

**Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei a Capital Hitelház Zrt. által nyújtott SZÉCHENYI Mikrohitel MAX program keretén belül**

Tisztelt Ügyfelünk!

Amennyiben Ön a **Capital Hitelház Zrt. (a továbbiakban: Kölcsönnyújtó)** által nyújtott kölcsönt kíván igénybe venni, úgy szükségessé válik a megfelelő alakisággal, és tartalmi elemekkel rendelkező adásvételi szerződés **Kölcsönnyújtóhoz** történő benyújtása. Az alábbiakban összefoglaljuk Önnek az adásvételi szerződéssel kapcsolatos általános követelményeket. A **Kölcsönnyújtó** kizárólag az alábbi tájékoztatónak megfelelően elkészített adásvételi szerződéseket fogadja el a kölcsönkérelmekhez.

Kérjük, hogy az adásvételi szerződés elkészítése előtt e tájékoztatót juttassa el az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére.

**I. A Kölcsönnyújtó által előírt, kötelező tartalmi elemek az adásvételi szerződésben**

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a következőket:

1. Eladó szavatolja a vevő(k) akadálymentes tulajdonszerzését és hogy ez által per-, teher-és igénymentes tulajdonjogot szerez(nek).
2. Az eladó(k) bankszámla számát, vagy az ügyvédi letéti számla számlát, amelyre a kölcsön folyósítása történik.
3. A vételár
  - kölcsönből fizetendő részét, összességében meghatározva.
  - megfizetésének határidejét naptári nap szerint megjelölve.  
(A kölcsönből fizetendő vételárrész teljesítésének határideje a kölcsön folyósításáig nem telhet le. Amennyiben a fizetési határidő már letelt, szükséges az eladó ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által készített nyilatkozatát, vagy az adásvételi szerződés módosítását benyújtani, amelyben az eladó kijelenti, hogy a fizetendő hátralékos vételárrész a nyilatkozat / adásvételi szerződés módosításától számított **15 napon belül** történő megfizetése esetén a vevővel szemben kamat, kötbér vagy bármely egyéb igényt nem támaszt, továbbá kijelenti, hogy ilyen igényt eddig sem támasztott, valamint elállási jogával nem él.)  
(Amennyiben az eladó a késedelem jogkövetkezményeiről nem kíván lemondani, a kölcsön akkor folyósítható, ha az eladó teljes bizonyító erejű magánokiratot, vagy ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által készített nyilatkozatot bocsát a Kölcsönnyújtó rendelkezésére, amelyben kötelezi magát arra, hogy a késedelem jogkövetkezményeit (kötbér, kamat, stb.) semmilyen körülmények közt nem számolja el a Kölcsönnyújtó által folyósított kölcsönrel szemben és kijelenti, hogy a meg nem fizetett kötbér, késedelmi kamat, stb. ellenére a vevő(k) tulajdonjog bejegyzését, illetve a Bank zálogjogának a bejegyzését nem akadályozza.)
  - legutolsó része a Kölcsönnyújtó által folyósított „.....” összegű kölcsönből kerül kiegyenlítésre.  
(Amennyiben az ügyfél részére csak kevesebb kölcsönösszeg nyújtható, akkor az adásvételi szerződést nem szükséges módosítani. Ellenben az adásvételi szerződésben foglalt vételár, kölcsön összegét meghaladó részének eladó részére történő megfizetését az eladónak:
    - o ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokirat, vagy közjegyző által elkészített közokirat formájában kell lenyilatkoznia, vagy
    - o ha a szerződés szerint ügyvédi letéti számlára kell utalni a vételárat, úgy a letétkezelő ügyvédnek kell nyilatkoznia, letéti igazolás formájában, hogy a vevő a hiányzó vételár részletét -amennyivel kevesebb kölcsön folyósítható -az eladó részére kifizette, vagy az eljáró ügyvédnél ügyvédi letéti számlára befizette.
 Az Ügyfélnek a fentieket legkésőbb a folyósítás időpontjáig be kell nyújtania.

