

**Adásvételi szerződéssel szemben
támasztott követelmények,
amennyiben az adásvétellel érintett
és a fedezeti ingatlan megegyezik**

Hatályos: 2019. november 25-től

Az adásvételi szerződés tartalmával kapcsolatban, az alábbi elvárásokat fogalmazza meg a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (továbbiakban: Társaság vagy Fundamenta) annak érdekében, hogy a hitelbírálati folyamat és a kölcsönösszeg folyósítására gyorsabban sor kerülhessen. Társaságunk a hitelbírálati eljárás során fenntartja magának a jogot, hogy a már megkötött **adásvételi szerződések módosítását kezdeményezze**.

A jelen tájékoztató nem törekszik arra, hogy az adásvételi szerződésekkel kapcsolatban támasztott jogszabályi követelményeket teljes egészében visszatükrözze, **ezen szabályok megfelelő alkalmazása** – figyelemmel az egyes tényállások sajátosságaira – **az okiratszerkesztő jogi képviselők feladata**.

I. Általános követelmények

A) Adatok

Az adásvételi szerződésnek magában kell foglalnia az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban Inytv.) 32. § (1) és (2) bekezdése szerinti követelményeket, amelyek különösen az alábbiak. Magánszemély szerződő felek esetén a szerződésnek tartalmaznia kell a felek adatait úgymint: **családi és utónév; születési családi és utónév; születési hely; születési idő; anyja születési neve; lakcím; személyi azonosító jel** (köznyelvi használat szerint: **személyi szám**), továbbá az **állampolgárságról szóló jognyilatkozatot**. Amennyiben az adásvételi szerződésben **gazdálkodó** (pl.: Kft., Zrt., stb.) vagy más **statisztikai számmal rendelkező szervezet** (pl.: önkormányzat;) is szerepel szerződő félként, akkor szerepelnie kell az iratban a szervezet cégnévnek vagy más pontos megnevezésének; statisztikai azonosító jelének; továbbá a székhely megjelölésének valamint cégjegyzékszámának vagy más nyilvántartási számnak.

Az Inytv. vonatkozó rendelkezései szerint, a fentiekén túl a szerződésnek tartalmaznia kell az **érintett ingatlan pontos megjelölését** (település neve, pontos cím, helyrajzi szám). A szerződésnek mindenképpen tartalmaznia kell **az átruházással** (és ezáltal az **ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel**) **érintett eszmei tulajdoni hányadot**, valamint a vevők tulajdonszerzésének az arányát. Társaságunk kéri, hogy az adásvételi szerződés az ingatlan megnevezését és az épület fő rendeltetés szerinti jellegét (**tulajdoni lap I. rész pl.: lakóház, üdülő, gazdasági épület**; stb.) is tartalmazza. Kérjük továbbá, hogy az adásvételi szerződés tartalmazzon egyértelmű utalást az ingatlan teherlapján esetlegesen szereplő jogokról, illetőleg jogilag jelentős tényekről.

B) Átruházás jogcíme és egyéb kellékek

A szerződésnek tartalmaznia kell továbbá az **átruházás** (jogváltozás) **jogcímét** (pl.: adásvétel, csere, stb.) és rendelkeznie kell a tulajdonjog bejegyzést engedő jognyilatkozat megadásának a feltételeiről; továbbá annak ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz való eljuttatásának a módjáról és feltételeiről. Társaságunk – az eladók tulajdonjogának a vételár teljes kifizetéséig tartó fenntartása esetén – kéri, hogy az eladók a **tulajdonjog bejegyzését engedő jognyilatkozatot**, a végleges adásvételi szerződés megkötésekor **helyezzék az okiratszerkesztő ügyvédnél vagy közjegyzőnél letétbe**.

A tárgybeli szerződésnek – értelemszerűen – tartalmaznia kell a vételár összegét, megfizetésének határidejét és kiegyenlítésének módját, forrásait és ütemezését. Társaságunk által folyósítandó vételárrészek tekintetében minden esetben kérjük Társaságunkat az adásvételi szerződésben, illetve annak módosításaiban feltüntetni.

Társaságunk a folyósítandó kölcsön összegét az eladó részére vagy pedig ügyvédi letétbe teljesíti. Egyedi esetben, a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. döntése alapján, ettől eltérő teljesítési hely is lehetséges.

