

## Mire kell ügyelni általában a lakás adásvételi szerződése megkötésekor?

**Kérjük, az alábbiakat egyeztesse ügyvédjével, jogi tanácsadójával!**

*Amennyiben a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában már megkötött adásvételi szerződés van az eladó és a vevő között, és az az alábbi feltételeknek nem felel meg, úgy azt ügyvéd vagy közjegyző által módosíttatni kell legkésőbb a kölcsönszerződés megkötéséig, és a módosítást, vagy a módosított szerződést ismételtén benyújtani az illetékes földhivatalhoz.*

**Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:**

- A vevő(k) (kölsönfelvevő) per-, teher és igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi meg;
- A vételár kiegyenlítésére szolgáló forrásokat megbontva;
- A hitelcél finanszírozásának forrásait és azt, hogy vételár egy része - (értelemszerűen) az utolsó részlete - a Bank által folyósított kölcsönből kerül kiegyenlítésre, amely a vételár legutolsó része lehet, a konkrét összeget meg kell jelölni;
- A vételár kölcsönből finanszírozott része átutalással kerül kiegyenlítésre a szerződésben megjelölt bankszámlára; a saját erő kifizetését az eladó/ellenjegyző ügyvéd köteles igazolni;
- Több eladó esetén meg kell határozni, hogy a kölcsönből fizetendő vételárrész hogyan oszlik meg az eladók között, azaz milyen arányban jogosultak arra. Ez esetben minden eladó megadja annak a bankszámlának a számát, amelyre a kölcsönrészt utalni kell. A szerződésben ügyvédi letéti számlát is meg lehet jelölni, a Bank erre a számlára teljesít;
- A vevő(k) és az eladó(k) visszavonhatatlan hozzájárulása ahhoz, hogy a Bank javára az ingatlan tulajdoni lapjára – az ingatlan tulajdonjogának vevő(k)re történő átszállását megelőzően - jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom ténye kerüljön széljegyzésre;
- Eladók kötelezettségvállalása arra nézve, hogy az okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban kiállított tulajdonjog bejegyzési hozzájárulásukat (bejegyzési engedélyt), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoguk törlésre, egyidejűleg a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön. Eladók a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezik ügyvédi (tárgyi) letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd az engedélyt kizárólag a vételár teljes kiegyenlítésének igazolását követően jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, illetve a Bank részére annak kérésére 2 eredeti és 1 másolati példányban átadni. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt tárgyi letétbe veszi.
- Tartalmazza az alábbi, vagy lényegében azonos tartalmú rendelkezést: "Felek megbízzák \_\_\_\_\_ Ügyvédet / Ügyvédi irodát (székhelye: \_\_\_\_\_ ) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával, továbbá jelen szerződés szerinti vételár bankkölcsönből finanszírozott hányada megfizetését, folyósítását követően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratok földhivatali benyújtásával, e vételárhányad folyósítását, kifizetését vagy átutalását követő 8 napon belül."
- vagy, az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd az alábbiak szerint vagy lényegében azonos tartalommal nyilatkozik: "Alulírott \_\_\_\_\_ ügyvéd (székhely: \_\_\_\_\_ ) kijelentem, hogy \_\_\_\_\_ (vevő / eladó neve) megbízott / megbízta az adásvételi szerződés szerinti vételár bankkölcsönből finanszírozott hányada megfizetését, folyósítását követően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratok földhivatali benyújtásával, e vételárhányad folyósítását, kifizetését vagy átutalását követő 8 napon belül."
- Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat felfüggesztő vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét vagy hatályát illetően, illetve nem függhet harmadik személy jóváhagyásától.
- Rögzítése annak, hogy hitelígérvény/folyósítás utáni elállás/felmondás/módosítás csak előzetes írásbeli banki hozzájárulással lehetséges.
- Kézbesítési megbízott állítása, amennyiben az ügyletben szereplők valamelyike Magyarországon lakó- vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik. Kézbesítési megbízott lehet devizabelföldi természetes személy vagy ügyvédi iroda. EU polgár devizakülföldi számára nyújtott kölcsönből megvásárlásra kerülő ingatlanra

vonatkozó adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell: A vevő devizakülföldi, "X" állampolgár;

Ha a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában már megkötött adásvételi szerződés van az eladók és vevők között, amely a fenti feltételeknek nem felel meg, úgy azt ügyvéd vagy közjegyző előtt módosítani kell. A jelen fejezetben megfogalmazott követelményeknek megfelelő adás-vételi szerződés a kölcsönszerződés aláírását követően is köthető, de a kölcsön folyósításának feltétele a fenti tartalommal bíró végleges adás-vételi szerződés megléte.

