

KAVOSZ VÁLLALKOZÁSFEJLESZTÉSI ZRT.
ÚTMUTATÓ
a Társasághoz benyújtásra kerülő
ingatlan adásvételi szerződés tartalmi elemeiről

Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatjuk, hogy a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. fő szabály szerint a jelen tájékoztatóban összefoglalt formai és tartalmi elemeket tartalmazó, ügyvéd/kamarai jogtanácsos (továbbiakban: ügyvéd) által ellenjegyzett vagy közjegyző által készített ingatlan adásvételi szerződést fogad el a MFB Pénzügyi Vállalkozás Refinanszírozási Konstruktó kölcsönei kapcsán. A KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. jogosult saját mérlegelése és döntése alapján egyes formai és tartalmi elemektől eltekinteni. Felhívjuk továbbá a figyelmet, hogy szerződéskötési feltételként írjuk elő jelen követelményrendszernek megfelelő vagy a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. által elfogadott tartalmú adásvételi szerződés vagy adásvételi előszerződés bemutatását, és folyósítási feltételként a bemutatott és aláírt „végleges” adásvételi szerződés földhivatal által érkeztetett példányának a rendelkezésre bocsátását.

Kérjük, szíveskedjen a jelen tájékoztatót eljuttatni az ingatlan adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd vagy az adásvételi szerződést készítő közjegyző részére.

Az adásvételi szerződés fontosabb alaki és tartalmi kellékei a következők:

1. A felek adatai:

- a) természetes személy esetén: családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja (születési) neve, állandó lakcím, személyi azonosító szám (személyi szám),
- b) nem természetes személy esetén: elnevezés vagy cégnév (cégjegyzék szerinti teljes vagy rövidített elnevezés), székhely, cégjegyzékszám vagy bírósági bejegyzés száma, statisztikai azonosító (statisztikai számjel).

(egyéni vállalkozónál a valamennyi természetes személy adat, továbbá az aláírásnál a nyilvántartási szám feltüntetése is szükséges. Javasoljuk, hogy minden esetben szíveskedjenek az eljáró földhivatallal is egyeztetni – tekintettel a földhivatalok eltérő gyakorlatára – hogyan milyen adatok és feltételek szükségesek az adásvételi szerződésben a megfelelő joghatás kiváltása érdekében).

2. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan adatai:

település neve, ahol van, ott a kerület megjelölése, belterület/külterület jellegét, helyrajzi szám, természetbeni cím a tulajdoni lap alapján (irányítószám, település, utca/tér/krt./stb., házszám, emelet, ajtó, ahol van), a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányad, társasházi lakás esetén a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányadot, lakás ingatlannál lehetőség szerint terület és szobaszám is.

3. Az ingatlan vételára:

- a) a vételár, ill. vételár részletek pontos összege (számmal és lehetőség szerint betűvel is megjelölve), megfizetésének ütemezése, teljesítésre megjelölt bankszámla száma és a bankszámla tulajdonosának neve. A teljesítésre megjelölt bankszámla(k): az ingatlan eladó(i) tulajdonában lévő bankszámla(k) vagy az eladó(k) adásvételi szerződésben tett felhatalmazása alapján az abban megjelölt ügyvédi letéti számla. Eladó jogán terhelt ingatlan esetén a hitelező (név szerint megjelölve) által megjelölt elkülönített számla.

Amennyiben nem természetes személy az eladó, úgy a vételár megjelölésénél mindig szükséges a bruttó és nettó vételár megjelölése, illetve annak feltüntetése, hogy az eladó az általános forgalmi adó szabályai lehetőségei szerint az adott ingatlan vonatkozásában az ÁFA törvényben biztosított adóváltási jogával élt-e, valamint az ügyletben a fordított adózás szabályai szerint történik-e meg az ÁFA fizetése.

Több eladó esetén a vételár (és annak részletei) eladók, illetve a hasznélvezeti eladók közötti megoszlása, továbbá annak feltüntetése, ha az esetleges hasznélvező ellenérték nélkül mond le a hasznélvezeti jogáról.

