

## TÁJÉKOZTATÓ

az ingatlanvásárlás kölcsönrel történő finanszírozása esetére az adásvételi szerződéssel szemben támasztott általános követelményekről

### Tisztelt Ügyfelünk!

Ingatlanvásárlási célú hitelek vagy lakáscélú támogatások igénylése esetében a Gránit Bank Zrt. (a továbbiakban: Bank) csak a jelen tájékoztató által előírt tartalmi követelményeknek megfelelő és szabályszerűen, ügyvéd által ellenjegyzett, illetve közjegyző által készített adásvételi szerződéseket fogad el a kölcsönszerződés megkötéséhez.

Kérjük, hogy az adásvételi szerződés elkészítése előtt jelen tájékoztatót juttassa el az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek/közjegyzőnek.

A **hitelkérelem benyújtásakor** a hiteligénylőnek már végleges, a jelen tájékoztatóban felsorolt követelményeknek megfelelő adásvételi szerződéssel kell rendelkeznie.

- Foglalo vállalása esetén – a foglalo jogi természetéből adódóan a foglalo visszakövetelése feltételeinek meghatározása során – javasoljuk figyelembe venni, hogy a kért kölcsön tényleges engedélyezése az adásvételi szerződés megkötését követően történik.

### Az adásvételi szerződés Bank által előírt kötelező tartalmi kellékei:

- A vételár egy része a Gránit Bank Zrt. által folyósított kölcsönből kerül kiegyenlítésre, mely a vételár legutolsó része. A kölcsön konkrét összegét is rögzíteni kell.
- A vételár kölcsönből finanszírozandó része átutalással kerül kiegyenlítésre az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlaszámra. (Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárrész eladók közötti megoszlását is. Amennyiben az eladók közül csak az egyik eladó számlája kerül teljesítésként megjelölésre, akkor a bankszámlával rendelkező eladó adásvételi szerződésben tett nyilatkozata szükséges arra vonatkozóan, hogy a többi eladóval elszámol, a számlával nem rendelkező eladó(k) pedig tudomásul veszi és elfogadja a vételár teljesítésének ezen módját.)
- A vételár megfizetésének határidejét rögzíteni kell. (A vételár teljesítésének a határideje folyósításig nem telhet le, ha letelik, akkor az adásvételi szerződést a teljesítési határidő meghosszabbítása tekintetében módosítani kell, a szerződésmódosítás az adásvételi szerződésre előírt alaki követelményeknek megfelelő okirati formában történhet. Amennyiben a felek az adásvételi szerződést nem módosítják, úgy a Bank elfogadja az eladó határidő megjelölésével legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, olyan tartalmú nyilatkozatát, hogy a vevői késedelem következtében elállási jogát nem gyakorolja. Ha a késedelem esetére kamat, vagy kötbér kikötésre került, annak megfizetését igazolni kell!)
- A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a vevő részére az igényelt kölcsönösszeg nem kerül teljes egészében folyósításra a Bank által, úgy vevő vállalja, hogy az igényelt és a folyósításra kerülő összeg különbözetét a folyósítást megelőzően saját erőből fizeti meg eladó részére az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlaszámra és határidőben.
- Valamennyi kölcsön esetén a szerződő felek hozzájárulása a hitel folyósítása esetén ahhoz, hogy a Bank javára a kölcsönszerződés biztosítására a kölcsöntőke 130%-a erejéig önálló zálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül. CSOK Plusz Lakáshitel igénylése esetén a felek hozzájárulása ahhoz, hogy kölcsön hitelcéljaként szolgáló lakás – ha a kölcsön fedezete másik lakás, akkor a fedezeteként szolgáló lakás – tulajdoni lapjára
- a kölcsönszerződés alapján a hitelintézet javára a kölcsöntőke 130%-a erejéig, a kölcsön futamidejének végéig terjedő időtartamra önálló zálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá
- a kölcsön futamidejének végéig terjedő időszakra kölcsönösszeg 20 százalékának erejéig – a kölcsön és a kamattámogatás jogszerűtlen igénybeviteléből eredő követelések biztosítására – a Magyar Állam javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül.
- Abban az esetben, ha az eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes kifizetéséig fenntartják, az adásvételi szerződésnek az alábbiakat is tartalmaznia kell:
  - o Eladók az átruházott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatolnak. Eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes kifizetéséig fenntartják.

Eladók a szerződés aláírásával ahhoz járulnak hozzá, hogy vevők tulajdonjog-bejegyzési kérelméért az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján az eladók bejegyzési engedélyének magadásáig az illetékes földhivatal vegye nyilvántartásba és tartsa függőben.

o Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsönből eredő vételárrész kifizetését megelőzően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a letétbe helyezés tényét a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja a Bank részére.

(A függőben tartás határideje legfeljebb a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem földhivatali benyújtásának időpontjától számított 6 hónapig terjed.)

- A kölcsön és/vagy lakáscélú támogatások folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármely módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
- A szerződő felek hozzájárulása ahhoz, hogy a Bank az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy 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.

