

Adásvételi szerződéssel szemben támasztott követelmények hitelígényles esetén

Érvényes: 2023. december 1-től

Az adásvételi szerződés tartalmával kapcsolatban az alábbi elvárásokat fogalmazza meg a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (továbbiakban: Fundamenta) a **hitelbírálati folyamat és a kölcsönösszeg folyósításának gyorsítása érdekében**. A hitelbírálati eljárás során fenntartjuk a jogot, hogy a már megkötött adásvételi szerződések módosítását kezdeményezzük.

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

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 felek adatai:**
 - családi és utónév;
 - születési családi és utónév;
 - születési hely és idő;
 - anyja születési neve;
 - lakcím;
 - személyi azonosító jel (köznyelvi használat szerint: személyi szám);
 - állampolgárságról szóló jognyilatkozat.
- **Ha szerződő félként szerepel, akkor a gazdálkodó (pl.: Kft., Zrt., stb.) vagy más statisztikai számjellel rendelkező szervezet (pl.: önkormányzat) adatai:**
 - szervezet cégnév vagy más pontos megnevezés;
 - statisztikai azonosító jel;
 - székhely megjelölés;
 - cégjegyzékszám vagy más nyilvántartási szám.
- **Az érintett ingatlan pontos megjelölése:**
 - település neve;
 - pontos cím;
 - helyrajzi szám.

- **Az átruházással**, és ezáltal az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel **érintett eszmei tulajdoni hányad**.
- **A vevők tulajdonszerzésének az aránya**.
- **Az ingatlan megnevezése** és az épület fő rendeltetés szerinti **jellege** (tulajdoni lap I. rész pl.: lakóház, üdülő, gazdasági épület; stb.).
- Egyértelmű **utalás az ingatlan teherlapján** esetlegesen **szereplő jogokról**, illetőleg jogilag jelentős tényekről.

Amennyiben az adásvételi szerződésben **több eladó** szerepel:

- Ha az eladók közül **csak az egyik eladó bankszámláját tüntetik fel** teljesítés helyeként, a számlatulajdonos eladó az adásvételi szerződésben nyilatkozzon arról, hogy elszámol a többi eladóval, a bankszámlát meg nem jelölő eladó pedig tudomásul veszi és elfogadja a teljesítés ilyen formában való lebonyolítását.
- **Ha eladók több bankszámlát adnak meg** teljesítési helyként a felek tüntessék fel az adásvételi szerződésben az elszámolás pontos összegét az adott bankszámlára vonatkozóan.

Amennyiben az adásvételi szerződésben szereplő ingatlanhoz tartozó **helyrajzi számon egyéb rendeltetésű felépítmény is található** (például tároló, garázs, stb.), minden esetben bontsák meg a vételárat az ingatlan és a felépítmény tekintetében, mert a Fundamenta csak ebben az esetben tudja elfogadni a lakáscélú felhasználás igazolását.

B. Átruházás jogcíme és egyéb kellékek

A szerződésnek tartalmaznia kell továbbá:

- **Az átruházás** (jogváltozás) **jogcímét** (pl.: adásvétel, csere, ajándékozás stb.).
- **A tulajdonjog bejegyzést** engedő jognyilatkozat megadásának a **feltételeit**, és annak ingatlan-nyilvántartást vezető hatóságához való eljuttatásának a módját és feltételeit.
 - Az eladók tulajdonjogának a vételár teljes kifizetéséig tartó fenntartása esetén kérjük, hogy az eladók **az ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzését engedő jognyilatkozatot**, a végleges adásvételi szerződés megkötésekor **helyezzék az okiratszerkesztő ügyvédnél vagy közjegyzőnél letétbe**.
- **A vételár:**
 - összegét,
 - megfizetésének határidejét (naptári nap szerint megjelölve),
 - kiegyenlítésének módját, forrásait és ütemezését (az adott ütemben megfizetendő vételárrész összegének pontos megjelölésével).
 - A Fundamenta által folyósítandó vételárrészek tekintetében minden esetben **kérjük a Fundamentát az adásvételi szerződésben**, illetve annak módosításaiban **feltüntetni**.
- **A keltezés helyét és idejét**.
- Több oldalból álló okirat esetén folyamatos **oldalszámozást** és minden oldalán a felek vagy arra az okiratban meghatalmazott fél kézjegyét és a **felek aláírását** az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Új ügyvédi törvény) 43. § (2) bekezdés szerint. Az Új ügyvédi törvény 43. § (4) bekezdése szerint, a felek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek a kézjegyét 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 nem megbontható.

