

TÁJÉKOZTATÓ

Adásvételi szerződés megkötéséhez

Tisztelt Érdeklődő!

Az alábbi útmutatóval az UniCredit Bank szeretne segítséget nyújtani Önnek az adásvétel és a hitelügylet részleteivel kapcsolatban a zökkenőmentes lebonyolítás és a kockázatok csökkentése érdekében.

Lakásvásárlási hitelek esetében Bankunk csak megfelelő jogi formában és tartalommal, az alábbiakban részletezett kötelező tartalmi elemekkel készült, szabályszerűen ellenjegyzett adásvételi szerződést fogad el, ezért kérjük, hogy ezt a dokumentumot vigye el ügyvédjéhez!

Használt lakás vásárlási célú hitelek esetében Bankunk kizárólag függőben tartással kötött, az UniCredit Bank Hungary Zrt. által finanszírozott társasházi projektek keretében, maximum 540 napos rendelkezésre tartási idővel igényelt, új lakás vásárlási célú hitelek esetén pedig kizárólag tulajdonjog fenntartással kötött (lásd: Tájékoztató Adásvételi szerződés megkötéséhez UniCredit Bank Hungary Zrt. által külön együttműködési megállapodás alapján finanszírozott társasházi projektek esetén) adásvételi szerződést fogad el. Telekvásárlásra a használt lakás vásárlására előírt feltételek vonatkoznak.

1. Elvárások az adásvételi szerződés minimális tartalmával és alaki kellékeivel kapcsolatban:

Személyes azonosító adatok	Szerződő felek személyes azonosító adatai (családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely, idő, anyja neve, lakcím, személyi azonosító, adószám)
Nem magánszemély Eladó esetén kötelező adatok	Nem természetes személy Eladó(k) esetében a (cég)név, székhely, cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma, törzsszám feltüntetése a követelmény.
Az ingatlan adatai	Az ingatlan pontos megjelölése: település, helyrajzi szám, település neve, természetbeni cím, eladó(k) tulajdoni hányada
Fizetésre megjelölt bankszámla és tulajdonosa	A hitelből finanszírozott vételár rész teljesítésére megjelölt bankszámla száma és a bankszámla tulajdonosának neve. Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételár rész eladók, illetve a haszonélvezeti eladók (amennyiben nem ellenérték nélkül mond le a haszonélvezeti jogáról) közötti megoszlását. Ez esetben szükséges a számlák eladók szerinti megjelölése. Az eladók természetesen jogosultak csak egyikük számláját megjelölni, ebben az esetben a szerződésnek tartalmazni kell, hogy „Eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezűkhöz történő teljesítésnek ismerik el.” Amennyiben a bankkölcsön eladói hitelkiváltásra is szolgál, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell azt a számlaszámot is, amelyre történő utalással a kiváltandó kölcsön teljes előtörlesztése megtörténik. Amennyiben ez eltér a kiváltandó kölcsönt nyújtó bank által kiadott hitelkiváltási igazoláson szereplő számlaszámtól, akkor a bank - az ügyféllel kötött hitelszerződésben megállapodottaknak megfelelően - a kiváltandó hitelt nyújtó által megadott számlaszámra teljesít. Ezesetben Bank jogosult bekérni Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, melyben az adásvételi szerződésben foglalt számlaszámtól eltérő, hitelkiváltási igazoláson szereplő számlaszámra vonatkozó teljesítést szerződésszerű teljesítésnek fogadja el.

Ingyen vételár, annak megfizetése és ütemezése

- Az ingatlan vételára, megfizetésének ütemezése és módja. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vételár pontos összeggel meghatározott, az önerő megfizetését követően, utoljára esedékes részét – kivéve, ha Vevő Családi Otthonteremtési Kedvezményt is igényelt - Vevő az UniCredit Bank Hungary Zrt-től felvett bankkölcsönből kívánja megfizetni oly módon, hogy a Bank a kölcsönösszeget átutalja az Eladó(k) által megadott bankszámlá(k)ra.

Használt lakás vásárlás esetén

„Eladó tudomásul veszi, hogy Vevő az-Ft összegű vételár-hátralékot az UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) által nyújtott bankkölcsönből kívánja kiegyenlíteni. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy **az UniCredit Bank a jelzálog-hitel szerződésben rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelzálogkölcsönt a folyósítással egyidejűleg Eladó(k) jelen adásvételi szerződésben rögzített számlaszámára átutalja, melyről Teljesítési Igazolást állít ki.**”

Új lakás vásárlás esetén

„Eladó tudomásul veszi, hogy Vevő az-Ft összegű vételár-hátralékot az UniCredit Bank Hungary Zrt (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) által nyújtott bankkölcsönből kívánja kiegyenlíteni. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy **az UniCredit Bank a jelzálog-hitel szerződésben rögzített folyósítási feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelzálogkölcsönt a Vevő részére folyósítja, de azt az Eladó, mint kedvezményezett javára fedezeti számlán elkülöníti és zárolja, és a kölcsön teljes összegéről az Eladó javára folyósítási nyilatkozatot bocsát ki.** Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő - a fenti vételárhátralék vonatkozásában - fizetés helyett a folyósítási nyilatkozat átadásával is teljesíthet (a fizetési késedelem jogkövetkezményei a Folyósítási nyilatkozatban foglalt határidőig nem állnak be).”

Meghatalmazott esetén

- A kölcsönből fizetendő vételárrész teljesítésének határideje a kölcsön folyósításáig nem telhet le.
- A szerződésnek nem önerős forrás esetén tartalmaznia kell az egyéb forrás megjelölését

Tulajdonjog fenntartás (kizárólag új lakás vásárlás esetén)/ függőben tartás és tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat

- Amennyiben a Bank által folyósított vételárrész átvételére az adásvételi szerződésben szereplő Eladók (vagy az egyik) meghatározott személyt (meghatalmazottat: pl. ügyvédet) kívánnak megbízni vagy az adásvételben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli (meghatalmazott írja alá a meghatalmazó helyett és nevében a szerződést), úgy az erre szóló meghatalmazást foglalják bele az adásvételi szerződésbe vagy olyan meghatalmazást csatoljanak, melyet a jogszabályok által az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségek szerint állítottak ki. Tekintettel arra, hogy a Bank meghatalmazott személy esetén is csak átutalással teljesít, ezért az arra vonatkozó adatokat (jogosult neve, számlaszáma, bank megnevezése) szintén tartalmaznia kell az adásvételi szerződésnek.

Tulajdonjog fenntartás (kizárólag új lakás vásárlás esetén)/ függőben tartás és tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat

Eladónak a tulajdonjog fenntartására vonatkozó nyilatkozata, és a fenntartással való eladás tényének ingatlan nyilvántartásba való feljegyzéséhez való hozzájárulása, ez esetben szükséges továbbá az Eladó kötelezettségvállalása arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog átruházását és a Vevő(k) tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) a kölcsönösszeg rendelkezésre állásával (Folyósítási Nyilatkozat átadásával) egyidejűleg kiadja,

VAGY

Eladónak a tulajdonjog átruházó nyilatkozat (bejegyzési engedély) későbbi időpontban történő kiadására vonatkozó nyilatkozata, és a bejegyzési kérelem ezen időpontig való függőben tartására irányuló kérelme. Eladó a szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az Inytv. 39. § (3) bek. f) pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. Felek kérik az eljáró illetékes körzeti földhivatalt, hogy az Inytv. 47/A § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben. Eladó kötelezettségvállalása arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog átruházását és a Vevő(k) tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) ügyvédi letétbe helyezi, melyet az ügyvéd jogosult és köteles a Folyósítási Nyilatkozat (új lakás vásárlás esetén), vagy a teljes vételár megfizetését követően, de legkésőbb a Teljesítési Igazolás (használt lakás vásárlás esetén) átadását követően kiadni a Vevő részére (külön letéti megállapodás esetén ezen rendelkezés a letéti megállapodásban rögzítetten is elfogadható).

Igazolás a tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezéséről (függőben tartásos adásvétel esetén)

- Felek az irányú megállapodása, hogy a bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezésének tényéről szóló igazolást a letétbe vétel kapcsán eljáró ügyvédtől a Vevő jogosult beszerezni és a hitel folyósításához a bank részére benyújtani, és Eladó mint letevő felhatalmazása eljáró ügyvéd irányában arra, hogy Vevő részére, annak kérésére ezen igazolást jogosult és egyben köteles kiadni.

A Bank nem nyújt kölcsönt az ingatlan megvásárlásához, amennyiben az Eladó a tulajdonjogot már az adásvételi szerződésben – a teljes vételár megfizetésére hivatkozással - átruházta a Vevőre.

Terhelt ingatlan vásárlása, tehermentesítés

- Ha „terhelt ingatlan” képezi az adásvételi szerződés tárgyát, kérjük tanulmányozza jelen tájékoztató 1. sz. mellékletét is, amelyben megfogalmaztuk a bank által támasztott elvárásokat illetve az ilyen esetekre vonatkozóan szövegjavaslattal is segítségére szeretnénk lenni.
- A felek aláírását és több oldalból álló okirat esetén a szerződő felek, illetve a tanúk kézjegyét minden oldalon

Kiskorú vagy gondnokolt eladó esetén

- A szerződésben meghatározott vételárnak, vagyis mind az önrész elhelyezésének mind pedig a hitel folyósításának ügyvédi letétbe, közjegyzői okirat készítése esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe, gondnokolt és gyámolt esetén gyámhatósági betétbe szükséges megtörténnie.

Alaki kellékek

- Ügyvédi ellenjegyzést. (Ez akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az eljáró ügyvéd KASZ azonosítóját, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a hagyományos és szárazbélyegző lenyomata mind az eredeti, mind a másolati példányokon). Ügyvédi ellenjegyzés esetén nem szükséges tanú aláírása. A több oldalból álló okirat esetén folyamatos oldalszámozással kell ellátni azt (ez mellőzhető abban az esetben, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, illetve ha az elektronikus okiratot minden fél

Per-, teher- és igénymentességi nyilatkozat

minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírásával és időbélyegzővel látja el.

- Közjegyző esetén törvényben meghatározott alaki kellékek.
- Jogtanácsos ellenjegyzését, ennek részeként nevét, jogtanácsos KASZ számát, munkahelyének címét, továbbá a hagyományos és szárazbélyegző lenyomata mind az eredeti, mind a másolati példányokon.
- szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozata
- keltezés helye, ideje
- Szerződő Felek felhatalmazása arról, hogy az ügyvéd a Földhivatalban az adásvétel ügyében eljárjon

Az ingatlan per-, teher- és igénymentességére vonatkozó nyilatkozat rögzítése

Együttműködési vállalat

- Az adásvételi szerződésben javasoljuk szerepeltetni továbbá:

„Az Eladó(k) kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz(nek) (ideértve a jelen szerződésnek az UniCredit Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő(k) hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárreszt(ek) határidőben történő folyósítását elősegítse/elősegítsék”.

Energetikai tanúsítvány

- Az adásvételi szerződésnek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet (a Rendelet) hatálya alá tartozó épület vagy önálló rendeltetési egység ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetében – a Rendelet. 3. § (4) bekezdésben meghatározottak kivételével–tartalmaznia kell:
 - annak rögzítését, hogy e rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
 - a tanúsítvány azonosító kódját, és
 - a vevő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól átvette.

3. § (4) bekezdés szerint nem kell energiatanúsítványt készíteni:

- a használatba vételi engedélyt (bejelentést) megelőző tulajdon-átruházás esetén;
- ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészt;
- a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény hatálya alá tartozó tulajdonosváltás és bérbeadás.

Otthonteremtő hitel esetén

Amennyiben az ingatlan megvásárlásához Otthonteremtő hitelt (341/2011-es Kormányrendelet szerinti) igényel(nek) kérjük, hogy az adásvételi szerződésbe foglaltan rendelkezzen(ek) az alábbiakról:

- a saját erőnek legfeljebb a telekárát is tartalmazó vételár – lakáscsere esetén az értékkülönbséget saját erőből teljesített összegének legfeljebb a megszerezni kívánt ingatlan értéke – 10 %-ával csökkentett részét az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilván tartó technikai számlára teljesíti (vagyis a vételár készpénzben teljesített része nem haladhatja meg a vételár 10 %-át). Az ügyvédi letétbe történő teljesítés is elfogadható.
- Kamattámogatásra jogosult igénylő(k) legalább 50 %-os tulajdoni hányadot kell, hogy szerezzen(ek) az ingatlanban (házas/élettársak esetén együttesen a két fél tulajdoni hányada el kell érje legalább az 50 %-ot, mindkét fél tulajdonszerzése szükséges).

