

TÁJÉKOZTATÓ az adásvételi szerződés követelményeiről (lakossági piaci/állami kamattámogatott jelzáloghitelek és közvetlen állami támogatások)

Tisztelt Ügyfelünk!

Lakossági piaci/állami kamattámogatott jelzáloghitel kölcsönkérelme vagy közvetlen állami támogatásra irányuló kérelme 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.

A jelen tájékoztatóban szereplő követelmények Hitelintézet által nyújtott ingatlanvásárlási célú zálogjoggal biztosított hitelek esetén érvényesek. A jelen tájékoztatóban szereplő követelmények tájékoztató jellegűek, az itt megfogalmazott feltételektől az egyedi esetek sajátosságaira tekintettel a Hitelintézet eltérhet, illetve további rendelkezések alkalmazását is előírhatja.

Kérjük, hogy az adásvételi szerződés elkészítése előtt e tájékoztatót juttassa el az okiratszerkesztő ügyvéd részére.

1. Általános tájékoztató:

1.1. A **hitelkérelem benyújtásakor – az alábbi kivételtől eltekintve** – a hiteligénylőnek elegendő **előszerződéssel** vagy **szándéknyilatkozattal** rendelkeznie, a **kölcsönszerződés megkötésének** azonban már feltétele a végleges, az itt felsorolt követelményeknek megfelelő adásvételi szerződés.

Amennyiben a kérelem kamattámogatott kölcsönrel, vagy állami támogatással (CSOK, ÁFA) érintett, úgy a végleges adásvételi szerződés már a **kérelem benyújtásának** feltétele.

Amennyiben előszerződést kíván kötni, úgy javasoljuk, hogy már ennek elkészítése során legyen figyelemmel a végleges adásvételi szerződéssel szemben támasztott követelményekre.

Az előszerződést a végleges adásvételi szerződésre előírt alakban és tartalommal javasoljuk megkötni, az összes ügyletszereplő aláírásával ellátva, ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratban.

1.2. A szándéknyilatkozatban – melyet elegendő a Vevő(k)nek teljes bizonyító erejű magánokirati formában aláírnia – legalább az alábbiaknak kell szerepelniük:

- Eladó(k), Vevő(k) adatai, ha több Vevő van, a Vevők milyen arányban vásárolják meg az ingatlant,
- a megvásárolandó ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai,
- vételár összege, a Vevő(k) milyen forrásból finanszírozza, önerő összege, igénybe venni kívánt hitel összege, igénybe venni kívánt munkáltatói kölcsön vagy önkormányzati hitel, támogatás összege (amennyiben lesz),
- annak meghatározása, hogy a terhelt ingatlan megvásárlása esetén a korábbi hitel kiegyenlítése önerőből vagy a Hitelintézet által biztosított kölcsönből történik.

2. Az adásvételi szerződés kötelező – érvényességi - tartalmi kellékei

Az adásvételi szerződés tartalmazza:

2.1. A szerződő felek adatait:

2.1.1. Magánszemély esetén: családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely, születési idő, anyja születési neve, lakcím, személyi azonosító.

2.1.2. Gazdálkodó szerv esetén: cégnév, székhely, statisztikai számjel, cégjegyzékszám/bírósági/hatósági bejegyzési szám/törzsszám.

Az adásvételi szerződésben szereplő Vevők és a kölcsönszerződésben szereplő adósok személyének és adataiknak egyezniük kell.

Abban az esetben, ha az adásvételben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli (azaz meghatalmazott írja alá az Eladó vagy a Vevő helyett és nevében az adásvételi szerződést), úgy az erre vonatkozó – az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségeknek megfelelő – meghatalmazást be kell nyújtani a Hitelintézet részére.

2.2. Az adásvétel tárgyát, azaz az érintett ingatlan tulajdoni lappal összhangban álló, pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám, természetbeni cím) és az adásvétellel érintett tulajdoni hányado(ka)t.