- **Az ellenjegyző ügyvéd:**

- nevét,
- kamarai azonosító számát,
- az ellenjegyzés tényét,
- az ellenjegyzés helyét és időpontját,
- aláírását,
- a papíralapú okiraton az aláírása oldalán a szárazbélyegzőjének a lenyomatát.

A folyósítandó kölcsön összegét **az eladó(k) részére, valamint** a vevő(k) és ügyvéd között létrejött letéti szerződés vagy a vevő(k), Fundamenta és ügyvéd között létrejött **letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe teljesítjük** (a letéti szerződéses konstrukcióval kapcsolatos bővebb információkat jelen tájékoztató V. pontja tartalmazza). Egyedi esetben, a Fundamenta döntése alapján, ettől eltérő teljesítési hely is lehetséges.

Kérjük, figyeljenek rá, hogy a kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képező Díjtáblázat – amely honlapunkon (www.fundamenta.hu) Hasznos/Dokumentumtár menüpont alatt megtalálható – szerinti **hitelfolyósítási díj összegét** az áthidaló és azonnali áthidaló kölcsönök esetében a kölcsönösszeg folyósításakor a kifizetendő összegből **levonjuk**, azaz ennyivel kisebb összeget fizetünk ki. Ez tehát azt jelenti, hogy például 5.000.000,- Ft kölcsönösszeg esetén a Fundamenta 4.950.000,- Ft összeget utal át a megjelölt számlaszámra. A vételárból esetlegesen fennmaradó összeget adósnak kell önerőként megfizetnie. Lakáskölcsön esetén hitelfolyósítási díjat nem terhelünk.

C. További általános követelmények

I.C.1. Csak végleges (tehát nem előszerződés vagy szándéknyilatkozat) adásvételi szerződés alapján végzünk hitelbírálatot. A kölcsönszerződés szerinti összeg kifizetéséhez szükséges az adásvételi szerződésnek, illetőleg annak esetleges módosításainak a földhivatali benyújtása és a földhivatal általi érkeztetés okirattal történő igazolása. Minden esetben az adásvételi szerződéssel kapcsolatban beadott és érkeztetett teljes iratcsomag bemutatását várjuk el.

I.C.2. Nem finanszírozunk visszavásárlási joggal terhelt, ill. per alatt álló ingatlant, abban az 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.

I.C.3. Nem tartalmazhat az adásvételi szerződés olyan felfüggesztő vagy bontó feltételt, amely hatással van a szerződés érvényességére vagy hatályosságára. Nem tartozik ebbe a körbe az olyan feltétel, amely a szerződés hatályba lépését a Fundamentához benyújtott hitelkérelem pozitív elbírálásához köti. Nem fogadunk el olyan adásvételi szerződést sem, amely – kiskorú szerződő esetén a törvényes képviselő nyilatkozatához történő gyámhivatali hozzájárulás esetét kivéve – harmadik személy jóváhagyásától függ. E körülménytől abban az esetben tudunk eltekinteni, ha a jóváhagyást a harmadik személy még a hitelkérelmet elbíráló döntés előtt feltétel nélkül megadta, vagy a jóváhagyáshoz fűződő feltételek maradéktalanul teljesültek, amely körülmények igazolása a Fundamenta részére is hitelt érdemlő módon megtörtént.

