

TÁJÉKOZTATÓ

az új lakás építése GRÁNIT NHP Zöld Otthon Lakáshitellel történő finanszírozása esetére a generálkivitelezésű vállalkozási szerződésekkel 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 vállalkozási/generálkivitelezési (a továbbiakban: **Szerződés**) szerződéseket fogad el a Lakáshitel szerződés megkötéséhez.

A Bank az ügyfelek sikeres hiteligénylését mintaszerződés rendelkezésre bocsátásával is segíti. A mintaszerződés elérhetősége: https://granitbank.hu/upload/lakossag%20egyeb/Kivitelezesi_szerzodesminta_ZOP_epites.pdf

A generálkivitelezésű vállalkozási szerződés Bank által előírt kötelező tartalmi kellei:

- A Szerződő felek adatai:
 - természetes személy esetén: családi és utónév, lakcím + legalább kettő, a beazonosításhoz megfelelő adat (pl. születési hely idő, anyja neve, azonosító okmány neve, száma);
 - gazdálkodó szervezet esetén: cégnév, székhely, cégjegyzékszám / bírósági bejegyzési határozatszám, adószám, bankszámlaszám
- A kivitelezés határideje, ütemezése
- A vállalkozói díj(részletek) fizetésének módja, határideje (elkülönítve a Bank által folyósított támogatás és kölcsön összegétől) és forrása:
 - Önerő mértéke
 - Az egyes számlázási/fizetési szakaszok készültségi foka
 - Bank által folyósított összegek
 - NHP Zöld Otthon Lakáshitel összege
 - Családi Otthonteremtési Kedvezmény összege
 - Kamattámogatott kölcsön összege
 - adó-visszatérítési (5 % Áfa) támogatás összege
- Annak rögzítése, hogy a szerződés célja a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett NHP Zöld Otthon Program feltételeiben, valamint az irányadó jogszabályokban meghatározott, lakhatási igények kielégítésére alkalmas, energiahatékony, BB (azaz közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő) vagy annál jobb energetikai minőség szerinti besorolással rendelkező lakóház építési, szerelési munkálatainak teljeskörű, **kulcsrakész** elvégzése
- A folyósítás a megvalósult készültségi fok alapján szakaszosan, a Bank Üzletszabályzatában, az ÁSZF-ben és a Szerződésben meghatározott előfeltételi dokumentumok átvételétől számított 2 (kettő) banki munkanapon belül a Folyósítási Napon folyósítja az Adós/Támogatott részére. A folyósítás úgy történik, hogy a Bank a Kölcsönt a Megrendelő (Adós/Támogatott) számlatulajdonos Banknál vezetett [Bankszámlaszám] számú bankszámla javára átutalja a folyósítási feltételek maradéktalan teljesítését követően.
- Annak rögzítése, hogy a támogatás, illetve a Kölcsönösszeg Bank általi folyósítása szakaszosan az egyes folyósításokat közvetlenül megelőző helyszíni szemle keretében megállapított tényleges készültségi fok arányában történik, csökkentve a már korábban kifolyósított összegekkel. A **folyósítás** az előírt (70% mértékű) fizetett számlák bemutatását követően **utólagosan** történik.
- A szerződés tartalmazza, hogy Vállalkozó tudomással bír arról, hogy a Bank a lakóház felépítésének finanszírozását legkésőbb az erre irányuló kölcsönszerződés megkötésétől számított maximum 4 évig biztosítja azzal, hogy az első lehívásnak a Lakáshitel Szerződés megkötésének napjától számított 3 éven belül meg kell történnie.
- Felek tudomással bírnak arról, hogy Megrendelő legkésőbb a támogatási szerződés/kölcsönszerződés megkötésétől számított 4 (négy) éven belül használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal a Bank részére igazolni az építési munkálatok elvégzését.
- A szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a Megrendelő (Adós/Támogatott) a Bank által folyósított kölcsönöket és támogatásokat köteles a lakóház építésének finanszírozására fordítani.



