

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

Tisztelt Ügyfelünk!

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

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

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

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

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

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

1. 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; statisztikai számjel; 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 - értékesítés céljára épült új lakás esetén a telekárat is tartalmazó - vételára, az egyes vételár részletek megfizetésének ütemezése és módja. Az adásvételi szerződésben nyilatkozni szükséges arról, hogy a vételár részleteket milyen forrásból fogja/fogják a Vevő(k) biztosítani. 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. 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.

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

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

- 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.
- Amennyiben a Vevő(k) az adásvétel során lakástakarékpénztári megtakarításból finanszírozza(k) a vételár rész megfizetését, abban az esetben az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a lakástakarékpénztári megtakarítás összegét, továbbá azt, hogy nem tartozik hozzá lakástakarékpénztártól igényelt kölcsön (áthidaló hitel).
- Amennyiben a Vevő(k) az adásvétel során magánnyugdíjpénztári megtakarításból finanszírozza(k) a vételár rész megfizetését, abban az esetben az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a nyugdíjpénztári megtakarítás összegét.

4. Új lakás vásárlása esetén:

- Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárát is tartalmaznia kell, továbbá, amennyiben a megvásárolni kívánt lakáshoz ugyanazon adásvételi szerződés keretében garázs/tároló/teremgarázs beállóhely/melléképítmény is tartozik, akkor annak vételárát is szükséges külön megjelölni.

Használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező társasházi új lakás esetén további elvárások

- 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.
- Amennyiben az adásvételi szerződés tárgyát képező új építésű lakás jogilag rendezetlen (az ingatlannyilvántartásban a társasházi lakás még nem került bejegyzésre), a fenti szabályokon túl az alábbi plusz követelményeknek kell az adásvételi szerződésnek megfelelnie.

Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:

- a) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme a műszaki tartalom (kivitelezés) részletei. (Pl. a Vevő(k) az ingatlan 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 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.

Javasolt szöveg (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 feljegyzett előzetes társasházalapító okiratban sorszám alatt szerepel."

Javasolt szöveg (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.”

- 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 bejegyzett helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában kéri a tulajdonjog és a tulajdonjog bejegyzést követően a biztosítéki jogok bejegyzését.

Javasolt szöveg:

„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.”

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

Javasolt szöveg:

„Eladó tájékoztatja a Vevőket, hogy az előzetes társasház-alapítás tényének feljegyzése a tulajdoni lapon feltüntetésre kerül(t). Az Eladó kijelenti, hogy a társasház-alapítás feljegyzését 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 feljegyzett Társasház alapítása kihat arra, aki később az ingatlanra jogot szerez.”

- A vételár utolsó (kölcsönből finanszírozott) részének fizetési határideje nem lehet korábbi, mint a használatbavételi engedély kiállítása.
- 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 építetető hitelezőjének javára jelzálogjog bejegyzése, annak módosítása,
- c) társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése,
- d) ingatlan/épület feltüntetése,
- e) közműszolgáltatókat/harmadik személyeket illető szolgálomok, 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.

- 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.

- Amennyiben az Adásvételi szerződés megkötésekor az adásvétel tárgyát képező ingatlan még használatbavételi engedéllyel nem rendelkezik, a banki hitelből történő vételrész vonatkozásában a használatbavételi engedély becsatolását követő időpont kerüljön az adásvételi szerződésben teljesítési időpontként megjelölésre.
- A hitelintézeti kölcsön kifizetési feltételeinek teljesítésének bank felé történő igazolását követően legalább 5 banki nap álljon rendelkezésre még a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó, 6 hónapra szóló vevői jog időtartamából.

5. Tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó rész

2025. január 14-ig benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelmek esetében:

- Eladó(k) nyilatkozatát/nyilatkozatukat arról, hogy a Vevő(k) tulajdonjog bejegyzési kérelmét az illetékes földhivatal az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján az Eladó(k) tulajdonjog bejegyzési engedélyének benyújtásáig **függőben tartsa**.
- **Az adásvételi szerződés készítése napján használatbavételi engedéllyel nem rendelkező ingatlanok esetén a tulajdonjog fenntartással történő eladás is megengedett.** Ebben az esetben a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a Bank által kiadott hitelígérvényre szükséges az ügyvédi letétből kiadni és a Földhivatalba azt benyújtani. A hitelígérvényben a Bank igazolja, hogy a Vevő(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 vételrész – amennyiben semmilyen meg nem engedett teher nem szerepel az ingatlanon (mint pl. végrehajtási jog) - minden további feltétel nélkül folyósításra kerül az adásvételi szerződésben megjelölt számlaszámra.

2025. január 15-től benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelmek esetében:

- 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.
- **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 vételrész – 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. 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.

6. 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 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(k) részére **maradéktalanul megfizetésre került**, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

Kivétel képeznek ez alól az adásvételi szerződés készítése napján **használatbavételi engedéllyel nem rendelkező ingatlanok**, ha a kifizetésre a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem benyújtását követő **6 hónap leteltét követően** kerülne sor: ilyen esetben 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 széljegyben való feltüntetésén) túl valamennyi folyósítási/kifizetési feltételt teljesítette(k). A Vevő(k) tulajdonjog bejegyzési kérelmének és a Bank zálogjogának széljegyben 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 - minden további feltétel nélkül folyósításra kerül az adásvételi szerződésben megjelölt számlaszámra.

Használatba vételi engedéllyel NEM rendelkező új lakásra vonatkozó adásvételi szerződésnek mindkét feltételt tartalmaznia kell, azaz a bejegyzési engedélyt:

- 6 hónapon belül a banki utalásra,
- 6 hónapon túl pedig a banki kifizetési ígérvényre

kell kiadni a letétből.

