

TÁJÉKOZTATÓ

az adásvételi szerződés követelményeiről

(lakossági piaci/állami kamattámogatott jelzáloghitelek és közvetlen állami támogatások)

Tisztelt Ügyfelünk!

Lakossági piaci/állami kamattámogatott jelzáloghitel kölcsönkérelme vagy közvetlen állami támogatásra irányuló kérelme előkészítésének megkönnyítése és a sikeres hitelnyújtás érdekében az alábbiakban kívánjuk tájékoztatni arról, hogy a Hitelintézet milyen szempontok betartását kéri ügyfeleitől az adásvételi szerződés megkötése körében.

1. Általános tájékoztató:

1.1. A **hitelkérelem benyújtásakor** a hitelkérőnek elegendő **előszerződéssel** vagy **szándéknyilatkozattal** rendelkeznie.

Ez alól kivétel, ha a kérelem kamattámogatott kölcsönrel, vagy állami támogatással (CSOK, ÁFA) érintett, ott ugyanis minden esetben a végleges adásvételi szerződés a kérelem benyújtásának feltétele.

Javasoljuk azonban, hogy amennyiben előszerződést kíván kötni, úgy már ennek keretében legyen figyelemmel a végleges adásvételi szerződéssel szembeni követelményekre.

Az előszerződést a végleges adásvételi szerződésre előírt alakban és tartalommal az összes ügyletszereplő aláírásával ellátva, ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratban kell megkötni.

1.2. A szándéknyilatkozatban legalább az alábbiaknak kell szerepelniük:

- eladó(k), vevő(k) adatai, ha több vevő van, a vevők milyen arányban vásárolják meg az ingatlant,
- a megvásárlandó ingatlan adatai,
- vételár összege, a vevő(k) milyen forrásból finanszírozza (finanszírozzák), önerő összege, igénybe venni kívánt hitel összege, igénybe venni kívánt munkáltatói kölcsön vagy önkormányzati hitel, támogatás összege (amennyiben lesz),
- annak meghatározása, hogy a terhelt ingatlan megvásárlása esetén a korábbi hitel kiegyenlítése önerőből vagy a Hitelintézet által biztosított kölcsönből történik.

1.3. Amennyiben szándéknyilatkozat kerül benyújtásra, a szándéknyilatkozatot elegendő a vevő(k)nek és két tanúnak aláírnia.

1.4. Legkésőbb a **kölcsönszerződés megkötéséhez** a hitelkérőnek már végleges, **az itt felsorolt követelményeknek megfelelő adásvételi szerződéssel kell rendelkeznie:**

1.4.1. Tartalmaznia kell az ingatlan vételárát, megfizetésének ütemezését és módját, és a vételár kölcsönből fizetendő részét utolsó részletként kell minden esetben megjelölni. Ezen utolsó vételárrész fizetési határidejének meghatározásakor kérjük, vegyék figyelembe, hogy ezen időpontig a folyósítás valamennyi feltételét teljesíteni kell. A Hitelintézet – az egyéb feltételek teljesítése esetén is – folyósítást csak akkor tud teljesíteni, ha a fizetési határidő még nem telt le.

1.4.2. Fogláló vállalása esetén – a feltételek meghatározása során – javasoljuk figyelembe venni, hogy a kért kölcsön tényleges engedélyezése az adásvételi (elő)szerződés megkötését követően történik.

1.4.3. Új vagy használt lakás vásárlása esetén (a lentiekben megjelölt termékek igénylése esetén) a telekárat is tartalmazó vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10%-át készpénzben, a fennmaradó fizetési kötelezettséget az eladó által megjelölt bankszámlára/fizetési számlára – vagy ügyvédi letéti számlára, amennyiben a vételár ügyvédi letéti számlára kerül megfizetésre, - kell teljesíteni, tehát a vételár készpénzben teljesített összege nem haladhatja meg a vételár 10%-át¹.

Ez az alábbi termékek esetén alkalmazandó:

- TakaréK Államilag Támogatott Lakáshitel új lakásvásárlásra
- TakaréK Otthonteremtési Kamattámogatott Hitel (OTK) új vagy használt lakásvásárlásra
- TakaréK CSOK+10 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel (CSOK+10 OTK)
- TakaréK CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel (CSOK+15 OTK)
- Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) használt lakásvásárlásra.

¹ A fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI.23.) Korm. rendelet, valamint az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII.29.) Korm. rendelet, illetve a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet alapján.

