

**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 Széchenyi Mikrohitel Konstrukció kölcsönei kapcsán. A KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. jogosult saját mérlegelése és döntése alapján egyes tartalmi elemektől eltekinteni. Felhívjuk továbbá a figyelmet, hogy általában szerződéskötési feltételként írjuk elő jelen követelményrendszernek megfelelő vagy a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. által elfogadott tartalmú adásvételi szerződés vagy adásvételi előszerződés bemutatását/rendelkezésre bocsátását, 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.

Felhívjuk a figyelmet, hogy jelen útmutató az ingatlanügyi hatósághoz 2025.01.15-től papír alapon benyújtott/benyújtásra kerülő kérelmekkel benyújtott adásvételi szerződésekre vonatkozik.

Az ingatlan-nyilvántartási kérelmeken kérelmezőként kérjük feltüntetni az eladó(ka)t és a vevőt is (közös kérelem), valamint a kérelem tárgya rovatban a tárgybeli jog jogosultját!

Az adásvételi szerződés fontosabb alaki és tartalmi kellékei a következők:

1. A felek adatai:

- a) természetes személy (magánszemély) esetén: családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja (születési) neve, állandó lakcím, személyi azonosító szám (személyi szám), (nem magyar állampolgár esetén eltérő szabályok lehetnek irányadóak)
 - b) nem természetes személy esetén: elnevezés vagy cégnév (cégjegyzék szerinti teljes vagy rövidített elnevezés), székhely, a nyilvántartását vezető szerv megnevezése és cégjegyzékszám vagy bírósági bejegyzés száma, nyilvántartási szám).
- (egyéni vállalkozónál javasolt valamennyi előzőekben megjelölt természetes személy adat feltüntetése, továbbá a székhely és nyilvántartási szám megjelölése is, azonban – tekintettel a földhivatalok eltérő gyakorlatára – az eljáró ügyvéd/közjegyző szíveskedjen az eljáró földhivatallal is egyeztetni arról, hogy 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 és a fekvés (belterület/külterület/különleges külterület (zártkert) megjelölése is kötelező), 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 eszmei hányad és lehetőség szerint terület 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 adóválasztási 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 haszonélvezeti eladók közötti megoszlása, továbbá annak feltüntetése, ha az esetleges haszonélvező ellenérték nélkül mond le a haszonélvezeti 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 (másik) eladóval elszámol; a többi (másik) eladónak – aki(k)nek a bankszámlája nem került a teljesítés helyeként feltüntetésre - nyilatkozniuk kell arról, hogy a vételár teljesítésének ezen módját kifejezetten tudomásul veszik és saját kezükhöz történő teljesítésként elfogadják.

- b) a vételár megfizetésének határidejét naptári nappal vagy meghatározott feltétel teljesülésétől számított határidő megadásával megjelölve,

A kölcsönből folyósítandó vételárrész teljesítésének határideje a folyósításig nem telhet el. Amennyiben a kölcsönből fizetendő vételárrész megfizetésének határideje a folyósításkor eltelt, 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 a 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 az utolsó, a kölcsönből fizetendő vételárrészlet megfizetésének feltételeként a Vevő részére kiadja ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát, miszerint igazolja a Vevő általi vételár megfizetését, az utolsó, illetve kölcsönből fizetendő vételárrészlet kivételével.

- c) Amennyiben a felek foglaló vagy előleg fizetésében állapodtak 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) 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 bírálatának, 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 konkrétösszege megjelölése is, továbbá utalás arra, hogy amennyiben a vevő az igényelt kölcsönt nem kapja meg 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.) „Széchenyi Mikrohitel Konstrukció” kölcsönét kívánja igénybe venni. Eladó tudomásul veszi és elfogadja, hogy Vevő a jelen adásvételi szerződéspontjában megjelölt vételárbólFt, azazforint utolsó vételár részletet a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. igényelt kölcsönből fizet meg.