2.3. Az átruházás / jogváltás jogcímét.

2.4. A vételárat.

2.5. Az Eladó(k) nyilatkozatát az értékesített ingatlan per-, teher és igénymentességéről, vagy annak terheiről.

- 2.6. Az eladó(k) tulajdonjog bejegyzést engedő feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát, vagy az arra való hivatkozást, hogy az Eladó(k) a feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezte.
- 2.7. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó épület vagy önálló rendeltetési egység ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetében – a rendeletben meghatározottak kivételével – tartalmaznia kell annak rögzítését, hogy e rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni, a tanúsítvány azonosító kódját, és a Vevő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az Eladótól átvette.
- 2.8. A birtokátruházást (birtokbaadást).
- 2.9. A szerződő felek (amennyiben magánszemélyek) állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.
- 2.10. A keltezés helyét és idejét.
- 2.11. A felek (társaságok esetén cégszerű) aláírását és több lapból álló okirat esetén a szerződő felek kézjegyét minden oldalon, valamint a folyamatos oldalszámozást. (A minden oldal szignózására vonatkozó követelmény mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.)
- 2.12. Ügyvédi ellenjegyzést. (Ez akkor fogadható el, ha tartalmazza az ellenjegyző ügyvéd nevét, kamarai azonosító számát, az ellenjegyzés tényét, az ellenjegyzés helyét és időpontját, valamint az ügyvéd aláírását és szárazbélyegzője lenyomatát.)

3. Az adásvételi szerződés Hitelintézet által előírt kötelező tartalmi kellékei

- 3.1. Eladó szavatolja a Vevő(k) per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését. Amennyiben az ingatlan nem per-, teher- és igénymentes, akkor kérjük annak a feltüntetését, hogy mely terhek törlésére kerül sor, milyen határidővel és milyen eljárásban. A fennmaradó terhek (pl. vezetékjog) elfogadhatóságáról, kérjük, előzetesen egyeztessen a Hitelintézettel.
- 3.2. A vételár egy része a Hitelintézet által folyósított kölcsönből vagy támogatásból kerül kiegyenlítésre, amely a vételár legutolsó része. A kölcsön/támogatás konkrét összegét is fel kell tüntetni. A szerződésben rögzíteni kell, hogy amennyiben a Hitelintézet kevesebb kölcsönt/támogatást nyújt, mint a szerződésben rögzített összeg, úgy a Vevő, a kölcsön/támogatás folyósítását megelőzően e különbözetet saját erőből megfizeti az Eladó részére. Amennyiben a Vevő részére az adásvételi szerződésben rögzített kölcsön/támogatás összegénél kevesebb összegű kölcsön/támogatás nyújtható, úgy a különbözet összegének megfizetése tényét a kölcsön/támogatás folyósítását megelőzően hitelt érdemlő módon – az Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával – igazolni kell a Hitelintézet részére.
 - 3.2.1. Új¹ vagy használt² lakás vásárlása esetén (a lentiekben megjelölt termékek igénylése esetén) a telekárat is tartalmazó vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10%-át készpénzben, a fennmaradó fizetési kötelezettséget az Eladó által megjelölt bankszámlára/fizetési számlára – vagy ügyvédi letéti számlára, amennyiben a vételár ügyvédi letéti számlára kerül megfizetésre, – kell teljesíteni, tehát a vételár készpénzben teljesített összege nem haladhatja meg a vételár 10%-át.

(Amennyiben a telek(hányad) nem képezi az adásvétel tárgyát, úgy az adásvételi szerződésben szükséges arról rendelkezni, hogy a vevő telekre vonatkozó használati jogát használati megosztási megállapodás vagy egyéb ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog biztosítja.)

Ez az alábbi termékek esetén alkalmazandó:

- Takarékszövetkezet Államilag Támogatott Lakáshitel új lakásvásárlásra
- Takarékszövetkezet Otthonteremtési Kamattámogatott Hitel (OTK) új vagy használt lakásvásárlásra
- Takarékszövetkezet CSOK+10 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel (CSOK+10 OTK) használt lakásvásárlásra
- Takarékszövetkezet CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel (CSOK+15 OTK) használt lakásvásárlásra
- Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) használt lakásvásárlásra.

¹ A fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI.23.) Korm. rendelet, valamint az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII.29.) Korm. rendelet alapján.

²A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet alapján.

3.2.2. Új³ lakásvásárlás esetén a telekárat tartalmazó vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10%-áig történő készpénzes teljesítése csak akkor lehetséges, ha az eladó és a vevő előleg vagy foglaló megfizetéséről állapodik meg.

