

K&H Bank Zrt.

1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.
telefon: (06 1/20/30/70) 335 3355
fax: (06 1) 328 9696
Budapest 1851
www.kh.hu • bank@kh.hu

Adásvételi szerződés kötelező alaki és tartalmi követelményeire vonatkozó szabályok (Magánszemélyek részére)

Kedves Ügyfelünk!

Amennyiben Ön lakás vásárlás céljára igényel hitelt a K&H Bank Zrt-től, a hitelbírálati folyamat során be kell nyújtania az ingatlan vásárlására vonatkozó adásvételi szerződést, amelynek meg kell felelnie a jogszabályokban és a bank hitelnyújtásra vonatkozó szabályaiban elvárt alaki és tartalmi követelményeknek.

Az ingatlan adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokat a 2025. január 15. napján hatályba lépett

- az ingatlan – nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény,
- az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021 évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm rendelet, valamint
- az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény

határozza meg.

Jelen tájékoztatóban összefoglaltuk Önnek a jogszabályok által támasztott legfontosabb elvárásokat, valamint a sikeres hitelbírálat érdekében alkalmazandó, a Bank által elvárt feltételeket. Ezzel a tájékoztatóval is szeretnénk Önnek segítséget nyújtani a minél gyorsabb ügyintézéshez. Mivel a fenti jogszabályok az ingatlannyilvántartással kapcsolatos eljárásokat gyökeresen megváltoztatják és új alapokra helyezik, a hatálybalépést követő gyakorlati tapasztalok alapján jelen tájékoztatónk módosulhat.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy az ingatlan adásvételi szerződés csak írásban érvényes és azt ügyvédnek kell ellenjegyeznie vagy közjegyzői okiratba kell foglalni.

Az ingatlan adásvételi szerződést az azt ellenjegyző ügyvéd készíti a jogszabályokban foglalt elvárásoknak megfelelően, így a jogszabály kötelező formai és tartalmi kellékeire vonatkozó információk első sorban az Ön tájékoztatását szolgálja, hiszen az eljáró ügyvéd ezekkel tisztában van. Az ő számára érdemi információt a banki hitelnyújtás érdekében megfogalmazott elvárások jelentenek. Kérjük, hogy jelen dokumentum tartalmáról tájékoztassa az adásvételi szerződést elkészítő ügyvédet még az adásvételi szerződés megkötése előtt!

Jelen dokumentumban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, továbbá az egyedi esetek sajátosságára tekintettel, a K&H Bank Zrt. a felsorolt feltételektől eltérő, vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírhatja az adásvételi szerződésben.

1) Az ingatlan adásvételi szerződés kötelező formai kellékei:

- Írásbeliség:** Az adásvételi szerződés kizárólag írásban érvényes **és ügyvédnek kell ellenjegyeznie (vagy közjegyzői okiratba kell foglalni)**. Amennyiben a szerződést aláíró felek valamennyien természetes személyek és rendelkeznek elektronikus aláírással, úgy a szerződés elektronikus magánokirati formában is létrejöhet. Az ügyvédi ellenjegyzés, okiratszerkesztés szabályait és az okirat alakiságát a mindenkor hatályos ingatlan-nyilvántartási törvény és ügyvédi törvény határozza meg, melyet az okiratot szerkesztő ügyvéd köteles betartani.
- Nyilvánvaló azonosíthatóság:** A felek aláírásának az ingatlannyilvántartásról szóló törvény értelmében nyilvánvalóan azonosíthatónak kell lennie. A nyilvánvaló azonosíthatóság azt jelenti, hogy a felek, aláírásuk

alatt, olvashatóan megjelölték saját nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (pl.: Eladó, Vevő, Haszonélvező) Ha a szerződés elektronikus úton kerül aláírásra, úgy a szerződő feleknek azt minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírással kell ellátniuk.

c) Több lapból álló okira-ra vonatkozó feltételek: Több lapból álló papír alapú adásvételi szerződés esetén a lapokat folyamatos sorszámozással kell ellátni, valamint a szerződő felek vagy az okiratban arra meghatalmazott félnek, az ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek eredeti kézjegyjét kell, hogy tartalmazza az okirat minden egyes oldalán.