I.C.4. Ha az adásvételi ügyletben félként **külföldi állampolgár** szerepel, elvárjuk, hogy a szerződésben megjelenjen az arra vonatkozó nyilatkozata, hogy a magyar nyelvet érti-e vagy sem. Abban az esetben, ha a fél a magyar nyelvet nem érti, akkor összhangban a Polgári Törvénykönyv 6:7. § (4) bekezdés szabályaival, az adásvételi szerződésből egyértelműen ki kell derülnie, hogy a szerződés tartalmát részére a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy (ügyvéd vagy közjegyző) elmagyarázta, azt megértette és a szerződéses feltételeket a külföldi állampolgár elfogadta.

I.C.5. Az adásvételi szerződésben szükséges az **eladó nyilatkozatát** feltüntetni arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képző ingatlan a szerződésben megjelölt terheken túl **per-, teher- és igénymentes**, továbbá nincsen rajta az eladón kívül harmadik személynek olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, illetve birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.

A Fundamenta rögzíti, hogy ennek körében az okiratszerkesztő **ügyvéd köteles meggyőződni arról**, hogy az adásvétel tárgyát képző ingatlan **műemlékvédelmi besorolás alá tartozik-e**. Amennyiben a műemléki jellegre okot adó körülmény jut az ügyvéd tudomására, a Fundamenta elvárja, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza a Magyar Állam elővásárlási jogának fennállására vonatkozó nyilatkozatokat. Ha az ingatlan tekintetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, a Fundamenta elvárja az illetékes hatóság elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát vagy – ha az illetékes szerv elővásárlásával határidőben nem élt – az eladó elővásárlási jogra felhívó, hatósághoz benyújtott megkeresésének benyújtását, továbbá az ügyvéd azon nyilatkozatát, hogy a megkeresésre vételi szándéknyilatkozat az illetékes hatóság részéről határidőben nem érkezett.

I.C.6. A Fundamenta **házastársak** (ideértve a bejegyzett élettársakat is) **és élettársak közötti lakás-vásárlást** kizárólag abban az esetben finanszíroz, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:

- a házastársak/élettársak között az életközösség megszűnt,
- a vételár/megváltási ár megfizetése a tulajdonjogot szerző fél különvagyonából történik, továbbá az igénybe venni kívánt kölcsön sem képezi a házastársak/élettársak vagyontömegének részét,
- az ügylet tárgyát képző célingatlan a tulajdonátruházást követően nem esik a házastársi/élettársi vagyontömeg körébe, tehát a megszerzett tulajdonjog a szerző fél különvagyonába kerül,
- a tulajdonjogot átruházó fél a célingatlanon fennálló teljes tulajdoni részesedését átruházza a szerző félre,
- a kölcsönszerződés során felhasznált megtakarításnak a tulajdonjogot átruházó fél nem lehet szerződjé vagy kedvezményezettje.

A fenti szempontok teljesülését a leendő adós – az adott életkörülménynek megfelelően – különösen az alábbi dokumentumok valamelyikével köteles igazolni:

- **a közös vagyont megosztó jogerős bírósági ítélettel**, ahol a bíróság az életközösség megszűnésének pontos dátumát feltüntette és a felek közötti vagyoni helyzetet teljeskörűen rendezte,
- **a közös vagyont megosztásáról szóló**, bíróság által jóváhagyott **perbeli egyezséggel**, ahol a felek az életközösség megszűnésének pontos dátumát feltüntették és a köztük fennálló vagyoni helyzetet teljeskörűen rendezték,
- **a házastársi/élettársi közös vagyont megosztó szerződéssel**, amely szerződésnek meg kell felelnie a Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, továbbá tartalmaznia kell az életközösség megszűnésének pontos dátumát, és az adásvételi ügyletben eladónak/átruházónak minősülő fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a közös vagyont megosztása címén a vevőnek/vagyonszerzőnek minősülő féllel szemben egyéb követelést nem támaszt.