Fiatalok és többgyermekes családok kamattámogatott hitele esetén

- Amennyiben az ingatlan megvásárlásához a Fiatalok és többgyermekes családok kamattámogatott hitelét (134/2009-es Kormányrendelet szerinti) igényli(k) kérjük, hogy az adásvételi szerződésbe foglaltan rendelkezzen(ek) az alábbiakról:
 - kamattámogatásra jogosult igénylő(k) legalább 50 %-os tulajdoni hányadot kell, hogy szerezzen(ek) az ingatlanban (házas/élettársak esetén együttesen a két fél tulajdoni hányada el kell érje legalább az 50 %-ot, mindkét fél tulajdonszerzése szükséges).

Családi Otthontermelési Kedvezmény igénybe vétele esetén

- Amennyiben az ingatlan megvásárlásához Családi Otthontermelési Kedvezményt igényel(nek) (16/2016. (II.10.) -es vagy 17/2016. (II.10.)-es Kormányrendeletek szerinti) kérjük, hogy az adásvételi szerződésbe foglaltan rendelkezzen(ek) az alábbiakról:
 - a saját erőnek legfeljebb a telekárat is tartalmazó vételár 10 %-ával csökkentett részét az eladó által megjelölt – a pénzügyi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti (vagyis a vételár készpénzben teljesített része nem haladhatja meg a vételár 10 %-át). Az ügyvédi letétbe történő teljesítés is elfogadható.
 - Családi Otthontermelési Kedvezményre jogosult személy(ek) 100 %-os tulajdoni hányadot kell, hogy szerezzen(ek) az ingatlanban (házas/élettársak esetén mindkét fél együttes tulajdonszerzése kötelező). A lakásban a Családi Otthontermelési Kedvezményt igénylőn kívül más nem szerezhet tulajdont. Kivéve: Az egyik vagy mindkét szülő kérelem benyújtását megelőzően történt elhalálozására tekintettel az új lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben – a támogatott személy mellett a kiskorú gyermek is szerezhet tulajdont.
 - Az adásvételi szerződés tartalmazza, hogy a vételárat vagy egy részét a vevő(k) Családi Otthontermelési Kedvezményből egyenlíti(k) ki. Az adásvételi szerződés tartalmazza továbbá a vételár összetételét Családi Otthontermelési Kedvezmény/ egyéb önerő/hitel bontásban, illetve az egyes megfizetett vételár-részek összetételét (Családi Otthontermelési Kedvezmény, egyéb önerő, hitel bontásban).
 - Az ingatlan vételára, megfizetésének ütemezése és módja. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vételár pontos összeggel meghatározott, az önerő megfizetését követően, utoljára esedékes részét Vevő a Családi Otthontermelési Kedvezményből kívánja megfizetni oly módon, hogy a Bank a támogatás összeget átutalja az Eladó(k) által megadott számlára. Amennyiben az adásvételi szerződésben a Vevő a hitelcélától eltérő egyéb ingatlan (pl. garázs, tároló) megvásárlása is kötelezettséget vállal, úgy a szerződésnek tartalmaznia kell ezen egyéb ingatlan(ok) vételárát, valamint azt, hogy a Vevő ezen ingatlan(ok)at önerőből vásárolja meg.
 - Eladónak a tulajdonjog átruházó nyilatkozat (bejegyzési engedély) későbbi időpontban történő kiadására vonatkozó nyilatkozata, és a bejegyzési kérelem ezen időpontig való függőben tartására irányuló kérelme. Eladó a szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az Inyvt. 39. § (3) bek. f) pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja.

Adó-visszatérítési támogatás új lakás vásárlása esetén:

- Felek kérik az eljáró illetékes körzeti földhivatalt, hogy az Inytv. 47/A § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben. Eladó kötelezettségvállalása arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog átruházását és a Vevő(k) tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) ügyvédi letétbe helyezi, melyet az ügyvéd jogosult és köteles a teljes vételár megfizetését követően, de legkésőbb a Teljesítési Igazolás átadását követően kiadni a Vevő részére (külön letéti megállapodás esetén ezen rendelkezés a letéti megállapodásban rögzítetten is elfogadható).
- Amennyiben az új lakás vásárlásához a 16/2016. (II.10.) Kormányrendelet szerinti adó-visszatérítési támogatást igénybe kívánja venni, kérjük, hogy az adásvételi szerződésbe szerepeltesse a telekárat is tartalmazó nettó vételárat és kérjük külön feltüntetni az általános forgalmi adó mértékét.

