

## 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 ügyintéztést kell kérni.
- MGV Zrt. által folyósított utolsó vételárrész megfizetését követő legfeljebb 5 munkanapon belül az adásvételi szerződést szerkesztő/ellenjegyző ügyvéd megküldi a földhivatal által érkeztetett tulajdonjog bejegyzési engedélyt az MGV Zrt. részére az [ugyfel@mgv.hu](mailto:ugyfel@mgv.hu) email címre.

### 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 **széljegyen** 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 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.”;

- az adásvételi szerződésben meghatározott fizetési határidő az MGV Zrt. által folyósítandó utolsó vételár rész teljesítésére **az adásvételi szerződés aláírását követő 90. 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 vételár részlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítse/elősegítsék.”; **A fizetési határidő munka nap lehet!!!**

#### **D. Nyilatkozat ÁFA vagy illetékmentes, illetékkedvezményes, fordított Áfa ügylet esetén**

- ÁFA mentes ügylet** esetén az adás-vételi szerződésben kérjük feltüntetni az ÁFA tv. 2007. CXXVII. sz. törvény erre vonatkozó passzusát.
- Illetékmentes** ügylet esetén , a szerződés tartalmazza az erre vonatkozó 1990. évi XCIII. törvény 26 §-nak megfelelő hivatkozását.
- 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- termékértékesítés esetében. Az Eladó olyan számla kibocsátásáról gondoskodik, amelyben áthárított adó, illetőleg az Áfa törvény 83. §-ban meghatározott százalékként nem szerepel. A számlán feltüntetni 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.*

#### **E. 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;

- d. nem tartalmazhat rendelkezést az utolsó vételárrész más forrásból való finanszírozására;
- e. 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 kérik 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 ügyintézetést 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.**