



GRÁNIT BANK

TÁJÉKOZTATÓ

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

Tisztelt Ügyfelünk!

Ingatlan vásárlási célú hitelek 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.

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

- **Foglaló** vállalása esetén - a foglaló jogi természetéből adódóan a foglaló 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)
- A vételár megfizetésének határidejét (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 hozzájárulása a hitel folyósítása esetén ahhoz, hogy a Bank javára a kölcsöntőke és annak járuléka erejéig 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:
 - Eladók az átruházott ingatlan teher per és igénymentességéért szavatolnak. Eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes kifizetéséig fenntartják. Eladók a szerződés aláírásával ahhoz járulnak hozzá, hogy vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmét 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.
 - 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.)



GRÁNIT BANK

Projekthittelrel finanszírozott új építésű társasházi lakások 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 megíusulása esetén - az ingatlan egészében milyen arányú tulajdoni részilletőséget 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 adásvételi szerződésben 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 nyilatkozatot arról, hogy a vevő kifejezetten elismerti, 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.

Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja:

- a megvásárolandó 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 kikötését az utolsó vételárrészt finanszírozó kölcsönt kifizetését követően;
- olyan felfüggesztő, vagy bontó feltételt, amely a szerződés érvénytelenségét vagy hatálytalanságát eredményezheti a kölcsön első részletének folyósítását követően.

Gránit Bank Zrt.