

Tájékoztató

Tisztelt Ügyfelünk!

A jelen tájékoztató az OTP Bank Nyrt. által nyújtott értékesítési célú lakásépítési kölcsön (a továbbiakban: projektkölcsön/ vagy projekt) esetén az OTP Bank Nyrt. részére benyújtandó adásvételi szerződés (vagy adásvételi előszerződés) formai és tartalmi feltételeit tartalmazza. A jelen tájékoztató tartalmazza az adásvételi szerződéssel (vagy adásvételi előszerződéssel) kapcsolatos általános projektfinanszírozási és a 6/2023. (VI. 23.) MNB ajánlásban meghatározott követelményeket is.

Jelen dokumentumban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, az egyedi esetek sajátosságaira tekintettel az OTP Bank Nyrt. a felsorolt feltételektől eltérő vagy azokat módosító, kiegészítő rendelkezések alkalmazását is kérheti az adásvételi szerződésekben (vagy adásvételi előszerződésekben).

Projektkölcsön esetén a telekre (társasház alapítást követően az albetétekre átjegyzéssel) az OTP Bank Nyrt. javára jelzálogjog kerül bejegyzésre és elidegenítési és terhelési tilalom kerül feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, amely jog és tény az OTP Bank Nyrt. hozzájárulása nélkül akadályát képezi további terhek be-, illetve feljegyzésének, tulajdonosváltásnak, így különösen az adásvételi szerződés (adásvételi előszerződés) szerinti vevő(k) javára tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzésének, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának és/vagy jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogának bejegyzésének.

Kérjük, hogy az adásvételi szerződés (vagy adásvételi előszerződés) elkészítése előtt jelen tájékoztatót juttassa el a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben az értékesített lakások vevői a lakásvásárláshoz az OTP Bank Nyrt.-nél, OTP Jelzálogbank Zrt.-nél illetve az OTP Lakástakarék Zrt.-nél igényelnének kölcsönt, állami támogatást, akkor az adásvételi szerződésnek további kötelező tartalmi követelményei vannak, melyeket az erre vonatkozó külön tájékoztató tartalmaz részletesen. A tájékoztatót kérjük, igényelje kapcsolattartójától, vagy töltsse le a Bank honlapjáról. A tájékoztató a következő linken keresztül érhető el:

[LINK](#)

Kellékek:

1. Azonosító adatok

1.1. Természetes személy esetén: (i) családi és utónév, (ii) születési családi és utónév, (iii) születési hely, idő, (iv) anyja neve, (v) lakcím, (vi) személyi azonosító szám, (vii) adóazonosító jel, (viii) állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat, (ix) ha a szerződő felek valamelyike nem rendelkezik magyarországi lakó- vagy tartózkodási hellyel, és nincs az ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelére belföldi lakóhellyel rendelkező képviselője, a bejegyzési kérelemhez mellékelni kell magyarországi kézbesítési meghatalmazott nevét és lakcímét, a kézbesítési meghatalmazott meghatalmazását, valamint a meghatalmazás elfogadását tartalmazó okiratot.

1.2. Nem természetes személy esetén: (i) név vagy cégnév, (ii) székhely, (iii) cégjegyzékszám vagy bírósági bejegyzés száma, (iv) törzsszám, (v) statisztikai azonosító.

1.3. Természetes személy meghatalmazott / törvényes képviselő / gondnok esetén: (i) családi és utónév, (ii) születési családi és utónév, (iii) születési hely, idő, (iv) anyja neve, (v) lakcím, (vi) személyi azonosító szám.

1.4. A projekttel érintett „beépítetlen terület” megnevezésű **ingatlan** pontos megjelölése, ingatlan-nyilvántartási adatai (természetbeni elhelyezkedés, település, helyrajzi szám).

1.5. A szerződés tárgyát képező **lakás és egyéb ingatlanegység** ingatlan-nyilvántartási adatai (m², tulajdoni hányad, közigazgatási megjelölés, szobaszám) feltüntetve a társasház megalapítását megelőzően az adott ingatlanegységnek megfeleltethető osztatlan közös tulajdoni hányadot, amely az ingatlan-nyilvántartásban sz. alatt feljegyzett előzetes társasházi alapító okiratban sorszám alatt szerepel, illetve a társasház bejegyzését követő várható helyrajzi számot.

Szövegjavaslat:

„Jelen adásvételi szerződés tárgya a telekingatlan.../....tulajdoni hányada, mely a telekingatlanon felépülő lakóház tekintetében alapítandó társasháznak az illetékes ingatlanügyi hatóság általi bejegyzését követően a lakóház ...lépcsőház ...emelet/fszt. ...ajtószám (...) alatti, a Társasház Alapító Okiratában külön tulajdonkéntsorszám alatt felvettm² alapterületű lakás 1/1 tulajdoni hányadát és a mindenkor alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányadot – ami jelenleg .../....-d., amely lakáshelyiségekből áll (a továbbiakban: Lakás) –tesztésíti meg. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt/-ket arról, hogy az Ingatlan pontos helyrajzi számát az illetékes ingatlanügyi hatóság jelöli ki a Társasház bejegyzését követően a tulajdoni különlapok megnyitása során.
Az Ingatlan várható helyrajzi száma:/,,,/A/.....”

2. A társasház előzetes alapításnak tényfeljegyzéséről való rendelkezés (vagy erre vonatkozó határidő vállalás)

Szövegjavaslat:

„Az eladó tájékoztatja a vevőt/ket, aki/k jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi/k, hogy az eladó társasházát (a továbbiakban: Társasház) alapított, úgy, hogy a lakóház megvalósulási vázrajzának megfelelően alapító okiratot készített (a továbbiakban: Alapító Okirat) és az alapítás tényének feljegyzését kérte az ingatlan-nyilvántartásban. Felek rögzítik, hogy a társasház alapítás tényét az illetékes földhivatal az ingatlan tulajdoni lapján ... számon feljegyezte. A vevő tudomásul veszi, hogy a feljegyzett társasház alapítás kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.”

3. Az átruházásra irányuló szándéknyilatkozat és annak jogcíme

Eladó(k) eladja(-ák), vevő(k) megveszi(k) a szerződés ... pontjában meghatározott ingatlan .. tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén.

4. Vételár és megfizetésének módja, határideje

4.1. Vételárat számszerűsítve nettó és bruttó vételárat is megjelölve.

Szövegjavaslat:

„A létrejövő Ingatlan tekintetében a Vételárból a telekhányad vételára ...%-nak, míg a felépítmény vételára ...%-nak megfelelő értéket képvisel. A Vételár tehát két részből áll: a közművesített telekhányadra és a felépítményre jutó vételárrészlet összegéből. A Felek, rögzítik, hogy a Vevő/k valamennyi vételárrészlet fizetésekor a jelen pontban meghatározott arány szerint fizeti/k a Vételár telekre, illetve a felépítményre jutó részét.”

4.2. A bruttó vételár legalább 10%-ának megfelelő összegű foglaló kikötését.

4.3. A vételár megfizetésének ütemezését részletezve (foglaló, előleg, utolsó vételárrészlet) fizetési határidőkkel.

5. A vételár teljesítésére szolgáló bankszámla száma

A vételár teljesítési helyeként kizárólag az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett vevői befizetésekre elkülönített, ún. Projekt bevételi számla megnevezésű bankszámla száma adható meg az adásvételi (elő)szerződésben. Az adásvételi (elő)szerződésnek tartalmaznia kell a vevő/k tájékoztatását arról, hogy ha az ingatlanvásárláshoz banki kölcsönt vesz(nek) igénybe, a banki kölcsönszerződésben a kölcsön folyósítási helyeként is a Projektbevételi számla számának kell szerepelnie.

6. Követelést terhelő zálogjogra vonatkozó tájékoztatás

A vevő(k) arra vonatkozó tájékoztatását, hogy az eladó által igénybe vett projektkölcsönhöz kapcsolódóan az adásvételi (elő-)szerződésekből eredő vételár követelésre az OTP Bank Nyrt. javára jelzálogjog alapítására került sor.

Szövegjavaslat:

„Az eladó értesíti a vevőt/ket, hogy az OTP Bank Nyrt. és az eladó, mint Zálogkötelezett között létrejött, követelésen alapított jelzálogszerződés alapján az OTP Bank Nyrt. jelzálogjogot szerzett a vevővel/kel szemben a jelen adásvételi (elő)szerződésből eredő ... Ft vételár összegén, mely per-, teher- és igénymentes követelés. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy minden fizetési kötelezettségét az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú elkülönített Projektbevételi számlája javára köteles teljesíteni. Az eladó csak ezen bankszámlára történt teljesítést tekinti szerződésszerű, a foglaló, előleg illetve a teljes vételár kiegyenlítésére irányuló teljesítésnek. Az eladó kijelenti, hogy az OTP Bank Nyrt. jelzálogjoga fentiekén kívül külön értesítés nélkül is kiterjed valamennyi, a jelen adásvételi szerződés, vagy annak módosítása(i) alapján a vevővel/kel szemben keletkező valamennyi jövőbeli követelésére is. Az eladó kijelenti, hogy a jelen pont szerinti rendelkezése a Ptk. 5:111.§ (2) bekezdés szerinti teljesítési utasításnak tekintendő. A vevő kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetése őt terheli, és azokat az eladó által a jelen pontban meghatározott teljesítési utasítás szerint fogja teljesíteni. Nincs tudomása olyan körülményről, amely ezt korlátozná, feltételhez kötné vagy kizárná, az eladóval, mint Zálogkötelezettel szemben a jövőben keletkező követeléseit nem kívánja a jelen adásvételi szerződésben megjelölt követelésekkel szemben beszámítás útján érvényesíteni.”

7. A más helyre fizetés szankciói

Szövegjavaslat:

„A felek tudomásul veszik, hogy a Projektbevételi számlán kívüli más helyre fizetés nem minősül a vevő általi teljesítésnek. A Felek rögzítik, és megállapodnak, hogy jelen adásvételi (elő)szerződés pontjában foglalt fizetési hely (Projektbevételi számla) módosítására és ennek a Vevővel való közlésére az eladó akkor jogosult, amennyiben ahhoz az OTP Bank Nyrt. előzetesen írásban hozzájárulását adja, avagy, ha az eladó hitelt érdemlően igazolja, hogy a Beruházás projekthitele megszűnt. A felek tudomásul veszik ezen megadott elkülönített számla, mint fizetési hely módosítása kizárólag az OTP Bank Nyrt. előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.”

8. Ingatlan jelzálogjogra és elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó tájékoztatás

A projekt megvalósításához az OTP Bank Nyrt. által biztosított kölcsön fedezetéül szolgáló, a teljes ingatlanra és a vevő(k)k által megvásárolt ingatlanra (ingatlanegységre) kiterjedő jelzálogjog és

elidegenítési és terhelési tilalom fennállásáról és annak törlési feltételeire vonatkozó, Vevő(k)nek szóló tájékoztatást.

Szövegjavaslat:

„Az eladónak a banki finanszírozásról történt tájékoztatása alapján a vevő(k) kifejezetten elfogadja(ák), hogy a Projektfinanszírozási Kölcsön biztosítékaként a Bank javára - Ft és járulékai erejéig első ranghelyen „jelzálogjog” és annak biztosítására „elidegenítési és terhelési tilalom” került megalapításra és az Ingatlanra, illetve a felépült lakóépületre - tulajdoni lapon III/... sorszám alatt – bejegyzésre azzal, hogy ezen terhek a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően megnyitott az eladó tulajdonát képező önálló ingatlanok (a lakások, mint társasházi albetétek) tulajdoni lapjaira is átvezetésre fognak kerülni.

A vevő(k) tudomásul veszi(k) és elfogadja(ák), hogy e banki terhek ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése megelőzik az egyes vevő(k) tulajdonjog és egyéb jog iránti bejegyzése iránti kérelmeit. Az eladó a szerződés alapján a vevő(k) által megvásárolt ingatlan (lakás, illetőleg az annak megfelelő ingatlan közös tulajdoni hányada) tehermentesítésével kapcsolatban kijelenti, hogy a bejegyzett jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom törlésére a Bank a törlési engedélyét a teljes vételár összegnek a Projektbevételi számlára történő szerződésszerű megfizetését követő....banki munkanapon belül adja ki, mely törlési engedély a társasház megalapításáig az adott ingatlanegységhez (lakáshoz) tartozó tulajdoni hányad tehermentesítésére vonatkozik, míg a társasház megalakulását követően a megterhelt albetétekre vonatkozó törlési engedély. (Előzetes elvi hozzájárulás ingatlan egységek tehermentesítéséhez)”

9. Rangsor/ranghelycsere nyilatkozatok

A vevő arra vonatkozó előzetes hozzájárulásának rögzítését, hogy a tulajdonjogának bejegyzését/tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának bejegyzését megelőzően az illetékes földhivatal a ranghely tényének megváltoztatásával bírálja el a társasházi alapító okirat benyújtására, vagy bármely módosítására, az OTP Bank Nyrt. javára jelzálogjog bejegyzésére, módosítására, (törlésére), a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, épület feltüntetésére, bármely közműszolgáltatót illető szolgalmi-, használati- vagy vezetékjog, továbbá egyéb személyeket illető szolgalmi jog bejegyzésére, módosítására vonatkozó kérelmeket.

10. Elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos rendelkezések

10.1. Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan egységek értékesítése esetén a vevő elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának rendelkezésre bocsátása szükséges.

Szövegjavaslat:

„A vevő nyilatkozik, hogy a társasháznak a telekkönyvbe történő bejegyzéséig – tulajdonszerzése esetén - a jelen adásvétel tárgyát nem képező további ingatlanhányadok elidegenítése során az őt megillető elővásárlási jogával nem kíván élni, és hozzájárul ahhoz, hogy azokat az eladó minden külön nyilatkozata nélkül kívülálló személyek részére értékesítse, egyben vállalja, hogy - annak szükségessége esetén - az erről szóló lemondó nyilatkozatot aláírja. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát nem képező ingatlanhányadokat mind az eladó, és a későbbiekben mind a többi tulajdonostárs szabadon értékesítheti harmadik személyek részére.”

10.2. Nagyszámú elővásárlásra jogosult esetén alkalmazható rendelkezés (teremgarázsban gépkocsi-beálló értékesítése esetén):

Szövegjavaslat:

„A vevő kijelenti, hogy amennyiben a teremgarázsban gépkocsi-beálló megvásárlásával a jelen szerződéssel vagy a jövőben tulajdoni hányadot szerez, úgy másik gépkocsi-beállóra eső ingatlanhányad eladó általi értékesítése esetén – a tulajdonostársak viszonylag nagy számára tekintettel - nem tart igényt a vételi ajánlat közzétételére, kijelenti, elővásárlási jogával nem kíván élni, egyben kötelezi magát annak szükségessége esetén az erről szóló lemondó nyilatkozat aláírására. A Felek megállapítják, hogy a közös tulajdon esetén a tulajdonostársak törvényes elővásárlási jogukra történő felhívása mellőzésre került, mivel a Ptk. idevonatkozó rendelkezése, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 75. § (3) bek-e / az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 43. § (3) bek-e, és a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma PK 9. szerint, a vételi ajánlat közzététele - az elővásárlásra jogosult tulajdonostársak viszonylag nagy száma miatt - rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.”

10.3. Amennyiben az ingatlanon **más személyeknek elővásárlási joga** áll fenn és az adásvételi szerződés nem tartalmazza a jogosultak erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, az adásvételi szerződéshez mellékletként csatolni kell a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, külön nyilatkozatokat, mely szerint elővásárlási jogokkal nem kívánnak élni. Az elővásárlási joggal rendelkező személyektől szükséges írásban dokumentált hozzájárulás beszerzése a személyes adataik továbbításáról az OTP Bank Nyrt. részére az értékesítési célú lakásépítési hitel ügyintézés céljából.

11. Tulajdonjog bejegyzése

Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását vagy hivatkozást arra, hogy az eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását letétbe helyezte.

12. Együttműködési és banki kölcsönrel kapcsolatos kötelezettségvállalások

12.1. A felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy amennyiben az OTP Bank Nyrt. a szerződés - a vételár összegén kívüli – módosítását kezdeményezi, úgy a felek a szerződést – amennyiben lényeges jogos érdekeiket nem sérti - ennek megfelelően módosítják.

12.2. A felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy a vevő és a bank közötti kölcsönszerződés megkötését követően csak a bank írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Szövegjavaslat:

„Az OTP Bank Nyrt. által nyújtott projekt kölcsönre tekintettel a Felek elállásra, az adásvételi szerződés megszüntetésére csak az OTP Bank Nyrt. előzetes írásbeli jóváhagyását követően jogosultak és a Projektbevételi számláról történő visszafizetéséhez az OTP Bank Nyrt. pozitív döntése szükséges, továbbá az OTP Bank Nyrt. jóváhagyása nélküli elállás esetén a visszajáró vételár/vételárrész visszafizetését az eladónak saját forrásból szükséges biztosítania.”

12.3. Annak rögzítését, hogy az adásvételi (elő-)szerződés egy eredeti, ellenjegyzett példányát, illetve annak bármely módosítását **a szerződés(módosítás)** aláírását követően eredetiben **az eladó** haladéktalanul **köteles** az OTP Bank Nyrt.-nek **benyújtani**.

Szövegjavaslat:

„Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a megkötött adásvételi (elő)szerződés a projektfinanszírozásra tekintettel a projektet finanszírozó OTP Bank Nyrt. részére átadásra kerül. Az adásvételi (elő) szerződés egy-egy eredeti ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett példányát, illetve azok bármely módosítását a szerződés, illetve a módosítás aláírását követően földhivatal által érkeztetetten az eladó haladéktalanul köteles az OTP Bank Nyrt. részére benyújtani”

13. Az MNB 6/2023.(VI.23.) számú ajánlásának való megfelelés

Az MNB 6/2023.(VI.23.) számú, a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek kezeléséről szóló ajánlásnak való megfelelés érdekében az alábbiak beépítése szükséges az adásvételi (elő-) szerződésekbe:

- a) Eladó tájékoztatása a vevő/k részére a projektet finanszírozó, OTP Bank Nyrt.-vel létrejött hitelezési jogviszonyról.
- b) A vételár ÁFA részének eladó általi megfizetésével kapcsolatos tájékoztatás a vevő/k részére.
- c) A vevők hozzájárulásának rögzítése: a projekthitel futamidő előtti visszafizetéséhez, amely vevői hozzájárulások megszerzésétől abban az esetben el lehet tekinteni, ha a projekt keretében finanszírozott lakóingatlan végleges használatbavételi engedélyre már rendelkezésre áll.

14. Adatátadásra vonatkozó felhatalmazás

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. CXII. törvény, illetve az európai parlament és tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679 rendelet szerinti vevői hozzájárulás megadása ahhoz, hogy az eladó a vevő adatait az OTP Bank Nyrt. részére továbbíthassa.

Szövegjavaslat:

„A Vevő jelen szerződés aláírásával az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. §-a alapján, illetve a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, az európai parlament és tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679 rendelet szerint kifejezetten hozzájárul, hogy az Eladó az OTP Bank Nyrt. részére átadja a Vevő(k) valamennyi olyan adatát, amelyek az OTP Bank Nyrt.-nek, mint zálogjogosultnak a jelen szerződés pontja szerinti zálogjoga érvényesítéséhez, valamint a vevői számlák kiállításához feltétlenül szükséges.”

15. Energetikai tanúsítvány

Ha a lakás (egyéb ingatlan) tulajdonjogának átruházására a használatbavételi engedély/bejelentést követően kerül sor, az eladó arra vonatkozó kötelezettségvállalását, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm.rendelet szerinti energetikai tanúsítvány elkészítéséről gondoskodik és kötelezettséget vállal arra, hogy annak egy példányát a tanúsítvány elkészülte után a vevő(k) részére átadja.

Szövegjavaslat:

„Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvédi iroda az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30) számú Korm.rendelet rendelkezéseiről teljes körű tájékoztatást nyújtott részükre. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelenlegi készülségi állapotában energetikai tanúsítvánnyal még nem

rendelkezhet, Az eladó nyilatkozik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3.§ (2) bek. pontja szerint a jelen szerződés megkötésének időpontjában nem kellett tanúsítványt készíteni, és vállalja, hogy a tanúsítvány elkészíttetéséről közvetlenül a használatbavételi engedélyre irányuló kérelem benyújtását megelőzően gondoskodik, és annak egy eredeti példányát a tanúsítvány elkészültét követően a vevő(k) részére átadja.”

16. Az eljáró jogi képviselő részére adott (ügyvédi) meghatalmazás

- a) A szerződésnek tartalmaznia kell a felek nyilatkozatát, amely szerint az eljáró ügyvédet megbízzák az adásvételhez szükséges okiratok megszerkesztésével, meghatalmazzák eljárásbeli képviselőikre.
- b) Az eljáró ügyvéd megbízást, meghatalmazást elfogadó nyilatkozata, amely kötelező tartalmi elem az Üttv. alapján.

17. Alaki kellékek:

17.1. Nem magyar állampolgárságú, a magyar nyelvet nem értő szerződő fél esetén a szerződést (kétnyelvű szerződés kivételével) hiteles fordítással kell ellátni (OFFI vagy Bank által elfogadott fordítóiroda által készített), vagy magából az adásvételi szerződésből ki kell tűnnie, hogy annak tartalmát a tanúk egyike, vagy a hitelesítő személy, illetve hivatásos tolmács a nyilatkozó félnek az általa ismert/értett nyelven felolvasta és szóban megmagyarázta és ennek tényét az adásvételi szerződés rögzíti;

17.2. Ügyvédi vagy jogtanácsosi ellenjegyzést, mely akkor fogadható el, ha az tartalmazza: az ellenjegyző ügyvéd illetve jogtanácsos nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját, az „ellenjegyzem” megjelölést, az ügyvéd KASZ azonosítóját, a szárazbélyegző lenyomatát.

17.3. Távélottemezés (videotelefon útján történ aláírás) **rögzítése** (Üttv. 44.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelő ellenjegyzés esetén az ellenjegyző ügyvéd által korábban már azonosított fél az okirat aláírása, illetve az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételével is eljárhat. A rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg.

Szövegjavaslat:

„Alulírott, Dr....., egyéni ügyvéd (Iroda.....) jelen okiratot ellenjegyzem, és ezzel az Üttv. 44. § (1) bekezdése alapján igazolom, hogy az általam szerkesztett okirat a jogszabályoknak megfelel, vevő nyilatkozott arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratának, az okiratban megjelölt vevőazonosítását elvégeztem, és....., vevő az okiraton szereplő aláírását sajátjaként ismerte el. A....., vevő jelen okiraton szereplő aláírása sajátjaként való elismerése során – figyelemmel az Üttv. 44. § (2) bekezdésében foglaltakra – elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételével jártak el, amely rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az általa ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg.”

17.4. Abban az esetben, ha az adásvételi szerződésben szereplő valamelyik felet **meghatalmazott képviseli**, úgy a jogszabályok által az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségnek megfelelő meghatalmazás eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolatban való csatolása is szükséges a szerződéshez.

17.5. A felek aláírását és több lapból álló okirat esetén a szerződő felek és az ellenjegyző ügyvéd kézjegyét minden lapon. Az aláírásnál fel kell tüntetni a felek olvasható nevét és szerződéskötési minőségét. Az aláírásoknak – az ingatlan-nyilvántartási jogszabályoknak megfelelően – nyilvánvalóan azonosíthatónak kell lenni.

17.6. Csak a szerződés utolsó oldalának felek általi aláírása esetén: (Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján a 43. § (2) bekezdés b.) pontban meghatározott követelmény alkalmazásának a mellőzése.) A jelenlegi ingatlanügyi hatósági gyakorlat szerint a termőföld adásvételi szerződéseken kívüli jogügyleteknél elfogadható aláírásmód, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, akkor csak az utolsó oldalon szükséges a feleknek az adásvételi szerződést az Üttv. 43.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti aláírással ellátni.

Szövegjavaslat:

„Az Üttv. 43. § (4) bekezdésére hivatkozással felek rögzítik, hogy a jelen okirat lapjai az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel való ellátását felek mellőzik.”

18. A Bankhoz benyújtandó adásvételi szerződések/módosításai földhivatali benyújtása megtörténtének igazolása:

18.1. 2025.01.15. előtt a földhivatalba benyújtásra kerülő adásvételi szerződések esetén:

18.1.1. A függőben tartással kötött végleges adásvételi szerződést és annak mellékleteit (pl. meghatalmazást, elővásárlási jogról gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat stb.) illetve esetleges módosításait -

18.1.2. A vevő, mint jogosult javára a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzése iránti kérelmet tartalmazó végleges adásvételi szerződést és annak esetleges módosításait - a földhivatalhoz történt benyújtásukat követően - egy eredeti, a földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott példányban kell az OTP Bank Nyrt.-hez benyújtani.

18.2. 2025.01.15. napjától a földhivatalba benyújtásra kerülő adásvételi szerződések esetén:

18.2.1. A vevő, mint jogosult javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelmet tartalmazó végleges adásvételi szerződést és annak esetleges módosításait - a földhivatalhoz történt benyújtásukat követően - egy eredeti, a földhivatal által érkeztetett példányban kell az OTP Bank Nyrt.-hez benyújtani.

Felhívjuk a szíves figyelmet arra, hogy a dokumentum a készítésének időpontjában (2025.01.08. napján) hatályos jogszabályok, illetve az ezen a napon ismert, 2025.01.15. napjától hatályos ingatlan-nyilvántartási szabályok, irányadó bírói és hatósági gyakorlat alapján készült. Előzőeknek a tájékoztató szempontjából releváns módosítása, illetve az új ingatlan-nyilvántartási rendszer működése, használata során szerzett gyakorlati tapasztalat a tájékoztató tartalmát is befolyásolhatja.