

Tisztelt Ügyfelünk!

Köszönjük, hogy ingatlancélja megvalósításához a Duna Takarékos Bank Zrt-t választja partneréül. Az alábbiakban összefoglaljuk Önnek az adásvételi szerződéssel kapcsolatos általános kéréseinket, hogy a banki ügyintézés gyorsabb és egyszerűbb legyen az Ön számára. A Bank kizárólag az alábbi tájékoztatónak megfelelően elkészített adásvételi szerződéseket/használati megállapodásokat fogadja el a kölcsön- illetve támogatási kérelmekhez.

Kérjük, az adásvételi szerződés vagy a használati megállapodás elkészítése előtt, e tájékoztatót jutassa el a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédje részére!

Amennyiben új- vagy használt lakás vásárlásának finanszírozásához a DUNA TAKARÉKOS BANK Zrt. (a továbbiakban: Bank) által nyújtott hitelt, lakáscélú kölcsönt (a továbbiakban együttesen: kölcsön) vagy lakáscélú állami támogatást/kedvezményt (a továbbiakban: támogatás) kíván igénybe venni, úgy szükséges a megfelelő alakisággal és tartalmi elemekkel rendelkező, valamennyi fél által aláírt adásvételi szerződés illetve szükség esetén használati megállapodás Bankhoz történő benyújtása.

A jelen dokumentumban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, az egyedi esetek sajátosságára tekintettel a Bank a felsorolt feltételektől eltérő, vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírhatja.

I. Adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei a DUNA TAKARÉKOS BANK Zrt-nél elérhető kölcsönök, támogatások esetén

1. Az adásvételi szerződés kötelező formai kellékei

- **Az adásvételi szerződés kizárólag írásban érvényes és ügyvédnek vagy jogtanácsosnak kell ellenjegyeznie** (vagy közjegyzői okiratba kell foglalni). Ellenjegyzés esetén szerepelni kell a szerződésben az ellenjegyző személy nevének, aláírásának, székhelyének, az ellenjegyzés helyszínének és időpontjának, és az „ellenjegyzem” megjelölésnek, valamint a hagyományos és ügyvédi ellenjegyzés esetén a bélyegző és száraz bélyegzője lenyomatának, mind az eredeti, mind a másolati példányokon.
- **A felek aláírásának 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, Tulajdonjogot átadó, Tulajdonjogot átvevő stb.).
- **Több lapból álló adásvételi szerződés esetén** a lapokat folyamatos számozással kell ellátni, valamint a szerződő felek és az ellenjegyző az eredeti kézjegyét kell, hogy tartalmazza az okirat minden egyes lapján.
- **Keltezés helye és ideje**

2. Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei

• Szerződő felek adatai

- Magánszemély esetén: családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja születési neve, lakcím (állandó lakcím kötelező, emellett feltüntetendő a tartózkodási hely is, ha van), személyi azonosító szám, adóazonosító jel, állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat)
- Nem természetes személy esetén: név vagy cégnév, statisztikai azonosító, székhely, cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma, törzsszám, adószám, cégjegyzésre (aláírással) jogosult személy(ek) neve, és tisztségének megjelölése
- Amennyiben az adásvételi szerződésben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli, úgy ennek szerződésben történő feltüntetése, valamint a jogszabályok által az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségnek megfelelő meghatalmazás csatolása is szükséges.

• Ingatlan pontos megjelölése

- Település neve, természetbeni cím (utca, házszám), helyrajzi szám, megnevezés, alapterület, adásvétellel érintett tulajdoni hányad
- Épülő társasházi lakások esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a szerződés tárgya a társasház bejegyzéséig, illetve a társasház bejegyzésének elmaradása esetén az építés alatt álló hrsz.-ú ingatlan tulajdoni hányada, ami a társasház bejegyzésével várhatóan hrsz.-ú lakásnak felel meg (amennyiben előzetes társasház alapításra sor került, úgy ajánlott ennek tényét is feltüntetni a szerződésben)

- A tulajdonjog átruházásának **jogcímét** is szükséges megjelölni (pl. vétel, házastársi vagyonközösség megszüntetése, közös tulajdon megszüntetése stb.)

