

Benyújtandó dokumentumok

Hitelkérelem az OTP Agrár Fejlesztési Hitel igényléséhez

Alábbi dokumentumok benyújtása abban az esetben szükséges, ha azok a banknál nem állnak rendelkezésre, vagy az előző kölcsönkérelem benyújtása óta azok tartalmában változás történt. (Elektronikus aláírással hitelesített dokumentumok elektronikus benyújtására is lehetőség van, részletes információk és feltételek a www.otpbank.hu/ehitel oldalon.)

I. Hitelkérelem az OTP Agrár Fejlesztési Hitel igényléséhez - Általános adatok

Egyéni vállalkozó/őstermelő/ŐCSG esetén: Egyéni vállalkozó, őstermelő és őstermelők családi gazdasága adatlap

II. Az Ügyfél létét igazoló okmányok (fénymásolat becsatolása az eredeti bemutatása mellett)

II.1. Gazdasági társaság esetén (Bt., Kkt., Ec., Kft., Zrt., Nyrt., Szövetkezet, Egyesülés)

- Alapító okirat vagy alapszabály vagy utolsó, egységes szerkezetbe foglalt társasági szerződés
- Hiteles aláírási címpéldány
- A kölcsönkérelem benyújtásától számított 30 napnál nem régebbi keltezésű, közhiteles cégkivonat

II.2. Egyéni vállalkozó esetén

- Vállalkozói igazolvány vagy egyéb, a vállalkozói tevékenység végzését lehetővé tevő okirat

II.3. Őstermelő esetén

- 2021.01.01. nap előtti működést / nyilvántartásba vételt alátámasztó dokumentum
- MVH regisztrációt igazoló dokumentum

II.4. Őstermelők családi gazdasága esetén

- Az ŐCSG alapításáról szóló Szerződés és annak a NAK felé történő bemutatásának igazolása
- 2020.12.31. ig Családi gazdaság formában működő – ŐCSG alapításáról szóló szerződéssel még nem rendelkező – ügyfelek esetén a nyilvántartásba vételt alátámasztó dokumentum
- MVH regisztrációt igazoló dokumentum

III. Az Ügyfél gazdálkodásával kapcsolatos dokumentumok

- **A számviteli törvény hatálya alá tartozó, kettős könyvvitel vezetésére kötelezett** vállalkozások esetén a kölcsönkérelem benyújtását megelőző egy lezárt év adatait tartalmazó éves/egyszerűsített éves beszámoló (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő mellékletek, üzleti jelentés), ha van könyvvizsgálója, akkor auditált formában
- **Mérleget alátámasztó és az utolsó lezárt negyedévi főkönyvi kivonat** (negyedévet követő hónap 20-tól)
- **Az SZJA szabályai szerint adózók** esetében a kérelem benyújtását megelőző két lezárt év SZJA bevallása
- **Az EVA hatálya alá tartozó** vállalkozások (Kkt. Bt.) és egyéni vállalkozók esetében a kölcsönkérelem benyújtását megelőző két lezárt évre vonatkozó EVA bevallás
- **A KATA hatálya alá tartozók** esetében a kölcsönkérelem benyújtását megelőző két lezárt évre a NAV felé benyújtandó árbevételre vonatkozó Nyilatkozattétel
- **Egyéb szervezetek** (224/2000. (XII.19.) Kormány Rendelet) esetében számviteli törvénnyel összhangban az utolsó két lezárt évre vonatkozó beszámoló

IV. Adóigazolás

- **Kölcsönkérelem benyújtásától számított 30 napnál nem régebbi (NAV) Adóigazolás benyújtása szükséges** a köztartozásokról, amely tartalmazza, hogy az adózó az igazolás kiadásakor részesül-e fizetési kedvezményben. Ezért az adóigazolás igénylésekor „Az igazolás kiadását a fizetési kedvezményre vonatkozó megjegyzés feltüntetésével kérem” négyzetet be kell jelölni.
- Nem szükséges az Adóigazolás benyújtása azon ügyfelek esetében, akik szerepelnek a köztartozásmentes adózói adatbázisban.
- Amennyiben a vállalkozás fizetési kedvezményben részesül, akkor kérjük ennek dokumentumait is benyújtani!