Amennyiben a lakás vásárlásával együtt a telek(hányad) is az adásvétel tárgyát képezi, úgy az adásvételi szerződésben (és a számlán) rögzíteni szükséges, hogy a vételár a telekárat is tartalmazza. Ellenkező esetben az adásvételi szerződésben arról szükséges rendelkezni, hogy a vevő telekre vonatkozó használati jogát használati megosztási megállapodás vagy egyéb ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog biztosítja.

A fentiek az alábbi termékek esetén alkalmazandók:

- Takarékszövetkezet CSOK+10 Otthonteremtő Kamattámogatott hitel (CSOK+10 OTK) új lakásvásárlásra
- Takarékszövetkezet CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel (CSOK+15 OTK) új lakásvásárlásra
- Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) új lakásvásárlásra

A vételár összegét új lakás vásárlása esetén szükséges megbontani: telek és lakás megbontással, illetve feltüntetni annak nettó és ÁFA-val növelt összegét az alábbi termékek esetén:⁴

- Takarékszövetkezet Államilag Támogatott lakáshitel
- Takarékszövetkezet Otthonteremtő Kamattámogatott hitel (OTK)

Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) illetve Adó-visszatérítési támogatás (ÁFA) igénylése esetén a kedvezmény iránti kérelmet az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül kell benyújtani a Hitelintézethez.

3.3. A vételár kölcsönből/támogatásból finanszírozott része átutalással kerül kiegyenlítésre az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlá(k)ra, amely lehet az Eladó(k) bármely Hitelintézetnél vezetett, a Hitelintézet által elfogadható devizanemű számlája vagy ügyvédi letéti számla (hitelkiváltás esetében a kiváltandó hitel nyújtó hitelintézet által a törlesztés tekintetében megjelölt bankszámla). Abban az esetben, ha a teljesítés helyeként külföldi hitelintézetnél vezetett számla kerül megjelölésre, úgy az adásvételi szerződésben a feleknek rendelkeznie kell az átutalás költségeinek megfizetéséről is.

3.4. A vételár megfizetésének határidejét. Kérjük, a kölcsönből finanszírozott vételárrész fizetési határidejének meghatározásakor vegye figyelembe, hogy ezen időpontig a folyósítás valamennyi feltételét teljesíteni kell. A Hitelintézet – az egyéb feltételek teljesítése esetén is – folyósítást csak akkor tud teljesíteni, ha a fizetési határidő még nem telt le.

- Amennyiben a fizetési határidő már letelt, szükséges az Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát benyújtani a vételárrész fizetési határidejének meghosszabbítására vonatkozóan, mely nyilatkozatban Eladó kijelenti, hogy a késedelem jogkövetkezményeinek alkalmazásáról lemond, ekként a Vevővel szemben kamat, kötbér, vagy bármilyen más jogcímen igényt nem támaszt, továbbá elállási jogával nem él.
- Abban az esetben, ha az Eladó a késedelem jogkövetkezményeinek alkalmazásáról nem kíván lemondani, úgy a kölcsön folyósításához szükséges az Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát benyújtani, melyben az Eladó kötelezi magát arra, hogy a késedelem jogkövetkezményeit semmilyen körülmények között nem számolja el a Hitelintézet által folyósított kölcsönrel szemben, továbbá kijelenti, hogy a meg nem fizetett kötbér, késedelmi kamat a Vevő tulajdonjogának és a Hitelintézet zálogjogának bejegyzését nem akadályozza. Vagy igazolni szükséges a Hitelintézet részére, hogy a kötbér, késedelmi kamat megfizetésre került az Eladó részére.

3.5. Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárrész Eladó(k), illetve a haszonélvezeti Eladó(k) (amennyiben nem ellenérték nélkül mond le a haszonélvezeti jogáról) közötti megosztását. Ez esetben szükséges a 3.3 pontban hivatkozott bankszámlák Eladók szerinti megjelölése. Abban az esetben, ha az Eladók közül csak az egyik Eladó számlája kerül teljesítési helyként megjelölésre, úgy együttesen nyilatkozniuk kell, hogy a nem saját fizetési számlára érkezett összeget (vételárrészt) is saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

3.6. A felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy a hitelintézeti kölcsön és/vagy a lakáscélú állami támogatás folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Hitelintézet előzetesen írásban hozzájárul. A Hitelintézet írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A kölcsön/támogatás folyósítását megelőző elállás/felmondás/felbontás/megszüntetés akkor válik hatályossá, ha arról a Felek együttesen a Hitelintézetet postai úton igazolható módon értesítették, vagy az elektronikus levélben küldött értesítés tudomásulvételét a Hitelintézet visszaigazolta.

