

# Adásvételi szerződéssel szemben támasztott követelmények, lakás-előtakarékossági szerződés lakáscélú felhasználásának igazolására (vásárlás lakáscél)

Érvényes: 2021. október 27-től

Az adásvételi szerződés tartalmával kapcsolatban az alábbi elvárásokat fogalmazza meg a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (továbbiakban: Társaság vagy Fundamenta) a **megtakarítási 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.

## I. ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEK<sup>1</sup>

### A. Adatok

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

<sup>1</sup> 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 **üggyévi letéti számlára**. Egyedi esetben, a Fundamenta döntése alapján, ettől eltérő teljesítési hely is lehetséges.
- 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.

## II. HATÁRIDŐK ÉS A LAKÁSCÉLÚ FELHASZNÁLÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK

Kérjük, hogy az adásvételi szerződésekben meghatározott teljesítési határnapok megállapításánál vegyék figyelembe **a kiutalási/felmondási időszak tartamát<sup>2</sup>**.

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.

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/kamatbónuszzra/megtakarítási bónuszzra 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**.

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.

<sup>2</sup> 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.