Az igényelt kölcsön összegének a folyósítása tekintetében kérjük, legyenek figyelemmel arra, hogy a kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képező Díjtáblázat – amely honlapunkon (www.fundamenta.hu) Hasznos/Dokumentumtár menüpont alatt megtalálható – szerinti hitelfolyósítási díj összegét Társaságunk a kölcsönösszeg folyósításakor a kifizetendő összegből levonja, azaz ennyivel kisebb összeg teljesítésére (megfizetésére) kerül sor.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabály megköveteli, hogy a jogváltás bejegyzéséül szolgáló okirat tartalmazza a **keltezés helyét és idejét**. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Új ügyvédi törvény) 43. § (2) bekezdés szerint, az ellenjegyzett okirattal szemben támasztott további követelmény, hogy több oldalból álló okirat esetén azt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyel kell ellátnia és a feleknek alá kell írniuk. Követelmény az is, hogy az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helyének és időpontjának feltüntetése mellett alá kell írnia az okiratot, valamint az ellenjegyző ügyvéd a papíralapú okiraton köteles az aláírása oldalán a szárazbélyegzőjének a lenyomatát elhelyezni.

Az Új ügyvédi törvény 43. § (4) bekezdése szerint, a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyét az okirat oldalainak abban az esetben nem kell tartalmaznia, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Felhívjuk az okratszerkesztő jogi képviselők figyelmét arra, hogy egyes ingatlanok esetében az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet tanúsítási kötelezettséget ír elő 2012. január 1. napjától. A tanúsítás meglétét, illetőleg annak megtörténtének igazolását Társaságunk **nem kéri**.

C) További általános követelmények

I.C.1. Társaságunk csak végleges (tehát nem előszerződés vagy szándéknyilatkozat) adás-vételi szerződés alapján végez hitelbírálatot. Rögzítjük, hogy nyilvánvaló módon a kölcsönszerződés szerinti összeg kifizetéséhez szükséges a tárgybeli adásvételi szerződésnek, illetőleg annak esetleges módosításainak a földhivatali benyújtása és a földhivatal általi érkeztetés okirattal történő igazolása.

I.C.2. Társaságunk nem finanszíroz visszavásárlási joggal terhelt, ill. per alatt álló ingatlant, azon esetben sem, ha a per feljegyzésének törlése 60 (hatvan) napon belül kelt. Ez alól a szabály alól kivételt képeznek a települési önkormányzatok javára bejegyzett visszavásárlási joggal terhelt ingatlanok, abban az esetben, hogy ha az érintett önkormányzat nyilatkozatban vállalja, hogy amennyiben él ezen jogával, akkor a vételárat a kölcsön erejéig a Fundamenta felé fizeti meg.

II. Követelmények tehermentes ingatlan vásárlása esetén

Ha az adásvételi szerződésben **az eladó a tulajdonjogát fenntartja**, akkor Társaságunk elsődleges elvárása az, hogy az adásvételi szerződés az Inyvt. 39. § (3) bekezdés f) pontja, illetőleg az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti, a gyakorlat által „függőben tartásos eladásnak” nevezett jogintézmény igénybevétele mellett kerüljön megkötésre. Ezen jogszabályi rendelkezések értelmében a szerződő felek már az adásvételi szerződésben rögzítik, hogy Vevő(k) tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséhez szükséges úgynevezett bejegyzési engedélyt egy későbbi időpontban, de legfeljebb az okirat (adásvételi szerződés) ingatlanügyi hatósági benyújtását követő 6 hónapon belül nyújtják be az ingatlan-nyilvántartást végző földhivatalhoz. Mindezek mellett az ingatlan-nyilvántartási kérelem I., II. megnevezésű okiratban kérni szükséges a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzését engedő jognyilatkozat földhivatali beadásáig, de legfeljebb 6 hónapos határideig az illetékes Földhivatal tartsa függőben a tárgybeli beadvány elintézését.

