

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ FELTÉTELEK

Ingatlan vásárlására nyújtott Kölcsön esetében a **CENTRAL FINANCE ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** (cégjegyzékszám: 20-10-040353, székhelye: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 1., adószáma: 11861067-2-20, 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
 - gazdálkodó szervezet esetén: cégnév; statisztikai számjel; székhely; cégjegyzékszám / bírósági bejegyzési határozatszám
 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.
 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. Az átruházás jogcímét.
 6. A birtokátruházást (birtokbaadást).
 7. Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását vagy hivatkozást arra, hogy az eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását letétbe helyezte.
 8. Az eladó(k) a szerződés aláírásával hozzájárul(nak) ahhoz, hogy a vevői tulajdonjog bejegyzési kérelmet az illetékes földhivatal az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján függőben tartsa az eladói tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig. (Függőben tartás maximális időtartama az adásvételi szerződés – vevői tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem – földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónap lehet.)
 9. 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.
 10. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet szerinti rendelkezést.
 11. A szerződő felek (amennyiben magánszemélyek) állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.
 12. Amennyiben az ingatlanon más személyek elővásárlási joga áll fenn és az adásvételi szerződés nem tartalmazza a jogosultak erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, az adásvételi szerződéshez mellékelten csatolni kell a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, külön nyilatkozatokat, mely szerint elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.
 13. A keltezés helyét és idejét.

14. A felek aláírását 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.
15. 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 az Adósra.
- A kölcsönből fizetendő vételárrész teljesítésnek határideje a kölcsön folyósításáig nem telhet le.
- Az Adós a Társaság részére biztosított jogokon felül per-, teher- és igénymentes tulajdont szerez.
- Az Adós az adásvétel során hasznélvezeti jogot harmadik személy részére nem alapíthat.
- A szerződés megjelöli, hogy az Adós az ingatlan megvásárlásához a Társaságtól Kölcsönt vesz igénybe, amellyel kapcsolatban az eladó és az Adós hozzájárulnak, hogy ingatlanra a kölcsönt biztosító jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön kikötésre.
- A kölcsön minden esetben a legutolsó vételárrész legyen, amely kizárólag átutalással teljesíthető és az eladó bankszámlaszámát az adásvételi szerződés pontosan megjelöli.
- Több eladó esetén szerepeljen a kölcsön összegéből fizetendő vételárrészre való jogosultság eladók közötti aránya, és az eladók nyilatkozata a vételár ilyen formában történő megfizetésének elfogadásáról.
- Eladó járuljon hozzá az adásvételi szerződés megkötésével, hogy a tulajdonjog bejegyzés kérelem (annak függőben tartásával) az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra kerüljön;
- Eladó járuljon hozzá feltétlenül és visszavonhatatlanul az Adós tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséhez, vagy a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatát helyezze ügyvédi letétbe.
- Ügyvédi letétbe helyezés esetén a letétkezelő ügyvéd vállalja, hogy a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatot az illetékes földhivatalhoz bejegyzési kérelemmel együtt benyújtja a folyósítást követő 2 munkanapon belül.
- Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja a következőket:
 1. Az ingatlanra vonatkozó semmilyen fennmaradó terhet (pl. jelzálogjog, hasznélvezeti jog, elidegenítési és terhelési tilalom; kivéve a hasznélvezeti vásárló vagy fenntartó ilyen jogát), 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.