³ Az új lakás építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet alapján.

⁴ A fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI.23.) Korm. rendelet, valamint az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII.29.) Korm. rendelet alapján.

- 3.7. Vevői nyilatkozatot arról, hogy a Vevő kifejezetten elismeri, és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa kölcsönből/támogatásból kiegyenlített vételárat az Eladó kizárólag a Hitelintézet részére fizeti vissza, a Hitelintézet által megadott számlaszámra.
- 3.8. Foglalo 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 foglaltot nem veszíti el. VAGY Vevő az adásvételi szerződésben vagy külön (teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt) nyilatkozatban nyilatkozik arról, hogy a kölcsönnyújtás elmaradása miatt esetlegesen elveszített foglaltóval kapcsolatban a Hitelintézetet semmilyen felelősség nem terheli.
- 3.9. Javasoljuk szerepeltetni az adásvételi szerződésben az Eladó(k) kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy – a szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz(nek) annak érdekében, hogy a Vevő(k) hitelfelvételét és a hitelintézeti kölcsönből finanszírozandó vételárrész(ek) határidőben történő folyósítását elősegítse/elősegítsék.
- 3.10. Eladó(k) a szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Vevő(k) tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján az Eladó(k) bejegyzési engedélyének megadásáig az illetékes Földhivatal vegye nyilvántartásba és tartsa függőben. (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.)
Eladó(k) kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsönből eredő vételárrész kifizetését megelőzően a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezi.
A letétbe helyezés tényét letétkezelő ügyvéd írásban igazolja a Hitelintézet részére. (Amennyiben az adásvételi szerződés rögzíti, hogy az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe helyezésre került és az adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül, úgy nincs szükség külön okiratba foglalt letéti igazolásra.)
A letétbe vett Eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatalhoz, azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének tényét az Eladó mellett a Vevő is, továbbá a kölcsönt folyósító Hitelintézet is jogosult igazolni (amennyiben Eladó ezen kötelezettségének nem tenne eleget). A vételár megfizetésének ilyen módon történő igazolása esetén az ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedély kiadása (illetékes földhivatalhoz történő benyújtása) nem tagadható meg.
- 3.11. Kizárólag új lakás vásárlása esetén elfogadja a Hitelintézet az ún. tulajdonjog fenntartással történt adásvételt: Amennyiben az adásvételi szerződés megkötése tulajdonjog fenntartással történt, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az Eladó(k)nak a tulajdonjog fenntartására vonatkozó nyilatkozatát, és a fenntartással való eladás tényének ingatlan nyilvántartásba való feljegyzéséhez való hozzájárulását.
Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell továbbá az Eladó(k) kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog átruházását és a vevő(k) tulajdonjog bejegyzésének, valamint a Hitelintézet zálogjogának és elidegenítési és terhelési tilalmának engedélyezését tartalmazó feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) a kölcsönszerződés megkötésekor kiadott hitelintézeti kötelezettségvállaló nyilatkozat rendelkezésre állásával egyidejűleg kiadja, illetve az eljáró ügyvéd benyújtja az illetékes földhivatal részére, tekintettel arra, hogy a kölcsön folyósításának egyik feltétele a Vevő tulajdonjogának és Hitelintézet zálogjogának, valamint elidegenítési és terhelési tilalmának földhivatali bejegyző határozattal az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése.
- 3.12. A felek hozzájárulása ahhoz, hogy a hitel folyósítása esetén a Hitelintézet javára a kölcsönszerződés biztosítására a kölcsöntőke 130%-a erejéig önálló zálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül, valamint CSOK, illetve ÁFA igénylése esetén a Magyar Állam javára a támogatás és járulékai (szerződésszegés esetére Ptk. szerinti késedelmi kamat) erejéig jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül.
- 3.13. Amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlan résztulajdoni illetőségre vonatkozik, és ezen tulajdoni illetőség a hitel fedezeteként bevonásra kerül, úgy szükséges egy, valamennyi tulajdonos által aláírt, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanra vonatkozó, jogutódokra is kiterjedő hatályú használati megállapodás benyújtása is. Ha megállapodásban vázrajzra is történik hivatkozás, akkor annak szintén valamennyi fél által aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányának a benyújtása is szükséges.
Ez alól kivétel, ha a kérelem kamattámogatott kölcsönrel, vagy állami támogatással (CSOK, ÁFA, CSOK+10 OTK, CSOK+15 OTK)⁵ érintett, mivel ezekben az esetekben elegendő – megállapodás helyett – az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata is.