III. Követelmények a vásárlás során tehermentesítendő ingatlan vásárlása esetén

A) Amennyiben az ingatlan tehermentesítése a Fundamenta által folyósított összegből történik

Amennyiben az ingatlant – a tulajdonjog átruházása során törölni kívánt – egy vagy több jog (pl.: zálogjog), illetőleg egy vagy több jogilag jelentős tény terheli (pl.: elidegenítési és terhelési tilalom), amelyeket részben vagy egészben Társaságunk által nyújtott hitelből kívánnak törölni a Felek, akkor Társaságunk elsődlegesen **az eljáró ügyvéd letéti számlájára folyósítja a kölcsönt**, aki egyrészt köteles a fennálló terhek törléséről és a törlési engedélyek földhivatali benyújtásáról gondoskodni, továbbá kötelezettséget kell vállaljon a Társaságunkkal kötendő letéti szerződésben a Társaságunkat megillető zálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének, a letéti szerződés szerint meghatározott ütem szerinti ügyintézésére (ez jellemzően ügyirat-beadási feladatot jelent) – az esetleges rangsorcsere iránti kérelmek megelőzése érdekében. Amennyiben ügyvédi letéti szerződés aláírására kerül sor, akkor az adásvételi szerződést nem szükséges a függőben tartás jogintézménye alkalmazásával megkötöni. Ez esetben a korábban a gyakorlatban elterjedt, **tulajdonjog fenntartásnak az ingatlan-nyilvántartási feljegyzését** célszerű kérni a földhivataltól, és erről szükséges rendelkezni az okiratban. Felmerülő költségeket minden esetben a hitelkérelmet előterjesztő ügyfelek (jellemzően a Vevők) viselik.

B) Amennyiben az ingatlan tehermentesítése nem a Fundamenta által folyósított összegből történik

III.B.1. Amennyiben az ingatlant esetlegesen jogok vagy jogilag jelentős tények terhelik **és** a teherként szereplő valamennyi jog, jogilag jelentős tény ingatlan-nyilvántartási **törlése tárgyában beadott kérelmek** (széljegyek) rangsora megelőzi a tulajdonjog bejegyzési kérelem rangsorát (itt még valójában csak széljegyen szereplő adásvételi szerződésről van szó), akkor a terhekkal rendelkező ingatlan esetében is alkalmazandó a függőben tartás jogintézménye.

III.B.2. Akkor és csak akkor, ha az ingatlanon fennálló terhek tekintetében a szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy a Társaságunk által nyújtott kölcsönt **megelőzően teljes egészében tehermentesítik az ingatlant**, akkor az ügyvédi letétől el lehet tekinteni az alábbi megkötésekkel.

- Az ingatlant terhelő valamennyi jog, illetőleg jogilag jelentős tény törlését engedélyező jognyilatkozat az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra kell kerüljön.
- Ez esetben a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtását követően teljesít kifizetést Társaságunk, az Eladó(k) által az adásvételi szerződésben megjelölt számlaszámra.

C) További terhekkel kapcsolatos előírások

III.C.1. Amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlant, harmadik személy (pl.: pénzügyi intézmény) javára bejegyzett vételi jog terheli, akkor a tárgybeli ingatlan csak akkor fogadható el lakáscélként és biztosítéki ingatlanként, amennyiben a vételi jog jogosultja írásban nyilatkozik arról, hogy az adásvételi folyamat lezárásáig nem él vételi jogával, továbbá teljes egészében közli a vételi jog törlésének feltételeit.

III.C.2. Végrehajtási joggal terhelt ingatlan – Társaságunk egyedi döntése alapján – elfogadható lehet, ha az ingatlan tehermentesítésére az adásvételi szerződés megkötését követően, a tulajdonjog bejegyzése tárgyában folyamatban lévő ingatlan-nyilvántartási eljárásban kerül sor. Ebben az esetben Társaságunk a végrehajtást kérőtől és az ügyben eljáró önálló bírósági végrehajtótól is igazolást kér a fennálló **tartozás teljes összegéről**, továbbá a végrehajtási jog törlése iránti eljárás megkezdésének az igazolását kéri benyújtani – eredeti vagy azzal megegyező módon – a kölcsönösszeg folyósítását megelőzően. Az igazolás benyújtásának elmaradása a kölcsönszerződés módosítását vonja maga után, továbbá minden ilyen esetben Társaságunk ügyvédi letétbe teljesíti a kölcsön összegét, az ingatlan tehermentesítését előírva.

IV. További speciális követelmények

A) A Családok Otthonteremtési Kedvezményével (CSOK) történő finanszírozásra vonatkozó speciális szabályok

IV.A.1. A CSOK támogatás összegét Társaságunk önerőnek tekinti adásvétel lakáscélnál, amely esetében 10 évig terjedő időszakra a Magyar Állam javára zálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre a fedezeti ingatlanra. Az állam javára szóló zálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését a családok otthonteremtési kedvezményét folyósító hitelintézet kérelmezi.