A fent felsorolt dokumentumok kelte nem lehet későbbi, mint az ingatlan tekintetében megkötött adásvételi/tulajdonátruházó szerződés kelte. A Fundamenta az adott ügy egyedi körülményeire tekintettel a fenti igazolásokon túl egyéb okiratok benyújtását, illetve a már rendelkezésre bocsátott iratok módosítását írhatja elő.

További követelmények, amennyiben az adásvétellel érintett és a fedezeti ingatlan megegyezik

II. KÖVETELMÉNYEK TEHERMENTES INGATLAN VÁSÁRLÁSA ESETÉN

Ha az adásvételi szerződésben az eladó a tulajdonjogát fenntartja, akkor is elsődleges elvárásunk, hogy az adásvételi szerződést az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés f) pontja, illetőleg az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti, a gyakorlat által „**függőben tartásos eladásnak**” nevezett **jogintézmény igénybevétele mellett kössék meg.**

Ezen jogszabályi rendelkezések értelmében a szerződő felek már az adásvételi szerződésben rögzítik, hogy a 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 vezető földhivatalhoz. Ezek 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.

Azon ingatlanok esetében, ahol a finanszírozott ingatlan fedezetül is szolgál és a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet előírja az épületek energetikai jellemzőinek tanúsítását, az **energetikai tanúsítványt** a hitelkérelem részeként kérjük benyújtani.

III. KÖVETELMÉNYEK A VÁSÁRLÁS SORÁN TEHERMENTESÍTENDŐ INGATLAN ESETÉN

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

III.A.1. Nem a Fundamentát megillető teher kiváltása

Amennyiben az ingatlant – a tulajdonjog átruházása során törölni kívánt – nem a Fundamenta javára szóló egy vagy több jog (pl.: zálogjog vagy végrehajtási jog), illetőleg egy vagy több jogilag jelentős tény terheli (pl.: elidegenítési és terhelési tilalom), amelyeket részben vagy egészben a Fundamenta által nyújtott hitelből kívánnak törölni a felek, akkor elsődlegesen az **eljáró ügyvéd letéti számlájára folyósítjuk a kölcsönt a vevő és ügyvéd között megkötésre kerülő letéti szerződésre figyelemmel.** Az adásvételi szerződésben szükséges feltüntetni a letétkezelő ügyvéd letéti számlaszámát mint teljesítési helyet.

A Fundamenta a vevő(k)től elvárja, hogy az adásvételi szerződés keltét megelőző 30 napnál nem régebbi fennálló tartozás igazolását a teher jogosultjától (pl. hitelintézet, végrehajtó) beszerezze, és a kiállított igazolás alapján az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződésben a fennálló tartozás összegét, valamint az igazolás keltét feltüntesse.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy amennyiben a Fundamenta által folyósított összeg a fennálló tartozás összegét nem éri el, a hitelkiváltáshoz szükséges fennálló részt az eladó köteles kipótolni. A vevő és ügyvéd között létrejött letéti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az ügyvédi letétből csak abban az esetben fizethető ki a Fundamenta által folyósított összeg, ha a letéti számlán rendelkezésre álló összeg a teljes fennálló tartozás kiegyenlítésére alkalmas. A Fundamenta ennek ellenőrzése érdekében a hitel befogadásához kéri benyújtani a letéti szerződést.

Amennyiben pedig a fennálló tartozást a folyósított összeg meghaladja, a teher megváltását követően fennmaradt, még letétben lévő összeg rendezést az ügyvédnek szükséges elvégeznie az adásvételi szerződés alapján.

III.A.2. A Fundamentát megillető teher kiváltása

Amennyiben az ingatlant – a tulajdonjog átruházása során törölni kívánt – a Fundamenta javára szóló egy vagy több jog (pl. zálogjog), illetve egy vagy több jogilag jelentős tény terheli (pl.: elidegenítési és terhelési tilalom), amelyeket részben vagy egészben a Fundamenta által nyújtott hitelből kívánnak törölni a felek, akkor elsődlegesen **a vevő, ügyvéd és a Fundamenta között létrejött letéti szerződésre figyelemmel folyósítjuk a kölcsönt**. Az adásvételi szerződésben szükséges feltüntetni a letétkezelő ügyvéd letéti számlaszámát mint teljesítési helyet. A letéti szerződés tervezetét a Fundamenta küldi meg az ügyfél számára. A letéti szerződés felek által történő aláírása és visszaküldése a kölcsön folyósításának feltétele.

A 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 **törlési 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 alkalmazni kell a **függőben tartás** jogintézményét.

III.B.2. Ha az ingatlanon fennálló terhek tekintetében a szerződő felek megállapodnak, hogy a Fundamenta által nyújtott kölcsönt megelőzően teljes egészében **tehermentesítik az ingatlant**, akkor **az ügyvédi letétől el lehet tekinteni** az alábbi megkötéssel.

- Az ingatlant terhelő valamennyi jog, illetőleg jogilag jelentős tény törlését engedélyező jognyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásba benyújtották.

Amennyiben az ingatlan tehermentesítését a Fundamenta által nyújtott kölcsönt megelőzően nem tudják vállalni, **a kölcsönt** a vevő(k) és ügyvéd között létrejött letéti szerződés vagy a vevő(k), Fundamenta és ügyvéd között létrejött **letéti szerződés alapján folyósítjuk, a III.A.1., illetve III.A.2. pontban leírtak szerint**.

C. További terhekkal kapcsolatos előírások

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.

IV. TOVÁBBI SPECIÁLIS KÖVETELMÉNYEK

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

IV.A.1. A CSOK támogatás összegét **önerőnek tekintjük** adásvétel lakáscéljánál, amely esetében 10 évig a Magyar Állam javára zálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeznek be a fedezeti ingatlanra. Az állam javára szóló zálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését a családok otthonteremtési kedvezményét folyósító hitelintézet kéri meg.

IV.A.2. CSOK-kal történő finanszírozás esetén az ügyvéd és vevő(k) között létrejött letéti szerződésre figyelemmel, az adásvételi szerződésben megjelölt **ügyvédi letéti számlára folyósítjuk a kölcsönt**, ügyfeleink egyedi kérelmére azonban hitelígérvenyt állítunk ki. Elvárásunk, hogy a letéti szerződésben a felek kikössék, hogy az ügyvédi letétből csak akkor teljesíthető a kifizetés, ha a CSOK vételárrész folyósítása

az adásvételi szerződés szerint megtörtént. A Fundamenta ennek ellenőrzése érdekében a hitel befogadásához kéri benyújtani a letéti szerződést. A Fundamentától felvenni kívánt kölcsön folyósításának feltétele a CSOK-ot finanszírozó Bank által kiállított hitelígérvény, melyben a Bank vállalja, hogy a CSOK összegét az általa megadott feltételek teljesülése esetén folyósítja.

B. Új építésű ingatlanokra vonatkozó speciális előírások

IV.B.1. Új építésű társasházi ingatlanfedezet esetén az adásvételi szerződésekre az alábbi megkötések érvényesek.

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 hányadot jelöljék meg az adásvételi szerződésben, tehát a későbbi kialakításra kerülő albetétnek megfelelő tulajdoni hányadot, valamint az osztatlan közös részből az albetéthez tartozó közös tulajdont együtt.
- A társasházi alapító okirat legalább már széljegyen szerepeljen.
- A vevő adásvételi szándékát igazoló végleges adásvételi szerződés, legalább már széljegyen szerepeljen.
- Továbbá az adásvételi szerződés tartalmával kapcsolatos általános követelményeknél leírtak már teljesültek.
- Kérjük, hogy az adásvételi szerződésben tüntessék fel a várható albetétszámot.

