

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSSEL SZEMBEN TÁMASZTOTT BANKI KÖVETELMÉNYEK (MAGÁNSZEMÉLYEK RÉSZÉRE)

Tisztelt Ügyfelünk!

Amennyiben Ön ingatlan vásárláshoz lakáscélú kölcsönt és/vagy lakáscélú állami támogatást szeretne igénybe venni, a kölcsön/támogatás 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 hitelbírálat 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/családi otthonderemtési kedvezmény (a továbbiakban: CSOK) igénylésével egyidejűleg nyújtsa be a Bank részére.

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

1. 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

2. Az ingatlan vételára és annak megfizetése:

- **Az ingatlan** - értékesítés céljára épült új lakás esetén a telekárat is tartalmazó - **vételára, a vételár megfizetésének ütemezése és módja.** Esetlegesen a vevő nyilatkozata arról, hogy a vételár kiegyenlítéséhez a Banktól különböző harmadik személytől (munkáltató, egyéb hitelintézet, stb.) kölcsönt, támogatást kíván igénybe venni. Ebben az esetben az adásvételi szerződésben meg kell nevezni ezen harmadik személyt. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vételár utolsó részét (pontos összeg megadásával) a vevő a Banktól felvételre kerülő bankkölcsönből fizeti meg. Ez alól kivételt képez, ha az ügyfél CSOK-ot kíván igénybe venni, vagy egyéb állami támogatásban részesül a lakáscél megvalósítása érdekében. Ebben az esetben a Bank kölcsönének folyósítása megelőzi a CSOK/egyéb állami támogatás folyósítását. Amennyiben a CSOK más pénzügyi intézet közreműködésével kerül igénybevételre, a kölcsön folyósítása kizárólag ügyvédi letéti számlára történhet.
- A Bank által finanszírozott vételárrésznek (azaz a kölcsönnek) 50.000–el oszthatónak kell lennie.
- A banki kölcsönből **finanszírozott vételárrész 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)ra (más pénzügyi intézetenél igényelt CSOK 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 vételárrész Eladók, illetve a hasznélvezeti Eladók közötti megosztását, kivéve, ha a Hasznélvező ellenérték nélkül mond le a hasznélvezeti 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) 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.
- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell azon vevő kötelezettségvállalást, amely értelmében **amennyiben nem az igényelt CSOK vagy a bankkölcsön összege kerül folyósításra a hitelkérelem elbírálását követően a vevő részére, úgy annak összegét vevő saját forrásból is biztosítani köteles.**

3. 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 is tartozik, akkor annak vételárát is szükséges külön megjelölni

4. Tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó rész

- Eladó nyilatkozatát arról, hogy a vevő(k) tulajdonjog bejegyzési kérelmét az illetékes földhivatal az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének benyújtásáig **függőben tartsa.**

5. 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.

6. 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.

7. Per-, teher- és igénymentességi nyilatkozat

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

8. Elállásra vonatkozó rész:

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

II. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁS (CSOK) ESETÉN

A Családi Otthonteremtési támogatás (CSOK) esetén az adásvételi szerződésnek a fentiekben foglaltakon túl a következőket is tartalmaznia kell:

- Az adásvételi szerződésben csak a támogatott személy szerepelhet vevőként, valamint házastársak/élettársak esetén mindkét félnek ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.
- 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.
- Új lakás vásárlása esetén a támogatott személy a telekárat is tartalmazó 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 teljesíti. Amennyiben a támogatással érintett lakás megvásárlása banki kölcsön és CSOK igénybevételével történik, akkor ezt az adásvételi szerződésben is fel kell tüntetni külön megjelölve a pontos összegeket is.
- CSOK és idegen banki kölcsön igénylése esetén a forrásösszetételnek rendezettnak kell lennie és amennyiben a vevő a piaci hitelt másik hitelintézettől igényli, akkor a vételár utolsó része a CSOK összegéből kerül megfizetésre.

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

- Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a **kölcsön összege kisebb a kiváltandó hitel/kölcsön összegénél**, 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 adója**, 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 ingatlanok 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.****
- 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.
- Amennyiben az ingatlan adásvételi ügylet tehermentesítéssel kombinált, javasoljuk, hogy a tehermentesítés következtében törlésre kerülő teher törlése iránti kérelmet a vevő(k) tulajdonjogának bejegyzését megelőző ranghelyen nyújtsák be az illetékes földhivatalhoz. Ellenkező esetben rangsorcsere lesz szükség, ami további ügyintézés és hosszabb eljárási időt von maga után.
- Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a teher törlésére irányuló – későbbiekben benyújtandó – kérelem a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos Földhivatali kérelme(ke)t megelőzően nyerjen elintézés az érintett Körzeti Földhivatal által. Annak érdekében, hogy a Földhivatal egyben kezelje a benyújtandó kérelmeket, a törlés engedélyhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelmen szükséges feltüntetni az adásvételi szerződés Földhivatali hivatkozási számát (széljegyszám).

IV. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSEL KAPCSOLATOS EGYÉB BANKI ELVÁRÁSOK

- Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja az okirat hatályát érintő felfüggesztő, vagy bontó feltételt.
- A Bank nem nyújt kölcsönt az ingatlan megvásárlásához abban az esetben, ha az eladó a tulajdonjogot már az adásvételi szerződésben átruházta a vevőre.
- A földhivatal által érkeztetett ingatlan adásvételi szerződést és az ügyvédi letéti igazolást a kölcsön/CSOK igénylésével egyidejűleg be kell nyújtani a Bank részére.
- A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos ügyintézés a Bank nem vállal!
- Abban az esetben, ha az adásvételi szerződésben rögzített, a Banktól igényelt lakásvásárlási kölcsön összegénél alacsonyabb hitelösszeg kerül jóváhagyásra, a vevőnek legkésőbb szerződéskötésig be kell mutatnia egy, a különbözetről szóló **önerő megfizetéséhez kapcsolódó igazolást**, mely kifizetési feltétel is egyben.
- Ha a Bank által meghatározott hitelbírálati időszak alatt lejár az adásvételi szerződésben rögzített végső kifizetési határidő, **a felek nyilatkozatának** bemutatása szükséges a kifizetési határidő hosszabbításáról.
- Amennyiben az eladó fél/felek egymást vagy harmadik személyt bíznak meg az adásvétellel kapcsolatos eljárásra, szükséges az erre vonatkozó megfelelő alakiságokkal rendelkező **eladói meghatalmazás**.

¹ E követelmény alól kivétel lehet, ha a vevő 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 igénybevételének esetét kivéve). 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.