V. Nyilatkozatok

V.1. Belső hitel nyilatkozat

V.2. Agrár-Vállalkozási Hitelgarancia Alapítvány – Nyilatkozatok

- Kezességi Általános Szerződési Feltételek (ÁSZF)
- A vállalkozás nyilatkozata
- NYILATKOZAT – az igénybe vett állami támogatásokkal összefüggésben a Magyar Államkincstár előtti eljáráshoz kapcsolódóan – (nem piaci kezességi díjú ügyletek esetén kell kitölteni)
- EMVA / mezőgazdasági csoportmentességi nyilatkozat (beruházási célú ügyletek esetén kell kitölteni)

VI. A Taggyűlési határozat a kölcsön felvételéről, amennyiben a társasági szerződés/alapszabály azt rögzíti

VII. Bankinformáció, és ehhez kapcsolódó további dokumentumok

Teljes körű bankinformáció benyújtása szükséges a „más” hitelintézettől, mely az alábbiakat tartalmazza:

- Pénzforgalmi számla: száma, devizaneme, számlanyitás kelte
- Sorbaállásról igazolás: elmúlt 6 hónapban volt-e a pénzforgalmi számlán sorbaállítás (nemleges válasz is; amennyiben volt sorbaállítás: benyújtó neve, összege, sorbaállítás kezdete és vége, megszűnésének jogcíme)
- Bankkapcsolat jellemzése: a hitelintézet felé fennálló fizetési kötelezettségek teljesítése megtörténik-e időben.

Hitelkiváltásra irányuló kérelmek esetén a bankinformációnak az alábbiakat is tartalmaznia kell:

- A kiváltandó hitelről/kölcsönről szóló szerződés száma, kelte, a kiváltandó hitel/kölcsön összege, hitelcélja, lejárat, szerződés szerinti összege, jelenleg fennálló tőke- és kamattartozás, van-e és milyen jellegű jogi biztosíték a hitel/kölcsön mögött, van-e fennálló lejárt tőke és/vagy hiteldíj tartozás.
- Továbbá a hitelt/kölcsönt nyújtó Bank/pénzüintézet nyilatkozata, hogy amennyiben a hitel/kölcsön kiegyenlítésre kerül a jelzálogtörlésre vonatkozó kérelmet kiadja.

Hitelkiváltáshoz szükséges további dokumentum, amennyiben a kiváltandó hitel és az igényelt konstrukció fedezete ugyanaz az ingatlan, és az ingatlan a másik bank által bejegyzett terhelési- és elidegenítési tilalommal terhelt:

A terhelési és elidegenítési tilalom jogosultjaként nyilvántartott másik bank feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulása (2 db eredeti és 1 db másolati példányban) az OTP Bank javára történő következő ranghelyi jelzálogjog bejegyzéséhez, az OTP Bank által megadott hozzájáruló minta alapján.

VIII. Ingatlanhoz kapcsolódó dokumentumok

Termőföld vásárlási hitelcél esetén:

- Legalább ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződés, de legkésőbb folyósításig: (i) a tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelem és (ii) a mezőgazdasági igazgatási szerv (járási hivatal) által jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés földhivatal által érkeztetett példánya:
A koronavírus világjárvány miatt kialakult helyzet kapcsán az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásának igazolására elfogadható, ha az adásvétel tárgyában eljáró ügyvéd – az ügyfél felhatalmazása alapján – arról nyilatkozik, hogy a hiteligényléshez benyújtott adás-vételi szerződés eredeti példányát benyújtotta az illetékes földhivatalhoz. A nyilatkozat akkor fogadható el, ha:
 - a nyilatkozat és a földhivatalba benyújtott dokumentum elválaszthatatlan módon össze van fűzve (pl. öntapadós etikett címkével, amelyet a felragasztás után az ügyvéd szárazbélyegzővel látott el), vagy
 - a nyilatkozat és földhivatalba benyújtott dokumentumot az ügyvéd elektronikusan hiteles formában, elektronikus úton (es3 kiterjesztésű fájlként csatolva) küldi meg a Bank részére.