d) Keltezés helye és ideje

2) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:

a) Szerződő felek adatai

- i) Magánszemély esetén (családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja születési neve, lakcím, személyazonosító jel, (adóazonosító jel, állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat)
- ii) Gazdálkodó szervezet esetén (név vagy cégnév, statisztikai azonosító, székhely, a nyilvántartást vezető szerv megnevezése, cégjegyzékszám vagy bírósági bejegyzés száma, törzsszám)

b) Az ingatlan(ok) pontos megjelölése (település neve, természetbeni cím (utca, házszám), az ingatlan fekvése, helyrajzi szám, a változással érintett tulajdoni hányad.)

c) az ingatlan terheinek feltüntetése, valamint ezen terhek jogi sorsának rendezésére vonatkozó megállapodás

d) az ingatlanátruházás jogcíme (adásvétel)

e) az ingatlan vételárának összege, megfizetésének módja és ütemezése

- i) Az adásvételi szerződésnek magában kell foglalnia a pontos összeggel meghatározott vételárat, amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, a vételárrészletek összegét és esedékességét (naptári nap megjelölésével). A Bank elvárja, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza az Eladó kötelezettségvállalását arra nézve, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a kölcsönfolyósítást megelőzően esedékessé vált vételárrészletek megfizetését.
- ii) A szerződésben a vevőnek nyilatkoznia kell arról, hogy az egyes vételárrészletek kiegyenlítésére mikor és milyen forrásból fog sor kerülni, továbbá, hogy a vételár kiegyenlítéséhez a K&H Bank Zrt-től milyen forrást kíván igénybe venni (pl.: munkáltatói támogatás, lakás-előtakarékossági megtakarítás, stb.).
- iii) A Bank által nyújtott kölcsönre vonatkozóan rögzíteni szükséges az adásvételi szerződésben, hogy a vevő a saját forrásokból származó önerő megfizetését követően az utoljára esedékes vételárrészletet kívánja a K&H Bank Zrt-től felvett bankkölcsönből kiegyenlíteni oly módon, hogy a Bank a kölcsönösszeget közvetlenül átutalja az eladó(k) által, az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlá(k)ra. A szerződésben a teljesítésére megjelölt bankszámla (letéti számla) számát, és a bankszámla (letéti számla) tulajdonosának a nevét is meg kell adni. Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárrész eladók, illetve a haszonélvezeti eladók közötti megoszlását, kivéve, ha a haszonélvező ellenérték nélkül mond le a haszonélvezeti jogáról. Ez utóbbi esetben ezt a tényt kell rögzíteni a szerződésben. Több eladó esetén természetesen lehetőség van arra, hogy csak az egyikük számláját jelöljék meg, azonban ebben az esetben tartalmaznia kell a szerződésnek, hogy az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Fontos kiemelni, hogy az utóbbi esetben a hitelnyújtó Bank a vételár eladók közötti megosztásával kapcsolatban semminemű felelősséget nem vállal.
- iv) A kölcsönből fizetendő vételárrész teljesítésének határidejét célszerű a Bank által a kölcsön folyósításának várható időpontjával kapcsolatban adott tájékoztatás figyelembevételével megállapítani. Felhívjuk a figyelmet, hogy a vételár megfizetésének úgy kell megtörténnie, hogy a vevő tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges **bejegyzési engedély** az alábbi, 2. f) pontban hivatkozott „tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog” felfüggesztő hatályának megszűnését megelőzően benyújtásra kerülhessen a földhivatalhoz. A vevő korlátozásmentes tulajdonszerzésének biztosítása érdekében a Bank elvárja, hogy a vételár utolsó részletének megfizetése megtörténjen lefeljebb 20 nappal a vevői jog felfüggesztő hatályának megszűnését megelőzően (ennek érdekében természetesen a kölcsön folyósítási feltételeit is azt az időpontot megelőzően teljesíteni kell)
- v) A Bank sem ügyfele, a vevő, sem az eladó irányába nem vállal felelősséget arra az esetre, ha a kölcsön folyósítási feltételeinek teljesítésére, így a kölcsön folyósítására csak a vételár fizetési határidő elteltét követően kerülne sor. Abban az esetben, ha a folyósítási feltételek csak a vételár esedékességének

időpontját követően teljesülnek, a Bank a kölcsönt csak abban az esetben folyósítja ha az eladó (több eladó esetén valamennyi Eladó egybehangzóan) nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy adásvételi szándékát a továbbiakban is fenntartja, az adásvételi szerződéstől nem kíván elállni, a késedelem jogkövetkezményeit a Bankkal szemben nem érvényesíti és a késedelemmel kapcsolatos fizetési kötelezettségek teljesítése sem az ingatlan tulajdonjogának a vevő részére történő bejegyzését, sem a Bank zálogjogának bejegyzését nem hátráltatja.

vi) Abban az esetben, ha a hitelbírálat eredményeképpen a Bank által nyújtható kölcsönösszeg nem éri el az adásvételi szerződés szerinti utolsó vételár részlet összegét és az adásvételi szerződés nem tartalmaz ilyen tartalmú rendelkezést, a folyósítás érdekében szükséges az adásvételi szerződés arra irányuló módosítása, hogy a különbözet összegét a vevő saját forrásai terhére köteles megfizetni. A kölcsön folyósításának feltétele ebben az esetben az eladó arra vonatkozó, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozata, hogy a kölcsönösszeg és az utolsó vételár részlet összegének különbözete a vevő részéről megfizetésre került.

f) **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevő jog** Amennyiben az eladónak a tulajdonjog bejegyzéshez történő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulás későbbi feltételek teljesülésétől függ, az eladó tulajdonjogát a vételár maradéktalan kifizetéséig fenntartja. Ilyen esetben a Bank a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódóan tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jog** ingatlannyilvántartási bejegyzését fogadja el. A jogszabály alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek által megállapított határozott időtartamra, ilyen megállapodás hiányában 5 évre jegyzi be a földhivatal az ingatlan tulajdoni lapjára. A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevő jog az arra vonatkozó bejegyzési kérelem földhivatalhoz történő benyújtásától számított 6 hónapig felfüggesztő hatállyal bír. (Természetesen az ennél rövidebb, határozott időre alapított vevői jog felfüggesztő hatálya csak a határozott időtartam lejártáig tart). A felfüggesztés hatálya alatt a földhivatal nem bírálja el az eladóval szemben esetlegesen érvényesített igényeket (kérelem, bírósági elrendelés, hatósági felhívás). Ha a vevő tulajdonjogának bejegyzése a felfüggesztő hatály tartama alatt megtörténik, ezek az igények elutasításra kerülnek. Ha vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme ezen időtartamon túl kerül benyújtásra, úgy előfordulhat, hogy időközben az eladót érintő jogok kerülnek bejegyzésre az ingatlan tulajdoni lapjára. A fentiek alapján a Bank elvárja, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzése a vevői jog felfüggesztő hatályának fennállta alatt megtörténjen. Abban az esetben, ha a bejegyzési engedély kiadására az adásvételi szerződés feltételei alapján előreláthatóan a vevői jog bejegyzésére irányuló kérelem földhivatalhoz történő benyújtását követő 6 hónapon túl kerülne sor, a Bank elvárja, hogy a felek a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 6 hónapos határozott időre alapítsák és az adásvételi szerződés tartalmazza a felek megállapodását a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ismételt bejegyzésére vonatkozóan.

g) **A bejegyzési engedély** a vevő adásvételi szerződéssel megszerzett tulajdonjogának ingatlannyilvántartási átvezetéséhez

i) amennyiben az eladó a vevő tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez további feltételek bekövetkezése nélkül, már az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul, úgy az eladónak a tulajdonjog bejegyzéséhez való feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (**bejegyzési engedély**) az adásvételi szerződés tartalmazza

ii) amennyiben a vevő tulajdonjogának bejegyzése a szerződésben rögzített feltételektől függ, a szerződés tartalmazza az eladó arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe helyezte, továbbá a bejegyzési engedély letétből való kiadásának feltételei, ideértve a letétkezelő ügyvéd kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésétől számított 2 napon belül, de legkésőbb a bejegyzett vevői joghoz kapcsolódó felfüggesztő hatály megszűnését megelőzően benyújtja az illetékes földhivatal részére.

h) **a birtokbaadás feltételei**

i) **az adásvételi szerződés megszüntetésével** kapcsolatos feltételek

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a felek arra vonatkozó megállapodását, hogy hitelszerződés aláírását követően az adásvételi szerződés megszüntetése kizárólag a Bank előzetes írásbeli jóváhagyásával kerülhet sor, továbbá, hogy abban az esetben, ha az adásvételi szerződés megszüntetésére a kölcsön folyósítását követően kerül sor, a kölcsönből folyósított vételár részletet nem a vevő, hanem a Bank részére szükséges visszautalni, arra bankszámlára, ahonnan a kölcsön folyósítása megtörtént, vagy amelyet a Bank erre kifejezetten erre a célra megadott.

j) Speciális rendelkezések

i) **Haszonélvezeti jog/özvegyi jog** esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a jog jogosultjainak a tulajdonjog bejegyzéséhez, illetve a haszonélvezeti jog/özvegyi jog törléséhez való hozzájárulását. Amennyiben az adásvételi szerződésben nem szerepel a haszonélvezeti jog/özvegyi jog törléséhez való hozzájárulás vagy ha a haszonélvezeti/özvegyi jogról való lemondás ellenérték fejében történik, a haszonélvezeti/özvegyi jogról lemondó nyilatkozatot a tulajdonjog átruházó nyilatkozattal együtt ügyvédi letétbe szükséges elhelyezni.

ii) Amennyiben az ingatlanon más személyeknek/intézményeknek **elővásárlási joga** áll fenn, (az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a társasházi alapító okirat a többi tulajdonostárs részére elővásárlási jogot biztosít, az ingatlan-nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy az ingatlanon jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn) és a tulajdonjog bejegyzését adásvétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik az ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Korm rendelet 43.§-a szerint szükséges eljárni, és az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a pontos eljárást, amely szerint

- ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – be kell szerezni a jogosult írásos nyilatkozatát arról, hogy a vételi ajánlat pontos ismeretében elővásárlás jogával nem kíván élni.

illetőleg,

- ha az elővásárlásra jogosult nem nyilatkozott, akkor a vevő köteles igazolni az ingatlannyilvántartást vezető hatóság felé, hogy az elővásárlási jog jogosultját nyilatkozattételre felszólították (tértivevény, átvételi elismervény, társasházi alapító okirat erre vonatkozó szabálya szerint a kifüggesztés megtörtént).

Az elővásárlásról való lemondás szabályait abban az esetben is alkalmazni kell, ha az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok csak egy részére, vagy tartozékára vonatkozik elővásárlási jog.

iii) Amennyiben **a megvásárolni kívánt ingatlan nem tehermentes és az eladó önerőből nem rendezi a terheket**, a Bank az eladó hitelezőjének teljesíti a tehermentesítéshez szükséges összeg erejéig.

A bankkölcsönből történő **tehermentesítésre figyelemmel** az eladó és a vevő megállapodnak abban, hogy a Bankkal megkötésre kerülő **kölcsönszerződés aláírását követően sem eladó, sem vevő nem jogosult az adásvételi szerződéstől elállni**, vagy az adásvételi szerződést bármely módon megszüntetni, az adásvételi szerződést felbontani. Ezen jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy **amennyiben a bankkölcsön összege kisebb a kiváltandó hitel/kölcsön összegénél**, a vevő által a bankkölcsönön felül megfizetett vételárreszeket az ingatlan tehermentesítésére fordítja, **szükség esetén eladó saját forrásból is biztosítani köteles a tehermentesítést**.

A Bank jogosult a bankkölcsönnek a tehermentesítéshez **fel nem használt részét visszatartani** az ingatlanra bejegyzett teher törléséről szóló nyilatkozat földhivatal által érkeztetett példányának Bank részére történő bemutatásáig.

iv) Önkormányzati **bérlakás megvásárlásának** finanszírozása akkor van mód, ha a vevő és az önkormányzat között kötött adásvételi szerződés tartalmazza a vételhez szükséges banki hitel tényét, és az önkormányzat javára nincs semmilyen kikötés (pl. elő- vagy visszavásárlási jog, elidegenítési és terhelési tilalom).

v) Gazdasági társaság **magánszemély (rész) tulajdonosa által a gazdasági társaság tulajdonában lévő ingatlan vásárlásának finanszírozása** a következő feltételek esetén lehetséges:

- az Eladó Kft., vagy Rt.
- megfelelő, reális vételár került rögzítésre az adásvételi szerződésben
- a cégtulajdonos és a cég tulajdonosa teljes mértékben elkülönül egymástól (nem osztatlan közös tulajdon)
- a képviselői szabályok esetleges figyelmen kívül hagyása ne tegye támadhatóvá a szerződést: nem

járhat el a képviselő olyan ügyben, amelyben az ellentétesen érdekelt fél ő maga, vagy olyan személy, akit ugyancsak ő képvisel. (Ez a helyzet olyan cég esetében fordulhat elő, ahol a tulajdonos egyben képviselő is, és nincs másik önálló cégjegyzési joggal rendelkező tisztviselő, aki a társaság nevében a szerződést aláírhatná.) Ez utóbbi esetben megoldást jelent a problémára, ha az érintett magánszemély rendelkezik a társaság ügyletet engedélyező tulajdonosi határozatával vagy a legfőbb szerv hozzájárulásával.

3) Amennyiben a vételár egy része a K&H Bank Zrt-től igényelt otthonteremtési kamattámogatott hitelből és/vagy családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) és/vagy CSOK Plusz jelzáloghitel igénybevételével kerül kiegyenlítésre:

A fenti általános feltételeken túl az adásvételi szerződésnek meg kell felelnie az alábbi feltételeknek is:

- a) Vevőként csak a támogatott személy szerepelhet, házastársak (élettársak) esetén mindkét félnek ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.
- b) Az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem lehet haszonélvezeti vagy használati jog, és nem is kérhető ilyen jog bejegyzése
- c) Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanrész esetén megosztási/használati megállapodást kell kötni, amelyet ügyvéd által ellen kell jegyeztetni vagy közokiratba kell foglaltatni
- d) A lakásnak az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában már rendelkeznie kell használatbavételi engedéllyel. Kivétel ez alól az olyan új lakás vásárlása, amely a támoatási kérelem benyújtásának időpontjában már rendelkezik építési engedéllyel és amelyet gazdálkodó szervezet vagy befektetési alap természetes személy részére történő értékesítés céljára épít vagy építtet, továbbá amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.
- e) **Készpénzben fizethető vételárrész:**
 - i) **CSOK igénybevétele esetén:** a telekárát is tartalmazó **vételár legfeljebb 10%-a fizethető készpénzben**, míg a fennmaradó vételárrész(ek)e)t az eladó által megjelölt fizetési számlára (bankszámla, ügyvédi letéti számla) vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesíteni. A támogatás iránti kérelem elutasításának elkerülése érdekében javasoljuk, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza azt egyértelműen, hogy a már teljesített vételárrészlet(ek)ből a vételár legfeljebb 10 %-a került készpénzben megfizetésre (például „A foglaló összege az eladó részére készpénzben átadásra került.” vagy „Az első vételárrészt a vevő az eladó részére készpénzben megfizette.” stb.)
 - ii) **Otthonteremtési kamattámogatott hitel vagy CSOK Plusz jelzáloghitel esetén:** a **saját erőnek legfeljebb** a telekárát is tartalmazó vételár, lakáscsere esetén az értékkülönböt saját erőből teljesített összegének legfeljebb a megszerezni kívánt ingatlan értéke 10%-ával csökkentett részét az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesíteni. A hitelkérelem elutasításának elkerülése érdekében javasoljuk, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza azt egyértelműen, hogy a már teljesített vételárrészlet(ek)ből a saját erő legfeljebb 10 %-a került készpénzben megfizetésre (például „A foglalóösszege az eladó részére készpénzben átadásra került.” vagy „Az első vételárrészt a vevő az eladó részére készpénzben megfizette.” stb.)
- f) **Lakás vásárlása** esetén a vásárolt lakás **teljes vételárát szükséges feltüntetni az adásvételi szerződésben**. Amennyiben a megvásárolni kívánt lakáshoz ugyanazon adásvételi szerződés keretében garázs/tároló/teremgarázs beállóhely is tartozik, akkor annak vételárát is szükséges külön megjelölni. A garázs és egyéb nem lakáscélú helyiség(ek) vételárának megfizetése önerőből kell, hogy megtörténjen.
- g) Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárát is tartalmaznia kell.
- h) Amennyiben a támogatás iránti kérelemben az igénylők nyilatkoznak arról, hogy a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a célingatlanhoz tartozó földrészletet saját gazdasági tevékenységükhöz kívánják igénybe venni, akkor az adásvételi szerződésben szereplő vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképületre eső hányadokra, igénybe vett támogatás összege kizárólag a lakóépületre jutó vételárhányadra vonatkozhat.
- i) Amennyiben a támogatással érintett lakás megvásárlása kölcsön és a családok otthonteremtési kedvezménye igénybevételével történik, akkor ezt az adásvételi szerződésben is fel kell tüntetni, megjelölve a kölcsön és a családok otthonteremtési kedvezményének várható összegét külön-külön is. **A megítélt kölcsön és a családok otthonteremtési kedvezményének összege** az eladó bankszámlájára, **egy összegben, utolsó részletként** kerül teljesítésre.