1.4.4. Új lakásvásárlás esetén a telekárat tartalmazó vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10%-áig történő készpénzes teljesítése csak akkor lehetséges, ha az eladó és a vevő előleg vagy foglaló megfizetéséről állapodik meg².

Ez az alábbi termékek esetén alkalmazandó:

- TakaréK CSOK+10 Otthonteremtő Kamattámogatott hitel (CSOK+10 OTK)
- TakaréK CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel (CSOK+15 OTK)
- Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) új lakásvásárlásra.

1.4.5. A vételár összegét új lakás vásárlása esetén szükséges megbontani: telek és lakás megbontással, illetve feltüntetni annak nettó és ÁFA-val növelt összegét az alábbi termékek esetén:³

- TakaréK Államilag Támogatott lakáshitel
- TakaréK Otthonteremtő Kamattámogatott hitel (OTK)

2. Az adásvételi szerződés tartalmi kellékei

Az adásvételi szerződésben szereplő vevők és a kölcsönszerződésben szereplő adósok személyének és adataiknak egyezniük kell.

2.1. Az adásvételi szerződés tartalmazza:

2.1.1. Magánszemély adatait:

- családi és utónév,
- születési családi és utónév
- születési hely
- születési idő
- anyja születési neve
- lakcím
- személyi azonosító⁴
- adóazonosító jel
- azonosító okmány típusa és száma (Személyi igazolvány/Személyazonosító igazolvány/Útleveél/Vezetői engedély)

2.1.2. Gazdálkodó szervek adatait:

- cégnév
- statisztikai azonosító
- adószám
- székhely
- cégjegyzékszám
- bírósági bejegyzési szám

2.2. Az érintett ingatlan tulajdoni lappal összhangban álló, pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám, természetbeni cím) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányado(ka)t.

2.3. Az átruházás / jogváltás jogcímét.

2.4. Az eladó(k) nyilatkozatát az értékesített ingatlan per-, teher és igénymentességéről, vagy annak terheiről.

2.5. Az eladó(k) tulajdonjog bejegyzést engedő feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát.

2.6. A szerződő felek (amennyiben magánszemélyek) állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.

2.7. A keltezés helyét és idejét.

2.8. A felek aláírását és több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, és az ellenjegyző ügyvéd kézjegyét minden lapon.

2.9. Ügyvédi ellenjegyzést. (Ez akkor fogadható el, ha tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „Ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata).

3. Az adásvételi szerződés Hitelintézet által előírt kötelező tartalmi kellékei

3.1. A vételár egy része a Hitelintézet által folyósított kölcsönből vagy támogatásból kerül kiegyenlítésre, amely a vételár legutolsó része. A kölcsön konkrét összegét is fel kell tüntetni. A szerződésben rögzíteni kell, hogy amennyiben a Hitelintézet kevesebb kölcsönt/támogatást nyújt, mint a szerződésben rögzített összeg, úgy a vevő, a kölcsön/támogatás folyósítását megelőzően e különbözetet saját erőből megfizeti az eladó részére.

² Az új lakás építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet alapján.

³ A fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI.23.) Korm. rendelet, valamint az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII.29.) Korm. rendelet alapján.

⁴ A személyi azonosító megadása csak Zálogkötelezett esetében szükséges.

