

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.

A. KÖVETELMÉNYEK

I. Jogsabályi megfelelés

Az adásvételi szerződéssel szembeni alapvető elvárás, hogy az feleljen meg a vonatkozó jogszabályoknak.

Különös tekintettel kell lenni az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet előírásaira, új szabályaira.

A szerződésnek tartalmaznia kell egy olyan rendelkezést, amely szerint a felek együttműködnek a szerződés módosítása érdekében, amennyiben az új jogszabályi környezet, ill. az új jogszabályok gyakorlata azt megköveteli.

II. Elvárások az adásvételi szerződés minimális tartalmával és alaki kellékeivel kapcsolatban

1. Rögzítendő adatok

- a) a szerződő felek személyes azonosító adatai természetes személyek esetén: családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja neve, lakcím, személyi azonosító, adóazonosító jel.
- b) a szerződő felek azonosító adatai nem természetes személyek esetén: név, székhely, nyilvántartását vezető szerv megnevezése és a nyilvántartási száma, statisztikai számjel, adószám.
- c) amennyiben a vevő (adós) egyéni vállalkozó, úgy az adásvételi szerződésben az egyéni vállalkozói adatai (egyéni vállalkozói nyilvántartási száma, adószáma, statisztikai számjele, székhelye) mellett 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 vagyonaként tünteti fel.
- d) az ingatlan pontos megjelölése: település, fekvés, helyrajzi szám, település neve, természetbeni cím, eladó(k) tulajdoni hányada.
- e) az adásvételi szerződésben rögzített vevő csak az MGV Zrt.-vel kötendő kölcsönszerződés adósa lehet.

2. Vevő tulajdonszerzése

- a) az ingatlan tulajdonjoga legkésőbb a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg száll át a vevőre.
- b) a vevő a MGV Zrt. részére biztosított jogokon felül per-, teher- és igénymentes tulajdont szerez. A szerződő felek az adásvétel során hasznélvezeti jogot harmadik személy részére nem alapíthatnak. Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat semmilyen fennmaradó terhet.
- c) amennyiben az ingatlan per-, teher- és igénymentes, az erre vonatkozó nyilatkozat.
- d) a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog (a továbbiakban: Vevői Jog) bejegyzését kell kérni. A Vevői Jogot legalább 6 hónapra kell bejegyeztetni.
- e) ellenjegyző ügyvéd a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe veszi. Az ingatlan adásvételi szerződésben – abban az esetben is, ha külön letéti szerződés jön létre – rögzítendő
 - i. az ellenjegyző ügyvéd részéről a tulajdonjog-bejegyzési engedély letétbevételének elismerése (**letéti igazolás**), és hogy ellenjegyző ügyvéd köteles külön letéti igazolást kiadni a vevő ez irányú igénye esetén.

- ii. azon letéti utasítás, miszerint az ellenjegyző ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően, de legkésőbb a kölcsön folyósítását követő **5 munkanapon belül** jogosult és köteles a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.
 - iii. azon letéti utasítás, miszerint a kölcsön megfizetésének ténye az MGV Zrt. nyilatkozatával is igazolható az eljáró ügyvéd felé.
 - iv. hogy az MGV Zrt. által folyósított vételárrész megfizetését követő legfeljebb 7 munkanapon belül az eljáró ügyvéd megküldi a földhivatal által érkeztetett tulajdonjog-bejegyzési engedélyt az MGV Zrt. részére az ugyfel@mgv.hu email címre.
- f) szerződő felek tudomásul veszik, hogy a kölcsönt biztosító MGV Zrt. javára az ingatlanra jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá vételi jog kerül bejegyzésre (továbbá az MFB Zrt. javára alzálogjog).
- g) szerződő felek a vevő tulajdonjogának bejegyeztetése vonatkozásában kötelesek úgy eljárni, hogy a vevő 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, alzálogjog.**

