közjegyzői okirat az őrizetében van, feltéve, ha ezen bizonyítvány tartalmazza a bejegyzési engedély letétből történő kiadásának valamennyi feltételét.

**Milyen szövegezéssel fogadja el a bank az önerő nyilatkozatot?**

A bank ezen igazolást kizárólag a honlapján szereplő minta *kitöltésével (https://www.raiffeisen.hu/documents/global/raiportal/pdf/Nyilatkozat_vetelar.pdf ),* vagy egy ezzel adattartalomban teljes mértékben megegyező nyilatkozatottal tudja elfogadni, melynek tartalmaznia szükséges az adásvételi szerződés dátumát.

***Tehermentesítés esetén mikor elegendő a kölcsön eladók részére történő kifizetéséhez, ha a Bank által kért törlési kérelem csak széljegyen szerepel a tulajdoni lapon?***

*Amennyiben a Raiffeisen Bank által nyújtott* ***kölcsön összege nagyobb a kiváltandó hitel/kölcsön összegénél****, akkor a kölcsön kifizetése két részletben történik. Az első részletet (a kölcsönből a tehermentesítésre szánt összeget) a Bank arra* ***technikai számlára, illetve függőszámlára utalja****, amelyet a teher jogosultja erre a célra megadott. Az ezen felüli részt a Bank 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.*

**Miért áll két lépésből a banki kölcsön kifizetése (először zárolt számlára kerül a pénz, és utána kerül kiutalásra az adásvételi szerződés szerinti eladói célszámlára)?**

A kölcsönszerződés megkötése és az esetleges folyósítási feltételek teljesítése után a Bank első lépésként a kölcsön teljes összegét egy zárolt számlára utalja teszi, amely felett az Ügyfél nem tud rendelkezni. Ez követően az ügyfélnek igazolnia kell a kifizetési feltételek teljesítését. Ha ez megtörtént, akkor a Bank a zárolt számláról utalja át a kölcsönt az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlá(k)ra.

**Milyen formában fogadja el a bank az adásvételi szerződésben az elírások, egyéb adatok, szövegezés javítását?**

Az 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvhr.) 127. § (1) bekezdése alapján a jogi képviselő magánokirat esetén az érdemi döntés meghozataláig vagy az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 42. §-a szerinti kérelem előterjesztésével egyidejűleg *a javítással érintett szövegrésznél a jogügylettel érintettek és az ügyvéd kézjegyével, valamint keltezéssel ellátott javított okiratot*, közokirat esetén a közokiratra vonatkozó jogszabály szerint javított okiratot csatolhat be, ha

a) az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, és
b) a javítás az érintettek által a jogi képviselőnek adott felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik.