



AZ INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS ALAKI ÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alábbiak szerint tájékoztatjuk Ügyfeleinket arról, hogy a megvásárolandó ingatlan vonatkozásában kötött adásvételi szerződésnek és mellékleteinek a **Széchenyi Mikrohitel Max + konstrukció** keretén belüli finanszírozhatóság érdekében milyen alaki és tartalmi követelményeknek kell megfelelnie. Kérjük, hogy jelen tájékoztatót még az adásvételi szerződés megkötése előtt adja át az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek.

1.

Ingatlan vásárlására nyújtott Kölcsön esetében az e-F@ktor Zrt. az ingatlan adásvételi szerződését és azok szükséges mellékleteit abban az esetben fogadja el, ha azok megfelelnek a jogszabályoknak, így különösen az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.), az annak a végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) alaki és tartalmi kellékeinek,

2.

valamint tartalmazzák a következőket, illetve megfelelnek a következő feltételeknek:

- az eladó tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba határozattal bejegyzett legyen (az eladó tulajdonjog bejegyzésének széljegyén való szereplése nem elfogadható),
- kizárólag - a Hitelező részére biztosított jogokon túl - per-, teher- és igénymentes tulajdon szerezhető (kivételekkel kapcsolatban kérjük a Hitelezővel való egyeztetést); az adásvétel során haszonélvezeti jog harmadik személy részére nem alapítható,
- amennyiben az adásvétel a lakóingatlan vásárlása mellett önálló helyrajzi számokon nyilvántartott, de osztatlan közös tulajdonban lévő garázs, teremgarázs-beállóhely, tároló megvásárlására is vonatkozik, úgy a szerződés tartalmazza, hogy a felek szándéka kizárólag a lakás adásvétele vonatkozásában is teljességbe mehet,
- amennyiben az adásvétel tárgya osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdoni hányada, a kölcsönszerződés megkötésének feltétele az eredeti tulajdonostársak között létrejött közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt használati megállapodás és az ahhoz tartozó vázrajz benyújtása; (kivéve garázs, tároló esetén, amennyiben azok megvásárlása egyéb ingatlan - önálló helyrajzi számon nyilvántartott lakás, üzlet, iroda stb. - megvásárlásával egyidejűleg történik),
- amennyiben nem osztatlan közös tulajdonú ingatlanban történik tulajdoni hányad vásárlás, úgy vagy az adásvételi szerződésben vagy pedig külön álló közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt használati megállapodásban és ahhoz tartozó vázrajzban szükséges szabályozni a létrejövő közös tulajdon használatát,
- amennyiben a megvásárolandó ingatlanhoz elővásárlási jog kapcsolódik, úgy szükséges annak igazolása, hogy az elővásárlási jog gyakorlására való felhívás a jogszabályoknak megfelelően megtörtént,



- építés alatti társasházi ingatlan esetén a szerződés tárgyaként az építés alatt álló ingatlan tulajdoni hányadát is meg kell jelölni, amin a társasház bejegyzéséig vagy a bejegyzés elmaradása esetén a Vevő tulajdonjogot szerez. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia szükséges, hogy a szerződés tárgya a társasház bejegyzéséig, illetve a társasház bejegyzésének elmaradása esetén az építés alatt álló „...” hrsz.-ú ingatlan „...” tulajdoni hányada, ami a társasház bejegyzésével a várhatóan „...” hrsz.-ú lakásnak felel meg,
- a szerződés megjelöli, hogy a Vevő az ingatlan megvásárlásához az e-F@ktor Zrt.-től vesz igénybe kölcsönt, amellyel kapcsolatban az Eladó és a Vevő is hozzájárulnak, hogy az ingatlanra a kölcsönt biztosító első ranghelyi jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, illetve elővásárlási/vételi (opció) jog kerüljön kikötésre,
- az adásvételi szerződésben nyilatkozni szükséges arról a tényről, hogy a kölcsön folyósítását követően az e-F@ktor Zrt. írásbeli hozzájárulása nélkül az adásvételi szerződés módosítása, felbontása, megszüntetése nem lehetséges, az elállás joga érvényesen nem gyakorolható,
- az adásvételi szerződésben az Eladó és a Vevő együttesen kéri az illetékes földhivatalt, hogy a Ptk. 6:216.§ (3) bekezdése és az ingatlan- nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45.§ alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot jegyezze be az ingatlan tulajdoni lapjára a vételár hiánytalan megfizetésével kiadandó tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásáig, de legfeljebb az adásvételi szerződés illetékes földhivatalba történő benyújtásának napjától számított hat hónapos határozott ideig,
- a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az Eladónak ügyvédi letétbe kell helyeznie. A bejegyzési engedély letétből történő kiadásának feltétele kizárólag a teljes vételár megfizetése lehet. A tulajdonjog bejegyzési engedély letétben történő elhelyezéséről ügyvédi letéti igazolást vagy letéti szerződést szükséges az e-F@ktor Zrt részére benyújtani. A letétkezelő ügyvédnek a letéti rendelkezések között vállalnia kell, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz érkezteti a teljes vételár megfizetéséről történt tudomásszerzést követő legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül, a teljes vételár megfizetésének igazolására az Eladó, eladói igazolás elmaradása esetén az e-F@ktor Zrt. is jogosult,
- az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a vételár megfizetésének határidejét naptári nappal meghatározva, a teljesítés helyét és ezen belül az önerő megfizetésének ütemezését, valamint teljesítési helyét. Az önerő megfizetésének igazolását legalább két tanú aláírásával ellátott teljes bizonyító erejű magánokirati vagy ügyvéd által ellenjegyzett okirati formában szükséges benyújtani, amennyiben azt az adásvételi szerződés nem tartalmazza,
- új építésű ingatlan esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a teljes vételárat és az általános forgalmi adó nélküli vételárat a telek és felépítmény vonatkozásában is,
- a kölcsön minden esetben csak az utolsó vételárrész lehet, amely kizárólag átutalással teljesíthető és az Eladó bankszámlaszámát az adásvételi szerződésnek pontosan meg kell jelölnie, több Eladó esetén az Eladók jogosultak csak egyikük számláját megjelölni, ebben az esetben a szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az Eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Amennyiben gazdasági társaság az Eladó, úgy a megjelölt bankszámlaszámnak a cégjegyzékben szerepelnie kell,
- több Eladó esetén szerepelnie kell a vételárjutók Eladók közötti arányának, és az Eladók nyilatkozatának a vételár ilyen arányban történő megfizetésének elfogadásáról, különös tekintettel a kölcsönből fizetendő utolsó vételárrész vonatkozásában,



- az Eladó legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül köteles értesíteni a kölcsönből fizetendő utolsó vételárrész teljesítésének (folyósítás megtörténte) tényéről a letéteményes ügyvédet, és e kötelezettségvállalását az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, továbbá szükséges rögzíteni azt is, hogy amennyiben ennek a kötelezettségének az Eladó határidőben nem tesz eleget, úgy letéteményes ügyvéd köteles elfogadni az e-F@ktor Zrt. értesítését e tényről,
- a kölcsönből fizetendő utolsó vételárrész teljesítésének határideje a kölcsön folyósításáig nem telhet le. Amennyiben a fizetési határidő már letelt, szükséges az Eladó ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát vagy az adásvételi szerződés módosítását csatolni, amelyben a felek a határidő módosításáról rendelkeznek, és az Eladó kijelenti, hogy a késedelmes teljesítéssel kapcsolatban a Vevővel szemben kötbér/kamat iránti igénye nincsen, illet nem érvényesített a Vevővel szemben, valamint elállási jogával nem él.
Amennyiben az Eladó nem kíván lemondani a késedelem jogkövetkezményeiről, a kölcsön akkor folyósítható, ha az Eladó ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot bocsát az e-F@ktor Zrt. rendelkezésére, hogy a késedelem jogkövetkezményeit nem számolja el a folyósított kölcsönrel szemben, és kijelenti, hogy a meg nem fizetett kötbér/kamat ellenére a Vevő tulajdonjog bejegyzését, valamint az e-F@ktor Zrt. jelzálogjogának, elidegenítési és terhelési tilalmának, valamint elővásárlási/vételi (opciós) jogának bejegyzését nem akadályozza.

3.

terhelt ingatlan esetében továbbá tartalmazzák a következőket, illetve megfelelnek a következő feltételeknek:

- kizárólag Hpt. hatálya alá tartozó hitelintézettől, vagy pénzügyi vállalkozástól forintban vagy devizában felvett piaci árazás szerint nyújtott korábbi beruházási hitel, vagy pénzügyi lízing kiváltása lehetséges,
- csatolni kell a zálogjogosult nyilatkozatát a fennálló követelésről és feltételes nyilatkozatát a terhek törléséről. A feltételes nyilatkozatnak tartalmaznia kell a folyósítás értéknapján fennálló tartozás pontos összegét, beleértve, illetve külön feltüntetve a kölcsön járulékait és a végtörlesztés addicionális költségeit is; rendelkezést arról, hogy az ezek szerint folyósított összeg jóváírását követően a biztosítékok tehermentesítéséhez szükséges dokumentumokat haladéktalanul rendelkezésre bocsátja,
- amennyiben a teher alapját képező követelés összege magasabb, mint a kölcsön összege, akkor a Vevőnek igazolnia szükséges, hogy a különbözet a folyósítást megelőzően megfizetésre került,
- az Eladó a tehermentesítés után fennmaradó összeget a törlési engedély földhivatali benyújtása és a teher határozattal történő törlésének megtörténte után kaphatja meg,
- az adásvételi szerződésben szükséges rögzíteni, hogy a szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a teher törlésére irányuló - későbbiekben benyújtandó - kérelem az adásvételi szerződéssel kapcsolatos földhivatali kérelme(ke)t megelőzően nyerjen elintézet az illetékes földhivatal által. Annak érdekében, hogy a földhivatal egyben kezelje a benyújtandó kérelmeket, a törlési engedélyhez kapcsolódó ingatlannyilvántartási kérelmen szükséges feltüntetni az adásvételi szerződés földhivatali hivatkozási számát (széljegyszám).