• Az ingatlan vételárának összege, megfizetésének módja és ütemezése

- A vételár összege mellett a szerződésnek tartalmaznia kell a vevő nyilatkozatát arról, hogy az egyes vételárrészeket kiegyenlítésére milyen ütemezésben és milyen forrásból kerül sor (pl. munkáltatói támogatás, lakás-előtakarékossági megtakarítás, hitel, kölcsön, lakáscélú állami támogatás/kedvezmény).
- Az önerő kiegyenlítésére felhasznált lakás-előtakarékossági megtakarítás esetén rögzíteni kell a lakás-előtakarékossági szerződés szerződésszámát.
- A szerződésnek tartalmaznia kell a vételár ingatlan és ingó vagyonrészre való megbontását, amennyiben a vételár ingóság megvásárlását is tartalmazza. A vételár megbontása szükséges abban az esetben is, ha az adásvétel tárgya több ingatlan.
- Rögzíteni szükséges, hogy a vevő az utolsó vételárrészletet, az önerő megfizetését követően, a DUNA TAKARÉK BANK Zrt-től felvett kölcsönből illetve támogatásból kívánja kiegyenlíteni oly módon, hogy a Bank a kölcsönösszeget illetve támogatást közvetlenül átutalja az eladó által megjelölt bankszámlára (esetlegesen ügyvédi letétbe). Ebben az esetben a kölcsönből vagy támogatásból finanszírozott vételárrész 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, vagy támogatásból fizetendő vételárrész eladók, illetve hasznélvezeti eladók közötti megosztását, kivéve, ha a hasznélvezeti jog jogosultja ellenérték nélkül mond le a hasznélvezeti jogáról, ez utóbbi esetben azt a tényt kell rögzíteni a szerződésben. Több eladó esetén lehetőség van arra, hogy csak az egyikük számláját jelöljék meg teljesítési helynek, azonban ebben az esetben tartalmaznia kell a szerződésnek, hogy az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.
- Szakaszos finanszírozás esetén a fizetési ütemezést is tartalmaznia kell a szerződésnek, összhangban a műszaki készültségi fokkal (új lakás vásárlása esetén).

