

TÁJÉKOZTATÓ
Adásvételi szerződés megkötéséhez

FIGYELEM!

Társasházi építmenyi joggal szerződött újpépítésű ingatlanokhoz kapcsolódó ügyleteket a Bank jelenleg nem fogad be.

Tisztelt Érdeklődő!

Az alábbi útmutatóval az UniCredit Bank Hungary Zrt. (továbbiakban: 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 az adásvételi szerződés elkészítése előtt jelen tájékoztatót juttassa el ügyvédjéhez!

Használt lakás vásárlási célú hitelek esetében Bankunk:

- Földhivatali (papíralapon vagy hivatali kapun keresztül elektronikusan előterjesztett; továbbiakban röviden: földhivatali) /E-ING rendszerbeli érkeztetéssel ellátott, kizárólag tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joggal kötött adásvételi szerződést fogad el, melyben a tulajdonjog fenntartására meghatározott határidőként Bankunk a vevői jog bejegyzés hatályának kezdetétől számítottan maximum 6 hónapos határidőt vár el (továbbiakban: **"Hat hónapon belüli vevői jog"**) és a kölcsönkérelem elbírálásakor a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelemnek már legalább széljegyen kell szerepelnie a tulajdoni lapon.

Új lakás vásárlási célú hitelek esetében Bankunk:

- **Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joggal** (továbbiakban: **„tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog"**) kötött és földhivatali E-ING rendszerbeli érkeztetéssel ellátott adásvételi szerződést fogad el, melyben a tulajdonjog fenntartására meghatározott határidő a vevői jog bejegyzés hatályának kezdetétől számítottan maximum 5 év lehet és a kölcsönkérelem elbírálásakor a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelem már legalább széljegyen szerepel a tulajdoni lapon, vagy
- **Jövőbeli épületre vonatkozó vevői joggal** (továbbiakban: **„jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog"**) kötött és földhivatali/E-ING rendszerbeli érkeztetéssel ellátott adásvételi szerződést fogad el, melyben a tulajdonjog fenntartására vagy a megépülésre meghatározott határidő a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzés hatályának kezdetétől számítottan maximum 5 év lehet és a kölcsönkérelem elbírálásakor a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelem már legalább széljegyen szerepel a tulajdoni lapon.

2025.11.29-ét követően jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog csak akkor alapítható az adásvételi szerződésben, ha a felépítendő épület tekintetében a társasház előzetes alapítása tényét nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A jövőbeli épületre vonatkozó vevői joggal kötött adásvételi szerződéssel kapcsolatos tájékoztatásunk abban az esetben irányadó, ha a már 2025.11.29-ét megelőzően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog társasházi építmenyi jogra történő átalakítását *2026.március 1-jét követően sem kezdeményezik a felek.*

Akár **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joggal**, akár **jövőbeli épületre vonatkozó vevői joggal** (továbbiakban a kettő együttesen: „**vevői jog**”) jött létre az adásvételi szerződés, ha a felek a tulajdonjog fenntartására vagy a megépülésre meghatározott határidőként a vevői jog bejegyzés hatályának kezdetétől számítottan maximum 6 hónapos határidőt jelöltek meg, azaz maximum 6 hónapos határozott határidőre alapították a **vevői jogot**, akkor a „Hat hónapon belüli vevői jog”-ra vonatkozó elvárások irányadóak.

A „Hat hónapon belüli” jövőbeli épületre vonatkozó vevői joggal kötött adásvételi szerződésben szükséges, hogy a felek hozzájáruljanak, hogy a *Vevő(k) javára benyújtásra kerülő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem*, a Bank javára történő önálló zálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom *bejegyzése előtt kerüljön elbírálásra (rangsorcserehez hozzájárulás)* a CSOK Plusz Lakásvásárlási hitel és az Otthon Start lakásvásárlási hitel esetén a Magyar Állam terheit is megemlíttve, mint megelőzendő széljegy.

- **Társasházi építményi joggal kötött** földhivatali/E-ING rendszerbeli érkeztetéssel ellátott adásvételi szerződést fogad el, melyben rögzítésre kerül, hogy a vevő a vételárnak már legalább egy részét megfizette, és a kölcsönkérelem elbírálásakor a társasházi építményi jog bejegyzésére irányuló kérelem már legalább széljegyen szerepel a tulajdoni lapon. Társasházi építményi jog csak akkor alapítható az adásvételi szerződésben, ha a felépítendő épület tekintetében a társasház előzetes alapítása tényét már bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Az előbbiek szerint a Bank a kialakítandó lakásra vonatkozó adásvételi szerződésben várja el a társasházi építményi jog alapítását, az adásvételhez kapcsolódó külön megállapodásban történő alapítás kerülendő. Házastársak esetében, amennyiben a házastársak vagyunközösségben élnek, a földhivatal a vevő házastársát is be fogja jegyezni a társasházi építményi jog jogosultjaként. Ha a vevőnek nincs házastársa, vagy nincs olyan házastársa, akivel vagyunközösségben él, ezt a tényét az adásvételi szerződésnek a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 11/A. (2) §-ában foglaltak ellenőrizhetősége miatt tartalmaznia kell.

Telekvásárlás esetére 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, nyilvántartást vezető szervezet neve, cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma (nyilvántartási szám), statisztikai azonosító, a képviselőjében eljáró(k) neve, képviselőjének címe (pl. ügyvezető, meghatalmazott) a követelmény.

Az ingatlan adatai

- Az ingatlan pontos megjelölése: település neve, fekvés, helyrajzi szám (új lakás vásárlás esetén a jelenlegi és várható helyrajzi szám), természetbeni cím, eladó(k) tulajdoni hányada.

Fizetésre megjelölt bankszámla és tulajdonosa

- A hitelből finanszírozott vételárrész teljesítésére megjelölt bankszámla száma és a bankszámla tulajdonosának neve. Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárrész eladók, illetve a hasznélvezeti eladók (amennyiben nem ellenérték nélkül

„Eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.”

mond le a haszonélvezeti jogáról) közötti megosztását. Ez esetben szükséges a számlák eladók szerinti megjelölése. Az eladók természetesen jogosultak csak egyikük számláját megjelölni, ebben az esetben a szerződésnek tartalmazni kell, hogy

- 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 a 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.
- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vételár pontos összeggel meghatározott, az önerő megfizetését követően, utoljára esedékes részét a 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.

**Ingatlan vételár,
annak megfizetése
és ütemezése**

**Használt lakás és
Hat hónapon belüli
vevői joggal
szerződött új lakás
vásárlás esetén**

„Eladó tudomásul veszi, hogy Vevő az Ft összegű vételárhátralékot 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-hitelszerződésben rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelzálogkölcsönt a folyósítással egyidejűleg Eladó(k) jelen adásvételi szerződésben rögzített számlaszámára átutalja, amelyről Teljesítési igazolást állít ki.**”

**Hat hónapon túli
vevői joggal /
társasházi
építményi joggal
szerződött új lakás
vásárlás esetén**

„Eladó tudomásul veszi, hogy Vevő az Ft összegű vételárhátralékot az UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) által nyújtott bankkölcsönből kívánja kiegyenlíteni. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. a jelzálog-hitelszerződésben rögzített folyósítási feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelzálogkölcsönt a Vevő részére folyósítja, de azt 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.
- 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 és az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15) Korm. rendelet (továbbiakban: Inyvtv vhr.) 108. §-a 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.

**Földhivatali / E-ING
rendszerben
történő
érkeztetéssel
ellátott adásvételi
szerződés esetén:
Vevői jog és
tulajdonjog
bejegyzési
nyilatkozat**

- Eladónak a tulajdonjog fenntartására vonatkozó nyilatkozata és a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vagy a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog vagy a társasházi építményi jog ingatlan nyilvántartásba való bejegyzéséhez való feltétlen és visszavonhatatlan 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 tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó/jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog ingatlan nyilvántartásba való bejegyzéséhez való feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulása.

Eladó a szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali)/E-ING rendszerben történő benyújtásától, azaz a vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. Felek rögzítik, hogy az eljáró ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv (Inyvtv.) 48. § (1) a) pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot/jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot bejegyzzi a tulajdoni lapra a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog/ jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig és erre tekintettel az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást felfüggeszti.

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).

Igazolás a tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezéséről (használt lakás vásárlásra irányuló adásvétel esetén) és és hat hónapon belüli vevői joggal szerződött új lakás vásárlásra irányuló adásvétel

Terhelt ingatlan vásárlása, tehermentesítés

Alaki kellékek

- 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.
-
- 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 papíralapú okiratnak tartalmaznia kell a felek aláírását és több oldalból álló okirat esetén az okiratot folyamatos oldalszámozással kell ellátni és az okirat minden oldalát a szerződő feleknek, vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével kell ellátnia. / Az elektronikus okiratnak tartalmaznia kell a felek minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú aláírását vagy bélyegzőjét és az időbélyegzést és több oldalból álló okirat esetén az okiratot folyamatos oldalszámozással kell ellátni.
 - Ügyvédi/kamarai jogtanácsosi ellenjegyzést. (Ez akkor fogadható el, ha az ellenjegyző ügyvédnek/kamarai jogtanácsosnak a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetésre került és ezek feltüntetése mellett az ellenjegyző ügyvéd/kamarai jogtanácsos aláírta az ellenjegyzett okiratot).
 - Az ügyvéd/kamarai jogtanácsos által – papíralapú okiraton – teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele az aláírás oldalán a hagyományos és szárazbélyegző lenyomata mind az eredeti, mind a másolati példányokon). Ügyvédi ellenjegyzés esetén nem szükséges tanú aláírása.
 - Közjegyző esetén a törvényben meghatározott alaki kellékek.
 - Szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozata.
 - Szerződő felek ügyletkötői minősége (Eladó, Vevő, Haszonélvező stb.), az ügyletkötő félnek, a fél képviselőjének személye nyilvánvalóan beazonosítható
 - Keltezés helye, ideje.
 - Szerződő Felek meghatalmazása arról, hogy az ügyvéd a Földhivatalban az adásvétel ügyében eljárjon.
 - Az adásvételi szerződés E-ING rendszerben való benyújtása esetén az eljáró jogi képviselő által benyújtott és letöltött az „E-akta” részeként előállt elektronikusan benyújtott adásvételi szerződés és a benyújtásról szóló elektronikus visszaigazolás.

**Kiskorú vagy
gondnokolt eladó
esetén**

- A Földhivatalhoz benyújtott elektronikusan aláírt dokumentumok csak akkor fogadhatóak el a jelzáloghitel igényléséhez, ha az érvényes **elektronikus aláírás mellett időbélyeget is tartalmaznak**.
Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény alapján az elektronikus okirat csak akkor alkalmas bejegyzésre, ha minősített vagy fokozott biztonságú **elektronikus aláírást és időbélyeget is tartalmaz**.
Az az ügyvédi tevékenységről szóló [2017. évi LXXVIII. törvény](#) alapján pedig az ügyvéd által hitelesített elektronikus másolat a papíralapú okirattal akkor tekinthető teljesen megegyezőnek, ha az ő elektronikus aláírása mellett **időbélyeg is szerepel rajta**.
- Amennyiben az eljáró ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az adásvételi szerződést ePapír szolgáltatás útján nyújtja be az ingatlanügyi hatósághoz úgy kérjük, hogy a benyújtást követően az ePapír szolgáltatás felületéről letölthető, a benyújtott dokumentumokat tartalmazó „es3” formátumú fájlt (e-akta), valamint az ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos cégkapujába érkező „Értesítés automatikus érkeztetés” c. dokumentumot küldjék meg a Bankunk munkatársa részére.
- 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 a kiskorú eladó vonatkozásában.

**Per-, teher- és
igénymentességi
nyilatkozat**

- Az ingatlan per-, teher- és igénymentességére vonatkozó nyilatkozat rögzítése.
- Hat hónapon belüli vevői joggal szerződött új lakás vásárlása esetén a felek nyilatkoznak arról, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor nincs, és a későbbiekben sem lesz olyan széljegyzet, amely az ingatlanon akár a vevő tulajdonszerzését, akár a Bank első ranghelyen történő (önálló) jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, CSOK Plusz lakásvásárlási hitel és az Otthon Start lakásvásárlási hitel esetén a Magyar Állam követő terheinek (jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom) bejegyzését akadályozná.
- A **helyi önzonosság védelméről** szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hővtv.) kapcsolatos, adásvételi szerződésben rögzítendő nyilatkozatok:
Az adásvételi szerződést kötő felek az adásvételi szerződésben rögzítik, hogy meggyőződtek arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti települést, főváros esetében kerületet érintően a jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet hatályban van-e vagy sem.
 - Amennyiben nincs ilyen rendelet, további nyilatkozatok nem szükségesek.
 - Amennyiben van ilyen rendelet, úgy annak számát meg kell jelölni és rögzíteni kell, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a rendelet hatálya alá tartozik-e és ha igen, akkor a vevő nyilatkozata szükséges, hogy betelepülőnek minősül-e vagy sem.
Ezen túlmenően tartalmaznia kell az adásvételi szerződésnek, hogy a vevővel szemben milyen kötelezettségeket támaszt az adott önkormányzati rendelet.

- Amennyiben a Hővtv. alapján a vevő mentességet és/vagy kedvezményt élvez akkor arról nyilatkozni kell. Mentesség fennállása esetén a mentességről szóló igazolásnak a kiállítóját, keltezését és számát fel kell tüntetni.
- Ha a Hővtv. tv szerint elővásárlási jog áll fenn, akkor szükséges nyilatkozat, hogy vonatkozik-e az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vagy sem az elővásárlási jog. Amennyiben elővásárlási joggal érintett az ingatlan, úgy az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Hővtv. és annak végrehajtására kiadott Korm. rendelet előírásainak megfelelően az adásvételi szerződést a jegyző részére a közlés, közzététel érdekében benyújtja, továbbá az elővásárlási jog gyakorlása körében tett jognyilatkozatokról a jegyző által készített iratjegyzéket a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt átadja a vevő részére, aki az illetékes földhivatal által érkeztetett példányt befogadáskor benyújtja a Bank részére.
- **Külterületi lakóingatlan vásárlása esetén** az adásvételi szerződés megkötésekor vizsgálni kell, hogy az adásvétel tárgyát képező - az ingatlannyilvántartásban külterületi lakóházként, lakásként feltüntetett ingatlan ténylegesen „tanya” funkciót tölt-e be, amennyiben igen, akkor a tanya vásárlása esetére előírtakat az adásvételi szerződésben rögzíteni szükséges (BH2023. 17; Kúria Kfv. 37.231/2023/3).
- **Tanya, vásárlása esetén** az adásvételi szerződésben rögzíteni szükséges:

Az adásvételi szerződést kötő felek meggyőződtek arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII: törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 1. § (1) bekezdése és a 3. § (1) bekezdése alapján a jogügylet tárgyát képző ingatlan a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozik, így az adásvételi szerződésre e törvény rendelkezéseit is alkalmazni kell.

 - Az adásvételi szerződést kötő felek tudomással bírnak arról, hogy az Inyvtv. vhr. 80. § (2) bekezdése értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a Földforgalmi tv.-ben foglaltak szerint.
 - Az adásvételi szerződést kötő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy a Földforgalmi tv. és a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) alapján az adásvételi szerződésük a hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelemmel együtt megküldésre került az illetékes Kormányhivatalhoz a termőföld vásárlással összefüggő földforgalmi eljárás lefolytatása érdekében („kifüggesztés” és azzal kapcsolatos eljárás”).

A vevő(k) tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása szükséges.
 - A vevő(k) kijelenti(k), hogy a vonatkozó jogszabályokban, különösen a Földforgalmi tv.-ben foglalt tulajdonszerzési feltételeknek megfelel(nek), a tulajdonszerzésre jogosult(ak).
 - A vevő(k) az adásvételi szerződésben a Földforgalmi tv. 13-14/A. § szerinti nyilatkozatokat és kötelezettségvállalásokat megtette(ék).

Együttműködési vállalás

- 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 Hungary Zrt. által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő(k) hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételár-részlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítse/elősegítsék”.

Energetikai tanúsítvány

- Az adásvételi szerződésnek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet (rendelet) hatálya alá tartozó épület vagy önálló rendeltetési egység ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetében tartalmaznia kell:
annak rögzítését, hogy e rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
 - a felek arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy amennyiben a tanúsítvány készítése a rendelet szerint szükséges, akkor az eladó az adásvételi szerződés megkötéséig bemutatta az energetikai tanúsítványt vagy annak másolatát átadja és vállalja, hogy az energetikai tanúsítványt legkésőbb a vevő kölcsönkérelmének benyújtása napjáig átadja a vevőnek, az energetikai tanúsítvány Bank részére való benyújtása céljából.

A rendelet 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 Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolító vagyonkezelésében lévő lakóingatlanok a jogosult általi visszavásárlása, valamint a megüresedett lakóingatlan versenyztetéssel történő értékesítése.
- Amennyiben az ingatlan megvásárlásához a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI.30.) Korm. Rendelet szerinti kamattámogatott kölcsönt (továbbiakban: CSOK Plusz lakásvásárlási hitel) igényel(nek) kérjük, hogy az adásvételi szerződésbe foglaltan rendelkezzen(ek) az alábbiakról is:
 - A megvásárolt ingatlanban kizárólag a CSOK Plusz lakásvásárlási hitelt igénylő házastársak szerezhetnek tulajdont (Kivéve: ha a CSOK Plusz hitelkérelem benyújtása előtt a CSOK Plusz lakásvásárlási hitelnél figyelembe vett kiskorú gyermek az elhunyt szülője után ingatlantulajdont szerzett, és a túlélő szülő újabb házasságkötését követően a CSOK Plusz lakásvásárlási hitellel másik lakást vásárol, akkor a CSOK Plusz hitellel érintett lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben – az igénylők mellett a CSOK Plusz lakásvásárlási hitelnél figyelembe vett, velük együtt költöző kiskorú gyermek is szerezhet tulajdont).
 - A megvásárolt ingatlanban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie.
 - A megvásárolt ingatlanon nem lehet haszonélvezeti vagy használati jog, illetve ezen jogok bejegyzése nem kérhető.

CSOK Plusz lakásvásárlási hitel esetén

**Otthon Start
lakásvásárlási hitel
esetén**

- Nem tartalmazhat olyan felfüggesztő vagy bontó feltételt, amely a szerződés érvénytelenségét eredményezheti a kölcsön folyósítását követően.
 - A lakás vásárlása esetén a vételárat, lakáscsere esetén a vételár-különbözöt választásuk szerint készpénzben is teljesíthetik azzal, hogy, a CSOK Plusz lakásvásárlási hitelből fedezett fennmaradó fizetési kötelezettséget az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe tartozó – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesítenie a vevő(k)nek (helyettük a Banknak).
 - Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárát is tartalmaznia kell.
 - Amennyiben az adásvételi szerződés a megvásárolandó lakáson kívül egyéb a lakással nem egy ingatlan-nyilvántartási egységet (nem egy helyrajzi szám) képező ingatlant is tartalmaz, pl.: (terem)garázs, tároló, akkor az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a nem lakás céljára szolgáló pl. (terem)garázs, valamint tároló vételárát a vevők önerőből fizetik meg és a lakás vételárának teljesítéséhez kerül felhasználásra a CSOK Plusz lakásvásárlási hitel.
 - Amennyiben a hitelkérelmi adatlapon az igénylők teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak arról, hogy 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, akkor a vételárat az adásvételi szerződésben – új lakás esetén a számlában is – meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra.
 - A CSOK Plusz lakásvásárlási hitel összege, minden esetben a legutolsó vételárrész legyen.
 - Amennyiben a CSOK Plusz lakásvásárlási hitel igénybevétele a Bank által nyújtott hitel igénybevételével együttesen történik, a CSOK plusz lakásvásárlási hitel és a hitel összege a legutolsó vételárrész legyen.
 - Amennyiben CSOK Plusz lakásvásárlási hitel igénybevétele Otthon Start lakásvásárlási hitel igénybevételével együttesen történik, akkor a két hitel közül a CSOK Plusz lakásvásárlási hitel összege legyen a legutolsó vételárrész.
- Amennyiben az ingatlan megvásárlásához az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025(VII.31) Korm. Rendelet szerinti kölcsönt (továbbiakban: Otthon Start lakásvásárlási hitel) igényel(nek) kérjük, hogy az adásvételi szerződésbe foglaltan rendelkezzen(ek) az alábbiakról is:
 - Adóstársként az igénylő házastársa (házastárs alatt a 2009. évi XXIX. törvény¹ alapján a bejegyzett élettárs is értendő), szülője, valamint testvére kerülhet bevonásra azzal, hogy az igénylő szülője, valamint testvére ebben az esetben nem szerezhet tulajdont az ingatlanban.
 - A megvásárolt ingatlanban az Otthon Start lakásvásárlási hitelt igénylők közül legalább az egyik igénylő személynek tulajdont kell szereznie, gyermek és szülő közös igénylése esetén kizárólag a gyermek szerezhet tulajdont a kölcsön igénybevételével érintett ingatlanban.

¹A bejegyzett élettársi kapcsolatról, az ezzel összefüggő, valamint az élettársi viszony igazolásának megkönnyítéséhez szükséges egyes törvények módosításáról.

Otthon Start lakásvásárlási hitelt csak 18. életévet betöltött személy igényelhet, tehát tulajdont is csak ennek az életkori szabálynak megfelelő személy szerezhethet. Házastársak/bejegyzett élettársak együttes igénylése esetén elegendő, ha egyikük teljesíti maradéktalanul az igénylési feltételeket.

A megvásárolt ingatlanban elegendő, ha az egyikük válik tulajdonossá, vagyis a másik fél tulajdonszerzése is lehetséges, de nem kötelező és az is megengedett, hogy az a házastárs/bejegyzett élettárs, aki egyébként az igénylési feltételeket teljes mértékben teljesíti kisebb arányban vagy egyáltalán nem szerez tulajdont.