GRÁNIT BANK A DIGITÁLIS BANK

- A Szerződésben rögzíteni szükséges továbbá, hogy a Felek tudomással bírnak arról, hogy a Megrendelőnek (Adósnak/Támogatottnak) a Bank felé (támogatások igénylése esetén) a teljes költségvetés készültségi foka szerinti, de minimum annak 70%-ról eredeti számlabenyújtási kötelezettsége van és köteles a Bank felé a számlák megfizetésének az igazolására is, melyek az egyes szakaszok folyósításának feltételei lesznek.
- A Szerződésnek tartalmaznia kell, hogy Vállalkozó abban az esetben jogosult számla kiállítására, ha az abban meghatározott készültségi szintet a felelős műszaki vezető írásban jóváhagyta és visszaigazolta.
- Ha a szerződés elállási jogot tartalmaz: Szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a Felek Kölcsönösszeg bármely részletének folyósítását követően kizárólag a GRÁNIT Bank Zrt. előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosultak megszüntetni, felbontani, vagy attól elállni. A szerződés módosítása esetén annak tartalmáról a szerződésmódosítás benyújtásával a Bankot tájékoztatni kell.
- Banki hozzájárulás hiányában a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
- Felek a szerződésben rögzítik a felelős műszaki vezető személyét.
- Vállalkozó rendelkezik a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13) Korm. rendeletben foglaltak szerint, megfelelő fedezetet tartalmazó szakmai felelősségbiztosítással, amely a jelen Szerződés megszűnését követő 3 éven belül bekövetkezett, a biztosító részére bejelentett, biztosítási eseménynek minősülő károkra fedezetet nyújt.
- A Vállalkozó köteles az E-napló pontos és folyamatos vezetésére.
- Felek hozzájárulása, hogy a Bank a felek által kötött szerződést megismerhesse és abból 1 (egy) másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Megrendelő kölcsönigénylésével, folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.
- Bank részére a Vállalkozó által kiállított számlaként az építési engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentését legfeljebb 6 (hat) hónappal megelőzően kiállított számla fogadható el.
 - az Adós saját anyagi eszközeinek és egyéb pénzügyi forrásainak felhasználását a Bank által előírt és az Adós által vállalt készültségi fok elérésével kell igazolni. Az önerő beépítését a Bank helyszíni szemle keretében ellenőrzi. A Kölcsön összegének utolsó 10 %-a csak a jogerős használatbavételi engedély, vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi, vagy bejelentéshez kötött épület feltüntetésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány, valamint az NHP ZOP feltételeinek megfelelő energetikai tanúsítványának bemutatása és a munkálatok elvégzését igazoló helyszíni szemle rendelkezésre állása esetén kerülhet sor. A Vállalkozó köteles az NHP ZOP feltételeinek megfelelő lakóház felépítésére és ennek igazolására az utolsó számla kiállítása előtt az épület végleges energia tanúsítványának a Megrendelő (Adós/Támogatott) felé történő átadására.
 - A Vállalkozónak az építkezést oly módon kell folytatnia, hogy az építkezés a szerződésben meghatározott időpontig befejezésre kerüljön. Az építkezés során mindazokat az előírásokat, amelyeket az érvényes építési engedély tartalmaz, a Vállalkozónak be kell tartania. A Bank vagy megbízottja jogosult a Kölcsönrel finanszírozott építési munka szerződésszerű teljesítését - akár a helyszínen is - ellenőrizni, és a Vállalkozó és a Megrendelő (Adós/Támogatott) köteles ennek lehetőségét biztosítani, és minden szükséges felvilágosítást megadni.

Az általános feltételeken túl Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) igénylése esetén:

Új lakás építése esetén mind az otthonteremtési kamattámogatott kölcsön, mind a családi otthonteremtési kedvezmény együttes összege nem haladhatja meg a **kérelem benyújtásakor** az épület készültségi fokának megfelelő, az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költséget.

Amennyiben az új lakás építése, vagy használt lakás bővítése során bontott anyagok is felhasználásra kerülnek, úgy ezeknek az építőipari kivitelezési tevékenység felelős műszaki vezetője által írásban igazolt értékéig a számla benyújtási kötelezettség csökkenthető. E csökkentés mértéke nem haladhatja meg a számlával igazolandó bekerülési költség 20%-át.

A felek tudomással bírnak arról, hogy a CSOK készültségi fokkal arányos szakaszos folyósítását megelőzően a készültségi fok feltételeinek teljesítését a Bank a helyszínen és az adott készültségi foknak megfelelő, a Bank által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség **legalább 70%-áról** – a műszaki készültség szerinti arányban – kiállított, **fizetett** és a Bank által elfogadott számlák bemutatásával ellenőrzi.



GRÁNIT BANK A DIGITÁLIS BANK

Az adóvisszatérítési támogatás (ÁFA-támogatás) a generálkivitelezéssel épülő, legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű, új, egylakásos lakóépület CSOK-igénnyelssel együttes építésére az elfogadott költségvetésben szereplő 5 %-os ÁFA tartalom összegére igényelhető a benyújtott és fizetett számlák alapján.

A felek tudomással bírnak arról, hogy:

- a támogatások folyósítása szakaszos és utólagos és a hitelek és egyéb támogatások folyósításával együtt történik.

- a lakáskölcsönök, a CSOK és az ÁFA támogatás utolsó 10%-át a bank csak a lakóház használatbavételi engedélyének, vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi, vagy bejelentéshez kötött épület feltüntetésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványának, valamint az NHP ZOP feltételeinek megfelelő energetikai tanúsítványának bemutatása és a munkálatok elvégzését 100 %-ban igazoló helyszíni szemle megtörténte után folyósítja az Megrendelő (Adós) számára, amennyiben az előírt 70%-os számlabenyújtási feltételt is teljesítette.