IV.A.2. CSOK-kal történő finanszírozás esetén Társaságunk ügyvédi letétbe folyósít, ügyfeleink egyedi kérelmére Társaságunk azonban hitelígérvényt állít ki.

B) Új építésű ingatlanokra vonatkozó speciális előírások

IV.B.1. Új építésű társasházi ingatlanfedezet esetén az alábbi megkötésekkel élünk az adásvételi szerződések tekintetében.

A fedezeti ingatlan osztatlan közös tulajdon tulajdoni lapján

- az eladó tulajdonjoga, már bejegyzett legyen, amely maga után vonja azt, hogy a közös tulajdoni hányadból megvásárolt eszmei tulajdoni hányad megjelölésre kerüljön az adásvételi szerződésben, tehát a későbbi kialakításra kerülő albetétnek megfelelő tulajdoni hányad, valamint az osztatlan közös részből az albetéthez tartozó közös tulajdon együtt;
- a társasházi alapító okirat legalább már széljegyen szerepeljen;
- a várható albetétszám feltüntetésre kerüljön;
- a vevő adásvételi szándékát igazoló végleges adásvételi szerződés, legalább már széljegyen szerepeljen;
- továbbá az adásvételi szerződés tartalmával kapcsolatos általános követelményeknél leírtak – értelemszerűen – már teljesültek.

Az itt megjelölt feltételek közül bármelyik hiánya esetén, a tárgybeli ingatlant fedezeti ingatlanként nem tudjuk elfogadni. Társaságunk új építésű ingatlant fedezetként csak abban az esetben tud elfogadni, ha a függőben tartás 6 hónapos határidejének lejártáig a beruházás várhatóan befejeződik.

IV.B.2. Amennyiben a fedezetet a projektfinanszírozásból adódóan zálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom terheli, akkor Társaságunk kockázatkezelési okokból az alábbi kifizetési feltételeket írja elő:

- A finanszírozott ingatlan albetétesítésének a megtörténte (az albetétesített ingatlan külön tulajdoni lapra vitele),
- „Előzetes hozzájárulási engedély zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez” tartalmú nyilatkozat kiadása a projekthitelező részéről, mely tartalmazza, hogy a projekthitelező az adásvételi szerződés szerint az eladó – projekthitelező javára zárolt – számlájára történő vételárhátralék kifizetését követő legkésőbb 15 napon belül írásban hozzájárul a projekthitel terheinek (a zálogjognak és adott esetben az elidegenítési és terhelési tilalomnak) a törléséhez az érintett albetétet illetően,
- A Fundamenta zálogjog bejegyzési kérelmének széljegyzése a vevő függőben tartott tulajdonjog bejegyzési kérelmét követő sorrendben.

C) Osztatlan közös tulajdon finanszírozásának szabályai

IV.C.1. Kiemeljük, hogy **amennyiben az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, úgy Társaságunk az ingatlant kizárólag abban az esetben tudja elfogadni fedezetként, amennyiben az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban (tulajdoni lapon) lakóház megnevezéssel nyilvántartott.** Ennek okán, Társaságunknak osztatlan közös tulajdonban álló az ingatlan-nyilvántartásban lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlant, fedezeti ingatlanként nem áll módjában elfogadni. A tulajdoni lapon megjelölt elnevezéstől eltérő tényleges állapot esetén, a fedezeti ingatlan(ok)ról készített értébecslésben foglaltak – különösen az ingatlan jellegére – irányadóak.

Amennyiben az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll és az adásvételi szerződéssel csak az ingatlan egyik eszmei tulajdoni hányada az érintett, akkor az ilyen eszmei tulajdoni hányadot **fedezeti ingatlanként csak abban** az esetben tudjuk elfogadni, ha minden részletre (földhasználat, bejárési jogok, költségek viseléséről szóló megállapodás, stb.) kiterjedő, **ügyvéd által ellenjegyzett használati megállapodást** kötöttek az ingatlan tulajdonosai az ingatlan használatáról, továbbá a tárgybeli okiratot Társaságunk részére bemutatták. (Amennyiben a vevők nem kötnek új használati megállapodást a megmaradt tulajdonosokkal, akkor az adásvételi szerződésben szerepeljen, hogy a vevők megismerték és elfogadták a korábban megkötött használati megállapodásban foglaltakat, ha abban szerepelt, hogy az a jogutódokra is kiterjed).