- 3.2. A vételár kölcsönből finanszírozott része átutalással kerül kiegyenlítésre az adásvételi szerződésben megjelölt fizetési számlá(k)ra, amely lehet az adó(k) bármely magyarországi székhellyel rendelkező Hitelintézetnél vezetett HUF devizanemű számlája vagy akár ügyvédi letéti számla.
- 3.3. Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárrész eladók, illetve a haszonélvezeti eladók (amennyiben nem ellenérték nélkül mond le a haszonélvezeti jogáról) közötti megoszlását. Ez esetben az előbbi bekezdésben leírt számlák eladók szerinti megjelölése szükséges.
- 3.4. Több eladó esetén, ha a kölcsönből/támogatásból fizetendő vételárrész utalását az eladók egy (azonos) fizetési számlára kéri, úgy együttesen nyilatkozniuk kell, hogy a nem saját fizetési számlára érkezett összeget (vételárrészt) is saját kezűkhöz történő teljesítésnek ismerik el.
- 3.5. A vételár megfizetésének határidejét, amely meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy a kölcsön/támogatás (mint legutolsó rész) folyósításának a teljesítés határideje letelte előtt meg kell történnie. Amennyiben a fizetési határidő már letelt, az eladó magánokirati nyilatkozatát szükséges benyújtani a határidő meghosszabbítására vonatkozóan. Ha a késedelmes teljesítés esetére az adásvételi szerződésben kamat vagy kötbér is kikötésre került, az eladónak annak a megfizetését is igazolnia kell.
- 3.6. Vevői nyilatkozatot arról, hogy a vevő kifejezetten elismeri, és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa kölcsönből/támogatásból kiegyenlített vételárat az eladó kizárólag a Hitelintézet részére fizeti vissza, a Hitelintézet által megadott fizetési számlaszámra.
- 3.7. Foglaltó kikötése esetén annak rögzítése, hogy amennyiben a hitelintézeti kölcsön nyújtása bármely okból meghiúsul, úgy az a vevő felelősségi körén kívül álló oknak minősül, és ezen okból vevő a foglalót nem veszíti el. Amennyiben jelen kikötés az adásvételi szerződésben nem kerül rögzítésre, abban az esetben a hitelkérelem benyújtásához a vevő nyilatkozata szükséges arra vonatkozóan, hogy a kölcsönnyújtás elmaradása miatt esetlegesen elveszített foglalóval kapcsolatban a Hitelintézetet semmilyen felelősség nem terheli.
- 3.8. A felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy a hitelintézeti kölcsön és/vagy a lakáscélú állami támogatás folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Hitelintézet előzetesen írásban hozzájárul. A Hitelintézet írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
- 3.9. Javasoljuk szerepeltetni az adásvételi szerződésben az eladó(k) kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy – a szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz(nek) annak érdekében, hogy a vevő(k) hitelfelvételét és a hitelintézeti kölcsönből finanszírozandó vételárrész(ek) határidőben történő folyósítását elősegítse/elősegítsék.
- 3.10. Az adásvételi szerződést ún. **függőben tartási kérelemmel** kell benyújtani a Földhivatalhoz. Abban az esetben, ha az eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes kifizetéséig fenntartják, **az adásvételi szerződésnek az alábbiakat is tartalmaznia kell** azzal, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének tulajdoni lapra történő feljegyzésére vonatkozó kérelmet az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja:
- 3.10.1. Eladó(k) az átruházott ingatlan teher, per és igénymentességéért szavatolnak. Eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes kifizetéséig fenntartják. Eladók a szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy vevő(k) tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján az eladó(k) bejegyzési engedélyének megadásáig az illetékes Földhivatal vegye nyilvántartásba és tartsa függőben.
- 3.10.2. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsönből eredő vételárrész kifizetését megelőzően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a letétbe helyezés tényét letétkezelő ügyvéd írásban igazolja, illetve mint letéteményes, a szerződés aláírásával hitelesíti is a Hitelintézet részére. A tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezéséről szóló igazolást vevő jogosult beszerezni, és a hitel folyósításához a Hitelintézet részére benyújtani, az eljáró ügyvéd a vevő kérésére az igazolást jogosult és egyben köteles kiadni. (A függőben tartás határideje legfeljebb a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem földhivatali benyújtásának időpontjától számított 6 hónapig terjedhet. Amennyiben ez alatt az idő alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra, a Földhivatal a kérelmet elutasítja, ezért a 6 hónap lejártá előtt a tulajdonjog bejegyzési kérelmét ismételtelen be kell nyújtani, szükség esetén széljegycsere kérelemmel együtt.)
- 3.11. Kizárólag új lakás vásárlása esetén elfogadja a Hitelintézet az ún. tulajdonjog fenntartással történt adásvételt:
- 3.11.1. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötése tulajdonjog fenntartással történt, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell **az eladó(k)nak a tulajdonjog fenntartására vonatkozó nyilatkozatát, és a fenntartással való eladás tényének ingatlan nyilvántartásba való bejegyzéséhez való hozzájárulását.**
- 3.11.2. Tartalmaznia kell továbbá az eladó(k) kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog átruházását és a vevő(k) tulajdonjog bejegyzésének, valamint a Hitelintézet zálogjogának és elidegenítési és terhelési tilalmának engedélyezését tartalmazó feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) a kölcsönszerződés megkötésekor kiadott hitelintézeti kötelezettségvállaló nyilatkozat rendelkezésre állásával egyidejűleg kiadja, tekintettel arra, hogy a kölcsön folyósításának egyik feltétele a vevő tulajdonjogának és Hitelintézet zálogjogának, valamint elidegenítési és terhelési tilalmának földhivatali bejegyző határozattal az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése.

