

1. A vételár megjelölése

A szerződésben minden esetben fel kell tüntetni a vételár pontos összegét, továbbá azt az összeget, amelyet az Vevő(k) (ha az Adós személye eltér a Vevőtől akkor a Hitelfelvevő) az AEGON Magyarország Hitel Zrt-től (továbbiakban Társaság) igényelnek az utolsó vételárrész kifizetéséhez.

2. A fizetés ütemezése

- Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy az utolsó vételárrészt a Társaság közvetlenül az Eladó(k) részére átutalással fizeti meg, valamint meg kell jelölni az Eladónak, azon belföldi bankszámla számát, több eladó esetén a számla tulajdonosának a nevét, ügyvédi letéti teljesítés esetén az ügyvéd azon letéti bankszámla számát, amelyre a Társaság a vételár kölcsönből finanszírozott részét utalja.
- Több Eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárrész Eladók, illetve ellenérték fejében történő lemondás esetén hasznélvezeti Eladók közötti megoszlását.
- Meg kell jelölni az adásvételi szerződésben a vételárrészek megfizetésének pontos határidejét.

3. Tulajdonjog átszállása – A szerződésnek tartalmaznia kell a Felek arra vonatkozó megállapodását

3.1.

- a) hogy az Eladó(k) a Vevő(k) részére kiadja(ák) feltétlen és visszavonhatatlan jellegű, külön íven szövegezett hozzájáruló nyilatkozatát(ukat) ahhoz, hogy a Vevő(k) tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, amennyiben a Társaság az Eladó(k)nak átadja a cégszerűen aláírt kölcsönigérvényt (kötelezettségvállalást lakáskölcsön folyósításához) a vételár utolsó részletének kölcsönből való megfizetésére vonatkozólag

VAGY

- b) hogy az Eladó(k) ügyvédi letétbe helyezték a feltétlen és visszavonhatatlan jellegű, külön íven szövegezett hozzájáruló nyilatkozatát(ukat), hogy a Vevő(k) tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Az ügyvéd igazolja a Társaság felé a letétbe helyezés megtörténtét és mellékként csatolja a nyilatkozat földhivatali felhasználásra nem alkalmas (pl áthúzott) másolatát továbbá az ügyvéd vállalja, hogy ezt a nyilatkozatot a vételár teljes összegének megfizetését követően legfeljebb 8 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatal részére.

3.2.

- a) amennyiben az Eladó(k) tulajdonjogukat a vételár teljes összegének megfizetéséig fenntartják, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az Eladó(k) erre vonatkozó nyilatkozatát, valamint hozzájárulás(uk)at ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartással történt eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön

VAGY

- b) a tulajdonjog bejegyzése és annak függőben tartása az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

4. Szavatosság

Az Eladó(k) kötelesek a szerződésben nyilatkozni arról, hogy a Vevő(k) az ingatlan per-, teher-, és igénymentes tulajdonjogát szerzik meg. Ez alól kivételt jelentenek azok a jogok, amelyek fennmaradásához a Társaság előzetesen írásban hozzájárult, ebben az esetben az adásvételi szerződéshez mellékelni kell ezen dokumentumot.

5. Elállás, felfüggesztő, bontó feltételek

A Felek az adásvételi szerződésben megállapodnak abban, hogy a Társaság által nyújtott kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Társaság írásban hozzájárul. Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat semmilyen – felektől függő – felfüggesztő, vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét, vagy hatályát illetően.

6. *Elővásárlási jog szabályozása*

Társasházi lakás, sorház, ikerház esetében meg kell vizsgálni, hogy fennáll-e más tulajdonosnak elővásárlási joga az ingatlanon. Amennyiben az ingatlanon más személy(ek)nek elővásárlási joga áll fenn, és az adásvételi szerződés nem tartalmazza a jogosultak erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, az adásvételi szerződéshez mellékletként csatolni kell a külön nyilatkozatokat, melyek szerint elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni. (A nyilatkozatok megkérése természetesen mellőzhető, ha az Eladó igazolja, hogy a vételi ajánlatra a jogosult határidőben nem reagált, vagy ismeretlen helyen tartózkodik, illetve vételi ajánlat jogosultakkal való közlése rendkívüli nehézséggel, vagy számottevő késedelemmel járna).

7. *Jelzálog bejegyzés (ha nincs benne az adásvételben ez miatt módosítani nem szükséges)*

Az adásvételi szerződésben rendelkezni kell arról, hogy a Társaság által nyújtott kölcsön összegének és járulékainak erejéig, a Társaság javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog kerüljön bejegyzésre. A Vevő(k) a jelzálogjog biztosítására az adásvétel tárgyát képező ingatlanon a Társaság javára elidegenítési és terhelési tilalmat alapít(anak), melynek feljegyzését kéri az ingatlan-nyilvántartásba.

8. *Nem magyar állampolgárságú vevő esetén*

Arra vonatkozó nyilatkozat, hogy ingatlan szerzéséhez szükséges-e engedély tartózkodási státusza miatt (tagállami állampolgár elsődleges vagy másodlagos lakóhely, bevándorolt, menekült, letelepedett). Amennyiben szükséges az engedély annak másolatát csatolni szükséges a Társaság részére.

További feltételek, ha az ingatlan terhelte:

9. *Fennálló, kiváltandó teher ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatai (teher jogosultjának neve, teher összege).*

10. *A fizetés ütemezése*

a) Korábbi Hitelező követelését és számlaszámát a Korábbi Hitelező által kiadott igazolására való hivatkozással kell meghatározni konkrét összeg és számlaszám megjelölése nélkül.

VAGY

b) Korábbi Hitelező követelését és számlaszámát oly módon kell meghatározni, hogy hivatkozni kell az adásvételi szerződésben a Korábbi Hitelező által X. napon kiadott igazolásra. Az adásvételi szerződésben továbbá rögzíteni kell, hogy az igazoláson szereplő összeg változhat, ha az igazolásban meghatározott határidő eltelt, ebben az esetben a legkésőbbi dátummal kiadott igazolásban meghatározott összeg az irányadó a Korábbi Hitelező tartozására vonatkozóan.

Mindkettő esetben a Korábbi hitelező követelésének kiváltását követően fennmaradó összeg az Eladót illeti meg. Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, az Eladó(k), azon belföldi bankszámlaszámát - több eladó esetén a számla tulajdonosának a nevét - amelyre a Társaság a vételár kölcsönből finanszírozott maradék részét utalja.

11. *Ha az ingatlanon teher van, abban az esetben is meg kell határozni, hogy milyen nagyságú a Társaságtól igényelendő kölcsönösszeg.*

Amennyiben az ingatlanon fennálló teher van, a vételár azon része, mely a Társaságtól igényelendő kölcsönből kerül kiegyenlítésre szakaszosan kerül megfizetésre: első részeként a Korábbi hitelező(ők) igazolásában meghatározott összeg kerül megfizetésre (több hitelkiváltás esetén egyszerre történik a kiváltások utalása), ezt követően kerül sor a fennmaradó vételárrész megfizetésére, melynek kifizetésének feltétele a Korábbi hitelező(ők) javára fennálló teher törlésére vonatkozó kérelem földhivatali benyújtása és ennek igazolása a Társaság felé.

12. *Eljárás az Ingatlan tehermentesítésére, amennyiben a tehermentesítést az eljáró ügyvéd rendezi*

Az Eladónak vállalnia kell, hogy minden szükséges intézkedést megtesz annak érdekében, hogy az Eladó részére kölcsönt nyújtó hitelintézet (pénzügyi vállalkozás) a fennálló és kiváltandó tartozás pontos összegéről igazolást állítson ki; a teher törlésével kapcsolatos minden nyilatkozatot megtesz, a törléssel kapcsolatos dokumentumokat a Vevő rendelkezésére bocsátja.

13. *Eljárás az Ingatlan tehermentesítésére, amennyiben a tehermentesítést a Társaság végzi*

- Az Eladónak vállalnia kell, hogy minden szükséges intézkedést megtesz annak érdekében, hogy az Eladó részére kölcsönt nyújtó hitelintézet (pénzügyi vállalkozás) a fennálló és kiváltandó tartozás pontos összegéről igazolást állítson ki; a teher törlésével kapcsolatos minden nyilatkozatot megtesz, a törléssel kapcsolatos dokumentumokat a Vevő rendelkezésére bocsátja. Letéti szerződésre vonatkozóan lásd letéti szerződésre vonatkozó kritériumokat.
- Az Eladónak vállalnia kell továbbá, hogy amennyiben a Társaság bármely okból a hitelkiváltás céljából a tényleges tartozásnál nagyobb összeget utalna át, úgy a különbözet összegét vételárként számolja el.