

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSEK MINIMÁLIS TARTALMI ELEMEI

Felhívjuk ügyfeleink figyelmét, hogy az adott ügyletre a hitelező jogosult többletkövetelményeket megállapítani, melyre tekintettel minden esetben javasoljuk, hogy a véglegesített adásvételi szerződés tervezetét - annak aláírása előtt - véleményezés céljából küldjék meg Társaságunknak.

Felhívjuk a figyelmüket, hogy a Társaság véleményezése kizárólag a Társaság saját részére történik, a folyósítási feltételek teljesülésének és a biztosítéki jogok bejegyezhetőségének ellenőrzésére szolgál, és nem jelenti a bejegyzési kérelmek ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti megfelelőségét és a tulajdonjog bejegyezhetőségét sem, így azért kizárólag az adásvétel során az ügyfél képviselőjében eljáró jogi képviselő felelős.

Az adásvételi szerződésnek - a vonatkozó jogszabályok szerinti kötelező formai és tartalmi kellékeken túl – az alábbi, hitelügylet szempontjából lényeges adatokat és szerződéses rendelkezéseket is tartalmaznia kell:

- az ingatlan helyrajzi számát - vagy várható helyrajzi számát -, a település nevét, a belterületi/külterületi jellegét, természetbeni címét, új építésű lakás esetében beruházás jogerős és végrehajtható építési engedélyének számát, társasház alapítás előzetes feljegyzésének tényét;
- a megvásárlásra kerülő ingatlan azonosítására szolgáló további adatokat, úgymint épület, lépcsőház, emelet, ajtó, a társasházi közös tulajdonból az Ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányadot, lakás alapterületét, szobáinak számát;
- amennyiben a vételár általános forgalmi adót tartalmaz, az Ingatlan **nettó és bruttó eladási árát, az eladási ár ÁFA tartalmát**, mindezeket ingatlanonkénti bontásban; valamint annak megjelölését, hogy mely szerződő fél az ÁFA fizetésre kötelezett. Felhívjuk a figyelmet, hogy az ÁFA megfizetésének elsősorban az önerőből kell eleget tenni; a vételár Áfa tartalma – az esetek többségében – nem finanszírozható a hitelből;
- a vételár megfizetésének ütemezését és esedékességét, a *Fizetési határidőket* minden esetben konkrét naptári napban kérjük meghatározni, kérjük, hogy a vételár teljesítési helyét a bankszámla tulajdonosának és számának pontos megadásával megjelölni szíveskedjenek az adásvételi szerződésben;

Társaságunk minden esetben a hitelen felüli vételár rész megfizetése után folyósít. Társaságunk akkor folyósít, ha a hitelből finanszírozni kívánt vételár-hátralék végső *fizetési határideje* a folyósítás időpontjáig *még nem járt le*. Amennyiben a fizetési határidő már letelt, szükséges az Eladó azon nyilatkozata, amelyben a fizetésre póthatáridőt biztosít, amely idő alatt a szerződéstől nem áll el és kijelenti, hogy a vételár rész késedelmes megfizetése esetén a vevővel szemben *késedelmi kamat, kötbér vagy bármely egyéb igényt nem támaszt*, továbbá kijelenti, hogy ilyen igényt eddig sem támasztott. Kérjük, hogy a szerződésbe ennek figyelembevételével kerüljön rögzítésre a vételár megfizetésének az ütemezése;

- Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan megvásárlásához a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság (székhely: 1025 Budapest, Szépvölgyi út 6. cégjegyzékszám: Cg. 01-10-047028) által ingatlanfedezet mellett nyújtott MFB Pénzügyi Vállalkozás Refinanszírozási Konstrukció II. Hitelt kívánja igénybe venni.