- az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatának a tulajdonjog vevő nevére történő átírásához (Bejegyzési engedély), a Bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről a letétkezelő ügyvéd által kiállított letéti igazolás benyújtása. Nem szükséges a letéti igazolás benyújtása, ha a benyújtott adásvételi szerződés kimondottan rendelkezik arról, hogy a Bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe helyezték, azzal a rendeltetéssel, hogy a kölcsön folyósítását követően a letétkezelő ügyvéd azt haladéktalanul, bármilyen más feltételtől függetlenül, benyújtja az illetékes földhivatalhoz;
- az ingatlanok a kölcsönkérelem beadását megelőző 30. napnál nem régebbi hiteles, teljes tulajdoni lapja.

Termőföldön kívüli ingatlan vásárlási hitelcél esetén:

- a tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelem és adásvételi szerződés földhivatal által érkeztetett példánya. A koronavírus világjárvány miatt kialakult helyzet kapcsán az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásának igazolására elfogadható, ha az adásvétel tárgyában eljáró ügyvéd – az ügyfél felhatalmazása alapján – arról nyilatkozik, hogy a hiteligényléshez benyújtott adás-vételi szerződés eredeti példányát benyújtotta az illetékes földhivatalhoz. A nyilatkozat akkor fogadható el, ha:
 - a nyilatkozat és a földhivatalba benyújtott dokumentum elválaszthatatlan módon össze van fűzve (pl. öntapadós etikett címkével, amelyet a felragasztás után az ügyvéd szárazbélyegzővel látott el), vagy
 - a nyilatkozat és földhivatalba benyújtott dokumentumot az ügyvéd elektronikusan hiteles formában, elektronikus úton (.es3 kiterjesztésű fájlként csatolva) küldi meg a Bank részére.
- az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatának a tulajdonjog vevő nevére történő átírásához (Bejegyzési engedély), a Bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről a letétkezelő ügyvéd által kiállított letéti igazolás benyújtása. Nem szükséges a letéti igazolás benyújtása, ha a benyújtott adásvételi szerződés kimondottan rendelkezik arról, hogy a Bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe helyezték, azzal a rendeltetéssel, hogy a kölcsön folyósítását követően a letétkezelő ügyvéd azt haladéktalanul, bármilyen más feltételtől függetlenül, benyújtja az illetékes földhivatalhoz;
- az ingatlanok a kölcsönkérelem beadását megelőző 30. napnál nem régebbi hiteles, teljes tulajdoni lapja.

Ingatlanfedezethez:

- ingatlanra vonatkozó adatlap;
- az ingatlanok a kölcsönkérelem beadását megelőző 30. napnál nem régebbi hiteles, teljes tulajdoni lapja;
- biztosítási szerződés/kötvény az ingatlanra (másolat csatolása, ha az ingatlan már biztosítva van);
- ingatlan érték-megállapításhoz szükséges – a X. pont utáni Tájékoztatóban felsorolt – dokumentumok (az érték-megállapítást végző személynek átadandó dokumentumok).

IX. A beruházás dokumentumai

- A beruházáshoz kapcsolódó vállalkozói/kivitelezői szerződések.

X. Az ügylethez kapcsolódó magánszemélyek azonosító okmányai

Az ügylethez kapcsolódó magánszemélyek az alábbiak:

- a vállalkozás 25%-ot vagy azt meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkező magánszemély tulajdonosa
- a Hitelfelvevő törvényes képviselője, amennyiben magánszemély
- biztosítékot nyújtó magánszemély (pl. kezes, ingatlan fedezet tulajdonos, óvadékot nyújtó stb.)
- a hitelfelvevő betéti társaság beltagja, amennyiben magánszemély

Azonosító okmányok:

- Személyazonosító igazolvány vagy gépjármű vezetői engedély vagy Útlevel és
- adóigazolvány és
- lakcímet igazoló hatósági igazolvány (lakcímkártya)

Az eredeti azonosító okmányok bemutatásakor az OTP Bank Nyrt. a mindenkor hatályos, pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben előírt kötelezettségei teljesítése érdekében azokról fénymásolatot készít.