Az itt megjelölt feltételek közül bármelyik hiánya esetén a tárgybeli ingatlant fedezeti ingatlanként nem tudjuk elfogadni. Új építésű ingatlant fedezetként csak abban az esetben fogadunk el, 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 kockázatkezelési okokból az alábbi kifizetési feltételeket írjuk elő:

- A finanszírozott ingatlan albetétesítése (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. Amennyiben az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, úgy az ingatlant **kizárólag** abban az esetben fogadjuk el fedezetként, **ha** az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban (tulajdoni lapon) **lakóház** megnevezéssel nyilvántartott.

Osztatlan közös tulajdonban álló, az ingatlan-nyilvántartásban lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlant, fedezeti ingatlanként nem fogadunk el. A tulajdoni lapon megjelölt elnevezéstől eltérő tényleges állapot esetén, a fedezeti ingatlan(ok)ról készített értékbecslésben 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, és a tárgybeli okiratot részünkre 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.) Ha a használati megállapodás aláírását követően olyan személyek is tulajdonosokká váltak az osztatlan közös tulajdonban, akik nem írták alá az eredeti szerződést, szükséges annak igazolása, hogy a használati megállapodást az új tulajdonosok is megismerték, elfogadták magukra nézve. Ennek hiányában új használati megállapodás megkötése szükséges az aktuális tulajdonosokkal.

IV.C.2. Közös tulajdonban álló ingatlan értékesítése esetén, az adásvételi szerződésen kívül kérjük, hogy **a tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát** is igazolják. 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 lemondó nyilatkozat akkor szükséges, ha nem a tulajdonostársak egyike a vevő. Kérjük, hogy a tárgybeli okiratok előkészítését a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának – 1/2014. PJE-vel módosított – 9. számú állásfoglalására figyelemmel végezzék el.

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 a folyósítást követően minden esetben kérjük a gyámhivatali záradékkal ellátott, földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződés másolat benyújtását, figyelemmel a gyámhatóságokról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. (IX. 10.) Korm. rendelet (továbbiakban: Gyer.) 154. § (3) bekezdése által meghatározott sajátosságokra is. Kérjük, hogy az adásvételi szerződésben tüntessék fel a záradékolt adásvételi szerződés földhivatali benyújtására vonatkozó kötelezettségüket, valamint küldjék meg részünkre a gyámhivatal előzetes hozzájárulását.

Ennek megfelelően, ha a felek megállapodása szerint a vevő a vételárat több részletben fizetheti meg, a gyámhivatal a jognyilatkozatot a Gyer. 154. § (3) bekezdésének alábbi pontjai alapján 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 Gyer. (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.

A Fundamenta a kölcsön összegét az adásvételi szerződésben megjelölt kifizetési helyre teljesíti.

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, a teljesítési határidőknél a gyámhatósági ügyintézés idejét is számolják bele a teljesítési határidőbe.

Ilyen esetben az adásvételi szerződésben kérjük, rögzítsék, hogy ki és milyen jogcímen (pl.: gondnok, eseti gondnok) képviseli a cselekvőképességében korlátozott személyt. A képviselet jogcímét az adásvételi szerződéssel együtt szükséges igazolni (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 hasznélvezeti jog együttes vásárlása esetén

A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény 8. §-ában foglaltak szerint a **hasznélvezeti jog vásárlása nem minősül lakáscélú felhasználásnak**. Amennyiben az adásvételi szerződés keretében tulajdonjogot és hasznélvezeti jogot együttesen vásárolnak, úgy a Fundamenta – a vonatkozó jogszabály alapján – csak és **kizárólag a tulajdonjog vásárlását** jogosult finanszírozni.

A fentiekre tekintettel, amennyiben az adásvételi szerződésben állagvevő és hasznélvezeti vevő is szerepel, azaz az állagvevő tulajdonjog vásárlása mellett, a hasznélvezeti vevő hasznélvezeti jogot alapít az érintett lakóingatlanon, úgy az alábbiakat várjuk el az adásvételi szerződés tekintetében:

- az adásvételi szerződésben külön-külön határozzák meg a tulajdonjog és a hasznélvezeti jog ellenértékét/vételárát, vagy
- amennyiben a hasznélvezeti jog megvásárlására ellenérték nélkül, azaz ingyenesen kerül sor, úgy ezen tény az adásvételi szerződésben egyértelműen rögzíthető.