Amennyiben az eladók csak az egyik eladó számlájára kérik a vételár vagy a vételár bármely részletének a teljesítését, úgy a szerződésben a bankszámlával rendelkező eladónak nyilatkoznia kell arról, hogy a többi eladóval elszámol; a többi eladónak – akiknek a bankszámlája nem került

a teljesítés helyeként feltüntetésre - nyilatkozniuk kell arról, hogy a vételár teljesítésének ezen módját kifejezetten tudomásul veszik és elfogadják, a vételár megadott bankszámlára történő teljesítése akaratuknak megfelelően történik.

- b) a vételár megfizetésének határidejét naptári nappal vagy határidő megadásával megjelölve, A kölcsönből folyósítandó vételárrész teljesítésének határideje a folyósításig nem telhet el. Amennyiben a kölcsönből fizetendő vételárrész megfizetésének határideje a folyósításkor eltel, úgy szükséges az eladó ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt nyilatkozata, miszerint a késedelem következményeit a vevővel szemben nem érvényesíti, kamat, kötbér, egyéb igényt nem támaszt, és korábban sem támasztott, valamint nem él az elállási jogával sem, ha a vevő a nyilatkozat kiadásától számított meghatározott határidőn belül - ami nem lehet kevesebb, mint 10 munkanap – a vételárrészletet megfizeti.

Amennyiben az eladó a késedelem következményeinek alkalmazásától nem tekint el, úgy a fentiek szerinti formában nyilatkoznia kell, hogy a késedelem miatti igényeit nem számítja be vételárrészletbe, illetve nem számolja el a kölcsönből folyósított vételárrészlettel szemben, valamint kijelenti, hogy a vételárrészlet megadott határidőn belül (legalább 10 munkanap) történő megfizetése esetén a vevő tulajdonjogának és a hitelező KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. jelzálogjogának és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalomnak a bejegyzését nem akadályozza.

Amennyiben a vevő részére bármely okból kevesebb kölcsön folyósítható, mint az utolsó vételárrészlet, akkor az adásvételi szerződést nem szükséges módosítani, ebben az esetben elegendő az eladó ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt nyilatkozata, miszerint a folyósítandó kölcsön és az utolsó vételárrészlet összege közötti különbözetet a vevő maradéktalanul megfizette.

Ennek megfelelően javasolt szöveg:

Eladó vállalja, hogy amennyiben a Vevő az utolsó - kölcsönből fizetendő - vételárrészlet kivételével az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát maradéktalanul megfizeti a részére, úgy legkésőbb az utolsó vételárrészlet megfizetésének feltételeként a Vevő részére kiadja ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közjegyzői okiratra foglalt nyilatkozatát, miszerint igazolja a Vevő általi vételár megfizetését, az utolsó vételárrészlet kivételével.

- c) Amennyiben a felek foglaló vagy előleg fizetésében állapotok meg az adásvételi szerződésben, úgy a foglaló vagy előleg összegét pontosan és ezen minőségét félreérthetetlen módon kell meghatározni és rendelkezni kell arról is, hogy a foglaló vagy előleg összege a vételárba beleszámít.
- d) Amennyiben a vételár részben a kölcsönből kerül kifizetésre, úgy a kölcsön kizárólag a vételár utolsó részleteként folyósítható, az eladó az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlájára vagy az adásvételi szerződésben megjelölt ügyvédi letéti számlára, illetve bankszámlára. **A vételár utolsó részletének kölcsönből történő fizetése esetén, a fizetési határidő meghatározásakor kérjük legyenek figyelemmel a hiteligény bírálatainak, ill. a kölcsön folyósításának (egyéb folyósítási feltételek teljesítésének) időszükségletére.**
- e) A vételár egyes részletei forrásainak szerepeltetése (vevő általi vagy kölcsönből történő megfizetés) Ez utóbbi esetben az adásvételi szerződésben szerepeltetni kell, hogy a vételár utolsó részletét a vevő a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. által folyósítandó kölcsönből fizeti meg. Itt szükséges a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt, mint a kölcsönt rendelkezésre bocsátó pénzügyi vállalkozás és lehetőség szerint a kölcsön konkrét összegszerű megjelölése is, továbbá utalás arra, hogy amennyiben a vevő az igényelt kölcsönt nem vagy az igényelt kölcsönnél kevesebb kap, úgy a hiányzó összeget egyéb forrásból megfizeti. Javasolt szöveg:

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan megvásárlásához a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Váci út 1-3. A torony. ép. 1. em., cégjegyzékszám: 01-10-046565) (továbbiakban: KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt.) „MFB Pénzügyi Vállalkozás Refinanszírozási Konstruktó” kölcsönét kívánja igénybe venni. Eladó tudomásul veszi és elfogadja, hogy Vevő a jelen adásvételi szerződéspontjában megjelölt vételárbólFt, azazforint utolsó vételárrészletet a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. igényelt kölcsönből fizet meg.

Felek megállapodnak, hogy Vevő az utolsó vételár részletet, azaz Ft-ot, azaz forintot a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt -től, igényelt kölcsönből akként fizeti meg, hogy annak összegét a Vevőt finanszírozó KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. közvetlenül átutalja Eladónak a..... pontban meghatározott bankszámlaszámára, amennyiben a Vevő a kölcsön - szerződésben meghatározott - folyósítási feltételeit maradéktalanul teljesíti, illetve azok teljesülnek. Felek a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt.-t a Vevő általi vételár részlet megfizetésével kapcsolatban kifejezetten felhatalmazzák az előzőek szerinti eljárásra. Felek megállapodnak továbbá, hogy az utolsó vételár részlet fizetési határideje: Amennyiben a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. a Vevő részére bármely okból nem vagy kevesebb kölcsönt folyósítana, mint az utolsó vételár részlet összege, úgy a Vevő köteles a folyósítás feltételeként a különbözetet, illetve az utolsó vételár részlet összegét az Eladónak a..... pontban meghatározott bankszámlaszámára egyéb forrásból megfizetni.

- f) Amennyiben az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár egy meghatározott (lehetőség szerint számmal és betűvel is megjelölt) része is megfizetésre kerül – ideértve a foglaló vagy előleg összegét is, amely a vételárba beleszámít, úgy javasoljuk, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza az eladó(k) nyilatkozatát, miszerint a vételár meghatározott része vevő általi megfizetését az adásvételi szerződés aláírásával elismerik.
- g) az okiratnak tartalmaznia kell a bejegyzés alapjául szolgáló jogváltás jogcímét (vétel/adásvétel)
- h) a szerződő felek megállapodását az ingatlan adásvételére vonatkozóan („*eladó eladja, vevő megveszi.....*”);
- i) az eladó(k) tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozata vagy az 5. pont első bekezdés szerinti rendelkezést,
- j) természetes személy felek esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát is,
- k) természetes személy eladó esetén az adásvételi szerződésben eladó félként kell megjelölni az ingatlan-nyilvántartáson kívüli házastárs/élettárs tulajdonost is, a szerződésnek tartalmaznia kell továbbá eladó(k) nyilatkozatát az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről, azaz az eladók szavatolnak az adásvétel tárgyát képező per-, teher és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlannal kapcsolatban nincs harmadik személynek olyan joga, ami a vevők tulajdonszerzését akadályozná (kivéve: 9. pont), továbbá az alábbi szöveg szerepeletetése is szükséges:

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában szavatolja, hogy az ingatlan nem képezi olyan házastársi / élettársi szerzeményi közös tulajdon részét, amely házassággal vagy életközösséggel érintett személy ne lenne jelen adásvételi szerződésben résztvevő fél.
- l) az ingatlan birtokbaadásának határidejét.