Továbbá:

1. Használt lakás, vagy már elkészült, illetve használatbavételi engedéllyel rendelkező új lakás vásárlása esetén, vagy olyan vásárlás esetén, ahol a rendelkezésre tartási idő max. 5 hónap, vagy az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtása és a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtása között kevesebb, mint 6 hónap fog előreláthatólag eltelni.

Adásvételi szerződés kötelező plusz tartalmi eleme

A szerződő felek - tulajdonjog fenntartás kikötése nélkül – a vevő tulajdonjogának bejegyzésében állapodnak meg, azzal, hogy az eladó visszavonhatatlanul hozzájárul a vevő tulajdonjogának széljegyre kerüléséhez, és annak elbírálását - az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján - a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig kéri függőben tartani. Döntéshozói hatáskörben külön engedélyezett esetben tulajdonjog fenntartással történő eladást tartalmazó adásvételi szerződés is elfogadható. (Ebben az esetben azonban a Bank háromoldalú (tulajdonos - jövőbeni tulajdonos - Bank) zálogszerződés megkötését írja elő folyósítási feltételként).

2. *Építés alatt álló, illetve használatbavételi engedéllyel nem rendelkező új lakás vásárlása esetén, ahol az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtása és a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtása között több, mint 6 hónap fog előreláthatólag eltelni, vagy a rendelkezésre tartási idő több mint 5 hónap.*

Adásvételi szerződés kötelező plusz tartalmi eleme

A szerződő felek az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének benyújtására megjelölt határidő megjelölésével kéri a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzését.

| Ingatlan és -lakáscélú kölcsönök igénylése |  |
|--|--|
| Fiókunkban                                 | A hitelkérelem kitöltése és a szükséges dokumentumok benyújtása  |
| Munkatársunk telefonon vagy személyesen    | Értesíti Önt az általunk elfogadott értékbecslőkről, amennyiben az értékbecslés szükséges  |
| Értékbecslő (amennyiben szükséges)         | Helyszíni felmérése a fedezetként felajánlott ingatlanról. Az értékbecslés eredményéről értesíti a Bankot.                               |
| Munkatársunk telefonon, vagy írásban       | Tájékoztatja az adósminősítés eredményéről, az engedélyezett hitel nagyságáról.  |
| Fiókunkban                                 | A szükséges szerződések aláírása   |
| Ön által                                   | A jelzálogjog bejegyeztetése   |
| Közjegyző előtt                            | Az Ön egyoldalú tartozás-elismerésének, vagy kétoldalú kötelezettségvállalásának és az önálló jelzálogszerződésnek közokiratba foglalása |
| Fiókunkban                                 | A folyósítási feltételek teljesülése esetén a folyósításra   |

**Tájékoztató a Magyarországi Sberbank által közvetített települési önkormányzati lakáscélú kölcsönről és támogatásról**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Támogatás és kölcsön célja   | Az önkormányzatok döntése alapján a rászorultaknak megítélt támogatás, mely bármely lakáscélt szolgálhat  |
| Támogatottak köre            | Bármely magánszemély  |
| Támogatás és kölcsön összege | Az önkormányzat (képviselőtestület) döntése szerint   |
| Futamidő a kölcsönnél        | Az önkormányzat döntése szerint   |
| Kamat mértéke                | Az önkormányzat döntése szerint   |
| Hiteltörlesztés              | Az önkormányzat döntése és a megkötött megállapodások szerinti.   |
| Hitelfolyósítás              | Egyszeri, (kivéve rendelkezésre tartás esetén) nem készpénzben történik, kivéve építés esetén. Ügyvédi, közjegyzői letéti számlára, vagy az eladó(k) folyószámlájára, az önkormányzat és a támogatott rendelkezése szerint. |

**Tájékoztató a Magyarországi Sberbank által közvetített munkáltatói lakáscélú kölcsönről és támogatásról**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Támogatás és kölcsön célja   | A munkaadók döntése alapján a munkavállalónak megítélt támogatás, mely bármely lakáscélt szolgálhat   |
| Támogatottak köre            | Bármely magánszemély, aki a támogatást, kölcsönt nyújtóval munkajogviszonyban van   |
| Támogatás és kölcsön összege | A munkaadó feljogosított szervének döntésén alapul  |
| Futamidő a kölcsönnél        | A munkaadó feljogosított szervének döntésén alapul  |
| Kamat mértéke                | A munkaadó feljogosított szervének döntésén alapul  |
| Hiteltörlesztés              | A munkaadó döntése és a megkötött szerződések szerint.  |
| Hitelfolyósítás              | Egyszeri, (kivéve rendelkezésre tartás esetén) készpénzben is folyósítható építés esetén. Egyéb esetben ügyvédi, közjegyzői letéti számlára, vagy az eladó(k) számlájára utalással, az önkormányzat és a támogatott rendelkezése szerint. |