F. Speciális elvárások az adásvételi szerződéssel kapcsolatban hasznélvezeti jog vonatkozásában

Amennyiben az adásvételi szerződés alapján megvásárolni kívánt lakóingatlant hasznélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, úgy elvárjuk, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza azon tény, hogy a hasznélvezeti jog jogosultja feltétlen és visszavonhatatlanul **lemond** a hasznélvezeti jogról, illetve emellett rögzíthető a hasznélvezeti jog **törlésére** vonatkozó nyilatkozatot is a szerződésben.

G. Speciális elvárások az adásvételi szerződéssel összefüggésben tulajdonjog-fenntartással történő eladás vonatkozásában

Amennyiben nem a II. pontban foglaltak szerint (vagyis nem az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti, „függőben tartással” történő eladással) kötik meg az adásvételi szerződést, hanem az eladó a **tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja**, akkor csak abban az esetben tudjuk finanszírozni az ügyletet, ha az eladó az adásvételi szerződésben hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő(k) tulajdonjogának bejegyzését engedő jognyilatkozat a Fundamenta által kiadott hitelígérvény alapján a földhivatalban benyújtható legyen.

V. A LETÉTI SZERZŐDÉSBE TÖRTÉNŐ FOLYÓSÍTÁS ESETEI

Az alábbi – részben korábban is érintett és részletezett – esetekben, kockázatkezelési okokból kizárólag ügyvédi letéti számlára folyósítjuk a kölcsönösszeget. Az ügyvédi letéti szerződés a III.A.2. pontban megjelölt kivétellel **a vevő(k) és ügyvéd között jön létre**.

A Fundamenta kizárólag a III.A.2. pont szerinti üzleti esetben küld az ügyfél számára letéti szerződés tervezetet, amely esetben az ügyvédi letéti szerződés **a Fundamenta, a vevő(k) és ügyvéd között jön létre**.

A. Az ügyvéd és vevő(k) között létrejött letéti szerződés szerinti folyósítás esetei

V.A.1. Amennyiben a Fundamentától igényelt kölcsönügyletből származó pénzüsszeg **nem a vételár utolsó részlete**, akkor kizárólag az ügyvéd és vevő(k) között létrejött letéti szerződésre figyelemmel, az adásvételi szerződésben megjelölt ügyvédi letéti számlára fizetjük ki a kölcsön összegét. Ilyen eset csak akkor fogadható el, ha a Fundamentát követő finanszírozó egy másik hitelintézet. A kölcsön folyósításának feltétele a finanszírozó Bank által kiállított hitelígérvény, melyben a Bank vállalja, hogy a vételár utolsó részletét az általa megadott feltételek teljesülése esetén folyósítja.

V.A.2. Amennyiben az ingatlan **tehermentesítése** a III.A.1. pontban leírtak szerint történik, **nem a Fundamenta javára bejegyzett jog, illetve tény kiváltása/törlése kapcsán.**

V.A.3. CSOK-kal történő finanszírozás esetén a IV.A.2 pontban leírtak szerint.

V.A.4. Az ingatlanra bejegyzett **végrehajtási joggal** történő finanszírozás esetén a III.C.2. leírtak szerint.

B. A Fundamenta, ügyvéd és vevő(k) között létrejött letéti szerződés szerinti folyósítás esetei

Amennyiben az ingatlan **tehermentesítése** a III.A.2. pontban leírtak szerint történik, **a Fundamenta javára bejegyzett jog, illetve tény kiváltása kapcsán.**

A Fundamenta letéti szerződés mintája (blanketta) honlapunkon www.fundamenta.hu Hasznos/Dokumentumtár menüpont alatt elérhető. **A letéti szerződést a Fundamenta készíti elő** és juttatja el a leendő adósokon keresztül az okiratszerkesztő ügyvéd részére, kérjük annak elfogadását és aláírását.

