

TÁJÉKOZTATÓ

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

Tisztelt Ügyfelünk!

Ingatlan vásárlási 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 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 kellei:

- 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 (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 kölcsönszerződés biztosítására a kölcsöntőke 130%-a erejéig önálló zálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül, valamint CSOK igénylése esetén a Magyar Állam javára a támogatási összeg erejéig jelzálogjog és 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 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.
 - 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



GRÁNIT BANK

A DIGITÁLIS BANK

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 meghiúsulása esetén - az ingatlan egészében milyen arányú tulajdoni részesítettséget képvisel.
- Az ügyfél önereje és a bank által finanszírozandó vételár rész 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 vételár rész 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.
- A vételár utolsó (kölcsönből finanszírozott) részének fizetési határideje nem lehet korábbi, mint a társasház bejegyzése és az albetétek megnyitása

• 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)e)t a felek külön nyilatkozata nélkül, a szerződésben tett rangsor megváltoztatására irányuló (rangsorcsere) kérelmük, hozzájárulásuk alapján legelőször intezze 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 tartozás igazoláson 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 Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) igénylése esetén az adásvételi szerződésnek az következő feltételeket is teljesítenie kell:

- Az adásvételi szerződésben csak a támogatott személy szerepelhet vevőként. Házastársak/élettársak 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 vételár részlet nem haladhatja meg a teljes vételár- csere esetén a vételár különbözet- 10%-át.
- Használt lakás vásárlása esetén a lakás vételára nem haladhatja a Bank által megállapított forgalmi érték 20 %-kal növelt értékét.

- Amennyiben a CSOK –ot a GRÁNIT Banktól, a piaci hitelt másik pénzüintézettől igényli a vevő, akkor a vételár utolsó része a CSOK 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 építtet, továbbá amelyet először értékesítenek természetes személy részére.

Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja:

- a megvásárolandó lakásra vonatkozóan semmilyen terhet, **kivéve** telki szolgálmi jog, társasházi tulajdonostársak javára szóló elővásárlási jog, a vevők által alapított hasznélvezeti 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.