

**TÁJÉKOZTATÓ**  
**az adásvételi szerződés követelményeiről**  
**otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitelek esetén**

**Tisztelt Ügyfelünk!**

Kölcsönkérelme előkészítésének megkönnyítése és a sikeres hitelnyújtás érdekében az alábbiakban kívánjuk tájékoztatni arról, hogy a Hitelintézet milyen szempontok betartását kéri ügyfeleitől az adásvételi szerződés megkötése körében.

**Általános tájékoztató:**

- a **hitelkérelem benyújtásakor** a hitelkérőnek már végleges, **az itt felsorolt követelményeknek megfelelő adásvételi szerződéssel kell rendelkeznie;**
- a vételár kölcsönből fizetendő részét **utolsó részletként** kell minden esetben megjelölni;
- ezen **utolsó vételárrész fizetési határidejének meghatározásakor kérjük, vegyék figyelembe**, hogy ezen időpontig a folyósítás valamennyi feltételét teljesíteni kell, a hitelből fizetendő vételárrészlet fizetési határideje a kérelem befogadásától számított legalább 30 munkanap kell, hogy legyen. A Hitelintézet – az egyéb feltételek teljesítése esetén is – folyósítást csak akkor tud teljesíteni, ha a fizetési határidő még nem telt le;
- **foglaló** vállalása esetén – a feltételek meghatározása során – javasoljuk figyelembe venni, hogy a kért kölcsön tényleges **engedélyezése az adásvételi szerződés megkötését követően történik;**
- amennyiben a vételár, vagy annak egy része Otthonteremtő Kamattámogatott Hitelből, vagy Családi Otthonteremtési Kedvezményéből (a továbbiakban: CSOK) kerül kiegyenlítésre, akkor a vonatkozó jogszabályok értelmében,
  - **használt lakás vásárlása** esetén a telekárat is tartalmazó vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10%-át készpénzben, a fennmaradó fizetési kötelezettséget az eladó által megjelölt fizetési számlára – ideértve amennyiben a vételár ügyvédi letéti számlára kerül megfizetésre, akkor az ügyvédi letéti számlára – kell teljesíteni, tehát a **vételár készpénzben teljesített összege nem haladhatja meg a vételár 10%-át**<sup>1</sup>
  - **új lakás vásárlása** esetén a támogatott személy telekárat is tartalmazó vételárat, lakáscsere esetén a vételár-különbözetet az eladó által megjelölt fizetési számlára - ideértve amennyiben a vételár ügyvédi letéti számlára kerül megfizetésre, akkor az ügyvédi letéti számlára – kell teljesíteni. Ha az eladó és a vevő előleg vagy foglaló megfizetéséről állapodik meg, az az új lakás vásárlása esetén a telekárat tartalmazó vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10%-ig készpénzben is teljesíthető.<sup>2</sup>
- amennyiben a vételár, vagy annak egy része Otthonteremtő Kamattámogatott Hitelből és/vagy CSOK-ból kerül kiegyenlítésre, akkor a vételár összegét **új lakás vásárlása esetén** a következő szerint szükséges megbontani: telek és felépítmény külön-külön, illetve fel kell tüntetni annak nettó és ÁFA-val növelt összegét is.

**Az adásvételi szerződés tartalmi kellékei:**

- Az adásvételi szerződésben szereplő vevők és a kölcsönszerződésben szereplő adósok személyének és adataiknak egyezniük kell.
- Az adásvételi szerződés tartalmazza:
  - Magánszemély adatait:

<sup>1</sup> Az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII.29.) Kormányrendelet, illetve a **használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről** szóló 17/2016. (II.10.) Kormányrendelet hatályos rendelkezései.

<sup>2</sup> Az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII.29.) Kormányrendelet, illetve **az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról** szóló 16/2016. (II.10.) Kormányrendelet hatályos rendelkezései.

- családi és utónév
- születési családi és utónév
- születési hely
- születési idő
- anyja születési neve
- lakcím
- személyi azonosító
- Gazdálkodó szervek adatait:
  - cégnév
  - statisztikai azonosító
  - székhely
  - cégjegyzékszám
  - bírósági bejegyzési szám
- Az érintett ingatlan tulajdoni lappal összhangban álló, pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot,
- Az átruházás / jogváltás jogcímét,
- Az eladó(k) nyilatkozatát, értékesített ingatlan per-, teher és igénymentességéről,
- Az eladó(k) tulajdonjog bejegyzést engedő feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát,
- A szerződő felek (amennyiben magánszemélyek) állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát,
- A keltezés helyét és idejét,
- A felek aláírását és több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, és az ellenjegyző ügyvéd kézjegyét minden lapon,
- Ügyvédi ellenjegyzést. (Ez akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata).