3. A vételár és annak megfizetése

- a) az ingatlan vételára egyértelműen (teljes ellenérték; eladók közötti megoszlás; ÁFA) meghatározandó.
- b) a vételár megfizetésének ütemezése és módja egyértelműen meghatározandó.
- c) önerő megfizetése csak banki átutalással történhet.
- d) a szerződés aláírásáig már megfizetett és/vagy azzal egyidejűleg megfizetésre kerülő vételárrész vonatkozásában rögzítendő, hogy azok átvételét az eladó(k) elismeri(k).
- e) annak rögzítése az ingatlan adásvételi szerződésben, hogy a vevő az ingatlan megvásárlásához (az utolsó vételárrészletnek a finanszírozásához) az MGV Zrt-től kölcsönt vesz igénybe. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vételár pontos összegekkel meghatározott, az önerő megfizetését követően, utoljára esedékes részét a vevő az MGV Zrt-től igényelt kölcsönből kívánja megfizetni oly módon, hogy az MGV Zrt. a kölcsön összegét átutalja az eladó(k) által megadott bankszámlá(k)ra.
- f) az MGV Zrt. által folyósítandó kölcsön szerinti vételárrész vonatkozásában elvárás és a szerződésben rögzítendő, hogy
 - i. az csak a **legutolsó** vételárrész lehet.
 - ii. az kizárólag **átutalással** teljesíthető.
 - iii. az eladó(k) azon **bankszámlaszáma(i)**, amelye(kr)e az MGV Zrt. a kölcsönt teljesíti pontosan (név, bank, számlaszám) rögzítésre kerüljenek. 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 megoszlását. 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.”
 - iv. az adásvételi szerződésben meghatározott **fizetési határidő** az MGV Zrt. által folyósítandó vételárrész teljesítésére az adásvételi szerződés aláírását követő **120 nap**, munkaszüneti nap esetén a következő **munkanap** legyen.
 - v. a szerződő felek tudomásul veszik, hogy az MGV Zrt. által folyósítandó vételárrész teljesítésének az előfeltétele, hogy a kölcsönszerződés szerinti folyósítási feltételek teljesüljenek, ennek megfelelően – többek között – a kölcsön biztosítékát képező jelzálogjognak, elidegenítési és terhelési tilalomnak, vételi jognak, valamint alzálogjognak széljegyzen feltüntetésre kell kerülnie az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján, továbbá az önerő megfizetését az MGV Zrt. felé igazolni szükséges.

- vi. az eladó tudomásul veszi, hogy az MGV Zrt. által folyósítandó vételár rész teljesítésének elmaradása esetén az MGV Zrt. semmilyen felelősséggel nem bír az eladó felé.
- vii. a szerződő felek minden szükséges intézkedés megtételét vállalják, ami a kölcsön határidőben történő folyósítását elősegíti.

4. Nyilatkozat ÁFA vagy illetékmentes, illetékkedvezményes, fordított Áfa ügylet esetén

- a) **ÁFA mentes ügylet** esetén az adás-vételi szerződésben kérjük feltüntetni az ÁFA tv. 2007. CXXVII. sz. törvény erre vonatkozó passzusát.
- b) **Illetékmentes** ügylet esetén, a szerződés tartalmazza az erre vonatkozó 1990. évi XCIII. törvény 26 §-nak megfelelő hivatkozását.
- c) **Fordított Áfa esetén:** "Felek nyilatkoznak, hogy a 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban Áfa törvény) szerint belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok, és hogy egyiküknek sincs olyan, az Áfa törvényben szabályozott jogállása, amelynek alapján tőle adó fizetése ne lenne követelhető. Eladó nyilatkozik, hogy élt az Áfa törvény 88. §-ban említett választási jogával az Áfa törvény 86. § (1) bekezdésének j) pontja alá tartozó - beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése-terméket értékesítés esetében. Az Eladó olyan számla kibocsátásáról gondoskodik, amelyben áthárított adó, illetőleg az Áfa törvény 83. §-ban meghatározott százaléktétel nem szerepel. A számlán feltünteti a „fordított adózás” kifejezést és hogy az adófizetésre a termék beszerzője kötelezett."

Kérjük a cég által a NAV EBEV szolgáltatásából lekérdezett Törzsadatokat aláírva csatolni, igazolandó az erre vonatkozó jogállását.

5. Egyéb nyilatkozatok

- a) a szerződés nem tartalmazhat semmilyen felfüggesztő vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét vagy hatályát illetően.
- b) az adásvételi szerződés érvényessége nem függhet harmadik személy jóváhagyásától.
- c) a kölcsön folyósítását követően, a szerződéstől nem állhat el egyik fél sem, különösen a birtokbaadás elmulasztásának következményeként.
- d) a szerződés nem tartalmazhat rendelkezést az utolsó vételár rész más forrásból való finanszírozására;
- e) egyértelmű nyilatkozat az ingatlant érintő elővásárlási jogról. Az esetlegesen elővásárlásra jogosultaknak az elővásárlási jogukról történő lemondást tartalmazó okiratot az eladó köteles a vevő részére átadni, amelyet felek a szerződéshez csatolnak.
- f) vevő vállalja, hogy amennyiben az MGV Zrt a vevő által igényelt hitelösszegnél kevesebbet tud biztosítani, a különbözetet önerőből megfizeti.
- g) eladó hozzájárul a szerződés MGV Zrt. általi megismeréséhez.
- h) a kölcsön folyósítását követően a felek nem kezdeményezik az eljárás Inyvtv. 48. § (4) bekezdése szerinti felfüggesztését.