- 3.12. A vevő(k) hozzájárulása a hitel folyósítása esetén ahhoz, hogy a Hitelintézet javára a kölcsönszerződés biztosítására a kölcsöntőke 130%-a erejéig önálló zálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül, valamint CSOK igénylése esetén a Magyar Állam javára a támogatás és járulékai (szerződészegés esetére Ptk. szerinti késedelmi kamat) erejéig jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül.
- 3.13. Amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlan résztulajdoni illetőségre - amely azonban természetben egy önálló ingatlant testesít meg - vonatkozik, úgy szükséges egy, valamennyi tulajdonos által aláírt, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanra vonatkozó jogutódokra is kiterjedő hatályú használati megállapodás csatolása is. Ha megállapodásban vázrajzra is történik hivatkozás, akkor annak szintén valamennyi fél által aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányának a benyújtása is szükséges.
- 3.14. Ez alól kivétel, ha a kérelem kamattámogatott kölcsönrel, vagy állami támogatással (CSOK, ÁFA, CSOK+10 OTK, CSOK+15 OTK)⁵ érintett, mivel ezekben az esetekben elegendő az igénylő – választása szerint - teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata. Azonban, ha a támogatással érintett ingatlan fedezetként kerül bevonásra az ügyletbe, akkor a használati megállapodás csatolása minden esetben szükséges.
- 3.15. A szerződő felek hozzájárulása ahhoz, hogy a vevő(ke)t finanszírozó Hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a vevő támogatás- és/vagy kölcsönigénylésével, a támogatás és/vagy kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

4. További követelmény terhelt ingatlan vásárlása és vételárból történő tehermentesítése esetén

- 4.1. Az Eladó(k) fennálló hiteltartozásának megfizetésére fordított kölcsönrész a kiváltandó kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény által kiállított igazoláson szereplő fizetési számlaszámra vagy az adásvételben közreműködő ügyvédi letéti számlájára kerül átutalásra.
- 4.2. Szükséges annak rögzítése, hogy amennyiben az új kölcsönt nyújtó Hitelintézet az Eladó(k) fennálló hiteltartozásának megfizetéséhez szükséges vételár-részt már átutalta az Eladónak kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény részére, az adásvételi szerződéstől elállni csak az új kölcsönt nyújtó Hitelintézet engedélyével lehet, és ebben az esetben az átutalt összeget a kiváltandó kölcsönt nyújtó pénzügyi intézménynek vissza kell utalnia az új kölcsönt nyújtó Hitelintézet részére.
- 4.3. Az Eladó(k) nyilatkozata, hogy amennyiben az új kölcsönt nyújtó Hitelintézet által átutalt összeg Eladó(k) fennálló kölcsönének lezárásához nem elegendő, a különbözetet 15 munkanapon belül megfizeti(k) a kölcsön lezárása érdekében.
- 4.4. Tartalmazza Eladó(k) kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítését követően haladéktalanul beszerzi és az illetékes földhivatalnak benyújtja a kiváltott teherre/terhekre vonatkozó törlési engedélyt/engedélyeket. Elidegenítési és terhelési tilalommal is biztosított eladói kölcsön esetén Eladó(k) kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy szükség esetén beszerzi(k) a kiváltandó eladói kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő(k) tulajdonjoga, valamint a jelzálogjogát követő zálogjogi ranghelyen a Vevő(k) által felvenni kívánt kölcsön/támogatás biztosítására a Hitelező, vagy a Magyar Állam javára alapított zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre kerüljön az ingatlan tulajdoni lapjára.
- 4.5. Szükséges annak rögzítése az adásvételi szerződésben, hogy a felek hozzájárulnak ahhoz, miszerint az illetékes földhivatal a kiváltandó kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény törlési engedélyét (engedélyeit) a felek külön nyilatkozata nélkül, az adásvételi szerződésben tett ezen rangsor megváltoztatására irányuló (rangsorcsere) kérelmük, hozzájárulásuk alapján legelőször intézze el, ezáltal az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vevő tulajdonjogának bejegyzése előtt vagy azzal egyidejűleg tehermentesítse.
- 4.6. **Terhelt ingatlan vásárlása esetén kérjük szerepeltetni a szerződésben**, hogy a felek magában a szerződésben kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, miszerint a terhelt ingatlanon, a konkrét sorszámom a kiváltandó kölcsönt nyújtó konkrétan megnevezett Hitelintézet javára bejegyzett jelzálogjog/önálló zálogjog, valamint elidegenítés és terhelési tilalom törlésére vonatkozó kérelmet az illetékes földhivatal az adásvételi szerződés alapján benyújtott és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt rendelkezés alapján függőben tartani kérelmezett tulajdonjog bejegyzési kérelmet megelőző ranghelyen vegye figyelembe és azt megelőzően intézze el. Kérjük továbbá annak kifejezett rögzítését, hogy a kérelmük ranghelyével történt ezen rendelkezés sem a Felek, sem harmadik személy bejegyzett jogát nem sérti.
- 4.7. Terhelt ingatlan vásárlása esetén tartalmazza továbbá, hogy az Eladó felhatalmazza a Vevőt arra, miszerint fennálló hiteltartozásának megfizetésére fordított kölcsönrész összegének meghatározása, és az átutaláshoz szükséges adatok megismerése céljából a kiváltandó kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény által kiállított igazolást a Vevő(ke)t finanszírozó Hitelintézet részére átadják, és hozzájárulnak ahhoz, hogy a Hitelintézet a kiváltandó kölcsön adatait és az igazolást megismerhesse, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevő

⁵ Az új lakás építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet, valamint a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet alapján.

támogatás- és/vagy kölcsönigénylésével, a támogatás és/vagy folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

- 4.8. Amennyiben az adásvétel tárgyát képező terhelt ingatlan résztulajdoni illetőségének megvásárlása a tulajdonosok házasságának felbontására tekintettel, a Hitelintézet által biztosított kölcsönből történik (azaz az egyik fél megvásárolja a másik fél résztulajdonát), és amennyiben a megvásárló fél a fennálló kölcsönt átvállalja, úgy szükséges az adásvételi szerződésben feltüntetni az alábbi mondatot: „Az eladó kijelenti, hogy a jelenleg fennálló x M Ft, azazforintBank Zrt-nél fennálló hitelt teljes egészében magára vállalja. A Vevő kijelenti, hogy az új hitel felvételével kiváltja az eladót terhelőBank Zrt-nél fennálló hitelt. A vételár összege ennek figyelembe vételével került megállapításra.”

5. Projekthittel finanszírozott projektekben épülő társasházi lakások esetén az adásvételi szerződésekkel szemben támasztott általános követelményeken kívül támasztott követelmények:

- 5.1. Az ingatlan teljes - külön összegszerűen megjelölve a telek és a felépítmény általános forgalmi adót is tartalmazó⁶ - vételárát.
- 5.2. Szakaszos finanszírozás esetén a készültségi foknak megfelelő pénzügyi teljesítés ütemezését.
- 5.3. A felépülő lakás előzetes társasház alapító okirat szerint várható albetétesítés utáni helyrajzi számát, a lakás azonosítására alkalmas egyéb adatát (a társasházi alapító okirat alapján pl. emelet, ajtószám), alapterületét, továbbá fel kell tüntetni, hogy a megvásárolni kívánt ingatlan az osztatlan közös tulajdonból a lakáshoz tartozó részzel együtt a teljes ingatlan mekkora részét képviseli (tulajdoni hányad). A még nem albetétesített lakások esetében a bejegyzés elsődlegesen a zálogkötelezett tulajdoni hányadára kell kezdeményezni, másodlagosan a kérelemnek ki kell terjednie a jövőben bejegyzésre kerülő önálló társasházi albetétre.
- 5.4. A vételárban kikötött foglaló mértéke nem haladhatja meg a teljes vételár és annak kölcsönből és esetleges közvetlen állami támogatásból fizetett részének különbözetét.
- 5.5. Az önerő és a Hitelintézet által finanszírozandó vételárrész megfizetése az Eladó által az adásvételi szerződésben megjelölt óvadéki számla javára, kizárólag átutalással történik. Az adásvételi szerződésben az Eladó által a projektet finanszírozó pénzügyi intézménynél nyitott óvadéki vagy vállalati számla számát kell megadni.
- 5.6. Az Eladó a Vevő részére az adásvételi szerződésben per- igény- és tehermentes tulajdonjog megszerzését szavatolja és kötelezettséget vállal arra, hogy az utolsó vételárrész megfizetését követően intézkedik a projekthitel fedezeteként a lakásra bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése érdekében.