Tájékoztató - Ingatlan érték-megállapításhoz szükséges dokumentumokról

Építési telek családi ház vagy max. 4 lakásos lakóépület vagy egyedi üdülő /nem társas/ építésére alkalmas telek

- | | | | |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> tulajdoni lap
(30 napnál nem régebbi) | <input type="checkbox"/> földhivatali térképmásolat | <input type="checkbox"/> építési övezeti besorolása | <input type="checkbox"/> címigazoló dokumentum
a területnek |
| <input type="checkbox"/> adásvételi szerződés | <input type="checkbox"/> teher bejegyzése alapjául
szolgáló dokumentum | | |

Lakás

- | | | | |
|--|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> tulajdoni lap (30 napnál nem régebbi) | <input type="checkbox"/> méretezett alaprajz vagy alaprajzi vázlat | <input type="checkbox"/> használati szerződés | <input type="checkbox"/> adásvételi szerződés |
| <input type="checkbox"/> címgazoló dokumentum | <input type="checkbox"/> társasház alapító okirat | <input type="checkbox"/> teher bejegyzése alapjául szolgáló dokumentum | |

Családi ház (házzrész, sorházi egység, ikerházi lakás, üdülő, nyaraló) önálló telekkel, telekrésszel

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> tulajdoni lap (30 napnál nem régebbi) | <input type="checkbox"/> méretezett alaprajz vagy alaprajzi vázlat | <input type="checkbox"/> földhivatali térképmásolat | <input type="checkbox"/> adásvételi szerződés |
| <input type="checkbox"/> címgazoló dokumentum | <input type="checkbox"/> használatbavételi vagy fennmaradási engedély | <input type="checkbox"/> használati szerződés | <input type="checkbox"/> teher bejegyzése alapjául szolgáló dokumentum |

Fejlesztési célú terület

- | | | | |
|--|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> tulajdoni lap (30 napnál nem régebbi) | <input type="checkbox"/> földhivatali térképmásolat | <input type="checkbox"/> szabályozási terv | <input type="checkbox"/> címgazoló dokumentum |
| <input type="checkbox"/> adásvételi szerződés | <input type="checkbox"/> teher bejegyzése alapjául szolgáló dokumentum | | |

Kereskedelmi-szolgáltató ingatlanok

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> tulajdoni lap (30 napnál nem régebbi) | <input type="checkbox"/> földhivatali térképmásolat | <input type="checkbox"/> szintenként alaprajz vagy alaprajzi vázlat | <input type="checkbox"/> címgazoló dokumentum |
| <input type="checkbox"/> adásvételi szerződés | <input type="checkbox"/> használati szerződés | <input type="checkbox"/> használatbavételi vagy fennmaradási engedély | <input type="checkbox"/> teher bejegyzése alapjául szolgáló dokumentum |
| <input type="checkbox"/> működési vagy telepengedély | <input type="checkbox"/> bérlők listája | <input type="checkbox"/> bevételi-kiadási adatok | <input type="checkbox"/> berendezések, felszerelések analitikus kimutatása |

Ipari, mezőgazdasági telephely

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> tulajdoni lap (30 napnál nem régebbi) | <input type="checkbox"/> földhivatali térképmásolat | <input type="checkbox"/> szintenként alaprajz vagy alaprajzi vázlat | <input type="checkbox"/> címgazoló dokumentum |
| <input type="checkbox"/> adásvételi szerződés | <input type="checkbox"/> használati szerződés | <input type="checkbox"/> használatbavételi vagy fennmaradási engedély | <input type="checkbox"/> teher bejegyzése alapjául szolgáló dokumentum |
| <input type="checkbox"/> működési vagy telepengedély | <input type="checkbox"/> vízjogi engedély | <input type="checkbox"/> amennyiben szükséges szakhatósági engedély | <input type="checkbox"/> bérlők listája |
| <input type="checkbox"/> környezethasználati engedély, ha a telephelyen végzett tevékenységre vonatkozóan ezt a jogszabály előírja | | <input type="checkbox"/> speciális ingatlanok esetén, a termeléshez, működéshez engedélyek, hatósági termelési adatok, iratok | |

