

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ FELTÉTELEK

Hatályos: 2025.10.06-től

Ingatlan vásárlására nyújtott Kölcsön esetében a **CENTRAL FINANCE ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** (cégjegyzékszám: 01-10-143441, székhelye: 1036 Budapest, Bécsi út 53-55. 1. ép. 2. em., adószáma: 11861067-2-41, statisztikai számjele: 11861067-6491-114-20, felügyeleti engedély száma: 2024/1998/F; a továbbiakban: **Társaság**) az ingatlan adásvételi szerződését abban az esetben fogadja el, ha a Társaságnak elfogadható minimális tartalommal és formában készült és megfelel a következő feltételeknek:

- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a következőket:
 1. Valamennyi érintett (fél) adatait:
 - magánszemély esetén: családi és utónév; születési családi és utónév; születési hely; születési idő; anyja születési neve; lakcím; személyi azonosító szám, adóazonosító jel
 - gazdálkodó szervezet esetén: cégnév; statisztikai számjel; székhely; cégjegyzékszám / bírósági bejegyzési határozatszám, nyilvántartását vezető szerv megnevezése.
 2. Az adásvétel tárgyát: az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi száma) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot.
 3. A vételár összegét és megfizetésének ütemezését azzal, hogy tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog esetén az utolsó vételárrész megfizetésének határideje nem lehet későbbi, mint az adásvételi szerződés létrejöttétől számított 165. nap.
 4. Amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, az eladó kötelezettségvállalását arra nézve, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a Társaság felé, hogy a vevő a kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.
 5. Annak tényét, hogy az utolsó vételárrészlet a Társaság által folyósított kölcsön, mely összeget a Társaság közvetlenül utal át az eladó(k) által, az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlá(k)ra. Ennek kapcsán a szerződésben rögzíteni szükséges a teljesítésére megjelölt bankszámla (letéti számla) számát, és a bankszámla (letéti számla) tulajdonosának a nevét. Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsön összegéből fizetendő vételárrészre való jogosultság eladók közötti arányát, és az eladóknak nyilatkoznia kell a vételár ilyen formában történő megfizetésének elfogadásáról. Több eladó esetén lehetőség van arra, hogy csak az egyikük számláját jelöljék meg teljesítési helyként, azonban ebben az esetben tartalmaznia kell a szerződésnek, hogy az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.
 6. A felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy a kölcsön folyósítását követően csak a Társaság írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A Társaság írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

7. A felek a szerződésben kötelesek rögzíteni, hogy a vevő az ingatlan megvásárlásához a Társaságtól kölcsönt vesz igénybe, amellyel kapcsolatban az eladó és a vevő a szerződésben hozzájárulnak, hogy az ingatlanra a kölcsönt biztosító jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, illetve a bejegyzésre kerülő jelzálogjogra a MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára – mint a Társaság részére refinanszírozási kölcsönt nyújtó pénzügyi vállalkozás számára - aljelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
8. Az átruházás jogcímét.
9. A birtokátruházást (birtokbaadást).
10. Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását vagy hivatkozást arra, hogy az eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását letétbe helyezte.

A tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódóan az alábbi két jog bejegyzése fogadható el:

- 10.1 Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog (Használt ingatlan vásárlás, telekvásárlás, használatba vételei engedéllyel rendelkező új ingatlan vásárlás esetén.)

Az eladó(k) a szerződés aláírásával hozzájárul(nak) ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az illetékes ingatlanügyi hatóság a vevő javára bejegyezze maximum 6 hónap időtartamra.

- 10.2 Jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog (Használatba vételi engedéllyel még nem rendelkező, építés alatt álló társasházi új ingatlan vásárlása esetén).

Az eladó(k) a szerződés aláírásával hozzájárul(nak) ahhoz, hogy a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot az illetékes ingatlanügyi hatóság a vevő javára bejegyezze.

Ezen jog alkalmazása esetén a kölcsönből finanszírozott utolsó vételárresztlet megfizetésére az eladó tulajdonjogáról lemondó és a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező nyilatkozatának, azaz a bejegyzési engedélynek az illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően kerülhet sor. Erre vonatkozóan a Társaság egy hitelígérvényt állít ki, amely tartalmazza, hogy a kölcsön folyósításának kizárólag az a feltétele, hogy az érintett ingatlan vonatkozásában a bejegyzési engedély az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtásra kerüljön és a benyújtás ténye a Társaság részére hitelt érdemlő módon igazolást nyerjen. Az adásvételi szerződésnek ennek kapcsán tartalmaznia kell, hogy ezen hitelígérvény kiállítását és eladó javára történő átadását követően az eladó a tulajdonjogáról a vevő javára lemond és tudomásul veszi, hogy az utolsó vételárresztlet megfizetésére ezt követően, a bejegyzési engedély illetékes ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásának Társaság részére történő igazolása alapján kerül sor.

