

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSEK MINIMÁLIS TARTALMI ELEMEI

Felhívjuk ügyfeleink figyelmét, hogy az adott ügyletre vonatkozóan Társaságunk, mint hitelező a **hitelbírálat során az ügylet egyedi sajátosságaira tekintettel további feltételeket is előírhat a kölcsönszerződés megkötéséhez, vagy akár a folyósításhoz**, amelyre tekintettel minden esetben javasoljuk, hogy a véglegesített adásvételi szerződés tervezetét - annak aláírása előtt – **véleményezés céljából küldjék meg Társaságunknak a [jog@bg.hu](mailto:jog@bg.hu) e-mail címre.**

Felhívjuk a figyelmüket, hogy a Társaság véleményezése kizárólag a Társaság saját részére történik, a folyósítási feltételek teljesülésének és a biztosítéki jogok bejegyezhetőségének ellenőrzésére szolgál, és nem jelenti a bejegyzési kérelmek ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti megfelelőségét és a tulajdonjog bejegyezhetőségét sem, így azért kizárólag az adásvétel során az ügyfél képviselőjében eljáró jogi képviselő felelős.

**Az ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSNEK - a vonatkozó jogszabályok szerinti kötelező formai és tartalmi kellékeken túl – az alábbi, hitelügylet szempontjából lényeges adatokat és szerződéses rendelkezéseket is tartalmaznia kell:**

- Az **ingatlan alapvető adatait**, úgymint helyrajzi számát - vagy várható helyrajzi számát -, a település nevét, a belterületi/külterületi jellegét, természetbeni címét, új építésű lakás esetében a beruházás jogerős és végrehajtható építési engedélyének számát, társasház alapítás előzetes feljegyzésének tényét; a megvásárlásra kerülő ingatlan azonosítására szolgáló további adatokat, úgymint épület, lépcsőház, emelet, ajtó, a társasházi közös tulajdonból az Ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányadot, lakás alapterületét, szobáinak számát.
- **Egyéni vállalkozó esetén** az alábbi adatokat, mindenképp szerepeltetni szükséges a szerződésben, azzal, hogy egyéni vállalkozó esetén a jogszabályi előírások értelmében az egyéni vállalkozó gazdasági tevékenysége során az „egyéni vállalkozó” megjelölést (vagy annak e.v. rövidítését) és nyilvántartási számát neve (aláírása) mellett minden esetben köteles feltüntetni:

*„[\*] egyéni vállalkozó (születési neve: [\*], anyja neve: [\*], születési helye, ideje: [\*], [\*]., székhelye: [\*], adószáma: [\*], statisztikai számjele: [\*], nyilvántartási száma: [\*], vállalkozói igazolvány száma: [\*], személyi azonosító jele: [\*], lakcíme: [\*])”.*

- **Egyéb gazdálkodó szervezet esetén** az alábbi adatokat, mindenképp szerepeltetni szükséges a szerződésben:

*„[\*] Társaság (cégjegyzékszám: [\*], székhelye: [\*], statisztikai számjele: [\*] képviseli: [\*], a képviseletre jogosult nevének és tisztségének feltüntetését a Társaság megjelölésénél; valamint a szerződő fél ügyleti minőségét (például: eladó, vevő, hasznélvező), továbbá a képviseletre jogosult nevének és tisztségének feltüntetését az adásvételi szerződés utolsó oldalán a szerződő felek aláírásánál is)”.*

- Amennyiben a vételár általános forgalmi adót tartalmaz, az Ingatlan **nettó és bruttó eladási árát, az eladási ár ÁFA tartalmát**, mindezeket ingatlanonkénti bontásban; valamint annak megjelölését, hogy mely szerződő fél az ÁFA fizetésre kötelezett. Felhívjuk a figyelmet, hogy az ÁFA megfizetésének elsősorban az önerőből kell eleget tenni; a vételár Áfa tartalma – az esetek többségében – nem finanszírozható a hitelből.
- A **vételár megfizetésének ütemezését és esedékességét**, a *fizetési határidőket* minden esetben **konkrét naptári napon** kérjük meghatározni, míg a **vételár teljesítési helyét** a bankszámla tulajdonosának és számlaszámának pontos megadásával kérjük meghatározni.
- **Az igénybevett hitel megjelölését az alábbiak szerint:**  
*„Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan megvásárlásához a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság (székhely: 1025 Budapest, Szépvölgyi út 6. cégjegyzékszám: Cg. 01-10-047028) által ingatlanfedezet mellett nyújtott **Széchenyi Mikrohitel MAX+** hitelt kívánja igénybe venni.”*
- **Az eltérő hitelösszeg esetére az alábbiakat:**  
*„Abban az esetben, ha a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság a Vevő kölcsönigényét nem vagy a kérelmében foglaltaknál alacsonyabb összegben támogatja, a Vevő köteles a különbözetet egyéb forrásból kiegyenlíteni. Eladó kijelenti, hogy a Vevő ennek megfelelő teljesítését is elfogadja.”*

• **A biztosítékokra vonatkozóan az alábbiakat:**

„A Vevő az Ingatlan megvásárlásához az igénybe venni kívánt kölcsön biztosítására az Ingatlanon jelzálogjogot, vételi jogot alapít a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság javára, amely biztosítéki szerződés hatályba lépése és ezen biztosítéokra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelem széljegyként történő feltüntetése a kölcsön folyósításának előfeltétele, a Vevő továbbá a jelzálogjog és vételi jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság javára. A Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg a hitelösszeg és járulécai erejéig a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság javára első ranghelyű jelzálogjog, vételi jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön az Ingatlan vonatkozásában bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a Vevőt megillető egész tulajdoni illetőségre. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság által nyújtott kölcsönösszeg folyósítását követően a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság írásbeli hozzájárulása nélkül nem jogosultak a jelen szerződés megszüntetésére vagy módosítására.”

• **A tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartása, valamint a bejegyzési engedély vonatkozásában az alábbi ingatlan-nyilvántartási rendelkezéseket:**

„Az Eladó kijelenti, hogy a vételár teljes kiegyenlítése napjával külön nyilatkozatban (a továbbiakban: Bejegyzési Engedély) feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő Ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kéri a Földhivatalt, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján tartsa függőben és a Bejegyzési Engedély benyújtását követően pedig a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.”

„Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bejegyzési Engedélyt 5 eredeti példányban a [\*] Ügyvédi Irodánál ([\*].), mint letéteményesnél (a továbbiakban: Letéteményes) letétbe helyezi, aki a Bejegyzési Engedély letétbe vételével egyidejűleg köteles a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság részére letéti igazolást kibocsátani, a Bejegyzési Engedély fénymásolatával együtt, ezen okiratokat a vevők legkésőbb a vonatkozó kölcsönszerződés megkötésekor kötelesek a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársasághoz benyújtani.”

„A Letéteményes a Bejegyzési Engedély 2 példányát jogosult és köteles a Vevőnek kiadni, fennmaradó 3 példányát pedig ezzel egyidejűleg a Földhivatalhoz bejegyzés végett benyújtani, amennyiben

- (i) az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltnak kijelenti, hogy a Vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződésben meghatározott határidőig megfizette; vagy
- (ii) a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság bankszámlakivonattal igazolja Letéteményes felé, hogy az utolsó vételárrészlet – ezáltal az adásvételi szerződésben meghatározott teljes vételár – határidőben az adásvételi szerződésben meghatározott számlaszámra megfizetésre került.”

**Az ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS elkészítése és szerkesztése során kérjük legyenek figyelemmel az alábbi előírásokra:**

- Kérjük, hogy az adásvételi szerződéseknél a vételár **fizetési határidő** tekintetében a **90 napos** határidőtől rövidebb határidőt NE jelöljenek meg!
- **Egységes szerkezetű adásvételi szerződés módosítása** esetében szükséges annak dátumával megegyező bejegyzési engedély és ügyvédi letéti igazolás készítése is.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a **bejegyzési engedélynek** a szerződést kötő felek adatait az adásvételi szerződésben feltüntetett adatokkal egyezően kell tartalmaznia (ügyletkötői minőség feltüntetése, állampolgárság stb.).
- **Új építésű társasházi lakás megvásárlása** esetén a kölcsönből teljesítendő utolsó vételárrész folyósításának feltétele a **társasházi albetét ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése** és azon Társaságunk biztosítéki jogainak legalább széljegyben való feltüntetése.

- **Társaságunk minden esetben csak a hitel összegén felüli vételárrész maradéktalan megfizetése után folyósít, akkor, ha a hitelből finanszírozni kívánt vételár-hátralék végső fizetési határideje a folyósítás időpontjáig még nem járt le.** Amennyiben a fizetési határidő már letelt, szükséges az Eladó azon nyilatkozata, amelyben a fizetésre póthatáridőt biztosít, amely idő alatt a szerződéstől nem áll el és kijelenti, hogy a vételárrész késedelmes megfizetése esetén a vevővel szemben késedelmi kamat, kötbér vagy bármely egyéb igényt nem támaszt, továbbá kijelenti, hogy ilyen igényt eddig sem támasztott.
- Társaságunk a Vevő, mint adós és közte, mint hitelező közötti kölcsönszerződés megkötését és a kölcsönszerződésben meghatározásra kerülő **folyósítási feltételek Vevő általi teljesítését követően közvetlenül az Eladó részére utalja** a hitelösszeget, amelynek - egyebek mellett - előfeltételét képezi (i) a vételár BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság által finanszírozott vételárhátralékon kívüli teljes összegének Vevő általi megfizetése és ennek Eladó, ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt nyilatkozatával történő igazolása, (ii) Vevő nevére szóló végszámla Vevő részére történő kiállítása és átadása, (amennyiben az eladó számlaadásra kötelezett), és (iii) a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez adott ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas hozzájáruló nyilatkozat (bejegyzési engedély) Vevő javára történő letétbe helyezése az Eladó jogi képviselőjénél és ennek letéti igazolással történő igazolása.
- **Haszonélvezeti jog jogosult esetén** meg kell jelölni a kölcsönből fizetendő vételárrész eladó(k), illetve haszonélvezeti jog jogosult(ak) közötti megosztását (kivéve, ha a haszonélvezeti jog jogosult ingyenesen lemond jogáról).
- **Több eladó esetén**, amennyiben a kölcsönből fizetendő utolsó vételárrészt több eladó részére kell teljesíteni, akkor a teljesítési helyeket (számlaszámokat) és a vételárrészek eladók közötti megosztását pontosan meg kell jelölni.
- Az adásvételi szerződés **semmilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt nem tartalmazhat**, az adásvételi szerződés az aláírásával hatályba lép.
- Ha az adásvételi szerződést a nyilatkozattevő helyett **meghatalmazott** írta alá, csatolni kell a meghatalmazást is eredeti példányban, valamennyi szerződéshez, amelyet a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségek szerint kell kiállítani.
- Amennyiben az adásvételi szerződést kötő ügyfelek közül **valamelyik fél nem magyar állampolgár**, akkor kétnyelvű okiratot kell készíteni, vagy az okiratban rögzíteni kell, hogy annak tartalmát a tanú/tolmács/okiratot hitelesítő személy a nyilatkozó személynek megmagyarázta.
- Amennyiben a vevő egyéni vállalkozó és a megvásárolt ingatlan lesz a fedezet, vagy az ingatlan biztosítékot nyújtó fél természetes személy, úgy szükséges a **családi állapotról** nyilatkozni. Amennyiben a nyilatkozó az ingatlant házasság/élettársi jogviszony alatt szerezte úgy az alábbi eljárás várható (i) a telekkönyvön kívüli tulajdonos (házastárs/élettárs) biztosítéknyújtóként bevonásra kerül a kölcsönügyletbe, vagy (ii) házassági vagyoni jogi szerződés benyújtása szükséges a Hitelező felé (közjegyző által készített vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt szerződés, amelyben a házastárs felek a hiteltartozás fennállásának időtartamára visszavonhatatlanul kijelentik, hogy (i) az ingatlan, amely a szóban forgó hitel fedezetéül szolgál az adós, mint házastárs külön vagyonát képezi, vagy (ii) a hitelben adósként nem szereplő házastárs kijelenti, hogy fenti ingatlanra semmilyen formában és jogcímen igényt nem támaszt, vagy (iii) a hitelt az adós, mint házastárs a házastársak által az ő különvagyonának tekintett forrásból törleszti.
- **Osztatlan közös tulajdonban** lévő ingatlan tulajdoni hányad **megvásárlása** esetén az adásvételi szerződés mellékleteként csatolni kell (i) a közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt **Ingatlan használat megosztási megállapodást** eredeti példányban, és az Ingatlan használat megosztását ábrázoló, az adásvétel tárgyát kiemelt színnel körül határolt **vázrajzot**. A vázrajzot úgy kell elkészíteni, hogy a megállapodás szövegében foglalt megjelölést, számozást tükrözze. Mind az Ingatlanhasználati megállapodást, mind a vázrajzot valamennyi tulajdonosnak alá kell írnia; (ii) az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozóan (amennyiben a vevő nem tulajdonostárs), valamennyi **elővásárlásra jogosult tulajdonostárs nyilatkozatát**. Ezen nyilatkozat akkor is szükséges, ha pl. társasházi lakásnál az alapító okiratban ki van kötve az elővásárlási jog a többi tulajdonostárs javára. Amennyiben elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatát az ügyfél nem tudja becsatolni, akkor megfelelő az elővásárlási jog gyakorlására felhívás kiküldésének a tanúsítása a visszaérkezett boríték, tértivevény másolata az eredeti bemutatása mellett.

• **Terhelt ingatlan megvásárlásának finanszírozására kizárólag egyedi döntés alapján van lehetőség, az alábbi szabályszerűségek mentén:**

- Amennyiben a megvásárlandó ingatlan, vagy ingatlan tulajdoni hányad haszonélvezeti joggal, tartási, életjáradéki, özvegyi joggal, használati joggal, visszavásárlási joggal, vételi joggal, vagy végrehajtási joggal terhelt, valamint ha az ingatlanra tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye, zárlat, zár alá vétel, biztosítási intézkedés, elidegenítési és terhelési tilalom van feljegyezve, vagy más vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyen szerepel, vagy bármilyen egyéb a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozó teher vagy tény van bejegyezve, úgy a kölcsön folyósításának a feltétele, hogy ezen terhek az ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre kerüljenek.
- Amennyiben a megvásárolni szándékozott ingatlan az eladó által igénybevett kölcsönrel terhelt, úgy az ügylet egyedi döntés alapján finanszírozható, de

- az ingatlant terhelő tartozást, az eladónak önerőből vagy a vételár hitelösszeget meghaladó részéből kell kiegyenlítenie, majd a teher törlése iránt intézkednie kell, mert a kölcsön folyósításának a feltétele, hogy a terhek az ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre kerüljenek;

- ha a vételár hitelösszege felüli része nem elegendő az ingatlant terhelő tartozás kiegyenlítéséhez, úgy egyedi döntés alapján lehetőség van a kölcsön több részletben történő folyósítására, ahol az utolsó részlet folyósításának a feltétele, hogy a terhek az ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre kerüljenek;

- ha a megvásárlandó ingatlan az eladó projekt hitelével terhelt, úgy a kölcsön folyósításának feltétele, a jelzálogjogosult pénzüintézet által kibocsátott feltételes törlési nyilatkozat, amelyben vállalja, hogy a hitelösszeg eladói bankszámlán – vagy az adásvételi szerződésben megjelölt egyéb pl. óvadéki számlán – történő jóváírását követően kibocsátja az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó törlési engedélyt, kérjük ezt az alábbiaknak megfelelően szerepeltetni az adásvételi szerződésben:

*„Eladó vállalja, hogy a teljes vételár megfizetését követő [\*] banki napon belül beszerzi az Ingatlanra a [\*] mint finanszírozó bank javára, a beruházás megvalósítását finanszírozó hitel biztosítékaként bejegyzett terhek törlésére vonatkozó törlési engedélyt, és ennek biztosítására a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg átadja a Vevő részére a finanszírozó bank ilyen tartalmú előzetes kötelezettségvállalását.”*

- szükséges rangsorcsere nyilatkozat, amelyben az eladó és a vevő is hozzájárulnak ahhoz, hogy az elintézés sorrendjében a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme és a teher törlési kérelme helyet cseréljenek, ezáltal tehermentes ingatlanra kerüljön bejegyzésre a vevő tulajdonjoga és ha a megvásárlandó ingatlan egyben a hitel fedezete is, úgy azt követően a Társaságunk javára szóló zálogjog és vételi jog.

**Az INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI (FÖLDHIVATALI) KÉRELMEK benyújtása során kérjük az alábbiak betartását:**

- Ha a vevő és az eladó is gazdálkodó szervezet, akkor mind a vevő mind pedig az eladó képviselőjének aláírási címpéldánya vagy a jogszabályi előírásoknak megfelelő aláírásminta földhivatal által érkeztetett példányát Társaságunkhoz szükséges benyújtani (amennyiben a vevő, illetve eladó cég képviselőjének aláírási címpéldánya vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmintája a cégbírósághoz benyújtásra került és ezt a tényt a cégjegyzék tartalmazza, úgy nem szükséges benyújtani Társaságunkhoz a képviselők aláírási jogosultságát igazoló eredeti okiratot).

Amennyiben a cégjegyzék alapján nem került benyújtásra az érintett cég képviselőjének aláírási címpéldánya vagy aláírásmintája, de ezen iratok már korábban benyújtásra kerültek a földhivatalhoz, akkor a földhivatali kérelemben hivatkozni szükséges az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 37. § (3) bekezdésére, feltüntetve a földhivatali iktatószámot, amelyen nyilvántartásba vételre kerültek ezen iratok, és a kérelemben nyilatkozni, hogy azokban változás nem következett be. Az ennek megfelelően kiállított ingatlan-nyilvántartási kérelem dokumentumok tervezetét – még aláírást megelőzően, ellenőrzés végett - Társaságunkhoz benyújtani szükséges.

- **Aláírásmintát Társaságunk képviseleti jog igazolására kizárólag abban az esetben fogad el, amennyiben az az alábbiaknak megfelelő szövegezést tartalmazza:**

*„A jelen aláírásmintát, mint a [\*] Társaság 202[\*]. [\*] [\*]. napján kelt létesítő okiratát készítő/szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd/kamarai jogtanácsos a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 9. § (3) bekezdése alapján ellenjegyzem. Kijelentem, hogy az aláírásminta az általam készített bejegyzési/változásbejegyzési kérelem mellékletét képezi.”*