Mezőgazdasági ingatlan

- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> tulajdoni lap (30 napnál nem régebbi) | <input type="checkbox"/> földhivatali térképmásolat | <input type="checkbox"/> használati szerződés | <input type="checkbox"/> adásvételi szerződés |
| <input type="checkbox"/> vízjogi engedély, halastó esetén | <input type="checkbox"/> vízjogi engedély, ha az ingatlan saját kúttal rendelkezik | <input type="checkbox"/> gazdasági adatok | <input type="checkbox"/> erdészeti üzemtervi kivonat, illetve erdőrészlet lap, erdő esetén |

1.) Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei ingatlan megvásárlásának kölcsönből történő finanszírozása esetén**Tisztelt Ügyfelünk!**

Ingatlan vásárlásához az OTP Bank Nyrt.-hez csak meghatározott alakissággal, és tartalmi elemekkel rendelkező adásvételi szerződés nyújtható be a kölcsön engedélyezéséhez.

A jelen dokumentumban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, az egyedi esetek sajátosságára tekintettel az OTP Bank Nyrt. a felsorolt feltételektől eltérő, vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírhatja az adásvételi szerződésben.

Kérjük, hogy az adásvételi szerződés elkészítése előtt e tájékoztatót juttassa el a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédje részére.

1.1.) Az adásvételi szerződés alaki és tartalmi kellékei:

- A szerződő felek személyes azonosító adatai (családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely, idő, anyja neve, lakcím, személyi azonosító, adóazonosító jel), nem természetes személy esetében a név vagy cégnév, székhely, cégjegyzékszám vagy bírósági bejegyzés száma, törzsszám, statisztikai azonosító feltüntetése.
- Az ingatlan pontos megjelölése: település neve, helyrajzi szám, természetbeni cím, az eladók/vevők tulajdoni hányada.
- A vételár összege, és megfizetésének ütemezése, egyértelműen kiemelve azt, hogy a vételár utolsó részletét a vevő az OTP Bank Nyrt-től igényelt kölcsönből fizeti meg.
- A vételár ingatlan és ingó vagyonrészre való megbontása, amennyiben a vételár ingóság megvásárlását is tartalmazza. Abban az esetben, ha az adásvétel tárgya nem csak egy, adott helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, hanem más helyrajzi számon nyilvántartott egyéb rendeltetésű ingatlan is (pl.: szomszédos szántó, rét, legelő, út vagy gazdasági épület) akkor is szükséges a vételárat ennek megfelelően megbontani.
- Annak rögzítése, hogy az utolsó vételárrészt a hitelező közvetlenül az eladó részére átutalással (üggyévi letétbe helyezéssel) fizeti meg. A kölcsönből finanszírozott vételárrész teljesítésére megjelölt bankszámla (letéti számla) számát, és a bankszámla (letéti számla) tulajdonosának a nevét is meg kell adni. Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárrész eladók, illetve a hasznélvezeti eladók közötti megosztását, kivéve, ha a hasznélvező ellenérték nélkül mond le a hasznélvezeti jogáról: ez utóbbi esetben ezt a tényt kell rögzíteni a szerződésben. Több eladó esetén természetesen lehetőség van arra, hogy csak az egyikük számláját jelöljék meg, azonban ebben az esetben tartalmaznia kell a szerződésnek, hogy az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.
- A kölcsönből fizetendő vételárrész teljesítésnek határideje a kölcsön folyósításáig nem telhet le.
- Az eladónak a tulajdonjog átruházó nyilatkozat (bejegyzési engedély) későbbi időpontban történő kiadására vonatkozó, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, és a bejegyzési kérelem ezen időpontig való függőben tartására (lásd a 2. ponthoz tartozó lábjegyzetet) irányuló kérelme. Eladó a szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. Felek kéri az eljáró illetékes ingatlan-nyilvántartást vezető szervezetet, hogy az Inyvt. 47/A § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben.
- A felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy a bankkölcsön folyósítását követően csak a Bank írásbeli hozzájárulásával jogosultak az adásvételi szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül az adásvételi szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A szerződés egyéb okból történő megszüntetéséről a Bankot haladéktalanul tájékoztatni kell.
- Amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, az eladó kötelezettségvállalása arra nézve, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja az OTP Bank felé, hogy a vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, és egyidejűleg hozzájárul a tulajdonjog vevő részére történő bejegyzéséhez vagy a felek megállapodása arra vonatkozóan, hogy a nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezik, azzal a rendeltetéssel, hogy a kölcsön folyósítását követően a letétkezelő ügyvéd azt haladéktalanul, bármilyen más feltételtől függetlenül, benyújtja az illetékes ingatlan-nyilvántartást vezető szervezetnek.
- A vevő nyilatkozata, amelyben kijelenti, hogy az előző pontban leírt – eladó által kiállított – nyilatkozatot benyújtja a Hitelező részére (kivéve amennyiben a fentiek szerinti, ügyvédi letétről szóló rendelkezés szerepel az adásvételi szerződésben).
- A felek aláírását és több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, és a készítő, az ellenjegyző ügyvéd kézjegyét minden lapon.
- Ügyvédi vagy jogtanácsosi ellenjegyzést, amely tartalmazza az ellenjegyző (egyben a szerződést készítő) személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és a „készíttem és ellenjegyzem”, vagy az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a hagyományos és szárazbélyegző lenyomata mind az eredeti, mind a másolati példányokon.
- Az okiratnak tartalmaznia kell a bejegyzés alapjául szolgáló jog vagy tény pontos megjelölését, a jogváltozás jogcímét. Tartalmi kellék még a fentiekben felsoroltakon kívül a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozata is.
- Keltezés helye, ideje.