4) Adó-visszatérítési támogatás esetén alkalmazandó szabályok:

- a) Az adásvételi szerződés szerinti bekerülési költség finanszírozására a 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet 60.§ (6) bekezdése szerinti adóvisszatérítési támogatás 2021. január 1-jén vagy azt követően kiállított számla alapján képezheti a vételár részét. Az adó-visszatérítési támogatás akkor képezheti a vételár részét, ha kizárólag 5%-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla vagy számlák kerülnek a Bank részére benyújtásra.
- b) Az adó-visszatérítési támogatás, mint vételárrész összege meg kell, hogy egyezzen a telekárát is tartalmazó vételár, illetve a hitelintézet által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség számlájában feltüntetett és a kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó összegével.
- c) Az adóvisszatérítési támogatást a vételár részeként elkülönítetten kell megjelölni, teljesítés helyeként az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlát kell megjelölni.
- d) Az egy helyrajzi számon értékesített lakás és garázs (egyéb nem lakás célú helyiség) esetén a vételárat meg kell bontani 5%, illetve 27%-os ÁFA tartalomra, mert a lakásra eső teljes vételár csak 5% ÁFA tartalmú lehet és erre a részre igényelhető az adó-visszatérítési támogatás. A garázs, vagy egyéb nem lakás célú helyiség vételára pedig 27% ÁFA tartalmú kell, hogy legyen.
- e) Az eltérő helyrajzi (azaz albetét) számon található nem lakás céljára szolgáló helyiség (garázs, tároló) esetében külön adásvételi szerződésben célszerű, hogy történjen az adásvétel. Amennyiben nincs lehetőség külön adásvételi szerződés megkötésére, úgy a d) pont szerint kell eljárni azzal, hogy egyértelműen el kell különíteni a lakás és a garázs, vagy egyéb nem lakás célú helyiség vételárát és azok ÁFA tartalmát.

Egyebekben az Adó-visszatérítési támogatásra jelen tájékoztató 3) pontja szerinti CSOK-kal történő finanszírozási szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

5) Új lakás vásárlása során alkalmazandó további szabályok:

Amennyiben az adásvételi szerződés tárgyát képező új építésű lakás jogilag még rendezetlen (nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel, illetőleg az ingatlan nyilvántartásban a társasházi lakás még nem került bejegyzésre), a fenti szabályokon túl az alábbi többlet követelményeknek kell az adásvételi szerződésnek megfelelnie.

Az adásvételi szerződés fentiekben részletezett kötelező tartalmi elemeken túl ki kell térjen az alábbi kötelezően alkalmazandó rendelkezésekre:

- a) **A műszaki tartalom (kivitelezés) részletei.** (Pl. a vevő az ingatlant a rendelkezésére bocsátott műszaki leírás, alaprajz, engedélyezési és kiviteli tervek, jogerős építési engedély ismeretében vásárolja meg).
- b) **A társasház alapítás, ill. az alapító okirat földhivatali bejegyeztetésének feltételei.**
- c) **A műszaki átadás-átvétel és birtokbaadás időpontja és feltételei.**

Az adásvételi szerződésben szerepeltetni kell az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan az építés alatt álló ingatlan vonatkozásában fennálló tulajdoni hányadát, amin a vevő a társasház bejegyzéséig a vevő tulajdont szerez, azaz *„az adásvétel tárgya a társasház bejegyzésének időpontjáig az építés alatt álló helyrajzi számú ingatlan tulajdoni hányada, ami a társasház bejegyzését követően várhatóan a albetétszámú lakásnak felel meg.”*

A vételár utolsó részletének megfizetése nem történhet korábban, mint a használatba vételi engedély kiadása, társasház esetén a társasház ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése és az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész albetétjének megnyitása.