#### **Az adásvételi szerződés Hitelintézet által előírt kötelező tartalmi kellékei:**

- A vételár egy része a Hitelintézet által folyósított kölcsönből vagy támogatásból kerül kiegyenlítésre, amely a vételár legutolsó része. Itt a hitel konkrét összegét is fel kell tüntetni. A szerződésben rögzíteni kell, hogy amennyiben a Hitelintézet kevesebb kölcsönt/CSOK-ot nyújt, mint a szerződésben rögzített összeg, úgy Vevő, a kölcsön/CSOK folyósítását megelőzően e különbözetet saját erőből megfizeti Eladó részére.
- A vételár kölcsönből finanszírozott része átutalással kerül kiegyenlítésre az adásvételi szerződésben megjelölt fizetési számlá(k)ra, amely lehet az Eladó(k) bármely magyarországi székhellyel rendelkező Hitelintézetnél vezetett HUF devizanemű számlája vagy akár ügyvédi letéti számla.
- A vételár megfizetésének határidejét, amelyet kérjük, úgy határozzon meg, hogy a teljesítés határideje a kölcsön folyósításáig ne teljen le. Amennyiben a fizetési határidő már letelt, az Eladó magánokirati nyilatkozatát szükséges benyújtani a határidő megfelelő meghosszabbítására vonatkozóan. Ha kamat, vagy kötbér is kikötésre került, annak a megfizetését igazolni kell.
- Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárrész eladók, illetve a haszonélvezeti eladók (amennyiben nem ellenérték nélkül mond le a haszonélvezeti jogáról) közötti megoszlását. Ez esetben az előbbi bekezdésben leírt számlák eladók szerinti megjelölése szükséges.
- Vevői nyilatkozatot arról, hogy a vevő kifejezetten elismeri, és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa kölcsönből/CSOK-ból kiegyenlített vételárat az eladó kizárólag a Hitelintézet részére fizeti vissza, a Hitelintézet által megadott fizetési számlaszámra.

- Foglaló kikötése esetén annak rögzítése, hogy amennyiben a hitelintézeti kölcsön nyújtása bármely okból meghiúsul, úgy az a vevő felelősségi körén kívül álló oknak minősül és ezen okból vevő a foglalót nem veszi el. Amennyiben jelen kikötés az adásvételi szerződésben nem kerül rögzítésre, abban az esetben a hitelkérelem benyújtásához a vevő nyilatkozata szükséges arra vonatkozóan, hogy a kölcsönnyújtás elmaradása miatt esetlegesen elvesztett foglalóval kapcsolatban a Hitelintézetet semmilyen felelősség nem terheli.
- Abban az esetben, ha az eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes kifizetéséig fenntartják, az adásvételi szerződésnek **az alábbiakat is tartalmaznia kell:**
  - Eladó(k) az átruházott ingatlan teher, per és igénymentességéért szavatolnak. Eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes kifizetéséig fenntartják. Eladók a szerződés aláírásával ahhoz járulnak hozzá, hogy vevő(k) tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján az Eladó(k) bejegyzési engedélyének megadásáig az illetékes Földhivatal vegye nyilvántartásba és **tartsa függőben**.
  - Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsönből eredő vételárrész kifizetését megelőzően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd írásban igazolja, valamint mint letéteményes a szerződés aláírásával hitelesíti is a Hitelintézet részére.  
(A függőben tartás határideje legfeljebb a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem földhivatali benyújtásának időpontjától számított 6 hónapig terjedhet. Amennyiben ez alatt az idő alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra, a földhivatal a kérelmet elutasítja, ezért a 6 hónap lejártá előtt a tulajdonjog bejegyzési kérelmét ismételtelen be kell nyújtani, szükség esetén széljegycsere kérelemmel együtt.)
- **CSOK igénylése** esetén a szerződő felek hozzájárulása ahhoz, hogy a Magyar Állam javára a támogatás összege erejéig jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül.
- A szerződő felek hozzájárulása a hitel folyósítása esetén ahhoz, hogy a Hitelintézet javára a kölcsöntőke .....<sup>3</sup>%-a erejéig önálló zálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül.
- 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.
- **További követelmény eladói hitelkiváltás esetén**
  - A hitelkiváltási célra fordított kölcsönrész a kiváltandó kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény által kiállított igazoláson szereplő fizetési számlaszámra kerül átutalásra.
  - Szükséges annak rögzítése, hogy amennyiben az új kölcsönt nyújtó Hitelintézet a hitelkiváltási kölcsönrészt már átutalta a kiváltandó kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény részére, az adás-vételi szerződéstől elállni csak az új kölcsönt nyújtó Hitelintézet engedélyével lehet, és ebben az esetben az átutalt összeget a kiváltandó kölcsönt nyújtó pénzügyi intézménynek vissza kell utalnia az új kölcsönt nyújtó Hitelintézet részére.
  - A vevők nyilatkozata, hogy amennyiben az új kölcsönt nyújtó által átutalt összeg a kiváltandó kölcsön lezárásához nem elegendő, a különbözetet 15 munkanapon belül megfizetik a kiváltandó kölcsön lezárása érdekében.