A vételárhátralékot a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság a Vevő, mint adós és közte, mint hitelező közötti kölcsönszerződés megkötését és a kölcsönszerződésben meghatározásra kerülő folyósítási feltételek Vevő általi teljesítését követően közvetlenül az Eladó részére fizeti meg. A kölcsön folyósításának egyebek között előfeltételét képezi (i) a vételár BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság által finanszírozott vételárhátralékon kívüli teljes összegének Vevő által Eladó részére történő megfizetése és ennek Eladó ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt nyilatkozatával történő igazolása, (ii) Vevő nevére szóló végszámla Vevő részére történő kiállítása és átadása, amennyiben az eladó számlaadásra kötelezett, és (iii) a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez adott ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas hozzájáruló nyilatkozat (bejegyzési engedély) Vevő javára történő letétbe helyezése az Eladó jogi képviselőjénél és ennek letéti igazolással történő igazolása. Abban az esetben, ha a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság a Vevő kölcsönigényét a kérelmében foglaltaknál alacsonyabb összegben támogatja, a Vevő köteles a különbözetet egyéb forrásból kiegyenlíteni.

- A Vevő az Ingatlan megvásárlásához a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaságtól igénybe venni kívánt kölcsön biztosítására az Ingatlanon jelzálogjogot, vételi jogot alapít a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság javára, amely biztosítéki szerződés hatályba lépése és ezen biztosítékra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelem széljegyként történő feltüntetése a kölcsön folyósításának előfeltétele, a Vevő továbbá a jelzálogjog és vételi jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság javára. A Vevő a jelen szerződés aláírásával

feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg a folyósított összeg és járuléka erejéig a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság javára első ranghelyű jelzálogjog, vételi jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön az Ingatlan vonatkozásában bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a Vevőt megillető egész tulajdoni illetőségre. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság által nyújtott kölcsönösszeg folyósítását követően a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság írásbeli hozzájárulása nélkül nem jogosultak a jelen szerződés megszüntetésére vagy módosítására.

- A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő tulajdonszerzésétől függő feltétellel a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság a jelen pont szerinti kölcsön biztosítására vételi jogot, jelzálogjogot, továbbá elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az Ingatlanra.

A tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartása vonatkozásában az alábbi ingatlan-nyilvántartási rendelkezéseket kérjük szerepeltetni az adásvételi szerződésben:

- Az Eladó kijelenti, hogy a vételár teljes kiegyenlítése napjával külön nyilatkozatban (a továbbiakban: Bejegyzési Engedély) feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő Ingatlanokra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjoga vételi jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kéri a Földhivatalt, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján tartsa függőben és a Bejegyzési Engedély benyújtását követően pedig a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.
- Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bejegyzési Engedélyt 5 eredeti példányban a [*] Ügyvédi Irodánál ([*]), mint letéteményesnél (a továbbiakban: Letéteményes) letétbe helyezi, aki a Bejegyzési Engedély letétbe vételével egyidejűleg köteles a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság részére letéti igazolást kibocsátani, a Bejegyzési Engedély fénymásolatával együtt, ezen okiratokat a vevők legkésőbb a vonatkozó kölcsönszerződés megkötésekor kötelesek a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársasághoz benyújtani.
- A Letéteményes a Bejegyzési Engedély 2 példányát jogosult és köteles a Vevőnek kiadni, fennmaradó 3 példányát pedig ezzel egyidejűleg a Földhivatalhoz bejegyzés végett benyújtani, amennyiben
 - (i) az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan kijelenti, hogy a Vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződésben meghatározott határidőig megfizette; vagy
 - (ii) a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság visszavonhatatlan terhelési értesítővel igazolja Letéteményes felé, hogy az utolsó vételárrészlet – ezáltal az adásvételi szerződésben meghatározott teljes vételár – határidőben az adásvételi szerződésben meghatározott számlaszámra megfizetésre került.

Az ingatlan-nyilvántartási (földhivatali) kérelmek benyújtása során kérjük az alábbiak betartását:

- ha a vevő és az eladó is gazdálkodó szervezet, akkor mind a vevő mind pedig az eladó képviselőjének aláírási címpéldánya vagy a jogszabályi előírásoknak megfelelő aláírás-minta földhivatal által érkeztetett példányát Társaságunkhoz szükséges benyújtani (amennyiben a vevő, illetve eladó cég képviselőjének aláírási címpéldánya vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírás mintája a cégbírósághoz benyújtásra került és ezt a tényt a cégjegyzék tartalmazza, úgy nem szükséges benyújtani Társaságunkhoz a képviselők aláírási jogosultságát igazoló eredeti okiratot).

Amennyiben a cégjegyzék alapján nem került benyújtásra az érintett cég képviselőjének aláírási címpéldánya vagy aláírás mintája, de ezen iratok már korábban benyújtásra kerültek a földhivatalhoz, akkor a földhivatali kérelemben hivatkozni szükséges az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 37. § (3) bekezdésére, feltüntetve a földhivatali iktatószámot, amelyen nyilvántartásba vételre kerültek ezen iratok, és a kérelemben nyilatkozni, hogy azokban változás nem következett be. Az ennek megfelelően kiállított ingatlan-nyilvántartási kérelem dokumentumok tervezetét – még aláírást megelőzően, ellenőrzés végett - Társaságunkhoz benyújtani szükséges.

- **Aláírás-mintát Társaságunk képviseleti jog igazolására kizárólag abban az esetben fogad el, amennyiben az az alábbiaknak megfelelő szövegezt tartalmazza:**

„A jelen aláírás-mintát, mint a [*] Társaság 201[*]. [*] [*]. napján kelt létesítő okiratát készítő/szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 9. § (3) bekezdése alapján

ellenjegyzem. Kijelentem, hogy az aláírás-minta az általam készített bejegyzési/változásbejegyzési kérelem mellékletét képezi.”

- **Felhívjuk az ügyfeleink szíves figyelmét, hogy egyéni vállalkozó esetén az alábbi adatokat, mindenképp szerepeltetni szükséges a szerződésben, azzal, hogy egyéni vállalkozó esetén a jogszabályi előírások értelmében az egyéni vállalkozó gazdasági tevékenysége során az „egyéni vállalkozó” megjelölést (vagy annak e.v. rövidítését) és nyilvántartási számát neve (aláírása) mellett minden esetben köteles feltüntetni:**

[*] egyéni vállalkozó (születési neve: [*], anyja neve: [*], születési helye, ideje: [*],[*], székhelye: [*], adószáma: [*], statisztikai számjele: [*], nyilvántartási száma: [*], vállalkozói igazolvány száma: [*], személyi azonosító jele: [*], lakcíme: [*])

- **Felhívjuk az ügyfeleink szíves figyelmét, hogy egyéb gazdálkodó szervezet esetén az alábbi adatokat, mindenképp szerepeltetni szükséges a szerződésben:**

a [*] Társaság (cégjegyzékszám: [*], székhelye: [*], statisztikai számjele: [*] képviseli: [*], a képviseletre jogosult nevének és tisztségének feltüntetését a Társaság megjelölésénél; valamint a szerződő fél üzleti minőségét (például: eladó, vevő, hasznélvező), továbbá a képviseletre jogosult nevének és tisztségének feltüntetését az adásvételi szerződés utolsó oldalán a szerződő felek aláírásánál is)

Az adásvételi szerződés semmilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt nem tartalmazhat, az adásvételi szerződés az aláírásával hatályba lép.

Ha az adásvételi szerződést a nyilatkozattevő helyett meghatalmazott írta alá, csatolni kell a meghatalmazást is eredeti példányban, valamennyi szerződéshez, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségek szerint kell kiállítani.

Amennyiben a vevő egyéni vállalkozó és a megvásárolt ingatlan lesz a fedezet, vagy a biztosítéknyújtó természetes személy, úgy szükséges a családi állapotról nyilatkozni és a házastársától, élettársától szükséges beszerezni egy vagyoni jogi nyilatkozatot, amelyben a házastárs, élettárs kijelenti, hogy az adásvétel/fedezet tárgyát képező ingatlanra, ingatlan tulajdoni hányadra tulajdonjogi igényt semmilyen jogcímen nem formál.