4. Egyéb formai követelmények:

- a) A közjegyző által készített adásvételi szerződésnek a vonatkozó, külön jogszabályban meghatározott alaki rendelkezéseknek megfelelőnek kell lennie.
- b) Az adásvételi szerződést a szerződő feleknek szabályszerűen/cégszerűen, nyilvánvalóan azonosítható módon kell aláírniuk, további elvárás, hogy az adásvételi szerződés aláírói részében megjelölésre kerüljenek az alábbi adatok:
 - természetes személy szerződő felek vagy az őket képviselő meghatalmazottak neve, az egyéb szerződő fél esetén a rá vonatkozó jogszabályok szerinti név (teljes vagy rövidített elnevezés) és az eljáró képviselő(k) neve és beosztása,
 - valamennyi szerződő fél adásvételi szerződés szerinti ügyleti minősége (pl.: eladó, vevő, hasznélvező, stb.) az olvasható aláírás mellett.

- c) Az adásvételi szerződésen fel kell tüntetni az ellenjegyző ügyvéd kamarai nyilvántartásban szereplő nevét, aláírását, kamarai azonosító számát, az ellenjegyzés időpontját és helyét, valamint az „ellenjegyzem” megjelölést, javasolt a székhely feltüntetése is. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a hagyományos (nedves) bélyegző és szárazbélyegző lenyomata az adásvételi szerződés minden példányán, az okirat utolsó oldalán, a felek aláírása után.
- d) Az adásvételi szerződés minden oldalát folyamatos oldalszámozással (emelkedő számsorrendben, arab számokkal) kell ellátni, minden oldalát a feleknek vagy a meghatalmazott félnek kézjeggyével kell ellátnia. Javasolt, hogy az ügyvéd is lássa el az adásvételi szerződés minden oldalát kézjeggyével. Javasolt a kézjegyek beazonosíthatósága érdekében az érintett fél és az ügyvéd olvasható nevének, ügyletkötői minőségének feltüntetése is. (a földhivatali eljárásban nincs egységes álláspont az üres oldalak és azoknak kézjeggyel történő ellátása kérdésében, ezért javasoljuk, hogy az adott földhivatallal mindig egyediben szvíeskedjenek ez ügyben egyzetetni, valamint javasolt a kétoldalas nyomtatás és a szöveg akkénti elrendezése, hogy minden oldalon legyen szerződéses rendelkezés, azaz ne maradjon üres oldal.)
- e) Az adásvételi szerződésen fel kell tüntetni a keltezés helyét és idejét.

5. Ingatlan-nyilvántartási eljárás:

- a) Az eladó(k)nak ügyvédi letétbe kell helyezni a tulajdonjogról történő lemondás és a vevő tulajdonjogának vétel (adásvétel) jogcímén történő feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzést engedélyező nyilatkozatot (bejegyzési engedély), továbbá kérni szükséges a bejegyzési kérelem függőben tartását. Tulajdonjog fenntartás kikötése fő szabály szerint nem megengedett. Javasoljuk az alábbi (vagy azzal tartalmilag lényegében megegyező, illetve hasonló) szövegezés alkalmazását:

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő(k) ingatlanra vonatkozó ... arányú tulajdonjogának bejegyzését vétel (adásvétel) jogcímén kérelmezzék a Földhivaltól. Ezzel egyidejűleg a Felek együttesen kéri az ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartását és ennek feljegyzését 6 (hat) hónap időtartamra az 1997. évi CXLI. tv. 47 /A. §. (1) bekezdésének b) pontja alapján az Eladó, mint bejegyzett tulajdonos által megadandó bejegyzési engedély kiadásáig.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél („Letéteményes”) az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megtett, visszavonhatatlan és feltétlen, tulajdonjog bejegyzést engedélyező írásos nyilatkozatának („Bejegyzési engedély”) 5 (öt) eredeti példányát, amelyben hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az adásvétel tárgyát képező ingatlanra tulajdoni arányban, vétel (adásvétel) jogcímén, minden további hozzájárulása vagy jognyilatkozata nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön. Letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a Bejegyzési engedély 3 eredeti példányát az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, 1-1 eredeti példányát pedig Eladó és Vevő részére kiadni az azt követő [...] napon belül, miután hitelt érdemlően igazolásra került a részére, hogy a Vevő a vételár teljes összegét Eladó részére megfizette. Felek ilyen hitelt érdemlő igazolásnak tekintik az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát a teljes vételár megfizetéséről, vagy a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. által kiadott igazolást az utolsó vételárrészlet átutalásáról, csatolva ahhoz az átutalást igazoló bizonylatot. Felek felhatalmazzák a Letéteményest, hogy a letétbe helyezett „Bejegyzési engedély” vonatkozásában a letéti igazolást és annak mellékleteként a „Bejegyzési engedélyt” a Vevő vagy a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. részére haladéktalanul kiadja.