IV.C.2. Közös tulajdonban álló ingatlan értékesítése esetén, az adásvételi szerződésen kívül, Társaságunk kéri, hogy a tulajdonostársak **elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát** is igazolják Társaságunk részére. A lemondó nyilatkozatot eredeti példányban, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan kell benyújtani.

Másolati példány benyújtása esetén a másolat hitelességét ügyvéd vagy más hivatalos szerv ellenjegyzésével kell igazolni. Az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatot az adásvételi szerződés is tartalmazhatja. A tárgybeli jognyilatkozatokat akkor kérjük benyújtani, ha nem a tulajdonostársak egyike a vevő. Kérjük, hogy a tárgybeli okiratok előkészítésekor a Legfelsőbb Bíróság **Polgári Kollégiumának – 1/2014. PJE-vel módosított – 9. számú állásfoglalására** figyelemmel lenni szíveskedjenek.

D) Az adásvételben szereplő korlátozottan cselekvőképes, illetőleg cselekvőképtelen személyek kezelésére vonatkozó speciális előírások

IV.D.1. Ha korlátozottan cselekvőképes, illetőleg cselekvőképtelen személy is szerepel az eladók között, akkor minden esetben a gyámhivatali záradékkal ellátott, eredeti adásvételi szerződés benyújtását kérjük, figyelemmel a gyámhatóságokról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. (IX. 10.)

Korm. rendelet 154. § (3) bekezdése által meghatározott sajátosságokra is. Ennek megfelelően, ha a felek megállapodása szerint a vevő a vételárat több részletben fizetheti meg, a gyámhivatal a jognyilatkozatot akkor hagyja jóvá különösen, ha a) a tulajdonjogot – a vételár utolsó részlete kifizetésének időpontjáig – fenntartással ruházták át, vagy (...) d) a vételárhoz kölcsönt nyújtó hitelintézet a kölcsön folyósítására – egyéb feltételek nélkül – kötelezettséget vállal.

A felhívott jogszabályhely (4) bekezdése szerint a (3) bekezdésben meghatározott esetben a szerződés akkor látható el záradékkal, ha a kézi zálogról vagy az elzálogosított követelésről, jogról kiállított okiratot, valamint a kötelezettséget vállaló nyilatkozat eredeti példányát a gyámhivatalnál letétbe helyezték, továbbá kezesség esetén, ha a kezes igazolja, hogy a keresete, jövedelme a kielégítéshez megfelelő biztosítékul szolgál. Az ilyen esetek kezelésére Társaságunk elvárása az, hogy az adásvételi szerződésben a szerződő felek akként állapodjanak meg egymással, hogy a Fundamenta a kölcsön összegét ügyvédi letétbe teljesíti, amely ügyvédi letétből akkor teljesíthető kifizetés, ha a gyámhivatal záradékolta a tárgybeli adásvételi szerződést.

IV.D.2. Ha korlátozottan cselekvőképes, illetőleg cselekvőképtelen személy is szerepel **a Vevők között**, a gyámhatóság jóváhagyása is szükséges lehet az adásvételi szerződés, illetőleg a kölcsönszerződés, továbbá az azt biztosító zálogszerződés érvényességéhez. Tekintettel arra, hogy az ilyen típusú ügyeket a gyámhatóságnak is át kell tekinteni, ezért kérjük, hogy a teljesítési határidőknél a gyámhatósági ügyintézés idejét is számolják bele a teljesítési határidőbe. Kérjük, hogy ilyen esetben az adásvételi szerződésben kerüljön rögzítésre, hogy ki és milyen jogcímen (pl.: gondnok, eseti gondnok) képviseli a cselekvőképességében korlátozott személyt. A képviselet jogcímét az adásvételi szerződéssel együtt igazolni kérjük (pl.: gyámhivatali határozat egyszerű másolata), amely igazolásnak ki kell terjednie arra, hogy a kölcsönügylet esetében ki lesz a korlátozottan cselekvőképes személy képviselője a kölcsönszerződés és a zálogszerződés, illetőleg egyéb biztosítéki célú szerződések aláírása esetén.

E) Speciális elvárások az adásvételi szerződéssel összefüggésben tulajdonjog és haszonélvezeti jog együttes vásárlása esetén

Figyelemmel a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény 8. §-ában foglaltakra, haszonélvezeti jog vásárlása nem minősül lakáscélú felhasználásnak. Amennyiben az adásvételi szerződés keretében tulajdonjog és haszonélvezeti jog együttes vásárlására kerül sor, úgy Társaságunk – a vonatkozó jogszabály alapján – csak és kizárólag a tulajdonjog vásárlását jogosult finanszírozni.

A fentiekre tekintettel, amennyiben az adásvételi szerződésben állandó és haszonélvezeti vevő is szerepel, azaz az állandó tulajdonjog vásárlása mellett, a haszonélvezeti vevő haszonélvezeti jogot alapít az érintett lakóingatlanon, úgy Társaságunk az alábbiakat várja el az adásvételi szerződés tekintetében:

- a) az adásvételi szerződésben külön-külön kerüljön meghatározásra a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog ellenértéke/vételára vagy
- b) amennyiben a haszonélvezeti jog megvásárlására ellenérték nélkül, azaz ingyenesen kerül sor, úgy ezen tény az adásvételi szerződésben egyértelműen kerüljön rögzítésre.

F) Speciális elvárások az adásvételi szerződéssel kapcsolatban haszonélvezeti jog vonatkozásában

Amennyiben az adásvételi szerződés alapján megvásárolni kívánt lakóingatlan haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, úgy Társaságunk elvárása, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza azon tény, hogy a haszonélvezeti jog jogosultja feltétlen és visszavonhatatlanul **lemond** a haszonélvezeti jogról, illetve ezen jogról történő lemondás mellett kerüljön rögzítésre a haszonélvezeti jog **törlésére** vonatkozó nyilatkozat is a szerződésben.

V. Az ügyvédi letétbe történő folyósítás előírásának esetei

Társaságunk az alábbi – részben korábban is érintett és részletezett – esetekben – kockázatkezelési okokból – kizárólag ügyvédi letétbe folyósítja a kölcsönösszeget.

V.1. Amennyiben a Társaságunktól igényelt kölcsönügyletből származó pénzüsszeg nem a vételár utolsó részlete, akkor Társaságunk kizárólagosan ügyvédi letétbe fizeti meg a kölcsön összegét. Ilyen eset csak más hitelintézeti finanszírozó esetén fogadható el.

V.2. Amennyiben nem a II. pontban foglaltak (vagyis nem az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti, „függőben tartással” történő eladásról beszélünk) szerint kerül sor az ingatlan-nyilvántartási rendelkezések megfogalmazására, akkor Társaságunk a kölcsön összegét letéti szerződés alapján az eljáró jogi képviselő részére, ügyvédi letétbe teljesíti, kivéve, ha az Eladó az adásvételi szerződésben hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő(k) tulajdonjogának bejegyzését engedő jognyilatkozat **Társaságunk által kiadott hitelígérvény** alapján a földhivatalban benyújtható legyen.

V.3. Amennyiben az ingatlan tehermentesítése a III.A pontban leírtak szerint történik

V.4. CSOK-kal történő finanszírozás esetén a IV.A.2 pontban leírtak szerint

V.5. Az adásvételben szereplő korlátozottan cselekvőképes, illetőleg cselekvőképtelen személyekre vonatkozó, IV.D.1. pontban részletezett esetben

A Társaságunk által megkötni vállalt letéti szerződés mintája (blanketta) Társaságunk honlapján a www.fundamenta.hu Hasznos/Dokumentumtár menüpont alatt elérhető. A letéti szerződést Társaságunk készíti elő és juttatja el a leendő Adósokon keresztül az okiratszerkesztő ügyvéd részére, akit annak elfogadására és aláírására kér Társaságunk. Amennyiben közjegyző készíti el az adásvételi szerződést, akkor letéti szerződés helyett a bizalmi őrzésbe vétel lehetőségével kíván élni Társaságunk, amely bizalmi őrzésbe való teljesítést kérünk az adásvételi szerződésben rögzíteni. Bizalmi őrzés esetén Társaságunk kéri az adásvételi szerződést szerkesztő közjegyző közbenjárását Társaságunk zálogjog bejegyzésének ügyintézésével kapcsolatban. Kérjük, hogy az adásvételi szerződés megfogalmazása során a letéti szerződésben foglaltakra tekintettel lenni szíveskedjenek, mert az utólagos módosítás csak egyedi esetben lehetséges, továbbá az az igényelt kölcsönösszeg folyósításának az elhúzódását okozhatja.