11. Eladó járuljon hozzá az adásvételi szerződés megkötésével, hogy tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vagy a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzése iránti kérelem az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra kerüljön.
12. Eladó járuljon hozzá feltétlenül és visszavonhatatlanul a tulajdonjoga törléséhez és ezzel egyidejűleg a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, vagy a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatát, azaz a bejegyzési engedélyt helyezze ügyvédi letétbe.

Ügyvédi letétbe helyezés esetén a letétkezelő ügyvéd vállalja, hogy a bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz a bejegyzési kérelemmel együtt benyújtja tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog alkalmazása esetén a kölcsön folyósításáról való hitelt érdemlő tudomásszerzést követő 2 munkanapon belül, jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog alkalmazása esetén pedig a Társaság által kiállított hitelígérvény részére történő bemutatását követő 2 munkanapon belül.

13. Amennyiben az érintett ingatlan terhelt ingatlan és a Társaság által nyújtott kölcsönből kerül tehermentesítésre, úgy az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a teher pontos megjelölését, jogosultját és a fennálló tartozás összegét, valamint azt a számlaszámot, ahova ezen összeget teljesíteni szükséges.
14. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet szerinti rendelkezést.
15. A szerződő felek (amennyiben magánszemélyek) állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.
16. A keltezés helyét és idejét.
17. A felek nyilvánvalóan azonosítható aláírását (a felek ügyletkötői minőségének, valamint nevének olvasható megjelölését) és több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, és az ellenjegyző ügyvéd kézjegyét minden lapon. A több oldalból álló okiratot folyamatos oldalszámozással kell ellátni.
18. Ügyvédi ellenjegyzést, mely akkor fogadható el, ha az tartalmazza: az ellenjegyző ügyvéd nevét; kamarai azonosító számát; aláírását; irodájának székhelyét; az ellenjegyzés időpontját; az „ellenjegyzem” megjelölést, a szárazbélyegző és bélyegző lenyomatát.

- Az ingatlan tulajdonjoga legkésőbb a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg száll át a vevőre.
- A kölcsönből fizetendő vételárrész teljesítésnek határideje a kölcsön folyósításáig nem telhet le.
- A vevő a Társaság részére biztosított jogokon felül per-, teher- és igénymentes tulajdont szerez.
- A vevő az adásvétel során haszonélvezeti jogot harmadik személy részére nem alapíthat.

- Amennyiben az érintett ingatlan terhelési vagy elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt, úgy tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vagy jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog alkalmazása esetén az adásvételi szerződéshez mellékelni kell a terhelési vagy az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának a vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának vagy a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogának bejegyzéséhez való hozzájáruló nyilatkozatát, valamint a hozzájáró nyilatkozat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására meghatalmazott jogi képviselő részére szóló meghatalmazást.
- Amennyiben az ingatlanon más személy(ek) elővásárlási joga áll fenn és az adásvételi szerződés nem tartalmazza a jogosult(ak) erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, úgy az adásvételi szerződéshez mellékelten csatolni kell az elővásárlásra jogosult(ak) legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, azon nyilatkozatát, mely szerint elővásárlási jogukkal nem kíván(nak) élni. Ha az elővásárlásra jogosult(ak) nem nyilatkozott, akkor a vevő köteles igazolni, hogy az elővásárlásra jogosult(ak)at nyilatkozattételre felszólította (tértivevény, átvételi elismervény, kifüggesztés).
- Haszonélvezeti jog/özvegyi jog esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a jog jogosultjának a tulajdonjog bejegyzéséhez, illetve a haszonélvezeti jog/özvegyi jog törléséhez való hozzájárulását. Amennyiben az adásvételi szerződésben nem szerepel a haszonélvezeti jog/özvegyi jog törléséhez való hozzájárulás, vagy ha az azokról való lemondás ellenérték fejében történik, a lemondó nyilatkozatot a tulajdonjog átruházó nyilatkozattal együtt ügyvédi letétbe kell helyezni.
- Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja a következőket:
 1. Az ingatlanra vonatkozó semmilyen fennmaradó terhet (pl. jelzálogjog, haszonélvezeti jog, elidegenítési és terhelési tilalom), ha az ingatlan a kölcsön fedezetét fogja képezni.
 2. Semmilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét vagy hatályát illetően.
 3. Az adásvételi szerződés érvényessége nem függhet harmadik személy jóváhagyásától (kivéve a kiskorú szerződő fél nevében a törvényes képviselő által tett kötelezettségvállaló nyilatkozathoz szükséges gyámhatósági hozzájárulást).
 4. Elállási jog kikötését a kölcsön kifizetését követően, különösen a birtokba adás elmulasztásának következményeként.
 5. Az ingatlanra vonatkozó eladási, visszavásárlási jogot. Az ingatlanra vonatkozó vételi jogot az adásvételi szerződés kizárólag abban az esetben tartalmazhat, ha az adásvétellel együtt hitelkiváltás is történik, és a vételi jog a kiváltandó kölcsönt biztosítja.