- b) Az illetékes földhivatal által érkeztető bélyegzővel ellátott adásvételi szerződés egy példányát, valamint a földhivatal által érkeztetett tulajdonjog bejegyzési kérelmet, amely a bejegyzési illeték megfizetését és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény szerinti, a bejegyzéshez szükséges igazolások és mellékletek benyújtását is igazolja (Inyvt. 26. § (6) bek., 37. § (3) bek.) - be kell nyújtani a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. részére; a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt-vel megkötött kölcsön/zálogszerződést – a jelzálog bejegyzési kérelemmel együtt is – az ügyfél (Vevő) benyújtja az illetékes földhivatalhoz az adásvételi szerződést követő ranghelyen.

- c) Amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlan a kölcsön fedezete, úgy a szerződő felek megállapodása, illetve a vevő(k) hozzájárulása ahhoz, hogy a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. javára a kölcsön és járulékai erejéig az ingatlanon jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre; javasoljuk a kölcsön konkrét összegét is megjelölni. Javasolt rendelkezés:

Felek a kölcsönösszeg folyósítása esetére az adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. javára,- Ft, azaz forint kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

6. Meghatalmazással történő eljárás esetén:

Ebben az esetben kérjük, hogy csatolják az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségnek megfelelő - ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokirati - meghatalmazást.

7. Elővásárlási jog esetén:

A KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt.-vel szükséges egyedileg egyeztetni.

8. Kizárások:

- a) fő szabály szerint bármely felfüggesztő, vagy bontó feltételt a szerződés érvényességére vagy hatályára vonatkozóan, kivéve, ha az adásvétel speciális jelleg ezt indoklja vagy a feltétel szerepeltetéséhez a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. hozzájárult.
- b) az adásvételi szerződés érvényessége nem függhet harmadik személy jóváhagyásától,
- c) a szerződés nem tartalmazhatja elállási jog kikötését a kölcsön folyósítását követően. Javasoljuk az alábbi (vagy azzal tartalmilag lényegében megegyező, illetve hasonló) szövegezés alkalmazását:
„Felek megállapodnak, hogy a kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, vagy a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. írásban hozzájárul. A KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.”

9. Az ingatlanon fennálló teher (pl.: jelzálog) esetén szükséges további rendelkezések:

a) Az ingatlanon az adásvételi szerződés aláírásának napján fennálló, de a kölcsön folyósítását megelőzően törlésre kerülő terhek (pl. jelzálog) esetén:

- Fennálló teher törlése esetén: az adásvételi szerződésben meg kell jelölni a fennálló teher jogosultját és a tartozás összegét, az eladó kötelezettségvállalását, hogy a számlavezető hitelintézetnél a hitelszámla lezárása iránt intézkedik, továbbá a fennálló tartozás kiegyenlítése után a kiváltott teherre, megszüntetett jogra vonatkozó törlési engedélyt haladéktalanul beszerzi, és az illetékes Földhivatalnak a mindenkori igazgatási szolgáltatási díj megfizetése mellett benyújtja, valamint, a törlésre kerülő zálogjog ranghelyéről való lemondó nyilatkozatot.
- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a felek ranghelycserére vonatkozó nyilatkozatát is. Javasoljuk az alábbi (vagy azzal tartalmilag lényegében megegyező, illetve hasonló) szövegezés alkalmazását:

„Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a terhek törlésére irányuló – későbbiekben benyújtandó – kérelmek a jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali kérelmeket megelőzően nyerjenek elintézészt a Földhivatal által. A Felek hozzájárulnak, hogy az illetékes Földhivatal a későbbiek során benyújtásra kerülő - a tárgyi ingatlanok tulajdoni lapján rögzített terhelésre vonatkozó törlési engedélyeket - Felek külön nyilatkozata nélkül, a jelen pont szerinti rangsorcsere hozzájárulásuk alapján legelőször intézze, ezáltal a tárgyi ingatlant a vevői tulajdonjog bejegyzés előtt tehermentesítse.”

b) Az ingatlanon az adásvételi szerződés aláírásának napján fennálló terhek (pl.: jelzálog) és az ingatlan kölcsönből történő tehermentesítése esetén:

Amennyiben az MFB Pénzügyi Refinanszírozási Konstrukció keretében folyósított kölcsönből kerül részben vagy egészben tehermentesítésre az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan, úgy az adásvételi szerződéssel szemben támasztott további követelményeket **az adásvételi szerződés aláírása előtt** egyediben szükséges egyeztetni a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt.-vel.

Jelen tájékoztatóban ezen esetre vonatkozó fontosabb rendelkezéseket az alábbiakban jelöljük meg:

- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a felek ranghelycserére vonatkozó nyilatkozatát. Javasoljuk az alábbi (vagy azzal tartalmilag lényegében megegyező, illetve hasonló) szövegezés alkalmazását:

„Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a terhek törlésére irányuló – későbbiekben benyújtandó – kérelmek a jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali kérelmeket megelőzően nyerjenek elintézését a Földhivatal által. A Felek hozzájárulnak, hogy az illetékes Földhivatal a későbbiek során benyújtásra kerülő - a tárgyi ingatlanok tulajdoni lapján rögzített terhelésre vonatkozó törlési engedélyeket - Felek külön nyilatkozata nélkül, a jelen pont szerinti rangsorcsere hozzájárulásuk alapján legelőször intézze, ezáltal a tárgyi ingatlant a vevői tulajdonjog bejegyzés előtt vagy a vevő(k) tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg tehermentesítse.”

- A kölcsön vételár kiegyenlítésre fordítandó részének folyósítása két részletben történik: az első részlet az ingatlan tehermentesítésre fordítódik, azaz átutalásra kerül az eladó hitelezője által megadott összegben és általa vezetett elkülönített, illetve egyéb, megadott bankszámlára, míg a második részlet folyósítására az ingatlan tehermentesítését és a vonatkozó terhek törlését követően kerülhet sor.
- Amennyiben az eladó jogán fennálló teher összege nagyobb, mint a folyósítandó kölcsön, úgy az eladónak szükséges olyan mértékű előtörlesztést eszközölnie, hogy a fennálló tartozása – figyelembe véve az ügyintézi határidőket is és a fennálló tartozás folyamatos kamatozását is - a vételárból maradéktalanul megfizetésre kerülhessen.
- Az adásvételi szerződésben rendelkezni kell arról, hogy a
 - az eladó a vételár megfizetésének azon módját, hogy annak teljes összege vagy meghatározott összege az eladó hitelezője által meghatározott bankszámlára, a vevő által igényelt kölcsönből, a vevő hitelezője által közvetlenül kerül átutalásra és a vételár az ingatlan tehermentesítésre fordítódik, kifejezetten elfogadja; az így megfizetett vételárrészletet az eladó a vevő részéről szerződészerű és akaratának megfelelő teljesítésként fogadja el,
 - a vételár megfizetésének előzőek szerinti módját a felek kifejezetten elfogadják és felhatalmazzák a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. az előzőek szerinti eljárásra,
 - az eladó azon nyilatkozatát, hogy amennyiben a hitelezője által megadott összeg, megadott bankszámlára átutalásra kerül és az nem teljes mértékben kerül felhasználásra az ingatlan tehermentesítésére, úgy a különbözeti összeg vonatkozásában a hitelezőjével számol el, a vevővel szemben semmilyen igényt ezzel összefüggésben nem támaszt,
 - az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tehermentesítése érdekében a végtörlesztéshez és a terhek törléséhez szükséges minden nyilatkozatot, intézkedést haladéktalanul megtesz, valamint
 - szavatolja a vevő(k) per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését.

KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt.