

Adásvételi szerződéssel szemben támasztott követelmények, lakás-előtakarékossági szerződés lakáscélú felhasználásának igazolására hitel nélküli kifizetés esetén (vásárlás lakáscél)

Hatályos: 2025. július 1-től

Az adásvételi szerződés tartalmával kapcsolatban az alábbi elvárásokat fogalmazza meg a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (továbbiakban: Társaság vagy Fundamenta) a **meztakarítási összeg kifizetésének gyorsítása érdekében**.

A jelen dokumentumban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, az egyedi esetek sajátosságára tekintettel a felsorolt feltételektől eltérő vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírhatja Társaságunk 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 és felelőssége.

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

I. ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEK¹

A. Adatok

- **Az érintett ingatlan pontos megjelölése:**
 - telephely 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.).
- **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.

¹ Az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd felelőssége, hogy az adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben és annak végrehajtási rendeletében megjelölt kritériumoknak maradéktalanul megfeleljen.

B. Kifizetési rendelkezések

- a lakás-előtakarékossági szerződés kapcsán igényelt állami támogatás, kamatbónusz, megtakarítási bónusz felhasználása tekintetében fontos, hogy a betét lakáscélú felhasználása esetén az adásvételi szerződésben meghatározott **utolsó vételár részlet kifizetésének dátuma** nem lehet korábbi a hiánytalan felmondó nyilatkozat beérkezési dátumánál, vagy a „Szerződés felhasználási lehetőségek” tárgyú levélre adott kiutalást elfogadó válasz esetén az elfogadott kiutaláshoz tartozó értékelési fordulónapnál.
- a Fundamenta a megtakarítási összeg kifizetését a **kiutalási nyilatkozaton, valamint felmondási nyilatkozaton megjelölt számlaszámra** teljesíti, elsődlegesen az **eladói** vagy pedig **ügyvédi letéti számlára**.
- 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, továbbá a kiutalási/ felmondási nyilatkozaton az összes érintett eladóhoz tartozó bankszámla szintén legyen feltüntetve.

C. További általános követelmények

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.

II. HATÁRIDŐK ÉS A LAKÁSCÉLÚ FELHASZNÁLÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK

1. Kérjük, hogy az adásvételi szerződésekben meghatározott teljesítési határnapok megállapításánál vegyék figyelembe a kiutalási/felmondási időszak tartamát².

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 nem áll szándékukban a tárgybeli jogügylet megszüntetését **kezdeményezni**, továbbá arról, hogy eladónak a vevői késedelem tekintetében esetlegesen keletkezett igényeit már kielégítették.

² A kiutalási/felmondási időszak tartama 2017. június 30. napjáig kötött lakás-előtakarékossági szerződések esetén három hónap, a 2017. július 1. napjától kötött lakás-előtakarékossági szerződések esetén kettő hónap.

2. Az állami támogatás, vagy 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.

3. 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.
4. Társaságunk **házastársak** (ideértve a bejegyzett élettársakat is) **és élettársak közötti lakásvásárlást** kizárólag abban az esetben finanszíroz, **ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:**

- a vételár/megváltási ár megfizetése a tulajdonjogot szerző fél különvagyonából történik,
- az ügylet tárgyát képző célingatlan a tulajdonátruházást követően nem esik a házastársi/élettársi vagyonszövetség 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 felhasznált megtakarításnak a tulajdonjogot átruházó fél nem lehet szerződője vagy kedvezményezettje.

A fenti szempontok teljesülését a lakás-előtakarékoskodó – az adott életkörülménynek megfelelően – **az alábbi dokumentumok valamelyikével köteles igazolni:**

- amennyiben a házasság/élettársi kapcsolat (életközösség) a felek között továbbra is fennáll:
 - **házassági/élettársi vagyonszövetségi szerződéssel**, amelynek meg kell felelnie a Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, továbbá szükséges bejegyeztetni a „Házassági és élettársi vagyonszövetségek országos nyilvántartásába” (HÉVSZENY), amelyet a közjegyző erről szóló tanúsítványa igazol;
- amennyiben a házasság/élettársi kapcsolat (életközösség) a felek között megszűnt:
 - a **közös vagyont megosztó jogerős bírósági ítélettel**, ahol a bíróság az életközösség megszűnésének pontos dátumát feltüntette és a felek közötti vagyonszövetségi 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 vagyonszövetségi 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/vagyonszövetszőnek minősülő féllel szemben egyéb követelést nem támaszt.

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