

Tájékoztató

Termőföldnek minősülő ingatlan vásárlásához kölcsön igénylése esetén, az OTP Bank Nyrt.-hez benyújtandó adásvételi szerződés tartalmi és formai követelményeiről.

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.

A föld tulajdonjogának a megszerzésére irányuló minden szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Kérjük, hogy az adásvételi szerződés elkészítése előtt jelen tájékoztatót juttassa el a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd vagy közjegyző részére.

FIGYELEM: a termőföld adásvételi szerződésnek minden esetben meg kell felelnie az ingatlan adásvételi szerződésekre a Ptk.-n kívüli előírt szabályokon felül a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (különösen 13-15 §-ok) és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (különösen 11-20 §-ok) rendelkezéseinek.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) hatálybalépésével összefüggően tájékoztatjuk, hogy a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium állásfoglalása alapján amennyiben a termőföld adásvételi szerződés 2025.01.15. előtt került megkötésre és a tulajdonjog fenntartással történő eladásra tekintettel a felek a szerződésben a tulajdonjog bejegyzésének függőben tartását kérték, úgy a szerződésben a függőben tartás tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra módosítandó, a jelen tájékoztató szerint, hatósági jóváhagyási eljárás lefolytatása nélkül.

Kellékek:

1. Azonosító adatok

1.1. Természetes személy szerződő fél személyes azonosító adatai:

- családi és utónév, születési családi és utónév,
- születési hely, idő,
- anyja neve,
- lakcím,
- személyi azonosító (a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá tartozó természetes személyek esetében; a személyi azonosítóval nem rendelkező személy esetében belső egyedi azonosító szám, feltéve, ha arról tájékoztatást kapott),
- adóazonosító jel,
- állampolgárság,
- tagsági azonosító (ha a szerző fél tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának)

1.2. Nem természetes személy szerződő fél (szűk körben lehetséges) azonosító adatai:

- cégnév,
- székhely,
- képviselőre jogosult neve,
- cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma,
- törzsszám,
- statisztikai azonosítószám,
- a statisztikai azonosítóval, cégjegyzékszámmal nem rendelkező tagállami vagy külföldi székhelyű gazdálkodó szervezet esetében belső egyedi azonosító szám, feltéve, ha arról tájékoztatást kapott,
- vezető tisztségviselő vagy cégvezető családi és utóneve, lakcíme, illetve a törvényes képviselő családi és utóneve, tisztsége,

- i) tagsági azonosító (ha a szerző fél tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának)
- j) bélyegzőjének lenyomata

1.3. Ha meghatalmazott/törvényes képviselő/gondnok jár el, akkor az ő adatai is kerüljenek feltüntetésre.

2. Az ingatlan adatai

Az ingatlan pontos megjelölése:

- a) település neve,
- b) helyrajzi szám,
- c) természetbeni cím,
- d) művelési ág
- e) eladó(k)/vevő(k) tulajdoni hányada

3. Ingatlan terhei

Ingatlan tulajdoni lapján rögzített terhek felsorolása, vagy a per-, teher- és igénymentesség tényének rögzítése.

4. Átruházásra irányuló nyilatkozat

Szövegjavaslat:

„Eladó(k) eladja(ák), Vevő megveszi a(z) pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen.”

VAGY

„Eladó(k) eladja(ák), Vevők megveszik a(z) pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen, egymás között tulajdoni hányadban.”

5. Vételár

Minden vételárrészletnél feltüntetni:

- a) pontos összeg
- b) készpénz/átutalás
- c) forrás (önerő/kölcsön)
- d) előleg/foglaló/hátralék/több részletben történő fizetés feltételei
- e) fizetési határidő
- f) átutalási adatok: számlatulajdonos neve, számlavezető pénzügyintézet, számlaszám, közlemény adásvételi szerződésre/adásvétel jogcíme/vételárrészletre hivatkozással

Szükséges a vételár ingatlan és ingó vagyონrészre való megbontása, amennyiben a vételár ingóság megvásárlását is tartalmazza, továbbá felépítmény esetén is szükséges az arra eső vételárrész megbontása.

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 a vételárat ennek megfelelően is szükséges megbontani.

6. Teljesítési határidő

A kölcsönből fizetendő vételárrész teljesítésének határideje a folyósításig nem telhet le.

7. Vételár részletek sorrendje

7.1. Utolsó vételárrész a kölcsön.

7.2. Rögzíteni kell, hogy Vevő az vételárrészt az OTP Bank Nyrt.-től felvett kölcsönből kívánja megfizetni oly módon, hogy az OTP Bank Nyrt. a kölcsönösszeget átutalja az Eladó(k) által megadott bankszámlá(k)ra.