VI. Határidők és az állami támogatás lakáscélú felhasználásával összefüggő szabályok

Kérjük, hogy az adásvételi szerződésekben meghatározott teljesítési határnapok megállapításánál vegyék figyelembe, hogy áthidaló, illetőleg azonnali áthidaló kölcsönök esetében a hitelbírálati idő és a szerződéskötési eljárás legalább 60 nap, a hiánytalan hitelkérelemnek Társaságunk székhelyére való érkezésétől számítottan. Lakáskölcsönök esetében ez az időszak szintén legalább 60 nap azzal, hogy a kölcsön összegének a kifizetésére a kiutalást követő legkevesebb 10 nap után kerülhet sor.

Kérjük, hogy a függőben tartás esetén az eljárás függőben tartásának időtartamát erre tekintettel állapítsák meg, ezért javasoljuk, hogy a függőben tartás idejét legalább 90 napban határozzák meg.

Ha a Vevő(k) részére az adásvételi szerződésben megállapított teljesítési határidő előbb jár le, mint amilyen időpontra Társaságunk fizetést teljesít, akkor kérjük, hogy szerződő felek az adásvételi szerződés szerinti, teljesítési határidőt módosítsák és az erről szóló szerződésmódosítást csatolják mind Társaságunk, mind az eljáró földhivatal részére.

Amennyiben felek a tárgybeli adásvételi szerződést nem tudják módosítani, akkor Társaságunk Eladó(k) és Vevő(k) – legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – közös jognyilatkozatát kéri arra vonatkozóan, hogy a tárgybeli jogügylettől **nem áll szándékukban elállni**, továbbá arról, hogy Eladónak a Vevői késedelem tekintetében esetlegesen keletkezett igényei már kielégítést nyertek és a fedezeti ingatlan tekintetében semmilyen jogérvényesítési szándéka nem áll fenn. Eladó köteles nyilatkozni arról, hogy Társaságunkat megillető zálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem gátolja és a tárgybeli eljárás lefolytatásához hozzájárulását adja.

A kölcsönösszeg folyósításának minden esetben feltétele a vevők által önerőként fizetendő vételárrészek, teljes egészében történő, igazolt megfizetése. Igazolásként az eladó által aláírt és legalább teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt (pl. két tanú által aláírt) nyilatkozatot fogadunk el. A fentiekben egyenrangú módon elfogadható az ügyvéd nyilatkozata arról, hogy az önerő összege a letéti számlán rendelkezésre áll.

A lakás-előtakarékossági szerződés kapcsán igényelt állami támogatás felhasználása tekintetében fontos, hogy azonnali áthidaló kölcsön, valamint áthidaló kölcsön esetén az adásvételi szerződésben meghatározott utolsó vételárrészlet kifizetésének dátuma nem lehet korábbi a hitelkérelem nyomtatvány beérkezési dátumánál, lakáskölcsön esetén pedig az elfogadott kiutalási dátum „Tájékoztatás a kiutalás lehetőségeiről” tárgyú levél kelténél.

Az állami támogatás lakáscélú felhasználása tekintetében fontos, hogy a tulajdonjogot (állagjogot) megszerző Vevő azonos legyen az állami támogatásra jogosult személlyel vagy annak a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozójával.

Kiemelendő, hogy a vevőnek legalább az igényelt szerződéses összeggel megegyező arányú tulajdoni hányadot kell szereznie.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény (továbbiakban: Ltp. tv.) módosításáról szóló **2018. évi LXIII. törvény 2018. október 17. napján hatályba lépett**. A módosítás értelmében 2018. október 17. napjától kötött lakás-előtakarékossági szerződések esetében a lakás-előtakarékoskodót az Ltp. tv. 21.§ szerinti állami támogatás nem illeti meg.

2018. október 17. napját megelőzően kötött lakás-előtakarékossági szerződés megtakarítási idejének meghosszabbítása esetén az Ltp. tv. 21. § szerinti állami támogatás a meghosszabbított megtakarítási időre nem illeti meg a lakáselőtakarékoskodót, az állami támogatás ezen meghosszabbított megtakarítási időre nem igényelhető.

Kelt: Budapest, 2019.11.25.

Tisztelettel:
Fundamenta-Lakáskassza Zrt.