Abban az esetben, ha az adásvételi szerződésben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli, úgy a jogszabályok által az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségnek megfelelő meghatalmazás csatolása is szükséges a szerződéshez.

- a) Amennyiben az ingatlanon más személyeknek elővásárlási joga áll fenn, és az adásvételi szerződés nem tartalmazza a jogosultak erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, az adásvételi szerződéshez mellékként csatolni kell a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, külön nyilatkozatokat, mely szerint elővásárlási jogukkal nem kívánják élni (a nyilatkozatok megkérése természetesen mellőzhető, ha az eladó igazolja, hogy a vételi ajánlatra a jogosult határidőben nem reagált, vagy ismeretlen helyen tartózkodik, illetve a vételi ajánlat jogosultakkal történő közlése rendkívüli nehézséggel, vagy számottevő késedelemmel járna).
- b) Amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlan résztulajdoni illetőségre – amely azonban természetben egy önálló ingatlant testesít meg – vonatkozik, úgy szükséges egy, valamennyi tulajdonos (hasznélvezeti vagy egyéb az ingatlan használatát érintő jogosult) által aláírt, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanra vonatkozó használati megállapodás csatolása is. Ha megállapodásban vázrajzra is történik hivatkozás, akkor annak szintén valamennyi fél által aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányának a benyújtása is szükséges.
- c) Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás esetén – a Korm. rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – az átruházandó épület, lakás energetikai teljesítőképességét igazoló energetikai tanúsítványt kell készíteni, melynek elkészítéséről a tulajdonos gondoskodik, és azt az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig át kell, hogy adja a vevőnek.

A 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása vagy bérbeadása tárgyában készült szerződés tartalmazza:

- annak rögzítését, hogy a rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
- a tanúsítvány azonosítási kódját, és
- a vevő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól átvette.

Nem kell tanúsítványt készíteni:

- a használatba vételi engedélyt (bejelentést) megelőző tulajdon-átruházás esetén;
- ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészt;
- a kölcsönszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény hatálya alá tartozó tulajdonosváltás esetén.

