

TÁJÉKOZTATÓ

Adásvételi szerződés megkötéséhez

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:

- 2025.01.15. napja előtti földhivatali érkeztetéssel ellátott, kizárólag függőben tartással kötött adásvételi szerződést fogad el.
- 2025.01.15. napjától földhivatali/E-ING rendszerbeli érkeztetéssel ellátott, kizárólag tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joggal (továbbiakban: vevői jog) kötött adásvételi szerződést fogad el, melyben a tulajdonjog fenntartására meghatározott határidő a vevői jog bejegyzés hatályának kezdetétől számítottan maximum 6 hónap lehet és a kölcsönkérelem elbírálásakor a vevői jog bejegyzésére irányuló kérelem már legalább széljegyen szerepel a tulajdoni lapon.

Új lakás vásárlási célú hitelek esetében Bankunk:

- 2025.01.15. napja előtti földhivatali érkeztetéssel ellátott, mind függőben tartással kötött, mind pedig tulajdonjog fenntartással kötött adásvételi szerződést is elfogad.
- 2025.01.15. napjától földhivatali/E-ING rendszerbeli érkeztetéssel ellátott, kizárólag tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joggal (továbbiakban: vevői jog) kötött 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 vevői jog bejegyzésére irányuló kérelem már legalább széljegyen szerepel a tulajdoni lapon.
- 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, nyilvántartást vezető szervezet neve, cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma (nyilvántartási szám), statisztikai azonosító, a képviselőjében eljáró(k) neve, képviselőj jogcíme (pl. ügyvezető, meghatalmazott) a követelmény.

Az ingatlan adatai

- Az ingatlan pontos megjelölése: település neve, fekvés, helyrajzi szám, , 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 hasznélvezeti eladók (amennyiben nem ellenérték nélkül mond le a hasznélvezeti 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 kezükhöz 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.

Ezen esetben 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.

Ingatlan 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 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.

Használt 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 jelzáloghitelszerződésben rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelzálogkölcsönt a folyósítással egyidejűleg Eladó(k) jelen adásvételi szerződésben rögzített számlaszámára átutalja, amelyről Teljesítési igazolást állít ki.”

**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: Inytv 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.

2025.01.15. napja
előtti földhivatali
érkeztetéssel
ellátott adásvételi
szerződés esetén:
Tulajdonjog
fenntartás/
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 ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv) 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 Inyvtv. 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/lakóház vásárlás esetén), vagy a teljes vételár megfizetését követően, de legkésőbb a Teljesítési Igazolás (használt lakás/lakóház vásárlás esetén) átadását követően kiadni a Vevő részére (külön letéti megállapodás esetén ezen rendelkezés a letéti megállapodásban rögzítetten is elfogadható).

VAGY

- Eladónak a tulajdonjog fenntartására vonatkozó nyilatkozata, és a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog (Vevői jog) ingatlan nyilvántartásba való bejegyzéséhez 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 tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog (továbbiakban: Vevői jog) ingatlan nyilvántartásba való bejegyzéséhez való 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 illetékes körzeti Földhivatal / az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv (Inyvtv.) 48. § (1) a) pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot

2025.01.15. napjától
földhivatali/ E-ING
rendszerben
történő
érkeztetéssel
ellátott adásvételi
szerződés esetén:
Vevői jog és
tulajdonjog
bejegyzési
nyilatkozat

Igazolás a tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezéséről (használt lakás vásárlásra irányuló adásvétel esetén)

bejegyzzi a tulajdoni lapra a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó 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).

- 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.

Alaki kellékek

- 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 törvényben meghatározott alaki kellékek.
- Szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozata.
- Szerződő felek ügyletkötői minősége (Eladó, Vevő, Haszonélvező stb.), az ügyletkötő félnek, a fél képviselőjének személy nyilvánvalóan beazonosítható
- Keltezés helye, ideje.

Kiskorú vagy gondnokolt eladó esetén

Per-, teher- és igénymentességi nyilatkozat

Együttműködési vállalás

Energetikai tanúsítvány

- Szerződő Felek felhatalmazása 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

- 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.

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

- 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 vételárrészlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítse/elősegítsék”.

- 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 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.

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 vagyongazdálkodásban lévő lakóingatlanok a jogosult általi visszavásárlása, valamint a megüresedett lakóingatlan versenyeztetéssel történő értékesítése.

**CSOK Plusz hitel
esetén**

Amennyiben az ingatlan megvásárlásához - használt lakás vásárlása esetén - a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI.30.) Korm. Rendelet szerinti kamattámogatott kölcsönt (továbbiakban: CSOK Plusz hitel) igényel(nek) kérjük, hogy az adásvételi szerződésbe foglaltan rendelkezzen(ek) az alábbiakról:

- A megvásárolt ingatlanban kizárólag a CSOK Plusz hitelt igénylő házastársak szerezhettek tulajdont (Kivéve: ha a CSOK Plusz hitelkérelem benyújtása előtt a CSOK Plusz hitelnél figyelembe vett kiskorú gyermek az elhunyt szülője után ingatlantulajdont szerzett, és a túlélő szülő újabb házasságkötését követően a CSOK Plusz hitellel másik lakást vásárol, akkor a CSOK Plusz hitellel érintett lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben – az igénylők mellett a CSOK Plusz hitelnél figyelembe vett, velük együtt költöző kiskorú gyermek is szerezhethet 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.
- Nem tartalmazhat olyan felfüggesztő vagy bontó feltételt, amely a szerződés érvénytelenségét eredményezheti a kölcsön első részletének folyósítását követően.
- A vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10 %-át készpénzben, a 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.
- Amennyiben az adásvételi szerződés a megvásárolandó lakáson kívül egyéb 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 hitel.
- Amennyiben a vételár 10%-ának a megfizetése készpénzben történik és a vételár magába foglalja az adásvételi szerződésben szereplő a lakás és az ahhoz esetlegesen tartozó pl.: (terem)garázs vagy tároló vételárát is, abban az esetben az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a készpénzben megfizetett 10% foglaló/vételár milyen arányban tartalmazza a lakásra és a (terem)garázs vagy tárolóra eső foglalót/vételárát.
- 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 földrészetet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását, akkor a vételárát meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra.
- A CSOK Plusz hitel összege, minden esetben a legutolsó vételárrész legyen.
- Amennyiben a CSOK Plusz hitel igénybevétele a Bank által nyújtott hitel igénybevételevel együttesen történik, a CSOK plusz hitel és a hitel összege a legutolsó vételárrész legyen.

2. Az adásvételi szerződés és előszerződés 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 (kivétel 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

2025.01.15. napja előtti földhivatali érkeztetéssel ellátott adásvételi szerződés esetén:

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 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, 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 kerüljön (az adásvételi szerződés benyújtását követő rangsorban).

2025.01.15. napjától földhivatali / E-ING rendszerben történt érkeztetéssel ellátott adásvételi szerződés esetén:

A tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó Vevői joggal (Vevői jog) kötött végleges adásvételi 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 Vevői jog bejegyzésére vonatkozó kérelme mellett földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott eredeti példányát a földhivatalhoz benyújtott adásvételi szerződés egy eredeti példányával együtt kell átadni a Bank részére a kölcsönszerződés megkötéséhez.

A tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó Vevői joggal (Vevői jog) 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 / E-ING rendszerben valamint a Bankkal megkötött zálogszerződést – 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 kerüljön az adásvételi szerződés benyújtását, azaz a Vevői jog bejegyzését követő rangsorban(használt lakás vásárlásnál)

hogy a zálogjog bejegyzési kérelem benyújtására a jelzáloghitel szerződés aláírását követően, de a tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelem benyújtását követően kerüljön sor (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 forint. A vevői joggal kötött adásvétel esetén két változásbejegyzési eljárást folytat le a földhivatal: elsőként a vevői jog bejegyzése iránti eljárást, majd a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárást, így kétszer 10.600 forint 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 intézné a Földhivatalnál akkor a fentiek felül 16.000 forint soron kívüli eljárási díjjal kell számolni.

4. Függőben tartással kötött adásvételi szerződések finanszírozásával kapcsolatos speciális feltételek

Felhívjuk szíves figyelmét arra, hogy a még tulajdonjog függőben tartása kérésével kötött adásvételi szerződések esetén a Bank nem finanszíroz olyan új lakás vásárlást, ahol a hitelkérelem Bank általi befogadásakor a megvásárolandó lakás nem bír önálló albetéttel (társasház lakás vásárlása esetén).

5. Ingatlanvásárláshoz igénybevett 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, Támogatott lakáshitel, illetve CSOK Plusz 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/kondiciok_maganszemelyek_reszere.html

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 hitel esetében külföldi számlára teljesítés jogszabály alapján nem megengedett (lásd 1. pont CSOK Plusz hitel részletszabályai).

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 Vevői jog bejegyzésének időpontjáig a törlésre vonatkozó engedélyt nem lehetséges beszerezni, akkor az elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított teher jogosultjától a vevői jog bejegyzése érdekében az Inytv vhr-ben szabályozottaknak megfelelő hozzájárulást kell 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 engedélyk(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 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) vevői joga, majd tulajdonjoga valamint a jelzálogjogát követő zálogjogi ranghelyen a Kölcsön biztosítására, a Bank javára alapított zálogjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan tulajdoni lapjára.

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) (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 értéknapi 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 járulékai 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 és az Inyvtv. vhr. 45. §(4) 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)

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 értéknapi. 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 módosítani szükséges ügyvéd vagy közjegyző által, legkésőbb a kölcsönszerződés megkötéséig.
- **Előszerződést kötöttem, mikor kell a végleges adásvételi szerződést benyújtanom?**
Előszerződés esetén a kölcsönkérelem benyújtásának nincs akadálya, amennyiben az előszerződés is mindenben megfelel a jelen tájékoztatóban megfogalmazott követelményeknek. Az ezzel megegyező tartalmú végleges adásvételi szerződést legkésőbb a kölcsönszerződés aláírásáig be kell nyújtania.
- **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, 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!

- **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.
- **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 biztosítékul 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 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 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, 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 foglaltnak 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.
- **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.