Szövegjavaslat:

„Vevő az-Ft, azazforint összegű utolsó vételárrészt az OTP Bank Nyrt. által nyújtott termőföldvásárlási célú kölcsönből teljesíti, legkésőbb napjáig.

Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a fenti kölcsönből származó vételárrészt megfizetését az OTP Bank Nyrt. az Eladó által vezetett számú fizetési számlájára teljesítse átutalással.

Eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.

Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott fizetési számláján jóváírásra kerültek.”

Amennyiben a szövegjavaslatot nem tartalmazza a szerződés, a kölcsön folyósítása kizárólag ügyvédi letéti számlára történhet. Rögzíteni szükséges a más helyre fizetés szankcióit (a más helyre fizetés nem minősül a Vevő általi teljesítésnek) és hogy a szerződés erre vonatkozó pontja az OTP Bank Nyrt. hozzájárulása nélkül nem módosítható.

8. Tulajdonjog bejegyzése

Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog:

- a) Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kikötése.
- b) Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy az Inyvtv. 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.
- c) Eladó kötelezettségvállalása, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez való feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát (bejegyzési engedély) a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi.
- d) Eladó kötelezettségvállalása, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár részlet fizetési számláján történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély illetékes földhivatalhoz történő benyújtására.
- e) Eljáró ügyvéd kötelezettségvállalása, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja.
- f) A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát vagy a letéti igazolást a fenti rendelkezések igazolása érdekében Vevő jogosult beszerezni és az OTP Bank Nyrt. részére benyújtani, eljáró ügyvéd ezen dokumentumokat a Vevő kérésére jogosult és köteles kiadni.

Javaslat:

A bejegyzési engedély letétbe helyezésére irányuló letéti szerződésben Vevő kedvezményezettként szerződő félként járjon el, és a letéti szerződés tartalmazza azt, hogy Eladó értesítésének elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár kifizetését eljáró ügyvéd felé banki igazolás útján igazolni.

Szövegjavaslat:

„Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és ennek időtartama alatt Eladó a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a pontban foglalt hrsz-ú Ingatlan-ed arányú tulajdoni hányada vonatkozásába a Vevő javára, hat hónapos időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti.

Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az/ pontban megjelölt Ingatlan tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételárrészlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni az ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevők általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására az ügyvéd által az alábbiak fogadhatóak el:

- bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, vagy
- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről, vagy
- más hitelt érdemlő módon történő igazolás.

Eladó kifejezetten utasítja az ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a hitelező kérése esetén igazolást adjon ki. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.”

Tulajdonjog bejegyzési engedély szövegjavaslat:

„Alulírott Eladó(k) /név, születési név, születési hely és idő, anyja neve, személyi azonosító/ kijelentem(jük), hogy a-i ingatlan-nyilvántartásban hrsz. alatt nyilvántartott, természetben szám alatti ingatlan vonatkozásában napján megkötött adásvételi szerződés alapján, ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásom(unk)at adom(juk) ahhoz, hogy nevezett ingatlan tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba tulajdoni hányadra Vevő(k) javára bejegyzésre kerüljön.”

9. Földhivatali benyújtás

9.1 A – szükség esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv (megyei kormányhivatal) által jóváhagyó záradékkal ellátott – adásvételi szerződést és annak mellékleteit – a Földhivatalhoz történt benyújtásukat követően – az OTP Bank Nyrt.-hez be kell nyújtani – egy eredeti (papíralapú vagy elektronikus), a

földhivatal által érkeztetett bélyegzővel ellátott példányban vagy olyan másolati példányban, amelyen az eljáró ügyvéd tanúsítja, hogy az eredetivel megegyező másolat – a mindenkori igazgatási szolgáltatási díj megfizetéséről szóló, a földhivatal által kiállított számla eredeti vagy másolati példányával együtt.

FIGYELEM: A földhivatalhoz benyújtott összes okiratot (földhivatali kérelem, adásvételi szerződés és mellékletei) el kell látni a földhivatal általi érkeztetéssel.

9.2 Az Eladó által kiadott **bejegyzési engedélyt**, – a bejegyzési kérelemmel együtt – **az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatalhoz**, a fentiekben meghatározott határidőben.

10. Jogok bejegyzése

Felek hozzájárulása, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az OTP Bank Nyrt. javára a nyújtott kölcsönösszeg és járulékai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

11. Együttműködés vállalása

11.1. A felek a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a Vevő(k) kölcsönfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételár-részlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítse/elősegítsék.

