

A lakás adásvételi szerződés követelményei

I. Formai követelmények:

1. Az összes tulajdonosnak/eladónak és vevőnek/hasznélvezőnek félként kell szerepelnie (aláírók).
2. A következő személyes adatok feltüntetése kötelező: személyi azonosító (amennyiben van ilyen), születési név, anyja neve, adóazonosító jel, személyi igazolványban/lakcímkártyán regisztrált lakcím, születési hely és idő, állampolgárság.
3. Amennyiben a tulajdonosok (hasznélvezők) hivatalosan bejelentett lakcíme eltérő a tulajdoni lapon szereplő lakcímétől akkor erre utaljanak a szerződésben.
4. Az okiratot folyamatos sorszámozással és oldalszámozással (az első oldalon is) lássák el.
5. Az ellenjegyző ügyvéd az összes oldalt írja alá és pecsételje le, és legalább az utolsó oldalt szárazbélyegzője lenyomatával lássa el.
6. A szerződő felek az összes oldalt lássák el kézjegyükkal, az utolsó oldalt pedig írják alá.

II. Tartalmi követelmények:

1. Az ingatlan pontos megjelölése (a nyilvántartó körzeti földhivatal megjelölése, település neve, helyrajzi szám, ingatlan-nyilvántartás szerinti cím, kül- vagy belterületi jelleg, térmérték, társasházi lakás esetén az ingatlanhoz tartozó osztatlan közös tulajdoni hányad, megjelölés).
2. A felek ingatlanra vonatkozó kifejezett adásvételi szándéka (amelyből kiderül, hogy a tulajdonosváltás jogcíme: adásvétel).
3. A vételár pontos megjelölése (államilag támogatott hitel igénybevétele esetén a vételár pénzneme csak magyar forint lehet).
4. A vételár megfizetésének ütemezése. Rögzíteni kell, hogy a vevő a vételár mekkora részét finanszírozza önerőből, s azt is, ha a vételár egy részének kifizetéséhez valamilyen állami támogatást vagy munkáltatói kölcsönt, stb. kíván igénybe venni. Kifejezetten rögzíteni kell, hogy a vevő a vételár meghatározott részét a Hanwha Bank Magyarország Zrt-től felvett kölcsönből kívánja megfizetni, amely kizárólag az utolsó vételárrészlet lehet. Az utolsó vételárrészlet megfizetésére a szerződésben megfelelő határidő van biztosítva, figyelemmel a kölcsön igénylésének és folyósításának idősükségletére.
5. Eladó tulajdonjog fenntartásra vonatkozó nyilatkozata.
6. Elő kell írni a szerződésben, hogy a teljes vételár folyósítására vonatkozó banki kötelezettségvállaló nyilatkozat kézhezvételével egyidejűleg az eladó(k) köteles(ek) 2 db eredeti, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési engedélyt átadni a bank részére, azzal, hogy a banki kötelezettségvállaló nyilatkozat a folyósítás feltételeként megköveteli a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatal által érkeztetett példányának bemutatását, valamint az ingatlanra vonatkozó hiteles tulajdoni lap másolatot, amely tanúsítja, hogy a vevő javára széljegyzett tulajdonjog bejegyzési kérelmen és a bank javára széljegyzett jelzálog és vételi jog bejegyzése iránti kérelmen kívül az ingatlan eladó(k) per-, teher és igénymentes tulajdonát képezi, vagy amennyiben vevő tulajdonjoga időközben bejegyzésre került, úgy azon legfeljebb a bank biztosítékai szerepelnek széljegyben/bejegyzve.
7. Az a tény, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes. (Amennyiben az ingatlan tulajdoni lapján van valamilyen teher, az eladó nyilatkozata arra, hogy a vételárból tehermentesíti az ingatlant. Az ingatlan tehermentesítésére a kölcsön összege nem használható fel.
8. A szerződő felek közösen meg kell, hogy hatalmazzák az ellenjegyző ügyvédet a földhivatali eljárásban való képviselőre.
9. Meg kell jelölni a birtokbaadás határidejét vagy határnapját, amely a kölcsön folyósítását (az utolsó vételárrészlet kifizetését) követően nem lehet irreálisan hosszú/távoli határidő/határnap.
10. A kölcsön folyósítását követően az adásvételi szerződés megszüntetésére, attól történő elállásra csak a Bank hozzájárulásával kerülhet sor.

A Bank az ügylet megvizsgálását követően további követelmények előírását alkalmazhatja, illetőleg a szerződés módosítását igényelheti.

Az adásvételi szerződés tekintetében irányadóak továbbá az 1997. évi CXLI. tv. és végrehajtási rendelete (Inyvtv.) által a szerződés alakiságára vonatkozó előírások (felek általi valamennyi oldalon történő aláírás, ügyvédi ellenjegyzés, stb.) betartása.