Új lakás esetén javasoljuk, hogy az adásvételi szerződés hivatkozzon az épületfeltüntetésre és a társasház bejegyzésére vonatkozó ranghelycsere kérelemre is.

6) Társasház beruházás K&H BANK ZRT. által történő finanszírozása során alkalmazandó szabályok:

Amennyiben az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a K&H Bank Zrt. által biztosított értékesítési célú lakásépítési hitelből épül, a fenti szabályokon túl az alábbi plusz követelményeknek kell az adásvételi szerződésnek megfelelnie.

Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:

- a) **Nem természetes személy szerződő fél (nem csak eladó) esetén:**
 - i) név vagy cégnév

- ii) székhely
 - iii) cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma
 - iv) adószám.
- b) **A vásárolt ingatlan térmértéke (m²), helyiségeinek és a társasház közös használatú helyiségeinek felsorolása.**
- c) **A fentiek szerinti 2.) e) pont kiegészül a következőkkel:**
„vii.) Amennyiben a vételár általános forgalmi adót tartalmaz, ingatlanonként, helyrajzi számonként (így lakás, tároló, garázs megjelöléssel például) fel kell tüntetni az ingatlan nettó és bruttó vételárát, a vételár ÁFA tartalmát.”
- d) Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vevő nem élhet a beszámítási jogával egy esetleges eladóval szembeni egynemű és lejárt követelésre hivatkozva.
- e) Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a **K&H Bank Zrt-nél vezetett bankszámlaszámot**, melyre a vevőnek a vételárát maradéktalanul meg kell fizetnie. A project során az épített lakások értékesítéséből befolyó valamennyi, bármely jogcímen történt teljesítésnek erre, a **K&H Bank Zrt-nél** megnyitott, Vállalkozó és Bank közötti megállapodásban is szereplő, azzal megegyező, **elkülönített, zárolt letéti (óvadéki) számlára /Vevők Befizetések Zárolt Számlára/** kell érkeznie.
- f) **A fentiek szerinti 2.) j) iii) pont helyébe a következő lép:**
Amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlan az eladó jogán nem tehermentes (a Bank jelzálogjoga terheli első ranghelyen) és az Eladó önerőből nem rendezte a terheket a Bank az Eladó hitelezőjének (az előző pont szerinti elkülönített, zárolt letéti számlára) közvetlenül teljesít.
Az adott lakást terhelő jelzálogjog törlésére kizárólag abban az esetben kerülhet sor, amennyiben
- i) az adott Lakás Vevője a Lakás teljes vételárát a Vevők Befizetések Zárolt Számlára hiánytalanul megfizette, és
 - ii) a Projektre vonatkozó jogerős/véglegessé vált használatbavételi engedély rendelkezésre áll és az illetékes Földhivatalba benyújtásra került, valamint a Társasház alapítás iránti kérelem az Ingatlan tulajdoni lapján széljegyen szerepel és ennek alapján a bejegyzésre kerülő albetétszámok Felek előtt már ismertek, és
 - iii) az eladó Vevő(k) tulajdonjogának bejegyzéshez való hozzájáruló nyilatkozata az illetékes Földhivatalba benyújtásra került.
- g) A vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a vételár megfizetéséhez kölcsönt vagy egyéb önerőn kívüli pénzügyi forrást kíván igénybe venni, az ezek biztosítékául **bejegyzendő jogok és terhek kizárólag a Bank (K&H Bank Zrt.) javára bejegyzett biztosítékokat követő ranghelyen kerülhetnek bejegyzésre** a telekingatlan, illetve az ingatlan tulajdoni lapjára.
- h) **Előszerződés esetén** az előszerződésben rögzíteni kell, hogy a vevő a szerződésben elfogadja, hogy a (végleges) adásvételi szerződés banki adásvételi-szerződésminta alapján kerül megkötésre. Amennyiben ezen adásvételi-szerződésminta és az előszerződés rendelkezései között eltérés van, a Bankkal egyeztetett adásvételi-szerződésminta alapján szerkesztett adásvételi szerződés rendelkezései az irányadók.
- i) Az adásvételi szerződés tárgya az albetét, így az adásvételi szerződésben a társasház alapító okiratban megjelölt, azzal egyező albetétek helyrajzi számára kerül megkötésre. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy ha a társasház alapító okirat alapján történt társasház bejegyzést és albetétesítést követően az alapító okiratban megjelölt várható helyrajzi számtól a ténylegesen bejegyzett helyrajzi szám eltér, **a szerződő felek megállapodnak abban** – tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés keltének napján az albetétesítés még nem történt meg, és ennek következtében a keletkező albetétek helyrajzi száma eltérhet az alapító okirat alapján az adásvételi szerződésben megjelölt adásvétel tárgyától -, **hogy a helyrajzi szám eltérése esetén a ténylegesen bejegyzett helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában kéri a tulajdonjog és a tulajdonjog bejegyzést követően a biztosítéki jogok bejegyzését.**
- j) **Az adásvételi szerződés tartalmazza a felek hozzájárulását ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzését a bejegyzések rangsorában megelőzze a társasház bejegyzés iránti, és az ingatlan beruházást finanszírozó bank biztosítékainak bejegyzése iránti kérelem.**
- k) Ha a vételár részben Családi Otthonteremtési Kedvezményből vagy CSOK Plusz jelzáloghitelből kerül megfizetésre az adásvételi szerződés tartalmazza, hogy a vevő tudomással bír arról, hogy a **családi otthonteremtési kedvezményre való jogosultság megállapítását az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napos jogvesztő határidőn belül kell kérnie a banktól.**
- l) **A szerződés módosítás speciális esetei.**
i) Az adásvételi szerződés kizárólag a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén módosítható.