#### **Projekthittel finanszírozott, vagy használatbavételi engedéllyel nem rendelkező új építésű társasházi lakások vásárlása esetében az adásvételi szerződéssel kapcsolatos további követelmények:**

- Az kölcsönrel finanszírozott társasházi öröklakásnak az építés alatt álló társasház alapító okirata szerint várható, albetétesítés utáni helyrajzi számát, a társasházi öröklakás azonosítására alkalmas egyéb adatát, továbbá fel kell tüntetni, hogy a megvásárolni kívánt társasházi öröklakás – a társasházzá alapítás megghiúsulása esetén – az ingatlan egészében milyen arányú tulajdonrész képvisel.
- Az ügyfél önereje és a Bank által finanszírozandó vételárrész megfizetése az eladó által az adásvételi szerződésben megjelölt óvadéki számla javára, kizárólag átutalással történik. Az adásvételiszerződésben az eladó által a projektet finanszírozó banknál nyitott óvadéki számla számát kell megadni.
- Az eladó a vevő részére az adásvételi szerződésben per- igény- és tehermentes tulajdonjog megszerzését szavatolja és kötelezettséget vállal arra, hogy az utolsó vételárrész megfizetésével egyidejűleg a kölcsönrel finanszírozott albetétet tehermentesíti, azaz a projekthitel fedezetként az ingatlanra bejegyzett jelzálogjoga, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedélyt az albetétet illetően kiadja.
- Vevői nyilatkozat arról, hogy a vevő kifejezetten elismeri, és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa bankkölcsönből kiegyenlített vételárat az eladó kizárólag a Bank részére fizeti vissza, a Bank által megadott bankszámlaszámra.
- A vételár utolsó (kölcsönből finanszírozott) részének fizetési határideje nem lehet korábbi, mint a társasház bejegyzése.

#### **Az eladó jogán terhelt célingatlan tehermentesítése esetén a következő rendelkezés feltüntetését kérjük a szerződésben:**

A szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a földhivatal a későbbiek során benyújtásra kerülő törlési engedély(ek)et a felek külön nyilatkozata nélkül, a szerződésben tett rangsor megváltoztatására irányuló (rangsorcsere) kérelmük, hozzájárulásuk alapján legelőször intézze el, ezáltal az ingatlan a vevői tulajdonjog bejegyzése előtt, vagy azzal egyidejűleg tehermentesítse.

• **Ha a célingatlan tehermentesítése a Bank által folyósított kölcsönből történik**, akkor kölcsön folyósítására két részletben kerül sor. A Bank először a vevő által igényelt kölcsönből a zálogjogosult által kiadott fennálló tartozásigazoláson megjelölt összeget utalja el az igazoláson megjelölt zárolt bankszámlára. Az Eladó tudomásul veszi, hogy a tehermentesítést követően fennmaradó kölcsönösszeg csak azt követően kerül átutalásra az általa megjelölt bankszámlára, amennyiben a zálogjogosult a törlési engedélyt kiadja, és ez a földhivatalnál benyújtásra kerül. A benyújtást a törlési engedély földhivatal által érkeztetett példányával, az eljárási díj megfizetésének igazolásával és szelvényezett tulajdoni lappal szükséges a Bank felé igazolni. Az ingatlanon fennálló kölcsön végtörlesztése és a bejegyzett terhek törlésére irányuló kérelem beszerzése az eladó kötelezettsége.

#### **Az általános feltételeken túl CSOK Plusz Lakáshitel igénylése esetén az adásvételi szerződésnek a következő feltételeket is teljesítenie kell:**

- Az adásvételi szerződésben csak a támogatott személy szerepelhet vevőként. Házastársak esetén mindkét félnek bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie az ingatlan nyilvántartásban.
- A célingatlanon nem lehet haszonélvezeti- vagy használati jog, illetve ilyen jogok bejegyzése nem kérhető.

- A készpénzben megfizetett vételárrészlet nem haladhatja meg a teljes vételár – csere esetén a vételárkülönbözet – 10%-át.
- Használt lakás vásárlása esetén a lakás vételára nem haladhatja a Bank által megállapított forgalmi érték 20%-kal növelt értékét.
- Amennyiben a CSOK Plusz Lakáshitel a Gránit Banktól, a piaci hitelt másik pénzüintézettől igényli a vevő, akkor a vételár utolsó része a CSOK Plusz Lakáshitel összegéből kerül megfizetésre.
- A lakásnak az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában már rendelkeznie kell használatbavételi engedéllyel. Ez alól kivétel az olyan új lakás vásárlása, amely lakás a támogatási kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel már rendelkezik, de használatbavételi engedéllyel még nem, és amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, továbbá amelyet először értékesítenek természetes személy részére.

Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat:

- a megvásárlandó lakásra vonatkozóan semmilyen terhet, kivéve telki szolgalmi jog, társasházi tulajdonostársak javára szóló elővásárlási jog, a vevők által alapított haszonélvezeti jog, valamint a projektfinanszírozó keretbiztosítéki jelzálogjoga a teljes vételár kifizetéséig;
- a szerződés nem teljesítésének esetét kivéve elállási jog kikötést az utolsó vételárrészt finanszírozó kölcsön kifizetését követően;
- olyan felfüggesztő, vagy szerződésfelmondási feltételt, amely a szerződés érvénytelenségét vagy hatálytalanságát eredményezheti a kölcsön első részletének folyósítását követően.

**Gránit Bank Zrt.**

**Hatályos: 2024. január 1.**