

Az adásvételi szerződéssel szemben támasztott általános követelmények lakossági ügyfelek részére

Az **adásvételi szerződés** tartalmával kapcsolatban, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek a 2009. évi LVI. törvény által megállapított és 2009. október 1. napján hatályba lépett módosításaira figyelemmel, az alábbi **elvárásokat** fogalmazza meg Társaságunk annak érdekében, hogy a hitelbírálati folyamat és a kölcsönösszeg folyósítása gyorsabban lefolytatható legyen. A jelen tájékoztató nem törekszik arra, hogy az adásvételi szerződésekkel kapcsolatban támasztott jogszabályi követelményeket teljes egészében visszatükrözze, hiszen ezen szabályok megfelelő alkalmazása – figyelemmel az egyes tényállások sajátosságaira - az okiratszerkesztő jogi képviselők feladata.

Kijelentjük, hogy **Társaságunk a kölcsönbírálati eljárás során fenntartja magának a jogot**, hogy a már megkötött adásvételi szerződések módosítását (és a módosított szerződések ingatlan-nyilvántartási érkeztetését) **kezdeményezze**.

Társaságunk – amennyiben a biztosítéki célra felajánlott ingatlan a kölcsön felhasználásával megszerezni kívánt ingatlan – az adásvételi szerződés tekintetében a következő elvárásokat támasztja. Az adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény [továbbiakban Inyvtv.] 39. § (3) bekezdés f) pontja szerinti, illetőleg az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti, a gyakorlat által **„függőben tartásos eladásnak”** nevezett jogintézmény igénybevétele mellett kell megkötésre kerülni. Ezen jogszabályi rendelkezések értelmében a szerződő Felek már az adásvételi szerződésben rögzítik hogy a **Vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséhez szükséges ügynevezett bejegyzési engedélyt egy későbbi időpontban, de legfeljebb az okirat (adásvételi szerződés) ingatlanügyi hatósági benyújtását követő 6 hónapon belül nyújtja be a nyilvántartást végző földhivatalhoz. Mindezek mellett szükséges kérni a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzését engedő jognyilatkozat földhivatali beadásáig, de legfeljebb 6 hónapos határideig az illetékes Földhivatal tartsa függőben a tárgybeli beadvány elintézését.**

Amennyiben a Felek az adásvételi szerződést nem a fentiek szerint hivatkozott függőben tartás jogintézményének az igénybe vétele mellett kötik meg (pl.: *kéri a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését*) akkor a tárgybeli ingatlant fedezeti ingatlanként nem, csak célingatlanként áll módunkban elfogadni. Abban az esetben, ha a Vevő(k) tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az Eladók már az adásvételi szerződésben hozzájárulnak, akkor a jelen tájékoztatóban foglaltakat értelemszerűen kell alkalmazni, vagyis ez esetben a függőben tartás kikötése nem bír jelentőséggel.

Abban esetben, ha az adásvétel tárgyát képező ingatlan teherlapján számos, a folyósítandó kölcsönből kielégítendő tartozás biztosítéka szerepel, akkor ez esetben nem szükséges a függőben tartás jogintézményének az alkalmazása, ugyanakkor ezekben az esetekben Társaságunk minden esetben az eljáró ügyvéd letéti számlájára folyósítja a kölcsönt, aki egyrészt köteles a fennálló terhek törléséről gondoskodni, továbbá kötelezettséget kell vállaljon a Társaságunkkal kötendő letéti szerződésben a Társaságunkat megillető zálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének az ügyintézésére.

Amennyiben az ingatlant – több, a tulajdonjog átruházása során törölni kívánt – jogok (pl.: jelzálogjog, hasznélvezeti jog, végrehajtási jog), illetőleg jogilag jelentős tények terhelik (pl.: elidegenítési és terhelési tilalom,) ott kérjük, hogy a szerződő Felek már az adásvételi szerződésben rendelkezzenek az esetlegesen szükséges rangsor cseréhez való hozzájárulásukról, illetőleg a szerződésben vállaljanak kötelezettséget arra, hogy a terhek törléséhez szükséges rangsor cserét igénylő jognyilatkozataikat – az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak megfelelő okirati kellekkel ellátott módon - haladéktalanul megteszik.

Kérjük, hogy az Eladók a tulajdonjog bejegyzését engedő jognyilatkozatot, minden esetben – a végleges adásvételi szerződés megkötésekor - helyezték az okiratszerkesztő ügyvédnél vagy közjegyzőnél letétbe. A tárgybeli letétbehelyezésről, illetőleg a tárgybeli jognyilatkozatnak az onnan való kiadás módjáról szerződő Felek nyilatkozzanak az adásvételi szerződésben. A kölcsön folyósításának a feltétele a Vevők által önerőként fizetendő vételárrészeklet igazolt megfizetése.

Társaságunk csak **végleges** adás-vételi szerződés alapján folyósít bármilyen típusú kölcsönt ügyfelei részére. Ezen elvárásunk a kölcsönszerződésben mint kifizetési feltétel szerepel.

Kérjük, az adásvételi szerződésben (vagy annak alapján kiállított külön okiratban) rögzíteni, hogy a Vevők által önerőként teljesített utolsó vételárreszlet megfizetését követően, a tárgybeli adásvételi szerződéstől az Eladó(k) csak a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. írásbeli hozzájárulása mellett állhat(nak) el. Amennyiben Vevő(k) részére az adás-vételi szerződésben megállapított teljesítési határidő előbb jár le mint amilyen időpontra Társaságunk fizetést teljesít, akkor minden esetben megköveteljük az Eladó(k) - legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt - jognyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a tárgybeli jogügylettől nem áll szándékában elállni, továbbá arról, hogy a Vevői késedelem tekintetében esetlegesen keletkezett igényei már kielégítést nyertek és a fedezeti ingatlan tekintetében semmilyen jogérvényesítési szándéka nem áll fenn. Eladó köteles nyilatkozni arról, hogy Társaságunkat megillető jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem gátolja és a tárgybeli eljárás lefolytatásához hozzájárulását adja.

Amennyiben az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll és az adásvételi szerződéssel csak az ingatlan egyik eszmei tulajdoni hányada az érintett, akkor ez a tulajdoni hányad csak abban az esetben fogadható el fedezeti ingatlannak, ha minden részletre (földhasználat, bejárési jogok, költségek viseléséről szóló megállapodás, stb.) kiterjedő, ügyvéd által ellenjegyzett használati megállapodást kötöttek az ingatlan tulajdonosai az ingatlan használatáról.

Közös tulajdonban álló ingatlan értékesítése esetén az elővásárlási jogra vonatkozó jogszabályi és jogalkalmazói (különösen a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 9. számú állásfoglalása – PK 9.) rendelkezések megtartásának az igazolását kéri Társaságunk.

Az adásvételi szerződésekkel összefüggésben felhívjuk a kölcsönkérelmet előterjesztő szerződő feleink figyelmét arra, hogy a lakás-takarékpénztári szerződés szerinti szerződéses összeg felhasználását akkor tudjuk lakáscélú felhasználásnak tekinteni, ha az állami támogatást igénybe vevő (a szerződő vagy a kedvezményezett) által az adásvétellel megszerezni kívánt ingatlan tulajdoni hányadára eső vételár legalább a szerződéses összeget eléri.

Kérjük, hogy az adásvételi szerződésekben meghatározott teljesítési határnapok megállapításánál vegyék figyelembe, hogy áthidaló, illetőleg azonnali áthidaló kölcsönök esetében a hitelbírálati eljárás legalább 60 nap, a kölcsönkérelemnek Társaságunk székhelyére való érkezésétől számítottan, lakáskölcsönök esetében ez az időszak szintén legalább 60 nap, azzal, hogy a kölcsön összegének a kifizetésére a kiutalást követő legkevesebb 10 nap után kerül sor.