- ii) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
 - iii) A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az eladónak a Bankkal kötött megállapodása alapján az előszerződés vagy az adásvételi szerződés módosítása válna szükségessé, azt – az erre irányuló felhívástól számított 15 napon belül – aláírja. Ez a szerződésmódosítás nem jelenthet terheesebb fizetési kötelezettséget a vevő részére.
 - iv) A felek kölcsönösen lemondanak azon jogukról, hogy a bíróságot az adásvételi szerződés az előszerződésben írt feltételektől eltérő tartalmú létrehozatalára kérik, vagy - az előszerződésben kifejezetten meghatározott okokon kívül - bármelyikük megtagadja az adásvételi szerződés megkötését. A jogról való lemondás ellenérték fejében került sor, kölcsönösen, az adásvételi szerződés feltételei erre figyelemmel kerültek kialakításra.
- m) Elállás, adásvételi szerződés megszüntetése:**
A szerződő felek az elállás jogát az alábbiak szerint korlátozzák.
Az Eladó és a Vevő megállapodnak abban, hogy **sem Eladó, sem Vevő nem jogosult az adásvételi szerződéstől elállni**, vagy az adásvételi szerződést bármely módon megszüntetni, az adásvételi szerződést felbontani, csak és kizárólag a jelen pontban meghatározott elállási okok alapján, és a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A szerződés megszüntetésének fenti korlátozásában a felek már az adásvételi előszerződésben is megállapodnak. **A vevő kizárólag a következő esetekben jogosult a szerződéstől elállni:**
- i) Ha az eladó 180 napon túli késedelembe esik az ingatlan műszaki átadásával.
 - ii) Amennyiben az ingatlan mérete a szerződésben meghatározott mérettől, akár negatív, akár pozitív irányban az 5%-ot meghaladja.
(Ezen esetekben a foglaló kétszeres összege és a foglalón felül az elállásig megfizetett összes vételárrészlet a vevő részére visszajár).
- Az eladót kizárólag akkor illeti meg az elállás joga, ha a vevő**
- i) a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó határidőt elmulasztja;
 - ii) a szerződésben meghatározott bármely kötelezettségével több, mint 45 napos késedelembe esik
 - iii) elhalálozik, ismeretlen helyre költözik, vagy eltűnik.
(Ezen esetekben – vevő halála kivételével - eladó a foglalót megtarthatja, a foglalón felüli befizetések a vevőnek visszajárnak).
- n) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme a műszaki tartalom (kivitelezés) részletei.** (Pl. a vevő az ingatlant a rendelkezésére bocsátott műszaki leírás, alaprajz, engedélyezési és kiviteli tervek, jogerős építési engedély ismeretében vásárolja meg).
- o) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme a társasház alapítás, ill. az alapító okirat földhivatali bejegyeztetésének feltételei.**
- p) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme a műszaki átadás-átvétel és birtokbaadás időpontja, feltételei.**