- Amennyiben több eladó szerepel az adásvételi szerződésben, úgy elegendő, ha az eladók közül csak az egyik eladó számlája kerül teljesítési helyként megjelölésre. Ez esetben szükséges, hogy a bankszámlával rendelkező eladó az adásvételi szerződésben nyilatkozzon arról, hogy elszámol a többi eladóval, a bankszámlát meg nem jelölő eladó pedig tudomásul veszi és elfogadja a vételár teljesítésének ezen módját és a teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.
- Haszonélvezeti jogosult esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárrész eladó(k), illetve a haszonélvezeti jogosult(ak) közötti megosztását (kivéve, ha a haszonélvezeti jog jogosultja ingyenesen lemondta haszonélvezeti jogáról).
- Amennyiben a kölcsönből fizetendő utolsó vételárrészt több eladó számlájára kell teljesíteni, akkor a teljesítési számlaszámokat és a vételárrész eladók közötti megosztását forintra pontosan meg kell határozni.

Vételár kapcsán szövegjavaslat:

*Vevő nyilatkozik arról, hogy a vételárból \_\_\_\_\_,- Ft, azaz \_\_\_\_\_ forint összeget saját erőből, míg a vételár további (utolsó) részletét, \_\_\_\_\_,- Ft-ot, azaz \_\_\_\_\_ forint összeget a Széchenyi Mikrohitel Konstrukció keretében igénybe vett Capital Hitelház Zrt. (1113 Budapest, Ábel Jenő u.23.1.em.) (a továbbiakban: **Kölcsönnyújtó**) útján folyósításra kerülő beruházási hitelből (továbbiakban: **Kölcsön**) fogja megfizetni. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi és elfogadja az összesen \_\_\_\_\_,- Ft, azaz \_\_\_\_\_ forint utolsó vételárrész vevő általi megfizetésének (teljesítésnek) ezen módját.*

4. Az adásvételi szerződésben a folyósítás kapcsán rögzíteni szükséges, hogy:
  - A Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy a Kölcsönnyújtó által nyújtott kölcsön folyósítására és ekként az utolsó vételárrészlet megfizetésére csak az alábbi feltételek teljesülése esetén kerülhet sor:
    - o az eredeti, illetékes földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződés, valamint az eljáró ügyvéd által szerkesztett és aláírt, az illetékes földhivatal által érkeztetett ingatlan-nyilvántartási kérelem eredeti példányának Kölcsönnyújtó részére történő átadásra került;
    - o az önerő megfizetése okirattal igazolásra került (önerő igazolás), továbbá
    - o a Kölcsönnyújtó javára szóló jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére vonatkozó kérelem az Ingatlan tulajdoni lapján legalább széljegyen szerepel.
5. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladó(k) tulajdonjog bejegyzési engedélyét:
 

*„Eladó(k)a vevő(k) ... arányú tulajdonjogának vétel / adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg, és ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letétmentes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja továbbá a letétbehelyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja a Kölcsönnyújtó részére.”*
6. Amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, az Eladó kötelezettségvállalása arra nézve, hogy a vételárrészlet számláján való jóváírását követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a Kölcsönnyújtó /Vevő felé, hogy a Vevő a kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. (önerő igazolás)
7. Eladó kötelezettségvállalása, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozata (bejegyzési engedély) a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi. A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.

8. Eladó kötelezettségvállalása, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár-részlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.
9. Eljáró ügyvéd kötelezettségvállalása, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja.
10. Rögzíteni szükséges a Vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolja a Kölcsönnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával. (Javaslat: A bejegyzési engedély letétbe helyezésére irányuló letéti szerződésben Vevő kedvezményezettként szerződő félként járjon el, és a letéti szerződés tartalmazza azt, hogy Eladó értesítésének elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár kifizetését eljáró ügyvéd felé banki igazolás útján igazolni.)
11. A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát vagy a letéti igazolást a fenti rendelkezések igazolása érdekében Vevő jogosult beszerezni és a Kölcsönnyújtó részére benyújtani, eljáró ügyvéd ezen dokumentumokat a Vevő kérésére jogosult és köteles kiadni.
12. A kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Kölcsönnyújtó előzetesen írásban hozzájárul. A Kölcsönnyújtó írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
13. Felek hozzájárulása, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a Kölcsönnyújtó javára a nyújtott kölcsönösszeg és járulékaik erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.
14. Szakaszos finanszírozás esetén: Az adásvételi szerződésnek a fizetési ütemezést is tartalmaznia kell, összhangban a műszaki készültségi fokkal.
15. Amennyiben a célingatlan tehermentesítése a Kölcsönnyújtó által nyújtott kölcsönből történik: a kölcsön folyósítására két részletben kerül sor. A Kölcsönnyújtó első lépésben a vevő által igényelt kölcsönből a zálogjogosult által kiadott tartozásigazolásban megjelölt összeget közvetlenül utalja el a tartozásigazolásban megjelölt zárolt bankszámlára. Eladó tudomásul veszi, hogy a tehermentesítést követően fennmaradó kölcsön-rész csak azt követően kerül átutalásra az eladó által megjelölt bankszámlára, amennyiben a zálogjogosult a törlési engedélyt kiadja és a törlési engedélyt érkeztetik a földhivatalnál. A benyújtást az érkeztetett példánnyal és széljegyzett tulajdoni lappal igazolják a Kölcsönnyújtó felé.
16. Amennyiben az eladó fennálló tartozása nagyobb, mint a vételár vagy a vevő által igényelt kölcsön összege, akkor eladó vagy a vevő saját erőből köteles megfizetni a különbözeti összeget az alábbi módon:

A vevő által kifizetett foglalót / előleget / vételár-részt / vagy eladói saját erőt az eladó előtörleszti a zálogjogosultnak, vagy a foglaló / előleg / vételár-rész a vevő Kölcsönnyújtónál vezetett számlájára kerül átutalásra, ahol azt a Kölcsönnyújtó zárolja.

A zálogjogosult által kiadott szándéknyilatkozatában szereplő tartozás összege erejéig ez kiegészítésre kerül a vevő részére folyósított banki kölcsönrel -mint utolsó vételárresszel -és így együtt kerül elutalásra a zálogjogosult szándéknyilatkozatában a végtörlesztésre megjelölt bankszámlára. A vevői kölcsön azon része, amely az eladói tehermentesítéshez nem szükséges, akkor kerül elutalásra az eladó által megjelölt bankszámlára, amennyiben a fennálló eladói kölcsön végtörlesztése sikeresen megtörtént és a törlési kérelem igazoltan benyújtásra került -a díj fizetés igazolása mellett -a földhivatalba.

17. A felek a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve szerződésnek a Kölcsönnyújtó által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő(k) kölcsönfelvételét és a Kölcsönből finanszírozandó vételár részlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítse/elősegítsék.
18. Eladó kötelezettségvállalását, hogy amennyiben az ingatlan adás-vétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a Kölcsönnyújtó által a Vevőnek nyújtott kölcsönből folyósított vételár-részt a Kölcsönnyújtó részére egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti.

## II. Ha ingatlanhányad átruházása történik (osztatlan közös tulajdon, elővásárlási jog)

Elővásárlási jog esetén elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát VAGY annak igazolását (eljárási ügyvéd nyilatkozata alapján), hogy az elővásárlásra jogosultak részére az elővásárlási jog gyakorlására szóló felhívás kézbesítésre került, és az abban foglalt / ennek hiányában a törvényes határidő letelt. **NEM FOGADHATÓ** el az a nyilatkozat, miszerint az elővásárlásra jogosultak nagy számára tekintettel kiértékelésük nem történik meg

Az adásvételi szerződésben minden esetben rögzíteni szükséges, hogy arra az esetre, ha az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, azaz felek személyében a vevői oldalon -akár a vevői tulajdonjog bejegyzését megelőzően, akár azt követően -változás történik, a felek a banki kölcsönből fedezett vételár részlet tekintetében a teljesítés módjaként a Bank által meghatározott törlesztési bankszámla útján történő teljesítést határozzák meg. (Azaz az elővásárlásra jogosult vevő csak és kizárólag ezen a módon teljesítheti ezen vételár részletet szerződés szerűen.)

Használati megállapodás esetén:

- a) ügyvéd által ellenjegyzett
- b) tartalmazza az ingatlan tulajdonosai által kötött megállapodást az ingatlan használatának pontos megosztására vonatkozóan
- c) tartalmazza, hogy az ingatlanhányad önálló mérőórákkal rendelkezik
- d) tartalmazza a tulajdonostársak azon nyilatkozatát, hogy a megállapodásban rögzítettek jogutódaikra is kiterjednek
- e) amennyiben vázrajz is kapcsolódik hozzá, azon is szükséges az ügyvédi ellenjegyzés

## III. Ha az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik

- Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemein túl meg kell, hogy feleljen a Földforgalmi tv-ben foglalt kötelező tartalmi elemeknek is.
- Kölcsönnyújtó felé igazolni szükséges, hogy az adásvételi szerződés kifüggesztésre került.