**Projekthittel finanszírozott projektekben épülő társasházi lakások esetén az adásvételi szerződésekkel szemben támasztott általános követelményeken kívül támasztott követelmények:**

<sup>3</sup> Javasolt mérték: 130%

- Az ingatlan teljes vételárát, ezen belül külön összezszerűen megjelölve a telek és a felépítmény általános forgalmi adót is tartalmazó vételárát.
- Szakaszos finanszírozás esetén a készültségi foknak megfelelő pénzügyi teljesítés ütemezését,
- A felépülő lakás előzetes társasház alapító okirat szerint várható albetétesítés utáni helyrajzi számát, a lakás azonosítására alkalmas egyéb adatát (a társasházi alapító okirat alapján pl. emelet, ajtószám), alapterületét, továbbá fel kell tüntetni, hogy a megvásárolni kívánt ingatlan az osztatlan közös tulajdonból a lakáshoz tartozó résszel együtt a teljes ingatlan mekkora részét képviseli (tulajdoni hányad). A még nem albetétesített lakások esetében a bejegyzés elsődlegesen a zálogkötelezett tulajdoni hányadára kell kezdeményezni, másodlagosan a kérelemnek ki kell terjednie a jövőben bejegyzésre kerülő önálló társasházi albetétre.
- A vételárban kikötött foglaló mértéke nem haladhatja meg a teljes vételár és annak kölcsönből és esetleges közvetlen állami támogatásból fizetett részének különbözetét.
- Az önerő és a Hitelintézet által finanszírozandó vételárrész megfizetése az eladó által az adásvételi szerződésben megjelölt óvadéki számla javára, kizárólag átutalással történik. Az adásvételi szerződésben az eladó által a projektet finanszírozó Hitelintézethél nyitott óvadéki számla számát kell megadni.
- Az eladó a vevő részére az adásvételi szerződésben per- igény- és tehermentes tulajdonjog megszerzését szavatolja és kötelezettséget vállal arra, hogy az utolsó vételárrész megfizetését követően intézkedik a projekthitel fedezeteként a lakásra bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése érdekében.

*Az adásvételi szerződés az alábbiakat nem tartalmazhatja:*

- **a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének tulajdoni lapra történő feljegyzésére vonatkozó kérelmet,**
- a megvásárolandó lakásra vonatkozóan semmilyen terhet, kivéve telki szolgálmi jog, a társasházi tulajdonostársak javára szóló elővásárlási jog, a vevők által alapított haszonélvezeti jog, valamint a projektfinanszírozó (keretbiztosítéki) jelzálogjoga a teljes vételár kifizetéséig;
- CSOK esetén a támogatással érintett lakásra haszonélvezeti vagy használati jogot a 10 éves elidegenítési és terhelési tilalom megszűnéséig nem lehet alapítani;
- a szerződés nem teljesítésének esetét, kivéve elállási jog kikötését az utolsó vételárrészt finanszírozó kölcsön kifizetését követően;
- olyan felfüggesztő, vagy bontó feltételt, amely a szerződés érvénytelenségét vagy hatálytalanságát eredményezheti a kölcsön első részletének folyósítását követően.