1.2.) Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja a következőket:

- Az ingatlanra vonatkozó semmilyen fennmaradó terhet (pl. jelzálogjog, haszonélvezeti jog, elidegenítési és terhelési tilalom; kivéve a haszonélvezeti vásárló vagy fenntartó ilyen jogát).
- Semmilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét vagy hatályát illetően.
- 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).
- Elállási jog kikötését a kölcsön kifizetését követően, különösen a birtokba adás elmulasztásának következményeként.
- 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.

1.3.) Földhivatali benyújtás

A függőben tartással kötött végleges adásvételi szerződést és annak mellékleteit (pl. meghatalmazást, elővásárlási jogról gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat stb.) – a földhivatalhoz történt benyújtásukat követően – egy eredeti, a földhivatali érkeztető bélyegzővel¹ ellátott példányban kell az OTP Bankhoz benyújtani a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem a földhivatali érkeztető bélyegzővel¹ ellátott eredeti példányával együtt.

2. Termőföld vásárlási hitelcél esetén banki szempontból további fontos kiegészítő feltételek és tájékoztató információk

- Függőben tartás vagy tulajdonjog fenntartás mellett történő eladás bármelyike elfogadható.² A függőben tartás intézményét tartalmazó adásvételi szerződésre a 6 hónapos „függőben tartási” időszak letelte után csak abban az esetben folyósít kölcsönt az OTP Bank, amennyiben a tulajdonjogot a vevő részére a földhivatal már bejegyezte.
- Legkésőbb folyósítási feltételként kötelező benyújtani: (i) a tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelem és (ii) a mezőgazdasági igazgatási szerv (járási hivatal) által jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés földhivatal által érkeztetett¹ példányát.
- Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan vásárlását az OTP Bank Nyrt. finanszírozza, a megvásárolt ingatlant azonban a hitel fedezeteként kizárólag az 1.b) pont szerinti, ügyvéd által ellenjegyzett használati szerződéssel együtt fogadja be.
- Az 1. a) és c) pontban előírt feltételeket termőföld vásárlási hitelcél esetében nem kell alkalmazni.

A fent jelzett dokumentumokat az Ügyfél az OTP Bank Nyrt. részére átadta, mely dokumentumokat az OTP Bank Nyrt. átvett.

Kelt:

.....
Ügyfél

.....
Ügyintéző
OTP Bank Nyrt.

¹ A koronavírus világjárvány miatt kialakult helyzet kapcsán az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásának igazolására elfogadható, ha az adásvétel tárgyában eljáró ügyvéd – az ügyfél felhatalmazása alapján – arról nyilatkozik, hogy a hiteligenyléshez benyújtott adás-vételi szerződés eredeti példányát benyújtotta az illetékes földhivatalhoz. A nyilatkozat akkor fogadható el, ha:

- a nyilatkozat és a földhivatalba benyújtott dokumentum elválaszthatatlan módon össze van fűzve (pl. öntapadós etikett címkével, amelyet a felragasztás után az ügyvéd szárazbélyegzővel látott el), vagy
- a nyilatkozat és földhivatalba benyújtott dokumentumot az ügyvéd elektronikusan hiteles formában, elektronikus úton (.es3 kiterjesztésű fájlként csatolva) küldi meg a Bank részére.

² **Függőben tartás** esetén a felek értesítése mellett a földhivatal maximum hat hónapra függőben tartja a beadvány elintézését, melyet a tulajdoni lapra széljegyként rávezet. Amennyiben hat hónapon belül benyújtásra kerül a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély, a földhivatal a kérelemnek helyt adva bejegyzi a vevő tulajdonjogát.

Tulajdonjog fenntartással történő eladás esetén a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásban (a tulajdoni lap III. részén) feljegyzésre kerül (a feljegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzés hatályával), ebben az esetben is a tulajdonjog bejegyzési engedély beadása alapján történik meg a bejegyzés. Abban az esetben alkalmazandó, amennyiben az adásvételi szerződés szerinti végső fizetési határidő az adásvételi szerződés földhivatalba történő benyújtásától számítva több mint 6 hónap.