⁵ Az új lakás építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet, valamint a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet alapján.

- 3.14. Abban az esetben, ha az ingatlanon harmadik fél javára elővásárlási jog áll fenn, akkor az adásvételi szerződésnek utalnia kell arra, hogy az elővásárlásra jogosult(ak) nyilatkoztatása szabályszerűen megtörtént, és be kell nyújtani a Hitelintézet részére az elővásárlásra jogosultak – földhivatal által érkeztetett – lemondó nyilatkozatát (vagy igazolni szükséges, hogy az elővásárlásra jogosultak határidőben nem nyilatkoztak).
- 3.15. A szerződő felek nyilatkozata, miszerint tudomásul veszik a Vevő(ke)t finanszírozó Hitelintézet arra vonatkozó tájékoztatását, hogy a Hitelintézet az adásvételi szerződést (és annak esetleges módosításait/megszűntetését/felbontását) megismeri és arról egy másolati példánnyal kell rendelkeznie, továbbá a benne található adatokat és információkat kezeli, a Vevő támogatás- és/vagy kölcsönigénylésével, a támogatás és/vagy kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából a Hitelintézet jogos érdeke alapján. A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy az adatkezeléssel kapcsolatos részletes tájékoztatást és információt a Hitelintézet honlapján (www.takarekbank.hu) található Aktív termékcsoporthoz vonatkozó adatkezelési tájékoztató tartalmazza.

4. További követelmény terhelt ingatlan vásárlása és vételárból történő tehermentesítése esetén

- 4.1. Ha terhelt ingatlan képezi az adásvételi szerződés tárgyát, úgy az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a teher pontos megjelölését, jogosultját és a fennálló tartozás összegét.
- 4.2. Az Eladó(k) fennálló hiteltartozásának megfizetésére fordított kölcsönrész a kiváltandó kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény által kiállított igazoláson szereplő fizetési számlaszámra vagy az adásvételben közreműködő ügyvédi letéti számlájára kerül átutalásra.
- 4.3. Szükséges annak rögzítése, hogy amennyiben az új kölcsönt nyújtó Hitelintézet az Eladó(k) fennálló hiteltartozásának megfizetéséhez szükséges vételár-részt már átutalta az Eladónak kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény részére, az adásvételi 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.
- 4.4. Az Eladó(k) nyilatkozata, hogy amennyiben az új kölcsönt nyújtó Hitelintézet által átutalt összeg Eladó(k) fennálló kölcsönének lezárásához nem elegendő, a különbözetet 15 munkanapon belül megfizeti(k) a kölcsön lezárása érdekében, és e tényről a Hitelintézet részére igazolják.
- 4.5. Tartalmazza Eladó(k) kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítését követően haladéktalanul beszerzi és az illetékes földhivatalnak benyújtja a kiváltott teherre/terhekre vonatkozó törlési engedélyt/engedélyeket. Elidegenítési és terhelési tilalommal is biztosított Eladói kölcsön esetén Eladó(k) kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy szükség esetén beszerzi(k) a kiváltandó Eladói kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő(k) tulajdonjoga, valamint a jelzálogjogát követő zálogjogi ranghelyen a Vevő(k) által felvenni kívánt kölcsön/támogatás biztosítására a Hitelező, vagy a Magyar Állam javára alapított jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre kerüljön az ingatlan tulajdoni lapjára.
- 4.6. Felek az adásvételi szerződésben kérik, hogy az illetékes földhivatal a később benyújtásra kerülő - az ingatlan tulajdoni lapján rögzített terhekre vonatkozó - törlési engedély(ek) a Felek külön nyilatkozata, illetve rangsorcsere kérelme nélkül, az Inyvtv. 7.§ (5) bekezdése alapján legelőször intézze el, ezáltal az ingatlant a Vevő tulajdonjogának bejegyzése előtt vagy azzal egyidejűleg tehermentesítse. (Felek vállalják, hogy amennyiben ehhez mégis külön okiratba foglalt rangsorcsere megállapodásra lenne szükség, úgy ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek.)
- 4.7. Terhelt ingatlan vásárlása esetén tartalmazza továbbá, hogy az Eladó felhatalmazza a Vevőt arra, miszerint fennálló hiteltartozásának megfizetésére fordított kölcsönösszegének meghatározása, és az átutaláshoz szükséges adatok megismerése céljából a kiváltandó kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény által kiállított igazolást a Vevő(ke)t finanszírozó Hitelintézet részére átadják, és hozzájárulnak ahhoz, hogy a Hitelintézet a kiváltandó kölcsön adatait és az igazolást megismerhesse, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevő támogatás- és/vagy kölcsönigénylésével, a támogatás és/vagy folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.
- 4.8. Amennyiben az adásvétel tárgyát képező terhelt ingatlan résztulajdoni illetőségének megvásárlása a tulajdonosok házasságának felbontására tekintettel, a Hitelintézet által biztosított kölcsönből történik (azaz az egyik fél megvásárolja a másik fél résztulajdonát), és amennyiben a megvásárló fél a fennálló kölcsönt átvállalja, úgy szükséges az adásvételi szerződésben feltüntetni az alábbi mondatot: *„Az Eladó kijelenti, hogy a jelenleg fennálló Ft, azazforintBanknál fennálló hitelt teljes egészében magára vállalja. A Vevő kijelenti, hogy az új, Takarékbank Zrt.-től igényelt hitel felvételével kiváltja az Eladót terhelőBanknál fennálló hitelt. A vételár összege ennek figyelembe vételével került megállapításra.”*