Felek megállapodnak, hogy Vevő az utolsó vételár részletet, azaz- Ft-ot, azazforintot 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 tulajdonjog-változás jogcímét (adásvétel, vétel nem elfogadható)
- h) a szerződő felek megállapodását az ingatlan adásvételére vonatkozóan („*eladó eladja, vevő megveszi.....*”);
- i) az eladó(k) vevő tulajdonjogának bejegyzését és eladó(k) tulajdonjogának törlését engedő feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata vagy az 5.b) pont szerinti, illetve annak megfelelő rendelkezés,
- 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 birtokbaadását, annak határidejét,
- m) az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet szerinti rendelkezéseket,

- n) az eljáró ügyvéd meghatalmazását az adásvételi szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásokra, valamint a meghatalmazás elfogadását.

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 olvashatóan megjelölésre kerüljenek az alábbi adatok:
- természetes személy szerződő felek neve, egyéb szerződő fél esetén annak elnevezése (a rá vonatkozó szabályok szerinti teljes vagy rövidített elnevezés), továbbá képviselő esetében a képviselőt ellátó személy neve is a képviselőt megalapozó tény feltüntetésével (pl. ügyvezető, meghatalmazott, kiskorú eladó törvényes képviselője),
 - valamennyi szerződő fél adásvételi szerződés szerinti ügyletkötői minősége (pl.: eladó, vevő, haszonélvező, 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 ellenjegyzés tényét („ellenjegyzem” megjelölést), a szárazbélyegző lenyomatát, javasolt a székhely feltüntetése is.
- d) Az adásvételi szerződés minden oldalát folyamatos oldalszámozással (emelkedő számsorrendben, elsősorban arab számokkal) kell ellátni, minden oldalát a feleknek vagy a meghatalmazott félnek kézzel kell ellátni. Javasolt, hogy az ügyvéd is lássa el az adásvételi szerződés minden oldalát kézzel, továbbá a kézzel beazonosíthatósága érdekében az érintett fél és az ügyvéd olvasható nevének, ügyletkötői minőségének feltüntetése is. (az üres oldalak és azoknak kézzel történő ellátása kérdésében javasoljuk, hogy az adott földhivatallal mindig egyediben szíveskedjenek ez ügyben egyeztetni, valamint javasolt a kétoldalas nyomtatás és a szöveg akkénti elrendezése, hogy minden oldalon legyen rendelkezés, azaz ne maradjon üres oldal.)
- e) Az adásvételi szerződésen fel kell tüntetni a keltezés helyét és idejét.

Az adásvételi szerződést papíralapú okiratként kérjük benyújtani a földhivatalhoz, amíg ennek jogszabályi feltételei fennállnak.

5. Ingatlan-nyilvántartási eljárás:

- a) Amennyiben az eladó az adásvételi szerződésben hozzájárul a vevő tulajdonjogának a bejegyzéséhez és az eladó tulajdonjogának törléséhez, úgy ebben az esetben az adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjogának bejegyzése kérhető a földhivaltól.
- b) Amennyiben az eladó tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, azaz az adásvételi szerződésben a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez és az eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását nem adja meg, úgy kettő külön ingatlan-nyilvántartási eljárásra van szükség: (1) a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog (továbbiakban: Vevői Jog) bejegyzésére irányuló eljárás, amely az eladó(k) adásvételi szerződésben megtett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásán alapul, (2) vevő tulajdonjogának a Vevői Joghoz kapcsolódóan, annak ranghelyén történő bejegyzésére irányuló eljárás, amely az eladó(k) ügyvédi letétbe helyezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást tartalmazó nyilatkozatán alapul.
- c) A fenti b) pontban megjelölt eljárásokkal kapcsolatos követelmények: (1) megállapodás az eladó tulajdonjogának a teljes vételár megfizetéséig történő fenntartásában és ezzel összefüggésben a Vevői Jog felek általi megalapítása a Vevői Jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legalább hat hónapos határozott vagy határozatlan időre, amelyhez az eladó(k) feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul(nak), (2) vevő(k) tulajdonjogának a Vételi Jog alapján, annak ranghelyén történő bejegyzéséhez az eladó(k)nak ügyvédi letétbe kell helyezni a

vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzését és az eladó(k) tulajdonjogának törlését engedélyező nyilatkozatot (bejegyzési engedély). Javasoljuk az alábbi (vagy azzal tartalmilag lényegében megegyező, illetve hasonló) szövegezés alkalmazását: Felek megállapodnak abban, hogy az eladó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és ezzel összefüggésben a Felek megállapodnak továbbá abban, hogy az ingatlan ... arányú tulajdoni hányadára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot alapítanak a vevő javára annak bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított ... <legalább 6> hónapos **határozott / határozatlan** időre, amely jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul. Eladó továbbá 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, adásvétel jogcímén, minden további hozzájárulása vagy jognyilatkozata nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén az Eladó tulajdonjogának törlése mellett. 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 vételár-részlet 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 engedély” másolatát a Vevő vagy a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. részére haladéktalanul kiadja.

- d) Az illetékes földhivatal által érkeztető bélyegzővel ellátott adásvételi szerződés egy példányát, valamint Vevői Jog esetén ezen jog bejegyzését tanúsító tulajdoni lap másolatot, vagy amennyiben az eladó az adásvételi szerződésben megadja a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez az engedélyt, úgy legalább a széljegyzett vevői tulajdonjog bejegyzési kérelmet tanúsító tulajdoni lap másolatot folyósításra be kell nyújtani a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. részére; a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt.-vel megkötött zálogszerződést – a jelzálogjog-bejegyzési kérelemmel együtt – az ügyfél (Vevő) benyújtja az illetékes földhivatalhoz a Vevői Jogot (bejegyzését vagy széljegyzését) követő rangsorban.
- e) 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 járulécai erejéig az ingatlanon jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre; javasoljuk a kölcsön konkrét összegét is megjelölni. Javasolt rendelkezés:
- f) 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 járulécai erejéig jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
- g) Meghatalmazással történő eljárás esetén:

Ebben az esetben kérjük, hogy csatolják az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségnek megfelelő - ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyzői okirati - meghatalmazást.
- h) Elővásárlási jog (pl. osztatlan közös tulajdon, műemlék ingatlan, védett természeti érték és terület) esetén: a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt.-vel szükséges egyedileg egyeztetni.
- i) Haszonélvezeti jog jogosult esetén: a vevő tulajdonjoga bejegyzésére vonatkozó bejegyzési engedély letétbe helyezésével egyidejűleg szükséges a haszonélvezeti jogosult haszonélvezeti

joga törlésére vonatkozó, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást tartalmazó törlési engedély ügyvédi letétbe helyezése is.

- j) Új építésű társasházi lakás megvásárlása esetén: a társasházi albetét ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése és azon a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. biztosítéki jogainak legalább széljegyben való feltüntetése a kölcsönből teljesítendő utolsó vételár rész folyósításának feltétele.

k) Kizárások:

- 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.

- az adásvételi szerződés érvényessége nem függhet harmadik személy jóváhagyásától,
- 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, továbbá a szerződést módosítani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. előzetesen írásban hozzájárul. A KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt. előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen és hatályosan nem gyakorolható, a szerződés módosítása nem érvényes és hatályos.”

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 hitelezőnél/finanszírozónál a tartozás (hitel) 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 - 2014.03.15. előtt kötött zálogszerződéssel alapított zálogjogok esetében - , 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 a 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 elintézészt a Földhivatal által. A Felek hozzájárulnak, hogy az illetékes Földhivatal a későbbiek során benyújtásra kerülő - a tárgyi ingatlan(ok) 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 vételár, 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 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 vételárrészt 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 tehermentesítésre átutalt összeg 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.

Kelt, Budapest, 2025. május 21.

KAVOSZ Vállalkozásfejlesztési Zrt.