

AZ INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Ingatlan vásárlására nyújtott kölcsön (a továbbiakban: Kölcsön) esetében az MGV Magyar Gazdaság- és Vállalkozásfejlesztő Zrt. (a továbbiakban: MGV Zrt.) MGV Zrt. az ingatlan adásvételi szerződését abban az esetben fogadja el, ha az MGV Zrt.-nek elfogadható minimális tartalommal és formában készült és megfelel a következő feltételeknek:

Az adásvételi szerződésben rögzített vevő (Vevő) az MGV Zrt-vel kötendő kölcsönszerződés adója.

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

A. Rögzítendő adatok

- a szerződő felek személyes azonosító adatai (családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja neve, lakcím, személyi azonosító, adóazonosító jel);
- nem természetes személyek esetében a cégnév, székhely, cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma, statisztikai számjel, adószám;
- amennyiben a Vevő (Adós) egyéni vállalkozó: egyéni vállalkozói státusz egyértelmű megjelölése a Vevő neve mellett; Vevő adatainál rögzíteni szükséges az egyéni vállalkozói nyilvántartási számát, adószámát, statisztikai számjelét, székhelyét; az adásvételi szerződésben rögzítendő, hogy a Vevő (egyéni vállalkozó) a meghatározott adószámon folytatott egyéni vállalkozói tevékenységének végzése céljából vásárolja meg az ingatlant, és vállalja, hogy a tulajdonjoga bejegyzését követően az ingatlant a számviteli kimutatásaiban egyéni vállalkozói vagyonként tünteti fel;
- az ingatlan pontos megjelölése: település, fekvés, helyrajzi szám, település neve, természetbeni cím, eladó(k) tulajdoni hányada;

B. Vevő tulajdonszerzése

- az ingatlan tulajdonjoga legkésőbb a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg száll át a Vevőre;
- a Vevő a MGV Zrt. részére biztosított jogokon felül per-, teher- és igénymentes tulajdont szerez. A Vevő az adásvétel során haszonélvezeti jogot harmadik személy részére nem alapíthat. Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat semmilyen fennmaradó terhet;
- amennyiben az ingatlan per-, teher- és igénymentes, az erre vonatkozó nyilatkozat;
- a felek az adásvételi szerződésben kérik az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy az Inyvtv. 47/A.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog az eladó(k) tulajdonjog átruházó nyilatkozata (a továbbiakban: Tulajdonjog bejegyzési engedély) benyújtásáig tartsa függőben. Eladó(k) az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi(k) az aláírt Tulajdonjog bejegyzési engedélyt, azzal a letéti utasítással,

hogy az eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően, de legkésőbb a Kölcsön folyósítását követő **2 munkanapon belül** jogosult és köteles a Tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Amennyiben a Tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe helyezése vonatkozásában külön letéti szerződés jön létre, úgy ezen a rendelkezések a letéti szerződésben rögzítendőek. Amennyiben külön letéti szerződés jön létre, úgy Vevő köteles átadni az MGV Zrt. részére az eljáró ügyvéd letéti igazolását a Tulajdonjog bejegyzési engedély letétbevételéről, amely tartalmazza a letéti szerződés jelen bekezdésben írt rendelkezéseit is. Az adásvételi szerződés tartalmazza, hogy eljáró ügyvéd a letéti igazolást jogosult és köteles kiadni az Vevő ez irányú igényére;

- Vevő a tulajdonjogának bejegyeztetése során köteles úgy eljárni, hogy tulajdonjogának bejegyzésével **egyidejűleg, de azt sorrendben követve** az MGV Zrt. eljárása során a következő jogok, illetve terhek is bejegyzésre kerüljenek az ingatlan tulajdoni lapjára: **jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom, vételi jog**;
- a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során soron kívüli ügyintézkést kell kérni.