- Amennyiben a kölcsön, illetve támogatás az eladó kölcsönének kiváltására is szolgál, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell azt a számlaszámot is, amelyre történő utalással a kiváltandó kölcsön végtörlesztése megtörténik. Ez a számlaszám nem térhet el a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet által kiadott hitelkiváltási igazoláson szereplő számlaszámtól.
 - A kölcsönből vagy a támogatásból fizetendő vételár rész teljesítésének határideje a kölcsön vagy a támogatás folyósításáig nem telhet le.
 - Amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, a szerződés az eladó arra vonatkozó kötelezettségvállalását is tartalmazza, hogy ügyvédi, kamarai jogtanácsosi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény, vagy banki igazolás útján igazolja a Bank felé, hogy a vevő a kölcsönön és/vagy támogatáson felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.
 - A szerződésnek tartalmaznia kell a Vevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy amennyiben a banki kölcsönbírálat során kiderül, hogy csak kevesebb kölcsönösszeg, illetve támogatás nyújtható, úgy a hiányzó összeget a Vevő a kölcsön, illetve támogatás folyósítását megelőzően saját erőből pótolja és fizeti meg a szerződésben megjelölt bankszámlára történő átutalás útján.
- A vevő (kölcsönfelvevő) **per-, teher- és igénymentes ingatlan tulajdonjogát** szerzi meg (szavatossági nyilatkozat eladó részéről).
 - Ha az ingatlanon más személynek **elővásárlási joga** áll fenn, és az adásvételi szerződés nem tartalmazza a jogosultak erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, úgy a Bankhoz be kell nyújtani az elővásárlásra jogosultak legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt külön nyilatkozatait arról, hogy elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.
 - Ha az **adásvétel tárgya valamely ingatlan meghatározott tulajdoni hányadára vonatkozik (azaz közös tulajdonban áll az ingatlan)**, úgy szükséges egy, valamennyi tulajdonos által aláírt használati megállapodás csatolása is (előzetes társasház alapítás esetén a társasház alapító okirat benyújtása szükséges.).
 - **Haszonélvezeti/özvegyi jog** esetén a jog jogosultjainak tulajdonjog bejegyzéséhez, illetve a haszonélvezeti/özvegyi jog törléséhez való hozzájárulását is tartalmaznia kell az adásvételi szerződésnek.
 - **Energetikai tanúsítvány:** az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó épületek vagy önálló rendeltetési egységének ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás tárgyában készült szerződés tartalmazza
 - a) annak rögzítését, hogy a rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
 - b) a tanúsítvány azonosító kódját, és
 - c) a vevő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól átvette.
 - A szerződésnek tartalmaznia kell az eladó hozzájárulását ahhoz, hogy vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét a bejegyzési engedély beérkezéséig, de legfeljebb a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 6 hónap időtartamra az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján **függőben tartsa** az illetékes Földhivatal. Amennyiben a vételár kifizetésének határideje ezt indokolja, szerződő felek az adásvételi szerződésben tulajdonjog fenntartással történő eladást is kiköthetnek.
 - Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg **eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, feltétlen és visszavonhatatlan, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatát** (legalább 4 példányban) **letétbe helyezi** a szerződést készítő ügyvédnél, azzal a rendelvényvel, hogy annak **egy eredeti példánya a vételár kifizetéséhez igényelt kölcsönösszeg folyósítását követően kiszolgáltatható a Bank részére**, ha a folyósítás megtörténtét a Bank – akár a vevő útján – igazolja a letéteményes ügyvéd részére. Amennyiben az adásvételi szerződés nem tartalmazza a szerződést készítő ügyvéd elfogadó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az eladó tulajdonjog átruházó nyilatkozatát ügyvédi letétbe vette és azt az adásvételi szerződésben rögzítettéknek

megfelelően szolgáltatja ki, úgy az adásvételi szerződéshez szükséges az ügyvéd letéti igazolás egy példányának becsatolása is.

- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bejegyzési engedélyt a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedély ügyvédi letétből történő szabadítását követő **legfeljebb 8 munkanapon belül köteles** az illetékes Földhivatal részére benyújtani.
- A szerződés tartalmazzon rendelkezéseket arra vonatkozóan, hogy a kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan **elállni, vagy a szerződés bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani**. Ezen jogok csak abban az esetben gyakorolhatóak, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulás nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
- **Terhelt ingatlan vásárlása, illetve tehermentesítése esetén az adásvételi szerződésnek az alábbiakat kell tartalmaznia:**
 - A teher pontos megjelölését, jogosultját és a fennálló tartozás összegét.
 - Eladó hozzájárulását, hogy a vevő részére a vételár megfizetéséhez nyújtott banki kölcsön, vagy támogatás (részben vagy egészben) a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet javára, az általa végtörlesztésre megjelölt számlaszámra kerüljön átutalásra.
 - Az eladó vállalja, hogy abban az esetben, ha a vételár megfizetéséhez folyósított banki kölcsön, vagy támogatás összege nem elegendő az ingatlan terhelő kölcsöntartozás megszüntetéséhez, haladéktalanul intézkedik a különbözet egy összegben történő megfizetéséről.
 - Eladó vállalja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítése után a kiváltott teherre, megszüntetett jogra vonatkozó törlési engedélyt haladéktalanul, illetve határidő megjelölése mellett beszerzi, és az illetékes Földhivatalnak a mindenkor igazgatási szolgáltatási díj megfizetése mellett benyújtja, és egy Földhivatal által érkeztetett példányt a Banknak eljuttat.
 - Ha a vételárból a vevő által vállalt saját erő összege elegendő az eladó fennálló tartozásának kifizetésére, úgy azt főszabályként a saját erő összegéből kell kielégíteni és legkésőbb a folyósításig igazolni.
 - Ha tehermentesítésre is sor kerül, úgy a szerződésben szükséges a szerződő felek hozzájárulása ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal a későbbiek során benyújtásra kerülő törlési engedélyt a felek külön nyilatkozata nélkül, a szerződésben tett rangsorcsere kérelmük, hozzájárulásuk alapján legelőször, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem előtt intézze el.

3. Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) igénylésekor (a fent meghatározott általános feltételeken túl)

- Az adásvételi szerződésben csak a támogatott személy szerepelhet vevőként, házastársak/élettársak esetén mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.
- Az eladó a vevőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa. Ha az eladó gazdálkodó szervezet, a vevő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló magánszemély.
- A támogatással érintett ingatlanon nem lehet haszonélvezeti- vagy használati jog, illetve ilyen jogok bejegyzése nem kérhető.
- Ha az adásvétel tárgya olyan természetben önálló ingatlan, mely az adásvétel időpontjában osztatlan közös tulajdonban áll, úgy valamennyi tulajdonos által aláírt, a támogatott személy(ek) részére a lakás teljes területének használatára jogosító, közokiratba foglalt, vagy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, használati megállapodás csatolása is szükséges. A használati megállapodás mellékletét képező vázrajzot is a használati megállapodásnál leírt alakiságok

szerint szükséges benyújtani. (A használati megállapodásra vonatkozó banki elvárásokat jelen tájékoztató II. pontja tartalmazza.)

- A készpénzben megfizetett vételárrészlet nem haladhatja meg a teljes vételár – csere esetén a vételár különbözet – 10%-át.
- Használt lakás esetén a lakás vételára nem haladhatja meg a 35 millió forintot.
- Új lakás vásárlása esetén a vételárat meg kell bontani bruttó-nettó, illetve telekár+lakás vételárra.
- Új lakás vásárlása esetén a vételár megfizetésének szabályozása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a családi otthonteremtési kedvezmény összegének folyósítására kizárólag a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány hitelintézet részére történő bemutatását követően, egy összegben kerülhet sor.

4. Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei a 341/2011 (XII.29.) Korm. rendelet szerinti otthonteremtési kamattámogatott lakásvásárlási kölcsön igénylése esetén (a fent meghatározott általános feltételeken túl)

- Ha a vételár egy része a Banktól igényelt otthonteremtési kamattámogatott lakásvásárlási kölcsönből kerül kiegyenlítésre, a saját erőt az eladó által megjelölt bankszámlaszámra, hitelszámlára kell teljesíteni azzal, hogy a saját erőből legfeljebb a telekárát is tartalmazó teljes vételár 10%-át kitevő összeg készpénzben is kiegyenlíthető. Az önerő kiegyenlíthető ügyvédi letéti számlára befizetéssel is, ha az eladó az adásvételi szerződésben ezt jelölte meg.

5. Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja a következőket:

- Az ingatlanra vonatkozó semmilyen fennmaradó terhet (kivéve, ha a haszonélvezeti jog vásárlója a kölcsönügyletbe adóstársként, készfizető kezesként bevonásra kerül).
- Semmilyen felfüggesztő vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét, vagy hatályosságát illetően.
- Az adásvételi szerződés érvényessége nem függhet 3. személy jóváhagyásától, kivéve kiskorú szerződő fél nevében a törvényes képviselő által tett kötelezettségvállaló nyilatkozathoz szükséges gyámhatósági hozzájárulást.
- Elállási jog kikötését a kölcsön, vagy a támogatás kifizetését követően, különösen a birtokba adás elmulasztásának következményeként.

Az adásvételi szerződés fentiekben felsorolt feltételein túl az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet előírásainak is meg kell felelnie.

Az adásvételi szerződést egy eredeti, vagy az eredeti bemutatása mellett másolati – az illetékes járási hivatal földhivatali osztálya érkeztető bélyegzőjével, illetve a Földhivatal által felragasztott vonalkóddal ellátott – példányban kell a Bankhoz benyújtani.