11.2. Eladó kötelezettségvállalását, hogy amennyiben az ingatlan adás-vétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy az OTP Bank Nyrt. által a Vevőnek nyújtott kölcsönből folyósított vételár-részt az OTP Bank Nyrt.részére egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti.

Szövegjavaslat:

*„Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy az OTP Bank Nyrt.-től felvett kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a Vevő kölcsönfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételár-részlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítsék. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a Vevőnek nyújtott kölcsönből folyósított vételár-részt a hitelező részére egyösszegben, annak törvényben meghatározott kamatával együtt a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti az alábbi számlaszámra:
.....”*

12. Az adásvételi szerződés megszüntetése

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy felek az OTP Bank Nyrt.-től felvett kölcsön folyósítását követően csak az OTP Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. Az OTP Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

13. Felek állampolgársági/honossági és cselekvőképességi nyilatkozata

Természetes személyek esetén felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincsen (amennyiben korlátozott, akkor ennek feltüntetése)

14. Ügyvédi meghatalmazás

14.1. A szerződésnek tartalmaznia kell a felek nyilatkozatát, amely szerint az eljáró ügyvédet megbízzák az adásvételhez szükséges okiratok megszerkesztésével, meghatalmazzák eljárásbeli képviselőjükre.

14.2. Az eljáró ügyvéd megbízást, meghatalmazást elfogadó nyilatkozata kötelező tartalmi elem az Üttv. alapján.

15. Adatátadás

Vevő tájékoztatja Eladót, hogy az OTP Bank Nyrt.-vel kötött finanszírozási szerződés alapján Vevő köteles az Eladóval kötött ingatlan adásvételi szerződést az OTP Bank Nyrt. részére benyújtani. Hivatkozott szerződés eredeti példányának OTP Bank Nyrt. részére történő megküldésének célja a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítésének, a finanszírozás céljának ellenőrzése. Az OTP Bank Nyrt. a fenti célok elérése érdekében az adatkezelést jogos érdek alapján végzi. Az OTP Bank Nyrt. Általános Adatvédelmi Tájékoztatója az OTP Bank Nyrt. Általános Üzletszabályzatának 5. sz. mellékletét képezi, amely megismerhető az OTP Bank Nyrt. internetes honlapján. Eladó a fenti tájékoztatást tudomásul veszi.

16. Alaki kellékek

16.1 minden oldal alján:

- felek aláírása/kézzjegye (utolsó oldalon aláírás!) (a közbenső oldalakon a kézzjegytől el lehet tekinteni, amennyiben az irat összefűzött lapokból áll, amelynek sérelme nélkül nem bontható meg az irat)
- folyamatos oldalszámozás (ettől el lehet térni, amennyiben az irat összefűzött lapokból áll, amelynek sérelme nélkül nem bontható meg az irat)
- felek neve olvashatóan
- felek ügyleti minősége
- ügyvéd aláírása/kézzjegye (a közbenső oldalakon a kézzjegytől el lehet tekinteni, amennyiben az irat összefűzött lapokból áll, amelynek sérelme nélkül nem bontható meg az irat)

16.2. ügyvédi / jogtanácsosi ellenjegyzés:

- „ellenjegyzem” megjelölés
- ellenjegyzés helye, ideje
- ellenjegyző ügyvéd neve
- ügyvéd aláírása
- ügyvéd KASZ azonosítója
- szárazbélyegző lenyomata

16.3. keltezés helye, ideje

17. Egyéb

17.1. Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat:

- Az adásvételi szerződés az ingatlanra vonatkozó semmilyen fennmaradó terhet nem tartalmazhat (pl. jelzálogjog, haszonélvezeti jog, elidegenítési és terhelési tilalom), ha az ingatlan a banki kölcsön fedezetét fogja képezni; jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kivétel, ha az adásvétellel együtt hitelkiváltás is történik.
- Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat semmilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét vagy hatályát illetően (termőföld adásvétele esetében a Földforgalmi törvény előírásai érvényesülnek).
- Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat elállási jog kikötését a kölcsön kifizetését követően, különösen a birtokba adás elmulasztásának következményeként.
- Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat 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.

17.2. 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.

17.3. Amennyiben az ingatlanon más személyeknek elővásárlási joga áll fenn, de a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására nincs szükség 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 kívánnak élni.

17.4. Amennyiben az adásvétel tárgyát ingatlan résztulajdoni illetőség képezi - amely azonban természetben egy önálló ingatlant testesít meg -, úgy szükséges egy, valamennyi tulajdonos (haszonélvezeti 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.

Felhívjuk a szíves figyelmet arra, hogy a dokumentum a készítésének időpontjában (2025.03.12. 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.