Amennyiben közjegyző készíti el az adásvételi szerződést, akkor letéti szerződés helyett a **bizalmi őrzésbe vétel** lehetőségét kérjük, amely bizalmi őrzésbe teljesítést kérünk az adásvételi szerződésben rögzíteni. Bizalmi őrzés esetén kérjük az adásvételi szerződést szerkesztő közjegyző közbenjárását a Fundamenta zálogjog bejegyzésének ügyintézésével kapcsolatban.

Az adásvételi szerződés megfogalmazása során a letéti szerződésben foglaltakra legyenek tekintettel, mert az utólagos módosítás csak egyedi esetben lehetséges, és az az igényelt kölcsönösszeg folyósításának az elhúzóását okozhatja.

VI. HATÁRIDŐK ÉS A LAKÁSCÉLÚ FELHASZNÁLÁSSAL 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 székhelyünkre érkezésétől számítva. **Lakáskölcsönök esetében** ez az időszak szintén **legalább 60 nap**. 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 a Fundamenta a kifizetést teljesíti, akkor kérjük, hogy a szerződő felek az adásvételi szerződés szerinti, teljesítési **határidőt módosítsák** és az erről szóló szerződésmódosítást csatolják mind a Fundamenta, mind az eljáró földhivatal részére.

Amennyiben felek az adásvételi szerződést nem tudják módosítani, akkor az eladó(k) és a vevő(k) – legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – **közös jognyilatkozatát** kérjük, hogy a tárgybeli jogügylettől **nem áll szándékukban elállni**, továbbá arról, hogy eladónak a vevői késedelem tekintetében esetlegesen keletkezett igényeit már kielégítették és a fedezeti ingatlan tekintetében semmilyen jogérvényesítési szándéka nem áll fenn. Eladó köteles nyilatkozni arról, hogy a Fundamentát megillető zálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem gátolja és a tárgybeli eljárás lefolytatásához hozzájárulását adja.

A kölcsönösszeg folyósításának feltétele, hogy a vevők az **önerő**ként fizetendő vételárrészeket teljes egészében, igazoltan megfizessék. **Igazolásként** az eladó által aláírt és legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt (pl. két tanú által aláírt) nyilatkozatot fogadunk el. Szintén elfogadható az ügyvéd nyilatkozata, hogy az önerő összege a letéti számlán rendelkezésre áll.

A lakás-előtakarékossági szerződés kapcsán igényelt állami támogatás, kamatbónusz, megtakarítási bónusz felhasználása tekintetében fontos, hogy azonnali áthidaló kölcsön, valamint áthidaló kölcsön igénylésénél az adásvételi szerződésben meghatározott **utolsó vételár részlet kifizetésének dátuma nem lehet korábbi** a hitelkérelem nyomtatvány beérkezési dátumánál, lakáskölcsön igénylésénél pedig az elfogadott kiutaláshoz tartozó értékesítési fordulónapnál.

Az állami támogatás, a kamatbónusz és a megtakarítási bónusz lakáscélú felhasználása tekintetében fontos, hogy a **tulajdonjogot** (állagjogot) **megszerző vevő azonos legyen a lakás-előtakarékossági szerződés szerződőjével vagy kedvezményezettjével, mint állami támogatásra/kamatbónuszra/megtakarítási bónuszra jogosult személlyel vagy** annak a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozójával. Fontos továbbá, hogy **a vevőnek legalább az igényelt szerződéses összeggel megegyező arányú tulajdoni hányadot kell szereznie.**

Felhívjuk figyelmét, hogy a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény (továbbiakban: Ltp. tv.) módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény 2018. október 17. napján hatályba lépett, amely szerint a 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 lakás-előtakarékoskodót, az állami támogatás ezen meghosszabbított megtakarítási időre nem igényelhető.