II.**Osztatlan közös tulajdonú lakóingatlan esetén szükséges használati megállapodás elvárt tartalmi elemei a DUNA TAKARÉK BANK Zrt. által nyújtott jelzáloghitelek, folyósított támogatások esetén**

Amennyiben a megállapodás az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásokról szóló 16/2016. (II.10.) Kormányrendelet, vagy a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Kormányrendelet hatálya alá tartozóan elbírálandó kérelemhez kapcsolódik, úgy a használati megosztásra vonatkozó megállapodást közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba szükséges foglalni.

1. A használati megosztásra vonatkozó megállapodás kötelező tartalmi elemei

- Szerződő felek adatai
 - Természetes személy esetén: családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja születési neve, lakcím, személyi azonosító jel, adóazonosító jel
 - Nem természetes személy esetén: név vagy cégnév, statisztikai azonosító, székhely, cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma, adószám, cégjegyzésre jogosultak neve és tisztségének megjelölése.
- Az érintett ingatlan adatai: település neve, helyrajzi szám, a tulajdonosok bejegyzett tulajdoni hányadának pontos megjelölése.
- Az érintett ingatlan pontos leírása, felépítmény telken belüli elhelyezkedése, telek és felépítmény mérete.
- A tulajdonostársak által kizárólagosan és közösen használt telek és felépítmény részek szöveges leírása, a terület megjelölése mellett (társasház előzetes alapítása esetén az alapító okiratban foglalt adatokkal a megállapodásban rögzítetteknek egyezniük szükséges.).
- Térképvázlat melléklet, melyen jelölésre kerül, hogy az egyes tulajdonostársak mely részeket használják. A térképvázlatnak és a szöveges leírásnak egyeznie szükséges. Több emeletes lakóház esetén a lakóingatlan emeleten belüli elhelyezkedésének feltüntetése, és az egyéb, Kérelmező tulajdonában álló tulajdoni hányadok természetbeni elhelyezkedésének jelölése szükséges.
- A megállapodást valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

Győr, 2017. november hó 08.

Köszönettel: DUNA TAKARÉK BANK Zrt.

A DUNA TAKARÉK BANK Zrt. fiókhálózata

◆ Bajna 33/506-030 bajna@dunatakarek.hu	◆ Jánossomorja* 96/565-180 janossomorja@dunatakarek.hu
◆ Budapest, Aulich u. 1/301-5090 budapest.aulich@dunatakarek.hu	◆ Máriakálnok 96/215-029 mariakalnok@dunatakarek.hu
◆ Dorog* 33/503-090 dorog@dunatakarek.hu	◆ Mosonmagyaróvár* 96/578-350 movar@dunatakarek.hu
◆ Dunasziget 96/233-481 dunasziget@dunatakarek.hu	◆ Mosonmagyaróvár* 96/212-696 – Moson Üzletház moson@dunatakarek.hu
◆ Esztergom* 33/412-944 esztergom@dunatakarek.hu	◆ Nyergesújfalu* 33/504-120 nyerges@dunatakarek.hu
◆ Felcsút 22/594-000 felcsut@dunatakarek.hu	◆ Piliscsév 33/508-040 piliscsev@dunatakarek.hu
◆ Fertőszentmiklós* 99/ 544-156 fertoszentmiklos@dunatakarek.hu	◆ Püski 96/721-400 puski@dunatakarek.hu
◆ Gyermely 34/570-040 gyermely@dunatakarek.hu	◆ Sárisáp 33/508-340 sarisap@dunatakarek.hu
◆ Győr-Belváros* 96/511-714 gyor.belvaros@dunatakarek.hu	◆ Székesfehérvár 22/500-583 szekesfehervar@dunatakarek.hu
◆ Győr Központi fiók 96/514-414 gyor.uzletikozpont@dunatakarek.hu	◆ Tát 33/504-520 tat@dunatakarek.hu
◆ Halászi 96/ 573-200 halaszi@dunatakarek.hu	◆ Tokod 33/505-010 tokod@dunatakarek.hu

*: Szombaton is nyitva tartó fiókok

Központi információ:

✉: 9022 Győr, Árpád út 93. ☎: 96 / 550-720 web: www.dunatakarek.hu email: kozpont@dunatakarek.hu