7. Speciális rendelkezések:

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

8. Per-, teher- és igénymentességi nyilatkozat

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

9. Elállásra, adásvételi szerződés megszüntetésére vonatkozó rész:

- Az Eladó(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,

II. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

CSOK PLUSZ HITELPROGRAM ESETÉN

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

- Az adásvételi szerződésben csak a támogatott személyek szerepelhetnek Vevőként, valamint mindkét félnek ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie. A CSOK Plusz hitelprogram keretében igényelt kölcsönrel érintett lakásban csak a támogatott személyek szerezhettek tulajdont a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI.30.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. § (4) bekezdésben foglalt kivétellel.
- Használati vagy haszonélvezeti jog nem terhelheti az ingatlant a vásárlást követően sem, kivéve a támogatott személyek esetén egymás javára.
- Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrész megvásárlása esetén közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt használati megosztási szerződés, vagy bírósági határozat, vagy a Rendelet 28. § (7) bekezdés ib) pontjában meghatározott dokumentum benyújtása is szükséges.
- Amennyiben az Eladó(k) és a Vevők előleg vagy foglaló megfizetéséről állapotodnak meg, az vásárlás esetén a telekárat is tartalmazó vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10%-áig teljesíthető készpénzben. Erre tekintettel, devizában meghatározott vételár esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az árfolyamot is, melynek alkalmazásában Eladó(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 kölcsönrel érintett lakás megvásárlása banki kölcsön és CSOK Plusz hitelprogram igénybevételevel történik, akkor ezt az adásvételi szerződésben is fel kell tüntetni külön megjelölve a pontos összegeket is. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötését követően a CSOK Plusz összege megváltozik (pl. a vállalt gyermekek számának változása miatt), akkor az adásvételi szerződés módosítása válik szükségessé.
- A forrásösszetételnek rendezettnek kell lennie és más banktól igényelt állami támogatás, munkáltatói/önkormányzati kölcsön esetén, a vételár utolsó része kerül a CSOK Plusz hitelprogram keretében elérhető kölcsön összegéből megfizetésre.
- Az eltérő helyrajzi (azaz albetét) számon található nem lakás céljára szolgáló helyiség (garázs, tároló) esetében külön adásvételi szerződésben célszerű, hogy történjen az adásvétel. Amennyiben nincs lehetőség külön adásvételi szerződés megkötésére, úgy egyértelműen el kell különíteni a lakás és a garázs, vagy egyéb nem lakás célú helyiség vételárát.
- CSOK Plusz hitelprogram kérelmet **az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül** kell benyújtani a Bankhoz.

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

- A lakás vételára nem haladhatja meg
 - első közös lakásszerző³ Vevők esetén a 80 000 000 forintot, vagy
 - *első lakásszerzőknek nem minősülő* Vevők esetén a 150 000 000 forintot,azzal, hogy lakás vásárlása esetén annak vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől, és nem első lakásszerző Vevők esetén meg kell haladnia a Vevők másik, a kölcsönkérelem benyújtása időpontjában meglévő közös tulajdonú lakása – több közös lakás esetén a közös lakóhelyükként utoljára bejelentett lakása – igénylők tulajdonában álló tulajdoni hányadának forgalmi értékét, vagy az azt megelőző 2 éven belül utoljára elidegenített közös tulajdonú lakása eladási árából a Vevők tulajdoni hányadára esett rész összegét.
- 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 vételarat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra,
 - *az adásvételi szerződésben megjelölt igényelt* kölcsön összege nem haladhatja meg lakás a lakóépületre jutó vételárhányadot.

III. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI TEHERMENTESÍTÉS ESETÉN Amikor a megvásárolni kívánt ingatlan az eladó(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
 - (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(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 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**.

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

IV. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖTELEZŐ ALAKI KELLÉKEI

- Amennyiben a szerződő felek ügyvédet bíznak meg az adásvétellel kapcsolatos földhivatali eljárásra, az erre vonatkozó meghatalmazást az adásvételi szerződés tartalmazza. A Vevő(k) tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos ügyintézés 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, hasznélvezeti jog jogosultja stb.), továbbá képviselő esetében olvashatóan megjelölték a képviselőt ellátó személy nevét is a képviselőt megalapozó tény feltüntetésével.
- 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.
- Több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyé minden oldalon, közjegyzői okiratoknál a külön jogszabály által megállapított alaki kellékek. Az adásvételi szerződés minden oldalát az ellenjegyző ügyvédnek nem kell kézjegyével ellátni, azonban nincs akadálya annak, hogy azokat az ügyvéd is szignózza. Nem kell a feleknek kézjegyükkel ellátni az adásvételi szerződés azon példányának minden oldalát, amelyet az ellenjegyző ügyvéd úgy fűz össze, hogy az a szerződés sérelme nélkül ne legyen megbontható.
- Szerződő felek állampolgárságára és cselekvőképességére vonatkozó nyilatkozata⁴.
- Külföldi állampolgár esetén a jogszabály által meghatározott esetekben az ingatlanszerzéshez hozzájáruló Kormányhivatali határozat benyújtása szükséges az adásvételi szerződés mellé.
- Keltezés helye és ideje.

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

- nem tudnak olyan tényről, ami a felek tulajdonszerző képességét/tulajdonszerzési képességét akadályozza vagy korlátozza; vagy
- ingatlanszerző- és elidegenítő képességük korlátozva nincs; vagy
- az Eladó(k) tulajdonát ruházását 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.