C. A vételár megfizetése

- az ingatlan vételára, megfizetésének ütemezése és módja. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vételár pontos összegekkel meghatározott, az önerő megfizetését követően, utoljára esedékes részét az Vevő az MGV Zrt-től igényelt kölcsönből (a továbbiakban: **Kölcsön**) kívánja megfizetni oly módon, hogy az MGV Zrt. a Kölcsön összegét átutalja az eladó(k) által megadott bankszámlá(k)ra;
- **annak rögzítése az ingatlan adásvételi szerződésben, hogy a Vevő az ingatlan megvásárlásához** (az utolsó vételárrészletnek a finanszírozásához) **az MGV Zrt-től Kölcsönt vesz igénybe**, amellyel kapcsolatban az Eladó és az Vevő tudomásul veszik, hogy ingatlanra a Kölcsönt biztosító MGV Zrt. javára zálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá vételi jog kerül bejegyzésre. Eladó tudomásul veszi, hogy a Kölcsön folyósítását **megelőzően** már az MGV Zrt. jelzálogjogának, elidegenítési és terhelési tilalmának, valamint vételi jogának **széljegy**en feltüntetésre kell kerülnie az ingatlan tulajdoni lapján;
- a Kölcsön minden esetben a legutolsó vételárrész legyen, mely kizárólag átutalással teljesíthető. Eladó bankszámlaszámát az Adásvételi Szerződés pontosan megjelöli;
- Önerő megfizetése csak banki átutalással történhet;
- a Kölcsönből finanszírozott vételárrész teljesítésére megjelölt bankszámla száma és a számla tulajdonosának neve. Több eladó esetén meg kell határozni a Kölcsönből fizetendő vételárrész (utolsó vételárrész) eladók illetve a haszonélvezeti jog jogosultja (amennyiben nem ellenérték nélkül mond le a haszonélvezeti jogáról) közötti megosztását. Ez esetben szükséges a számlák

eladók szerinti megjelölése. Az eladók jogosultak kizárólag egyikük bankszámláját megjelölni, azonban ebben az esetben az ingatlan adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a következő szövegrészt: „Eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.”;

- az adásvételi szerződésben meghatározott fizetési határidő az MGV Zrt. által folyósítandó utolsó vételárrész teljesítésére **az adásvételi szerződés aláírását követő 60. nap) továbbá Kölcsön valamennyi folyósítása feltételeinek teljesülését követő 3 (három) banki napon belül.** szükséges az adásvételi szerződésben szerepeltetni a következő szövegrészt: „Az Eladó(k) kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz(nek) – ideértve a jelen szerződésnek az MGV Zrt. által megkívánt tartalmú esetleges módosítást – annak érdekében, hogy a Vevő(k) kölcsönfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételárrészlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítse/elősegítsék.”;

D. Egyéb nyilatkozatok

- a szerződés nem tartalmazhat semmilyen felfüggesztő vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét vagy hatályát illetően;
- az adásvételi szerződés érvényessége nem függhet harmadik személy jóváhagyásától;
- a Kölcsön folyósítását követően, a szerződéstől nem állhat el egyik fél sem, különösen a birtokbaadás elmulasztásának következményeként;
- nem tartalmazhat rendelkezést az utolsó vételárrész más forrásból való finanszírozására;
- az esetlegesen elővásárlásra jogosultaknak az elővásárlási jogukról történő lemondást tartalmazó okiratot, az Eladó köteles a Vevő részére átadni, amelyet felek a szerződéshez csatolnak.

2. Nem tehermentes ingatlan adásvétele esetén a szerződés tartalma és a tehermentesítés folyamata:

- I. Eladó a saját forrásból tehermentesíti az ingatlant, mielőtt a vételár kifizetése megkezdődne a Vevő részéről.
- II. A vételárnak az önerő-részét Vevő megfizeti Eladónak, és ezen összegből Eladó tehermentesíti az ingatlant (így a finanszírozó MGV Zrt. már földhivatali határozattal tehermentesített ingatlanra tudja folyósítani az utolsó vételárrészt).
- III. Amennyiben az ingatlanon lévő tartozás nagyobb, mint a vételárnak az önerő-része (tehát a Vevő és az Eladó nem tudják tehermentesíteni az ingatlant az utolsó

vételárrész folyósítását megelőzően, így az MGV Zrt.-nek a közreműködését kéri ebben):