Az adásvételi szerződés, és annak valamennyi módosításának a földhivatal által érkeztetett példányát be kell nyújtani a Társaságunkhoz. Foglalt és az ügyfél önrészből, vagy utófinanszírozásos támogatás igénybevétele esetén a Vevő által megelőlegezetten teljesítendő vételárelőlegekben a Társaságunk által folyósított vételárhátralék (rész) esedékessé válását megelőzően megfizetésre kell kerülniük, és a megfizetés tényét az eladónak ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban kell igazolnia;

Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan tulajdoni hányad megvásárlása esetén az adásvételi szerződés mellékleteként csatolni kell:

- a közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt *Ingatlan használat megosztási megállapodást* eredeti példányban, és az Ingatlan használat megosztását ábrázoló, az adásvétel tárgyát kiemelt színnel körülhatárolt *vázrajzot*. A vázrajzot úgy kell elkészíteni, hogy a megállapodás szövegében foglalt megjelölést, számozást tükrözze. Mind az Ingatlanhasználati megállapodást, mind a vázrajzot valamennyi tulajdonosnak alá kell írnia.
- az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozóan (amennyiben a vevő nem tulajdonostárs), valamennyi *elővásárlásra jogosult tulajdonostárs nyilatkozatát*. Ezen nyilatkozat akkor is szükséges, ha pl. társasházi lakásnál az alapító okiratban ki van kötve az elővásárlási jog a többi tulajdonostárs javára. Amennyiben elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatát az ügyfél nem tudja becsatolni, akkor megfelelő az elővásárlási jog gyakorlására felhívás kiküldésének a tanúsítása a visszaérkezett boríték, tértivevény másolata az eredeti bemutatása mellett.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az MFB Pénzügyi Vállalkozás Refinanszírozási Konstrukció II. hitel nem vehető igénybe hitelkiváltás céljából!

Amennyiben a megvásárolni szándékozott ingatlan az eladó által igénybevett kölcsönrel terhelt, úgy az ügylet finanszírozható, de

- az ingatlant terhelő tartozás összege a vételár hitelösszeget meghaladó részéből kerül kiegyenlítésre, majd a teher törülésére vonatkozó (a jogosult által kiállított, ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására alkalmas) törlési engedélyt be kell nyújtani Társaságunkhoz, illetve az illetékes földhivatalba. *A kölcsön folyósításának a feltétele a földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződés, és jelzálogtörlési engedély (egyéb teher esetén az arra vonatkozó engedély),*

valamint az ezeket legalább széljegyként tartalmazó tulajdoni lap eredeti példányának Társaságunk részére történő benyújtása.

- amennyiben a vételár hitelösszege felüli része nem elegendő az ingatlant terhelő tartozás kiegyenlítéséhez, úgy Társaságunk ügyvédi letétbe utalja a hitelösszeget, és a letéteményes ügyvéd jár el az ingatlan tehermentesítése érdekében – ez esetben kérjük, hogy a Társaságunk által is elfogadott ügyvéddel készíttessék az adásvételi szerződést –, vagy Társaságunk a részére átadott egyenlegközlő igazolás alapján először az ingatlan tehermentesítése céljából folyósít közvetlenül a jogosult részére és a törlési engedély birtokában a fennmaradt hitelösszeget közvetlenül utalja át az eladónak.
 - Amennyiben a megvásárolandó ingatlan az eladó projekt hitelével terhelt, úgy a hitel csak akkor folyósítható, amennyiben a jelzálogjogosult pénzintézet kibocsát egy feltételes törlési nyilatkozatot, amelyben vállalja, hogy a vételár-hátralék (hitelösszeg) eladói bankszámlán – vagy az adásvételi szerződésben megjelölt óvadéki számlán – történő jóváírásától számított legkésőbb 8, azaz nyolc munkanapon belül kibocsátja az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó törlési engedélyt.
 - Rangsorcsere nyilatkozat, amelyben az eladó és a vevő is hozzájárulnak ahhoz, hogy az elintézés sorrendjében a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme és teher törlési kérelme helyet cseréljenek, ezáltal tehermentes ingatlanra kerüljön bejegyzésre a vevő tulajdonjoga és ha a megvásárolandó ingatlan egyben a hitel fedezete is, úgy azt követően a Társaságunk javára szóló zálogjog és vételi jog.
- Amennyiben a megvásárolandó ingatlan, vagy ingatlan tulajdoni hányad *haszonélvezeti joggal, tartási, életjáradéki, özvegyi joggal, használati joggal, visszavásárlási joggal, vételi joggal, vagy végrehajtási joggal* terhelt, valamint ha az ingatlanra tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye, zárlat, zár alá vétel, biztosítási intézkedés, elidegenítési és terhelési tilalom van feljegyezve, vagy más vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyen szerepel, vagy bármilyen egyéb a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozó teher vagy tény van bejegyezve, úgy a kölcsön folyósításának a feltétele, hogy ezen terhek ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására alkalmas törlési engedélye az ingatlan tulajdoni lapján legalább széljegyzésre kerüljön.
 - Terhelt ingatlan finanszírozására – amikor Társaságunk második, vagy többedik ranghelyen szerezhethet csak zálogjogot – *kizárólag egyedi döntés alapján* van lehetőség.
 - A vevő a hitellel finanszírozott ingatlanra a Társaságunk biztosítéki jogait kivéve *semmilyen terhet nem alapíthat*, a meglévő terheket az alábbi kivételekkel törölni köteles.