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

- 1. A tehermentesítés megtörténik, mielőtt a Vevői Jog bejegyzésre kerülne.
- 2. A tehermentesítésre nem kerül sor a Vevői Jog bejegyzését megelőzően, és a vételárnak az önerő-részt 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). Ebben az esetben az eladó kötelezettsége, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjától a szükséges hozzájárulást, a teher jogosultjától pedig a törlési engedélyt a jogszabálynak megfelelő módon beszeresse.

3. 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 eladó kötelezettsége, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjától a szükséges hozzájárulást, a teher jogosultjától pedig a törlési engedélyt a jogszabálynak megfelelő módon beszeresse.
 - c) 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 bankszámlaszámával.
 - d) Az eladó köteles a vevő által saját erőből finanszírozott vételárrészeket (ide értve a foglalót is) az ingatlan tehermentesítésére fordítani.
 - e) 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.**
 - f) A vételár önerő-részeinek 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 annnyival kisebb összeget kell mutatnia a **Banki Tartozáskimutatás I-hez** képest, amekkora az önerő.
 - g) 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.
 - h) 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 ügyintézkést kell kérni.
 - i) A **Folyósítás II** megtörténtehez a kölcsönszerződésben rögzített feltételek teljesülése, így különösen az ingatlanra bejegyzett terhek törlése szükséges.
 - j) 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. **Az Inytv. 23.§ (2) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság a végrehajtási jog, a**

jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló kérelmet, bírósági elrendelést vagy hatósági felhívást a széljegyek rangsorára tekintet nélkül teljesíti

B. SZÖVEGSZERŰ JAVASLATOK ÉS ELŐÍRÁSOK

Felhívjuk az okiratot szerkesztő ügyvéd figyelmét, hogy az alábbi javaslatok és előírások adásvételi szerződésben történő rögzítése önmagában nem biztosítja az A. pont szerinti követelményeknek való megfelelést.

I. Az adásvételi szerződésben javasolt az alábbi rendelkezések értelemszerű, ill. a szerződésnek megfelelő, a szerződés vonatkozó pontjában történő használata.

1. „Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, és azt, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely az adásvétel tárgyát képező ingatlan eladását, a vevő tulajdonszerzését ill. birtokba lépését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.”
2. „Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant sem szerződésen, sem jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem terheli, nincs elővásárlásra jogosult személy.”
3. „Eladó kijelenti, hogy a vételár jelen szerződés szerinti megfizetését kifejezetten elfogadja.”
4. „Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy az MGV Zrt. által folyósított vételárrész megfizetését követő legfeljebb 7 munkanapon belül megküldi az illetékes ingatlanügyi hatóság által érkeztetett tulajdonjog-bejegyzési engedélyt az MGV Zrt. részére az ugyfel@mgv.hu email címre.”

II. Az adásvételi szerződésben kötelező az alábbi, az adásvételi szerződésben egy külön pontban rögzítendő rendelkezések – értelemszerű, ill. a szerződésnek megfelelő – használata.

„Eladó tudomásul veszi és elfogadja, hogy vevő a vételár önerő megfizetését követő, utoljára esedékes részét az MGV Zrt-től igényelt kölcsönből kívánja megfizetni oly módon, hogy az MGV Zrt. a kölcsön összegét átutalja az eladó(k) által megadott bankszámlá(k)ra.

Szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy

- a. az MGV Zrt. által biztosított kölcsön biztosítékeként az adásvétel tárgyát képező ingatlanra jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, vételi jog, továbbá alzálogjog kerül bejegyzésre, és Szerződő felek kötelesek úgy eljárni, hogy ezen jogok a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, de azt sorrendben követve az MGV Zrt. eljárása során az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljenek.
- b. az MGV Zrt. által folyósítandó vételárrész teljesítésének az előfeltétele, hogy a kölcsönszerződés szerinti folyósítási feltételek teljesüljenek, ennek megfelelően – többek között – a kölcsön biztosítékát képező jelzálogjognak, elidegenítési és terhelési tilalomnak, vételi jognak, valamint alzálogjognak széljegyen feltüntetésre kell kerülnie az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján, továbbá az önerő megfizetését az MGV Zrt. felé igazolni szükséges
- c. a folyósítás elmaradása esetén az MGV Zrt-t semmilyen felelősség nem terheli az eladó felé.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz – ideértve a jelen szerződésnek az MGV Zrt. által megkívánt tartalmú esetleges módosítást –

annak érdekében, hogy a vevő kölcsönfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítse.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevő az MGV Zrt. részére biztosított jogokon felül per-, teher- és igénymentes tulajdont szerez.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a kölcsön MGV Zrt. általi folyósítását követően az MGV Zrt. írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Eladó hozzájárul – a kölcsön folyósítása érdekében – a jelen szerződés MGV Zrt. részére történő átadásához, továbbá a jelen szerződés tartalmának és az eladó jelen szerződésben rögzített adatainak MGV Zrt. általi megismeréséhez, ill. felhasználásához.”