- A megvásárolt ingatlanon nem lehet haszonélvezeti vagy használati jog, illetve ezen jogok bejegyzése nem kérhető.
- Az Otthon Start lakásvásárlási hitel az ingatlan kizárólagos tulajdonjogának megszerzésére használható, tulajdoni rész² csak adóstársak (házastársak/bejegyzett élettárs) együttes igénylése esetén szerezhető azzal, hogy a hitel tekintetében adóstársaknak (házastársak/bejegyzett élettárs) minősülő személyeknek közösen meg kell szerezniük az ingatlan kizárólagos tulajdonjogát.

Harmadik személy – aki a hitelben nem szerepel adós/adóstárs pozícióban – a kölcsönrel érintett támogatott ingatlanban tulajdont nem szerezhethet.

- Adóstársként a házastárson, a szülőn vagy a testvéren felül más személy a hitelügyletbe nem kerülhet bevonásra.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételára az alapterület négyzetméterárára vetítve nem haladhatja meg a bruttó 1 500 000 Ft-ot. (A Bank alapterületen a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 99. pontja szerinti nettó alapterületet³ veszi figyelembe).

Az alapterület egy négyzetméterére vonatkozó árat az adásvételi szerződés alapján készített számítással kell igazolni, ezért az adásvételi szerződésnek minimum a vételárat és az alapterületet kötelezően tartalmaznia kell, amennyiben magát az egy négyzetméterre jutó számítást, levezetést is tartalmazza az adásvételi szerződés, akkor a számítást külön igazolni nem lesz már szükséges.

- Nem tartalmazhat olyan felfüggesztő vagy bontó feltételt az adásvételi szerződés, amely a szerződés érvénytelenségét eredményezheti a kölcsön folyósítását követően.
- A lakás vásárlása esetén a vételárat, lakáscsere esetén a vételár-különbözet választásuk szerint készpénzben is teljesíthetik azzal, hogy, a Otthon Start lakásvásárlási hitelből fedezett fennmaradó fizetési kötelezettséget az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe tartozó – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesítenie a vevő(k)nek (helyettük a Banknak).

²Nem minősül résztulajdon megszerzésének:

- ha az igénylő a több önálló otthonból álló, osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén a hitelcél szerinti otthon jelentő ingatlanrész kizárólagos tulajdonosává válik, vagy
- ha az igénylő egy lakóingatlanban öröklés útján már tulajdoni hányaddal rendelkezik, és a kölcsön felhasználásával annak fennmaradó tulajdoni hányadát is megszerzi, amelynek eredményeként az otthon kizárólagos tulajdonosává válik.(ebben az esetben nem kizáró tényező, ha az eladó és az igénylő között közeli hozzátartozói vagy élettársi kapcsolat áll fenn vagy ha az eladó gazdálkodó szervezetben az igénylő tagsággal vagy részesedéssel rendelkezik, vagy ha az eladó gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek közeli hozzátartozója vagy élettársa).

³ Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

- Amennyiben az adásvételi szerződés tárgyát képező új lakás olyan társasházban található, amelynek építését a beruházó banki projekthitelből finanszíroztatja és az adásvételi szerződés társasházi építményi joggal került megkötésre, akkor a lakás teljes vételárát – annak a hitelből fizetett részével együtt – az eladó által megjelölt, projekthitelt nyújtó banknál vezetett, a társasház építéséhez kapcsolódó óvadéki célú számlára kell teljesíteni.
- Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárát is tartalmaznia kell.
- Amennyiben az adásvételi szerződés a megvásárolandó lakáson kívül egyéb a lakással nem egy ingatlan-nyilvántartási egységet (nem egy helyrajzi szám) képező ingatlant is tartalmaz, pl.: (terem)garázs, tároló, akkor az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a nem lakás céljára szolgáló pl.: (terem)garázs, valamint tároló vételárát a vevők önerőből fizetik meg és a lakás vételárának teljesítéséhez kerül felhasználásra a Otthon Start lakásvásárlási hitel.
- Amennyiben a hitelkérelmi adatlapon az igénylők teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak arról, hogy az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kölcsön felhasználásával vásárolt, lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló mellékpítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását, akkor a vételárát az adásvételi szerződésben – új lakás esetén a számlában is – meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a mellékpítményre jutó vételárhányadokra.
- Az Otthon Start lakásvásárlási hitel összege, minden esetben a legutolsó vételárrész legyen.
- Amennyiben az Otthon Start lakásvásárlási hitel igénybevétele a Bank által nyújtott hitel igénybevételével együttesen történik, az Otthon Start lakásvásárlási hitel és a hitel összege a legutolsó vételárrész legyen. Amennyiben az igénylő a vételár megfizetését az önerőn és az Otthon Start lakásvásárlási hitelen felül kamattámogatással nem érintett UniCredit Bank Zrt. által nyújtott kölcsön igénybevételével valósítja meg, akkor az Otthon Start hitel kizárólag a kamattámogatással nem érintett hitellel egyidejűleg vagy azt követően folyósítható.
- Amennyiben az Otthon Start lakásvásárlási hitel igénybevétele CSOK Plusz lakásvásárlási hitel igénybevételével együttesen történik, akkor a két hitel közül a CSOK Plusz lakásvásárlási hitel összege legyen a legutolsó vételárrész.
- Amennyiben az Otthon Start kamattámogatott hitel és a kamattámogatással nem érintett hitelt két különböző hitelintézet folyósítja, akkor az Otthon Start hitel folyósítása a kamattámogatással nem érintett hitelt folyósító hitelintézet által a folyósítás megtörténtéről szóló igazolását követően lehetséges.

2. Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat:

- 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 (kivételem 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 kötelezettségvállaló nyilatkozathoz szükséges gyámhatósági hozzájárulást).
- Elállási jog kikötését a kölcsön kifizetését követően, különösen a birtokba adás elmulasztásának következményeként.
- Nem tartalmazhat rendelkezést az utolsó vételárrész más forrásból való finanszírozására.

3. Földhivatali benyújtás

- A vevői joggal vagy társasházi építményi joggal kötött végleges adásvételi szerződés Földhivatalhoz történt benyújtását követően egy eredeti, a földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott példányt, és a Vevői jog vagy társasházi építményi jog bejegyzésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási kérelemnek a földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott példányát és annak mellékleteinek másolatát kell átadni a Bank részére a kölcsönkérelem elbírálásához.
- Amennyiben az eljáró ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos a vevői joggal vagy társasházi építményi joggal kötött adásvételi szerződést **ePapír szolgáltatás** útján nyújtja be az ingatlanügyi hatósághoz, úgy kérjük, hogy a benyújtást követően az ePapír szolgáltatás felületéről letölthető, a benyújtott dokumentumokat tartalmazó „es3” formátumú fájlt (e-akta), valamint az ügyvéd vagy a kamarai jogtanácsos cégkapujába érkező „Értesítés automatikus érkeztetés” c. dokumentumot küldjék meg a Bankunk munkatársa részére.
- A vevői joggal vagy társasházi építményi joggal kötött végleges adásvételi szerződés **E-ING rendszerben** történt benyújtását követően egy az „E-akta” részeként előállt elektronikusan benyújtott adásvételi szerződést (akár elektronikusan előállt elektronikus okiratról van szó, akár papíralapú okiratról készült a jogi képviselő által elektronikus okirattá átalakított elektronikus másolatról van szó) kell megküldeni a Bank részére a kölcsönszerződés 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 Önnek / jogi képviselőjének kell benyújtania az illetékes Földhivatalhoz / az E-ING rendszerben.
- A Bankkal megkötött zálogszerződést – az E-ING rendszer kizárólagos használatáig – a vonatkozó, Bank által kitöltött és Önnek átadott bejegyzési kérelemmel együtt Önnek kell benyújtania az illetékes Földhivatalhoz oly módon, hogy a zálogjog bejegyzési kérelem benyújtására a jelzáloghitel szerződés aláírását követően haladéktalanul sor kell kerülnön az adásvételi szerződés benyújtását, azaz a vevői jog bejegyzését követő rangsorban (használt lakás vásárlásnál, vagy Hat hónapon belüli vevői joggal vagy társasházi építményi joggal szerződött új lakás vásárlása esetén),

VAGY

hogy a zálogjog bejegyzési kérelem benyújtására a jelzáloghitel szerződés aláírását követően, de a tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelem benyújtását követően kerüljön sor (Hat hónapon túli vevői joggal szerződött új lakás vásárlásnál).

A fentiekkel kapcsolatban felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a vonatkozó jogszabály szerint a változásbejegyzés díja a változással érintett ingatlanonként 10.600 Ft. A vevői joggal vagy társasházi építményi joggal kötött adásvétel esetén két változásbejegyzési eljárást folytat le a földhivatal: elsőként a vevői jog / társasházi építményi jog bejegyzése iránti eljárást, majd a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárást, így kétszer 10.600 Ft eljárási díjjal kell számolni a tulajdonjog megszerzése érdekében vevői oldalról. (Ezek a díjak a jelzálogjog bejegyzése érdekében teljesített igazgatás-szolgáltatási díjtól függetlenek).

Amennyiben a vevői jog bejegyzését soron kívüli eljárás útján intéznék a Földhivatalnál, akkor a fentiek felül 16.000 Ft soron kívüli eljárási díjjal kell számolni.

4. Ingyenbevételek igénybevételéhez igénybevetett jelzáloghitelek kapcsán felmerülő, a hitelösszeg fedezeti számláról történő utalásával kapcsolatos költségek

- A Bank **Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel** igénybevétele esetén a hitelösszeg fedezeti számláról eladó részére történő átutalása vonatkozásában átutalási díjat nem számít fel.
- **Piaci lakáscélú jelzáloghitel, CSOK Plusz lakásvásárlási hitel** igénybevétele esetén a hitelösszegnek fedezeti számláról az adós által fizetendő átutalási díját a mindenkor hatályos „Egyéb szolgáltatások díjai” kondíciós lista tartalmazza, melyet itt talál: https://www.unicreditbank.hu/hu/rolunk/hasznos_informaciok/kondiciok_hirdetmenyek/kondicio_k_maganszemelyek_reszere.html oldalon a „Napi pénzügyek” pontban a „Bankszámlákhoz kapcsolódó egyéb kondíciós listák” alatt.
- Az **Otthon Start lakásvásárlási hitel** igénybevétele esetén a hitelösszeg fedezeti számláról történő utalásért átutalási díj nem alkalmazható.
A Bank az igénylőtől a kölcsön igénylésével és folyósításával összefüggésben kizárólag legfeljebb 30.000 Ft díjat kérhet bármilyen jogcímen, ide nem értve az értékbecslés és a helyszíni szemle díját.

A fedezeti számláról történő átutalások díja külföldi eladói számlára teljesítés esetén szintén a mindenkor hatályos „Egyéb szolgáltatások díjai” kondíciós lista szerint kerülnek felszámításra azzal a kizárással, hogy CSOK Plusz lakásvásárlási hitel és Otthon Start lakásvásárlási hitel esetében külföldi számlára teljesítés jogszabály alapján nem megengedett.

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. A fennálló tartozás kiegyenlítése után az eladó 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. Amennyiben a tulajdonjog bejegyzésének időpontjáig a törlésre vonatkozó engedélyt nem lehetséges beszerezni, akkor az elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított teher jogosultjától a tulajdonjog és a Bank javára alapított zálogjog bejegyzése érdekében az Inyvtv vhr-ben szabályozottaknak megfelelő hozzájárulást kell – a lenti kötelezettségvállalással összhangban – benyújtani a földhivatalhoz/ vagy az E-ING rendszerben az erre rendszeresített elektronikus úrlapon létrehozni. A Szerződő felek (eladó, vevő) hozzájárulnak az adásvételi szerződésben ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal/Ingatlanügyi hatóság a későbbiek során benyújtásra kerülő – a tárgyi ingatlan tulajdoni lapján rögzített terhelésekre vonatkozó – törlési engedélyket(et) a Felek külön nyilatkozata nélkül, az adásvételi szerződésben tett rangsorcsere kérelmük, hozzájárulásuk alapján legelőször intézze, ezáltal a tárgyi ingatlant a vevői tulajdonjog bejegyzés előtt vagy azzal egyidejűleg tehermentesítse. Vállalják továbbá, hogy külön okiratba foglalt rangsorcsere (széljegyek intézési sorrendjének megváltoztatása) megállapodás szükségessége esetén ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek. (A 2021.évi C. tv. 23. § (2) bekezdésében foglaltak ellenére kérjük, hogy a „többben a kevesebb” elve alapján lehetőség szerint rendelkezzenek a rangsorcsereéről, még ha a földhivatal előtt végül nem is lesz szükség rá.)

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 és
 - Elidegenítési és terhelési tilalommal is biztosított eladói hitel esetén: kötelezettséget vállal arra, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Adásvételi Szerződés alapján az ingatlan felett tulajdonjogot szerző személy(ek) tulajdonjoga valamint a jelzálogjogát követő zálogjogi ranghelyen a Kölcsön biztosítására, a Bank javára alapított zálogjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan tulajdoni lapjára.
 - Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a bank által átutalt összeg kevesebb, mint a kiváltandó kölcsön összege, akkor a vevő által a bankkölcsönön felül megfizetett vételárrészeket az ingatlan tehermentesítésére fordítja, szükség esetén az eladó saját forrásból is biztosítani köteles a tehermentesítést.

Felhívjuk figyelmüket arra, hogy amennyiben a kiváltandó kölcsön devizaneme nem forint, és a hitel célja nem lakáscélú, akkor az átutalási megbízást a kiváltandó kölcsön összege 105 %-ának megfelelő összegre vonatkozóan kell kiállítani.

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 Hungary Zrt. 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.

Csak a 2021. évi C törvény 48. §(1) a, alapján felfüggesztett **ügyletek esetén szerepeltetendő, ha az eladói teher elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított:** „Felek hivatkozással az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény 24.§ (2) bekezdésére, - mely lehetővé teszi, hogy a beadványok rangsorát a felek valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztathassák - jelen Szerződés aláírásával már előzetesen megállapodnak abban, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján a javára ... és járulékaik erejéig/..... határozatszámom bejegyzett zálogjog és a zálogjog biztosítására javára/..... számon bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozóan a jogosult(ak) által későbbiekben kiállításra és az illetékes földhivatalhoz/E-ING rendszerben benyújtásra (széljegyzésre) kerülő törlési engedély(ek), és a Vevő(k) tulajdonjog bejegyzési kérelmére vonatkozó beadványok rangsorát módosítják annak érdekében, hogy a zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom vonatkozásában kiadandó törlési engedély(ek) elintézése rangsorban első helyen történjen, megelőzve Vevő(k) tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó beadványának földhivatal általi elintézését. Felek jelen megállapodás aláírásával – feltétlenül és visszavonhatatlanul - hozzájárulnak az Ingatlan tulajdoni lapján széljegyzésre kerülő tulajdonjog bejegyzési kérelem és a fentiekben rögzített zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlése kapcsán majdan széljegyzésre kerülő törlési engedély rangsorának megváltoztatásához, vagyis ahhoz, hogy későbbiekben benyújtásra kerülő törlési engedély elintézése rangsorban Vevő(k) tulajdonjog bejegyzési kérelmét megelőzően, tehát első helyen történjen”. (A 2021.évi C. tv. 23. § (2) bekezdésében, az Inyvtv. vhr. 45. §(4) és 92. §(4) bekezdésében foglaltak ellenére kérjük, hogy a „többen a kevesebb” elve alapján lehetőség szerint rendelkezzenek a rangsorcsereiről, még ha a földhivatal előtt végül nem is lesz szükség rá)

Eladó(k) kijelenti(k) és szavatolja/szavatolják, hogy a jelen szerződésben részletezett, (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 előtörlesztésére oly módon kerül sor, hogy az UniCredit Bank Hungary Zrt. 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 jelen útmutató szerint módosíthatni szükséges ügyvéd vagy közjegyző által, legkésőbb a kölcsönszerződés megkötéséig.
- **Előszerződést kötöttem, a kölcsönkérelmet ezzel benyújthatom-e?**

Előszerződéssel a kölcsönkérelem benyújtása nem lehetséges.
- **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, vagy az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszerből az eljáró jogi képviselő által letöltött „E-akta” részeként előállt elektronikusan benyújtott adásvételi szerződés és a benyújtásról szóló elektronikus visszaigazolást kell átadni a Bank részére a kölcsönszerződés megkötését megelőzően!
 - Amennyiben az eljáró ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az adásvételi szerződést **ePapír szolgáltatás** útján nyújtja be az az ingatlanügyi hatósághoz, úgy kérjük, hogy a benyújtást követően az ePapír szolgáltatás felületéről letölthető, a benyújtott dokumentumokat tartalmazó **„es3”** formátumú fájlt (e-akta), valamint az ügyvéd vagy a kamarai jogtanácsos cégkapujába érkező „Értesítés automatikus érkeztetés” c. dokumentumot küldjék meg a Bankunk munkatársa részére.

Amennyiben nem „es3” formátumban érkezik és a Bank rendszere az aláírásokat nem tudja ellenőrizni vagy a rendszer a dokumentumot nem találja elektronikus formátumban történő archiválásra alkalmasnak, akkor fenntartja a jogot, hogy ezeket Földhivatal által hitelesítve, papír alapon is bekérje vagy a hitelkérelem befogadását elutasítsa.

Ilyen lehet többek között a „krx” kiterjesztésű konténer file-ok befogadhatósága, amelyet kizárólag akkor tud elfogadni, amennyiben a konténer file-ban szereplő dokumentum file-ok önállóan is rendelkeznek elektronikus aláírással, időbélyeggel és SHA-256 lenyomattal (amennyiben a „krx” konténer file rendelkezik csak SHA lenyomattal, akkor azt a Bank nem fogadja el).
- **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/E-ING rendszerben való benyújtását.

Amennyiben a vevői jog bejegyzése iránti kérelemhez az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok még az ingatlanügyi hatósághoz nem nyújthatóak be, akkor a majdan, a tulajdonjogbejegyzés iránti kérelemmel egyidejűleg benyújtásra kerülő elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok bemutatása a hitelbírálatnál így is szükséges és elvárt, hogy az adásvételi szerződésben rögzítsék, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok legkésőbb a tulajdonjog bejegyzésének kérelmezésével egyidejűleg benyújtásra kerülnek.
- **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 biztosítékkul történő felkínálása esetében a Bank részére becsatolandó a tulajdonosok közötti használati viszonyokat részletesen rendező, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokirati formában kiállított megállapodás is.

Minden esetben ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyzői okiratba foglalt használati megosztási szerződést kell bemutatni, mely tartalmazza minden tulajdonos nevét, tulajdoni hányadát, valamint magába foglalja, hogy a szerződés érvényes a jogutódokra is. A használati megállapodásban szerepelnie szükséges, hogy a fedezetbe vont ingatlan önálló bejárattal és önálló közmű mérőórákkal rendelkezik, mely önálló gépészeti rendszert takar és egyedi díjfizetést jelent a közmű szolgáltatók felé

(víz, villany, gáz). Kizárólag olyan ingatlanrész fogadható el, ahol az ingatlanon maximum 4 db önálló rendeltetési egység található. Az ingatlanrészeknek a használati megosztási szerződés, és mellékletei alapján egyértelműen beazonosíthatónak kell lenni.

- **Mi a teendő akkor, ha nem kapom meg a teljes igényelt hitel összegét?**

Amennyiben Ön kevesebb kölcsönösszeget kaphat, mint amekkora összeget igényelt, akkor az adásvételi szerződést nem szükséges módosítani, ellenben a lakás eladójának (üggyvéd 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 teljesítette.

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 Hungary Zrt. 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, a maximum öt évre alapított vevő joggal kötött adásvételi szerződés esetében az 5 éves határidő még nem telt le, 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.

A maximum 6 hónapos határidejű vevői joggal kötött 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 vevői jog bejegyzési kérelem benyújtása is szükséges lehet, 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 (kötőbér, 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. Nem szükséges a közjegyzői okiratba foglalás, ha a magyar nyelvet nem értő Fél (Felek) esetén az adásvételi szerződés kétnyelvű és az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül, hogy a magyar nyelv az irányadó. Nem szükséges a közjegyzői okiratba foglalás akkor sem, ha a magyar nyelvet nem értő személy van a Felek között és csak magyar nyelven készül az adásvételi szerződés, de az adásvételi szerződés eleget tesz az érvényesség további feltételének, azaz, hogy magából az adásvételi szerződésből kiténik, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy (azaz az adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd) a magyar nyelvet nem értő nyilatkozó félnek az általa értett nyelven megmagyarázta. Nem szükséges a közjegyzői okiratba foglalás továbbá akkor sem, ha a magyar nyelvet értő, de látássérültség okán írásra, olvasásra képtelen személy van a Felek között,

de az adásvételi szerződés eleget tesz az érvényesség további feltételének, azaz, hogy magából az adásvételi szerződésből kitűnik, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy (azaz az adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd) a látássérültség okán írásra, olvasásra képtelen nyilatkozó félnek megmagyarázta.

- **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.

- **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.

- **Mi a teendő, ha a felek (eladó/vevő/hasznélvezeti jog jogosultja) valamelyike Magyarországon lakó- vagy tartózkodási hellyel, illetve székhellyel vagy telephellyel nem rendelkezik?**

A bejegyzési kérelemhez mellékelni kell az érintett fél (eladó/vevő/hasznélvezeti jog jogosultja) magyarországi kézbesítési meghatalmazottjának nevét és lakcímét, illetve székhelyét vagy telephelyét, a kézbesítési meghatalmazott meghatalmazását, valamint a meghatalmazás elfogadását tartalmazó okiratot,

VAGY

az ingatlan-nyilvántartási kérelemben meg kell jelölni azt a címet, ahová az érintett fél a döntés kézbesítését kéri.