- a) Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a teher pontos megjelölését, jogosultját.
- b) Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladó által beszerzett - legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt - hiteles banki igazolás, pontos tartozás-kimutatás (a továbbiakban: **Banki Tartozáskimutatás I.**) alapján a teher pontos összegét. A **Banki Tartozáskimutatás I-ből** ki kell, hogy tűnjön, hogy mekkora összeg megfizetése szükséges ahhoz, hogy a teher jogosultja kiadja a tehermentesítéshez szükséges törlési engedélyeket. A **Banki Tartozáskimutatás I-nek** tartalmaznia kell a teher jogosultjának **elvi hozzájárulását** is a terhek törléséhez a fenti összeg megfizetésének esetére, valamint azt a **technikai** (hitel-elszámolási, stb.) **számlaszámot**, ami az eladó tartozásának elszámolására, kiegyenlítésére szolgál (ahová a teher jogosultja az előtörlesztést elfogadja). A **Banki Tartozáskimutatás I-t** Vevőnek az adásvételi szerződéssel együtt be kell mutatnia az utolsó vételárrészt finanszírozó MGV Zrt.-nek, ez szükséges a hitel elbírálásához. Az adásvételi szerződésben szerepelnie kell annak a **technikai** (hitel-elszámolási, stb.) **számlaszámnak**, ami az eladó tartozásának elszámolására, kiegyenlítésére szolgál (ahová a teher jogosultja az előtörlesztést elfogadja). Ez a számlaszám **nem** egyezhet meg az eladó saját bankszámla-számával..
- c) Az eladó köteles a vevő által saját erőből finanszírozott vételárrészeteket (ide értve a foglalót is) az ingatlan tehermentesítésére fordítani.
- d) Az utolsó vételárrészt finanszírozó MGV Zrt. a hitelbírálásához még nem várja el, hogy önerő megfizetése, vagy bármilyen pénzmozgás megtörténjen vevő és eladó között. **A Kölcsön folyósításának lesz feltétele az önerő megfizetése.**
- e) A vételár önerő-részének megfizetését követő 10 (tíz) munkanapon belül eladónak a Banki Tartozáskimutatás I. előírásainak megfelelő, a teher jogosultjától származó nyilatkozattal igazolnia kell, hogy ez a pénz teljes egészében az eladó tartozását csökkentette (a továbbiakban: **Banki Tartozáskimutatás II.**). A **Banki Tartozáskimutatás II-nek** legalább annyival kisebb összeget kell mutatnia a **Banki Tartozáskimutatás I-hez** képest, amekkora az önerő.
- f) Az MGV Zrt. a **Banki Tartozáskimutatás II.** alapján, a kölcsönszerződésben rögzített valamennyi feltétel teljesülését követő 3 (három) banki napon belül utalja az eladó fennálló tartozásának a maradék részét (a továbbiakban: **Folyósítás I.**) arra a megadott **technikai számlaszámra**, ami a **Banki Tartozáskimutatás II-n**, és az adásvételi szerződésben is szerepel A **Banki Tartozáskimutatás II.** értéknapja az MGV Zrt-vel előzetesen egyeztetett időpont.

- g)** A Folyósítás I-et követően eladó köteles intézkedni a terhek törlésére vonatkozó dokumentumok beszerzése iránt és azt a Folyósítás I-et követő 10 (tíz) munkanapon belül köteles átadni a vevő részére. Ha a teher(ek) törlésére vonatkozó nyilatkozat kiadásra került a teher jogosultja részéről, és a teher(ek) határozattal törlésre kerültek, amelyet a Vevő tulajdoni lappal igazol az MGV Zrt. felé, úgy a fennmaradó kölcsönösszeget az MGV Zrt. **közvetlenül** az eladónak **a saját bankszámlájára** folyósítja (a továbbiakban: **Folyósítás II.**). A terhek törlése iránti eljárás során, soron kívüli ügyintézészt kell kérni.
- h)** A **Folyósítás II** megtörténtéhez a kölcsönszerződésben rögzített feltételek teljesülése, így különösen az ingatlanra bejegyzett terhek törlése szükséges.
- i)** A felek az adásvételi szerződésben hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a későbbiek során benyújtásra kerülő- az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján rögzített terhekre vonatkozó –törlési engedélyeket hozzájárulásuk alapján legelőször intézze, ezáltal az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vevői tulajdonjog bejegyzés előtt vagy azzal egyidejűleg tehermentesítse. A felek vállalják továbbá, hogy külön okiratba foglalt rangsorcsere megállapodás szükségessége esetén ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek. **Ide nem értendő a zálogjog, az ahhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom vagy elidegenítési tilalom, illetve a végrehajtási jog törlése iránti kérelem, az Inyvtv. 7.§ (5) bekezdése alapján.**

2019-01-24

MGV Zrt.