

TÁJÉKOZTATÓ

az új építésű ingatlanvásárlás GRÁNIT NHP Zöld Otthon Lakáshittel történő finanszírozása esetére az adásvételi szerződéssel szemben támasztott általános követelményekről

A GRÁNIT NHP Zöld Otthon Lakáshitel (a továbbiakban: **Lakáshitel**) 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 Lakáshitel szerződés megkötéséhez.

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

A Lakáshitel kérelem benyújtásakor az igénylőnek már végleges, a jelen tájékoztatóban felsorolt követelményeknek megfelelő adásvételi szerződéssel kell rendelkeznie. A Lakáshitel igénylése iránti kérelmét benyújthatja az e dokumentum elvárásainak megfelelő előszerződés alapján is (a végleges adásvételi szerződés szerinti azonos tartalommal), azonban vállalnia kell, hogy a Lakáshitel kérelem befogadásakor a Bank által kiadott kötelező érvényű ajánlat dátumától számított 90 napon belül (ajánlat érvényessége) a végleges adásvételi szerződés földhivatali érkeztetett példányát benyújtja. A végleges adásvételi szerződés benyújtása (előszerződéssel történő igénylés esetén) Lakáshitel szerződés megkötésének feltétele.

Az adásvételi szerződés Bank által előírt kötelező tartalmi kellékei:

- Fogláló vállalása esetén - a fogláló jogi természetéből adódóan a fogláló visszakövetelése feltételeinek meghatározása során - javasoljuk figyelembe venni, hogy a Lakáshitel tényleges engedélyezése az adásvételi szerződés megkötését követően történik.
- A vételár egy része a Gránit Bank Zrt. által folyósított Lakáshitelből kerül kiegyenlítésre, mely a vételár legutolsó része. A Lakáshitel konkrét összegét is rögzíteni kell. Kérjük, hogy a Lakáshitel összegét 10.000,- Ft-ra kerekítse.
- A vételár Lakáshitelből finanszírozandó része átutalással kerül kiegyenlítésre az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlaszámra.
- A vételár megfizetésének határidejének meghatározása. (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 Lakáshitel folyósítása esetén ahhoz, hogy a Bank javára a Lakáshitel szerződés biztosítására a kölcsöntőke 130%-a erejéig önálló zálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül, valamint CSOK és adóvisszatérítési támogatás igénylése esetén a Magyar Állam javára a támogatási összegek erejéig jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül.

- Abban az esetben, ha az eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja, az adásvételi szerződésnek az alábbiakat is tartalmaznia kell:
 - o Eladó az átruházott ingatlan teher per és igénymentességéért szavatol. Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja. Eladó a szerződés aláírásával ahhoz járul hozzá, hogy vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 47/A. §(1) bekezdésének b) pontja alapján az eladó bejegyzési engedélyének magadásaig az illetékes Földhivatal vegye nyilvántartásba és tartsa függőben. A Bank **olyan adásvételi szerződést, amely tulajdonjog fenntartás esetén a függőben tartásra vonatkozó kérelmet nem tartalmazza, nem fogad el.** (Amennyiben a Lakáshitel folyósításáig a függőben tartás határideje (egyszer vagy többször) lejár, a lejáratkor az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd/közjegyző köteles a függőben tartásra vonatkozó kérelem ingatlan-nyilvántartásba történő ismételt benyújtására és az ismételt benyújtás tényét a Banknak a földhivatal által érkeztetett ingatlan-nyilvántartási kérelem másolati példányának benyújtásával igazolni köteles.)
 - o Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a letétbe helyezés tényét a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja a Bank részére. Az adásvételi szerződésben az eljáró ügyvédnek vállalnia kell, hogy a nála letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt a Lakáshitel folyósítástól számított 2 munkanapon belül az illetékes földhivatalba benyújtja. A Lakáshitel folyósításáról az ügyvédet az eladónak/vevőnek tájékoztatnia kell.
- A Lakáshitel 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 Lakáshitel igénylésével, a támogatás és/vagy Lakáshitel folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.
- Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell
 - o a használatbavételi engedéllyel rendelkező lakás esetén az érvényes hatósági energetikai tanúsítvány számát és a lakás energetikai besorolását, használatbavételi engedéllyel nem rendelkező lakás esetén a várható energetikai besorolását,
 - o a lakás alapterületét,
 - o a lakással együtt vásárolt tároló vagy gépkocsi beálló esetén ezek vételárának a lakástól elkülönített megbontását,
 - o a bruttó és nettó vételárakat és az ÁFA tartalmat és annak összegeit,
 - o a fizetési ütemezést és ezek összegeit,
 - o a Lakáshitelből finanszírozott utolsó vételárrészlet megfizetésének határidejét.
- Az új lakás vételára ingóságot nem tartalmazhat.

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

- a Lakáshitellel finanszírozott társasházi öröklakás vásárlása esetén az ingatlan a jelenlegi és a lakásnak 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 tulajdoni részzilletőséget 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 Lakáshitellel 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 elismerti, és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa a Lakáshitelből kiegyenlített vételárat az eladó kizárólag a Bank részére fizeti vissza, a Bank által megadott bankszámlaszámra.
- Az eladó jogán terhelt ingatlan tehermentesítése esetén a szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a földhivatal a későbbiek során benyújtásra kerülő törlési engedély(ke)t 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.

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 vételárrészlet nem haladhatja meg a teljes vételár esetén a vételár különbözet- 10%-át.
- 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 tartalmazhat:

- a megvásárolandó lakásra vonatkozóan semmilyen terhet, kivéve telki szolgalmi jog, társasházi tulajdonostársak javára szóló elővásárlási jog, valamint a projektfinanszírozó keretbiztosítéki jelzálogjoga a teljes vételár kifizetéséig;
- a szerződés nem teljesítésének esetét kivéve elállási jog kikötését az utolsó vételárrészt finanszírozó Lakáshitel kifizetését követően;
- olyan felfüggesztő, vagy bontó feltételt, amely a szerződés érvénytelenségét vagy hatálytalanságát eredményezheti a Lakáshitel folyósítását követően.