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

- 5.1. Az ingatlan teljes – külön összegszerűen megjelölve a telek és a felépítmény általános forgalmi adót is tartalmazó⁶ – vételárát.
- 5.2. Szakaszos finanszírozás esetén a készültségi foknak megfelelő pénzügyi teljesítés ütemezését.
- 5.3. 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 részzel együtt a teljes ingatlan mekkora részét képviseli (tulajdoni hányad). A még nem albetétesített lakások esetében a bejegyzést elsődlegesen a teljes ingatlan megvásárolni kívánt tulajdoni hányadára kell kezdeményezni, másodlagosan a kérelemnek ki kell terjednie a jövőben bejegyzésre kerülő önálló társasházi albetétre.
- 5.4. A vételárban kikötött foglaló mértéke nem haladhatja meg a teljes vételár és annak kölcsönből és esetleges közvetlen állami támogatásból fizetett részének különbözetét.
- 5.5. Az önerő és a Hitelintézet által finanszírozandó vételárrész megfizetése az adásvételi szerződésben megjelölt óvadéki számla javára, kizárólag átutalással történik. Az adásvételi szerződésben a projektet finanszírozó (Eladó) pénzügyi intézménynél nyitott/vezetett, zárolt óvadéki vagy vállalati számla számát kell feltüntetni.
- 5.6. Az Eladó a Vevő részére az adásvételi szerződésben per-, teher- és igénymentes tulajdonjog megszerzését szavatolja és kötelezettséget vállal arra, hogy az utolsó vételárrész megfizetését követően intézkedik a projekthitel fedezeteként a lakásra bejegyzett zálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése érdekében.

6. Az adásvételi szerződés az alábbiakat nem tartalmazhatja

- 6.1. CSOK vagy ÁFA esetén a támogatással érintett lakásra haszonélvezeti vagy használati jogot a 10 éves elidegenítési és terhelési tilalom megszűnéséig nem lehet alapítani.
- 6.2. Olyan felfüggesztő, vagy bontó feltételt, amely a szerződés érvénytelenségét vagy hatálytalanságát eredményezheti a kölcsön első részletének folyósítását követően.
- 6.3. A tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének tulajdoni lapra történő feljegyzésére vonatkozó kérelmet (a 3.11. pontban foglalt esetet kivéve).

⁶ A fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI.23.) Korm. rendelet, valamint az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII.29.) Korm. rendelet alapján.