Nem jelent problémát, ha az ingatlan az alábbi bejegyzésekkel terhelt, az ingatlan teherlapján (tulajdoni lap III. rész):

- (i) telki szolgalmi jog
 - (ii) állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintatervek, valamint a villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog
 - (iii) vezetékgjog, vízvezetési- és bányaszolgalmi jog
 - (iv) Közérdekű szolgalmak és használati jogok
 - (v) bejegyzés iránti kérelem vagy megkeresés elutasítása, amennyiben a tény feljegyzésétől számított 90, azaz kilencven nap eltelt
 - (vi) természetvédelmi vagy műemlékjelleg
 - (vii) Natura 2000 alá tartozó terület
- a beruházó által igénybe vett projekthitel (építési hitel) vagy az ingatlanra bejegyzett egyéb pénzügyi intézmény javára bejegyzett teher jogosultjának, az ezen hitelhez kapcsoló terhek (pl. jelzálogjog, vételi jog) törléséhez a teljes vételár megfizetését követő 8 banki napon belül törlési engedélyt ki kell adnia:

Ebben az esetben az alábbi rendelkezéseket kérjük szerepeltetni az adásvételi szerződésben:

Eladó vállalja, hogy a teljes vételár megfizetését követő 8 banki napon belül beszerzi az Ingatlanra a [...] mint finanszírozó bank javára, a beruházás megvalósítását finanszírozó hitel biztosítékként bejegyzett terhek (....) törlésére vonatkozó törlési engedélyét, és ennek biztosítására a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg átadja a Vevő részére a finanszírozó bank ilyen tartalmú előzetes kötelezettségvállalását.

- eladó hozzájárulását adja az adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartásához, amennyiben az utolsó vételárrészlet megfizetése a szerződéskötést követő 6 hónapot követően válik esedékessé, abban az esetben a tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartása helyett tulajdonjog-fenntartással történő adásvétel tényét szükséges az adásvétellel érintett ingatlan tulajdoni lapjára határozott időre, de legkésőbb a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtásáig



HITEL & LÍZING

feljegyeztetni, mely esetben a tervezett ügylet sajátosságaira tekintettel az adásvételi szerződést minden esetben előzetes jóváhagyás végett be szükséges nyújtani Társaságunkhoz;

- a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az eladó az utolsó vételár-rész megfizetését megelőzően a letéteményesi feladatokat ellátó ügyvédnél köteles letétbe helyezni, azzal, hogy a bejegyzési engedély ügyvédi letétből földhivatali beadás útján történő felszabadításának a feltétele a teljes vételár megfizetése:

A fenti követelmények nem teljes körűek, nem helyettesítik a jogszabályi előírásokban meghatározott feltételeket, azzal, hogy a Társaságunk a hitelbírálat során az adásvételi ügylet egyedi sajátosságaira tekintettel további feltételt is előírhat a kölcsönszerződés megkötéséhez, vagy akár a folyósításhoz.