6. Termőföld vásárlása esetén támasztott követelmények:

- 6.1. A szerződésnek tartalmaznia kell az elővásárlási jog gyakorlása érdekében történő kifüggesztés helyét és kezdő időpontját, valamint a kifüggesztés eredményét.
- 6.2. Az adásvételi szerződésnek meg kell felelnie a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásának szabályairól szól mindenkor hatályos, jelenleg a 47/2014. (III.26.) Korm. rendelet előírásainak is.
- 6.3. Amennyiben az adásvétel tárgya zártkertnek minősülő ingatlan, minden esetben be kell szerezni az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv adásvételi szerződés megkötéséhez történő hozzájárulását, vagy olyan tartalmú igazolást, amely szerint az adott adásvételi szerződés megkötéséhez nem szükséges hozzájárulásuk.

7. Az adásvételi szerződés az alábbiakat nem tartalmazhatja

- 7.1. A megvásárolandó lakásra vonatkozóan semmilyen terhet, kivéve telki szolgalmi jog, a társasházi tulajdonostársak javára szóló elővásárlási jog, a vevők által alapított haszonélvezeti jog, valamint a projektfinanszírozó (keretbiztosítéki) jelzálogjoga a teljes vételár kifizetéséig.
- 7.2. CSOK esetén a támogatással érintett lakásra haszonélvezeti vagy használati jogot a 10 éves elidegenítési és terhelési tilalom megszűnéséig nem lehet alapítani.
- 7.3. Ez elállási jog kikötését az utolsó vételárrészt finanszírozó kölcsön kifizetését követően (a szerződés nem teljesítésének esetét kivéve).
- 7.4. Olyan felfüggesztő, vagy bontó feltételt, amely a szerződés érvénytelenségét vagy hatálytalanságát eredményezheti a kölcsön első részletének folyósítását követően.
- 7.5. A tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének tulajdoni lapra történő feljegyzésére vonatkozó kérelmet, ha az ingatlan- nyilvántartási kérelem függőben tartással került benyújtásra a földhivatalba.

⁶ A fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI.23.) Korm. rendelet, valamint az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII.29.) Korm. rendelet alapján.

8. Tájékoztató az 5% ÁFA alá tartozó lakóingatlanok értékesítéséről

Tájékoztatjuk, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: ÁFA-tv.) 82. § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet I. rész 2016. január 1-jétől hatályos 50-51. pontjai alapján az 5%-os adómérték 2019. december 31-ig hatályos.

Az 5%-os adómérték hatálya alá tartozó lakóingatlanok:

- az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja alá tartozó olyan, többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított lakás, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 150 négyzetmétert,
- az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja alá tartozó olyan egylakásos lakóingatlan, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 négyzetmétert.

Az ÁFA - tv. 2019. január 1. napjától hatályos 327. § - a értelmében a törvény 2019. december 31-én hatályos 3. számú melléklet I. rész 50–51. pontja szerinti lakóingatlan-értékesítés általános forgalmi adó mértékére a 2019. december 31-én hatályos - 5 %-os adómértéket tartalmazó - rendelkezéseket kell alkalmazni akkor is, ha a fizetendő adó megállapítására a teljesítéskor érvényes adómérték alkalmazását előíró 84. § szerint megállapított időpont a 2020. január 1. napjával kezdődő és 2023. december 31. napjával záruló időszakra esik, feltéve, hogy

- építési engedélyhez kötött építési munka esetén a lakóingatlan építésére 2018. november 1. napján van végleges építési engedély, vagy
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet legkésőbb 2018. november 1. napján bejelentették.

Tehát, amennyiben a finanszírozással érintett új lakás 2018. november 1. napján jogerős/végleges építési engedéllyel, vagy érvényes egyszerű bejelentéssel rendelkezik, és az Eladó általi teljesítés (birtokbaadás/átadás) 2023. december 31. napjáig megtörténik, úgy arra az Eladó / számlakibocsátó még érvényesítheti az 5%-os adómértéket.

Ha az Ön lakásvásárlását a beruházás várható befejezése – tervezett birtokba adás – alapján érintheti az ÁFA tv. változás, úgy kérjük, hogy erről minden esetben külön is egyeztessen az ingatlan Eladójával!