

Adásvételi szerződéssel szemben támasztott követelmények hitelígényles esetén

Hatályos: 2026.02.19-től

Az adásvételi szerződés tartalmával kapcsolatban az alábbi elvárásokat fogalmazza meg a Fundamenta-Lakáskassa 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.

A változások **bézs** háttérrel kerültek kiemelésre a dokumentumban.

I. ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEK

A. Adatok

Az adásvételi szerződésnek magában kell foglalnia az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban Inytv.) 35. § (1) 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;
 - 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;
 - a nyilvántartást vezető szerv megjelölése.
- **Az érintett ingatlan pontos megjelölése:**
 - település neve, ingatlan fekvése;
 - 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 vételárrészletek tekintetében minden esetben **kérjük a Fundamentát az adásvételi szerződésben**, illetve annak módosításaiban feltüntetni.
- **A keltezés helyét és idejét**.
- **Papíralapú magánokirat esetén:** 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.

- **Elektronikus magánokirat esetén:** a szerződő felek minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírását.
- **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,
 - elektronikus okiraton az ügyvéd minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírását.

A folyósítandó kölcsön összegét **az eladó(k) részére, valamint** a vevő(k) 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 papíralapú vagy elektronikus módon történt érkeztetés 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 (továbbiakban: Ptk.) 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 képező 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 2025.07.01. után kelt adásvételi szerződések esetében az ügyvéd által ellenőrizni szükséges, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel bevezetett-e valamely olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet. Az ellenőrzés eredménye:

- amennyiben az önkormányzat esetében nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet, ennek tényét is szükséges feltüntetni,
- amennyiben van, akkor a rendelet megjelölését, illetve a betelepülés feltételeire vonatkozó kötelezettségeket, esetleges kedvezményeket, mentességeket rögzíteni kell

az adásvételi szerződésben.

Amennyiben van a betelepülésre vonatkozó korlátozó feltétel, a jogvédelmi eljárás miatt esetlegesen megnövekvő átfutási idő figyelembe vételével javasoljuk meghatározni az utolsó fizetési határidőt.

A Fundamenta rögzíti, hogy ennek körében az okiratszerkesztő **ügyvéd köteles meggyőződni arról**, hogy az adásvétel tárgyát képező 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 lakásvásárlást** 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 vagyonközösségének részét,
- az ügylet tárgyát képező célingatlan a tulajdonátruházást követően nem esik a házastársi/élettársi vagyonközösség 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 szerződője 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 vagyonjogi helyzetet teljeskörűen rendezte,
- **a közös vagyon megosztásáról szóló**, bíróság által jóváhagyott **perbeli egyezséggel**, ahol a felek az életközösség megszűnésének pontos dátumát feltüntették és a köztük fennálló vagyonjogi 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.

A Fundamenta zálogjogának bejegyzését minden esetben Társaságunk intézi, ezzel kapcsolatos közbenjárás az eljáró ügyvéd részéről nem szükséges.

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 elvárjuk, hogy az adásvételi szerződést az Inytv. 49. § (1) bekezdés f) pontja, illetőleg az Inytv. 48.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti, 6 hónapos határozott időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelemmel 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 a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig nyújtják be, és az utolsó vételár rész teljesítésének határideje nem lehet későbbi, mint az adásvételi szerződés keltétől számított 160 nap. Ezek mellett az ingatlan-nyilvántartási kérelemben kérni szükséges a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be.

Amennyiben az Ügyfél által teljesítendő utolsó kifizetési feltétel benyújtásáig az adásvételi szerződésben megjelölt vevői jog határidejéig 20 nap van hátra, akkor szükséges az adásvételi szerződés módosítása 6 hónapos határozott idejű vevői jog kikötéssel. A módosított adásvételi szerződést Földhivatali érkeztetéssel fogadjuk el.

Azon ingatlanok esetében, ahol a finanszírozott ingatlan fedezetül is szolgál, és az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet előírja az épületek energetikai jellemzőinek tanúsítását, az **energetikai tanúsítványt** a hitelkérelem részeként kérjük benyújtani. Amennyiben az energetikai tanúsítvány elkészítése jogszabály alapján nem kötelező, az adásvételi szerződésben szükséges rögzíteni ennek tényét és indokát.

Gyakorlati példa:

Hivatkozott rendelet 1. § (2) b) pontja alapján **a 4 hónapnál rövidebb használatra szánt lakhatás és pihenés céljára használt épületre nem terjed ki a rendelet hatálya,** ilyen esetben nem szükséges energetikai tanúsítványt csatolni. Amennyiben az adásvétel tárgya **hétvégi ház, vagy üdülő** – és a jogszabályban rögzített feltételek fennállnak – abban az esetben az adásvételi szerződésben nyilatkozni kell arról, hogy az energetikai tanúsítvány elkészítésére amiatt nem került sor, mert az adott ingatlant éves szinten 4 hónapnál rövidebb időre kívánják igénybe venni.

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. Ennek ellenőrzése érdekében a hitelkérelem befogadásához kérjük a letéti szerződés benyújtását.

Amennyiben pedig a fennálló tartozást a folyósított összeg meghaladja, a teher megváltását követően fennmaradt, még letétben lévő összeg rendezését 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 a kölcsön folyósítása - a fennálló tartozás erejéig - közvetlenül a kiváltásra kerülő szerződésre történik meg.

A Fundamenta az eladó(k)től elvárja, hogy az adásvételi szerződés keltét megelőzően a fennálló tartozásra vonatkozó igazolást beszerezze és a kiállított igazolás alapján az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződésben a fennálló tartozás pontos összegét, a kiváltandó szerződés számát, valamint az igazolás keltét feltüntesse. Elvárásunk továbbá, hogy az eladó(k) az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállaljanak a végtörlesztési folyamat megindítására és az azzal kapcsolatos ügyintézésre, valamint a végtörlesztést követően a törlési engedély illetékes Földhivatalba történő benyújtására.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy amennyiben a Fundamenta által folyósított összeg a fennálló tartozás összegét nem éri el, a hitelkiváltáshoz szükséges fennálló tartozás részt – figyelembe véve a levonandó hitelfolyósítási díj összegét – az eladó(k) még a hitel folyósítása előtt köteles(ek) a Fundamenta által, a végtörlesztési igazoláson megadott bankszámlaszámra megfizetni. A teher kiváltásán túl fennmaradó vételár folyósítása a végtörlesztést követően az eladó(k) részére történik meg, az adásvételi szerződés alapján. Az adásvételi szerződésben fel kell tüntetni azon eladói számlaszámo(ka)t, amelyre a Fundamenta a különbözeti összeget teljesítheti.

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

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 letétből 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, illetve a vevő(k) és eladó(k) által a III.A.1. vagy III.A.2. pontban meghatározottak szerinti nyilatkozatok alapján folyósítjuk.**

C. További terhekkel 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 kérelmezi.

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 kifizetés, ha a CSOK vételárrész folyósítása az adásvételi szerződés szerint megtörtént. Ennek ellenőrzése érdekében a hitelkérelem befogadásához kérjük a letéti szerződés benyújtását.

Az adásvételi szerződésben kérjük, tüntessék fel a támogatott hitel (Falusi CSOK / CSOK Plusz) és az esetlegesen mellette igényelt egyéb hitel / támogatott hitel (Falusi CSOK / CSOK Plusz) pontos összegét, valamint a bejegyzendő zálogjogok pontos összegét és ranghelyét is. 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 társasházi lakások finanszírozására vonatkozó speciális előírások

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

2025.11.28 utáni szerződéseknél akkor fogadható el a célingatlan fedezetként, ha az adásvételi szerződésben feltüntetésre kerül az albetétesítés tervezett dátuma, amelynek az adásvételi szerződés keltétől számított 6 hónapon belülnek kell lennie. Az adásvételi szerződésben kizárólag 6 hónapos határozott időtartamra kikötött tulajdonjog fenntartásra vonatkozó vevői jogot fogadunk el. Kifizetési feltételként előírásra kerül az albetétesítés megléte.

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.
- 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.

IV.B.2. Amennyiben a fedezetet a projektfinanszírozásból adódóan zálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom terheli, akkor kockázatkezelési okokból – IV.B.1-ben meghatározott feltételeken túl – 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 vevői jog bejegyzési kérelmét követő sorrendben.

IV.B.3. Követelmények, ha nem kerül bevonásra fedezetként a célingatlan

- **2025.11.28-a után keletkezett adásvételi szerződések esetében, ha cél nem egyenlő fedezet:** a célingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésben **társasházi építményi jogot, vagy tulajdonjog fenntartásra vonatkozó vevői jogot** fogadunk el.

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 papír alapon vagy elektronikusan 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 elzáradékkal, 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 állandó és hasznélvezeti vevő is szerepel, azaz az állandó 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 tényt az adásvételi szerződésben egyértelműen rögzítsék.

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 rögzítsék a hasznélvezeti jog **törlésére** vonatkozó nyilatkozatot is a szerződésben.

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 vevő(k) és ügyvéd között jön létre**.

V.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 hitelkérelem befogadásához kérjük a letéti szerződés benyújtását. 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.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.3. **CSOK**-kal történő finanszírozás esetén a IV.A.2 pontban leírtak szerint.

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

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**.

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 vételárrészleteket 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, termékkezdvezmény felhasználása miatt fontos az adásvételi szerződésben meghatározott **utolsó vételárrészlet kifizetésének dátuma. Ez a dátum nem lehet korábbi:**

- a hitelkérelmi nyomtatvány befogadási dátumánál (azonnali áthidaló vagy áthidaló kölcsön esetén),
- az elfogadott kiutaláshoz tartozó értékelési fordulónapnál (lakáskölcsön esetén),
- az utolsó vételárrész teljesítésének határideje nem lehet későbbi, mint az adásvételi szerződés keltétől számított 160 nap.

Az állami támogatás, a termékkezdvezmény lakáscélú felhasználása tekintetében fontos, hogy a **tulajdonjogot** (állagjogot) **megszerző vevő azonos legyen a lakás-előtakarékossági szerződés szerződőjével vagy kedvezményezettjével, mint állami támogatásra/termékkezdvezményre 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.