„Eladó tudomásul veszi, hogy Vevő az-Ft összegű vételárhátralékot az UniCredit Bank Hungary Zrt (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) által nyújtott támogatás összegéből kívánja kiegyenlíteni. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy az UniCredit Bank a jelzáloghitelszerződésben rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelzálogkölcshoz a folyósítással egyidejűleg Eladó(k) jelen adásvételi szerződésében rögzített számlaszámra átutalja, melyről Folyósítási Nyilatkozatot állít ki.

2. Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja a következőket

- Az ingatlanra vonatkozó semmilyen fennmaradó terhet (pl. jelzálogjog, haszonélvezeti jog, elidegenítési és terhelési tilalom; kivéve a haszonélvezeti vásárló ilyen jogát),
- Nem tartalmazhat semmilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét vagy hatályát illetően (kivéve lehet, ha a szerződés hatályba lépésének vagy hatályban maradásának feltételeként a Banknak a kölcsönkérelem pozitív elbírálását tartalmazó döntését írják elő),
- Az adásvételi szerződés érvényessége nem függhet harmadik személy jóváhagyásától (kivéve a kiskorú szerződő fél nevében a törvényes képviselő által tett kötelezettségvállalónyilatkozathoz szükséges gyámhatósági hozzájárulást)
- Elállási jog kikötését a kölcsön kifizetését követően, különösen a birtokba adásmulasztásának következményeként.
- nem tartalmazhat rendelkezést az utolsó vételárrész más forrásból való finanszírozására³.

3. Földhivatali benyújtás

A tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét tartalmazó vagy függőben tartással kötött végleges adásvételi szerződésből a szerződés földhivatalhoz történt benyújtását követően egy eredeti, a földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott példányt, vagy amennyiben a földhivatal a benyújtott adásvételi szerződést bélyegzőlenyomattal nem látja el, a Vevő tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzésére vonatkozó kérelme vagy tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó kérelme a beadvány függőben tartásának kérelme mellett földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott eredeti példányát a földhivatalhoz benyújtott adásvételi szerződés egy eredeti példányával együtt kell átadni a Bank részére a kölcsön szerződés megkötéséhez. Az adásvételi szerződést és az Eladó által kiadott bejegyzési engedélyt, amelyben - feltétlen és visszavonhatatlan – hozzájárulását adja a Vevő(k) tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, valamint a Bankkal megkötött zálogszerződést – a vonatkozó, Bank által kitöltött és Önnek átadott bejegyzési kérelemmel együtt - Önnek kell benyújtania az illetékes földhivatalhoz, tulajdonjog fenntartással történt eladásos ügylet esetén oly módon, hogy először a tulajdonjog bejegyzési kérelem, majd ezt követő sorrendben a zálogjog bejegyzési kérelem benyújtására kerüljön sor, függőben tartással kötött ügylet esetén pedig a zálogjog bejegyzési kérelem benyújtására a jelzáloghitel szerződés aláírását követően haladéktalanul sor kell kerülni (az adásvételi szerződés benyújtását követő rangsorban).

1.sz. melléklet

Terhelt ingatlan vásárlása illetve tehermentesítése esetén az adásvételi szerződés tartalmi elemei

Ha „terhelt ingatlan” képezi az adásvételi szerződés tárgyát, úgy az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a teher pontos megjelölését, jogosultját és a fennálló tartozás összegét. Tartalmazza Eladó(k) kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítése után a kiváltott teherre vonatkozó törlési engedélyt, valamint a törlésre kerülő zálogjog ranghelyéről való lemondó nyilatkozatot az átutalást követően haladéktalanul beszerzi, és az illetékes földhivatalnak benyújtja. Vállalják továbbá, hogy külön okiratba foglalt rangsorcsere megállapodás szükségessége esetén ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek. a felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy a bankkölcsön 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 az Bank írásban hozzájárul. a Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Tájékoztatjuk, hogy a Bank az eladói hitel kiváltását abban az esetben teljesíti, amennyiben a hitelkérelem benyújtásakor illetve az eladói hitel átutalását megelőzően benyújtásra kerül egy 30 napnál nem régebbi, eladói hitelt nyújtó személy által tett nyilatkozat, és ebben az alábbiak szerepelnek:

- kiváltandó kölcsönt nyújtó személy adatot szolgáltat arról, hogy a Bank által meghatározott időpontban mennyi a kölcsön teljes előtörlesztéséhez szükséges összeg.
- A kiváltandó kölcsönt nyújtó személy arra vonatkozó kötelezettségvállalása, hogy:
 - a kölcsön teljes előtörlesztése esetén azonnal intézkedik a bejegyzett terheknek az ingatlan tulajdoni lapjáról való töröltetéséről, valamint,
 - amennyiben a Bank által átutalt összeg több, mint a kiváltandó kölcsön összege, a kölcsön kiváltásához fel nem használt összeggel a Kedvezményezett felé elszámol.

Szövegjavaslat az adásvételi szerződéshez Eladói hitelkiváltás esetére:

Eladó(k) vállalja/vállalják, hogy a (kiváltandó hitelt nyújtó személy megnevezése) kötött hitelszerződés rendelkezéseinek figyelembe vételével, de legkésőbb napjáig bejelenti(k) a-nak/-nek (kiváltandó hitelt nyújtó személy megnevezése) a (kiváltandó hitelt nyújtó személy megnevezése) szemben fennálló tartozás teljes előtörlesztésének szándékát és egyben beszerzi(k) és átadja/átadják a Vevő(k)nek a (kiváltandó hitelt nyújtó személy megnevezése) azon nyilatkozatát, amely – az előtörlesztésre kijelölt számlaszámon kívül – az UniCredit Bank által megkívánt értéknapokra kiszámítva tartalmazza az Eladó(k) (kiváltandó hitelt nyújtó személy megnevezése) szemben fennálló teljes tartozásának összegét (..... devizanemben), amelynek maradéktalan megfizetésével a (kiváltandó hitelt nyújtó személy megnevezése) kötelezettséget vállal az ingatlan tehermentesítésére Eladó(k) kijelenti(k) és szavatolja/szavatolják, hogy a jelen szerződésben részletett, (kiváltandó hitelt nyújtó személy megnevezése) részére történő visszafizetést követően semmi akadálya nem lesz az Ingatlan tehermentesítésének. Az Eladó(k) (kiváltandó hitelt nyújtó személy megnevezése) szemben fennálló tartozásának előtörlesztésre oly módon kerül sor, hogy az UniCredit Bank a Vevő(k) rendelkezésére bocsátandó hitelösszeg – tartozásnak megfelelő, és a (kiváltandó hitelt nyújtó személy megnevezése) fentebb említett igazolásában/nyilatkozatában megjelölt - összeget közvetlenül a (kiváltandó hitelt nyújtó személy megnevezése) részére, a (kiváltandó hitelt nyújtó személy megnevezése) által a kölcsön előtörlesztésre kijelölt számlára utalja át a (kiváltandó hitelt nyújtó személy megnevezése) által megadott értéknapra. Eladó(k) kijelenti(k), hogy a vételár(részlet) ilyen módon történő teljesítését elfogadja/elfogadják.”

2.sz. melléklet

Gyakran ismétlődő kérdések

A kölcsönkérelem benyújtásakor már rendelkezem adásvételi szerződéssel és az nem felel meg mindenben a jelen tájékoztatóban foglaltaknak, mi ilyenkor a teendő?

Amennyiben a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjára már megkötötte az adásvételi szerződést és az a jelen tájékoztatóban foglaltaknak nem felel meg, akkor azt a hitelbírálathoz módosíttatni szükséges ügyvéd vagy közjegyző által jelen útmutató szerint.

Meddig és milyen formában nyújthatom be a végleges adásvételi szerződést?

A végleges adásvételi szerződést a földhivatalhoz történt benyújtását követően, egy eredeti, a földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott példányban kell átadni a Bank részére a kölcsönkérelem benyújtásakor.

A megvásárolt ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, mi a teendő ilyenkor?

Amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlanra másnak elővásárlási joga áll fenn, úgy a Bank részére becsatolandó a jogosult elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata, illetve igazolni kell ennek földhivatalhoz való benyújtását.

A megvásárolt ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, ebben az esetben szükség van egyéb dokumentumok benyújtására?

Az önállóan forgalomképes, de osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan vásárlása, vagy biztosítéskul történő felkínálása esetében a Bank részére becsatolandó a tulajdonosok közötti használati viszonyokat részletesen rendező, teljes bizonyító erejű magánokirati vagy közokirati formában kiállított megállapodás is.

Mi a teendő akkor, ha nem kapom meg az igényelt hitel összegét?

Amennyiben Ön kevesebb kölcsönösszeget kaphat, mint amekkora összeget igényelt, akkor az adásvételi szerződést nem szükséges módosítani, ellenben a lakás eladójának (ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban) vagy az ügyben eljáró ügyvédnek le kell nyilatkoznia, hogy a vevő a hiányzó vételár részletét (amennyivel kevesebb kölcsön folyósítható) az eladó részére kifizette vagy az eljáró ügyvédnél ügyvédi letéti számlára befizette. Az adásvételi szerződésben foglalt vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének eladó részére történő megfizetését ügyvéd/közjegyző által kiállított teljes bizonyító erejű magánokirattal, illetve közokirattal kell igazolnia, melyet legkésőbb a folyósítás időpontjáig be kell nyújtania

Kérjük az alábbiakat foglaltassák bele az adásvételi szerződésbe:

“A Vevő(k) kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy amennyiben az UniCredit Bank bármely okból a Vevő(k) által igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének Eladó(k) részére történő megfizetését Vevő(k) saját erőből teljesíti(k).”

Mi a teendő akkor, ha az utolsó vételárrész megfizetési határideje lejárt?

Amennyiben a fizetési határidő letelik, tulajdonjog fenntartással kötött adásvételi szerződés esetében szükséges az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratban tett, vagy ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által készített nyilatkozatát; vagy az adásvételi szerződés módosítását benyújtani, amelyben a fizetési határidő módosításra került. Függetlenül tartásos ügyletek esetén a Bank akkor fogadja el a fizetési határidő miatti módosítást, amennyiben azt megelőzően a Bankkal egyeztetés történik és az alapján a további teendőkről megállapodás születik, melynek részeként az adásvételi szerződés aktuális helyzetnek megfelelő módosítása, és új bejegyzési kérelem benyújtása is szükséges, de az egyeztetés függvényében a Bank az adott ügylet sajátosságai alapján egyéb feltételeket is előírhat. 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 Bank rendelkezésére, amelyben kötelezi magát, hogy a késedelem jogkövetkezményeit (kötér, kamat, stb) semmilyen körülmények közt nem számolja el a Bank által folyósított kölcsönrel szemben és kijelenti, hogy a meg nem fizetett kötbér, késedelmi kamat, stb ellenére a Vevő(k) tulajdonjog bejegyzését, illetve a Bank jelzálogjogának a bejegyzését nem akadályozza.

Mi a teendő akkor, ha a Szerződő Felek bármelyik írásra, olvasásra képtelen vagy a magyar nyelvet nem értő személy?

Amennyiben a Felek bármelyike írásra, olvasásra képtelen vagy a magyar nyelvet nem értő személy, akkor az adásvételi szerződést közokiratba foglaltan kell elkészíteni, utalva a közokiratban ezen tényre.

Mi a teendő akkor, ha az adásvételi szerződést külföldön kötötték?

Külföldön kiállított adásvételi szerződés esetén szükséges, hogy a Szerződő Felek aláírását magyar külképviseleti hatóság hitelesítse, vagy az aláírás hitelesítésére jogosult külföldi szerv általi hitelesítést felülhitelesítse, VAGY az okiratot APOSTILLE-al lássák el. Nem szükséges azonban az okirat APOSTILLE-jal történő ellátása, ha a felek által külföldön aláírt adásvételi szerződést a az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd ellenjegyezte.

Mi a teendő akkor, ha az adásvételi szerződést nem magyar nyelven készítették?

Amennyiben az adásvételi szerződés nem magyar nyelven készítették szükséges annak hivatalos magyar fordítását is benyújtani.