

Adásvételi szerződéssel szembeni követelmények - Aegon Lakástakarék Zrt. -

Amennyiben Ön az Aegon Lakástakarék Zrt. (továbbiakban: Lakástakarék/Aegon Lakástakarék) részére a kiutalás során úgy nyilatkozott, hogy a szerződéses összeget, vagy annak egy részét **lakótelek vásárlására, lakás, családi ház, vagy tanyai lakóingatlan vásárlására, vagy cseréjére** kívánja felhasználni, úgy a lakáscél igazolásához – többek között – megfelelő alaki és tartalmi követelményekkel rendelkező adásvételi szerződést, vagy a tulajdonjog visszterhes átruházására irányuló egyéb okiratot (pl. csereszerződést) kell benyújtania.

A tulajdonjog visszterhes átruházására irányuló - adásvételi szerződésnek nem minősülő – egyéb okiratok (pl. csereszerződés) esetében jelen tájékoztatót az okirat sajátosságaiból fakadó eltérésekkel kell alkalmazni!

A jelen tájékoztató az **adásvételi szerződés alaki és tartalmi követelményeire** vonatkozó kötelező szabályokat és a Lakástakarék által támasztott egyéb elvárásokat foglalja össze a gyors és hatékony ügyintézés és a lakáscél megfelelő igazolása érdekében.

A jelen tájékoztató célja, hogy iránymutatást adjon az Aegon Lakástakarék által az adásvételi szerződésekkel kapcsolatban elvárt követelményekről. **Ezért javasoljuk, hogy a jelen tájékoztatót az adásvételi szerződés elkészítése előtt juttassa el az okiratot szerkesztő ügyvéd/közjegyző részére.**

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a jelen dokumentumban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek azzal, hogy az abban foglaltak megfelelő alkalmazása, illetve az adásvételi szerződésre vonatkozó, jogszabályban előírt követelményeknek a betartása az okíratszerkesztő ügyvéd/közjegyző feladata.

A Lakástakarék a lakáscél igazolásának elbírálása, és a hitelbírálati eljárás során fenntartja magának a jogot, hogy a már megkötött adásvételi szerződések módosítását kezdeményezze.

I. Az ingatlan adásvételi szerződés kötelező formai kellékei

- a) **Írásbeliség:** Az ingatlan adásvételi szerződés kizárólag írásban érvényes, és **ügyvéd** által ellenjegyzett magánokiratba (továbbiakban: ügyvéd által készített adásvételi szerződés), vagy **közjegyző** által készített közokiratba kell foglalni.
- b) **Ügyvéd által készített adásvételi szerződés esetén az ügyvédi ellenjegyzés** esetén a szerződésben szerepelni kell az eljáró ügyvéd nevének, aláírásának, irodája székhelyének, az ellenjegyzés időpontjának, és az „ellenjegyzem” megjelölésnek, valamint hagyományos és száraz bélyegzője lenyomatának, mind az eredeti, mind a másolati példányokon. (Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének feltétele a szárazbélyegző lenyomata.) Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha az eladó jogtanácsos által képviselt szervezet. Nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, jogtanácsos, illetőleg a közokiratba foglaló közjegyző szerződő félként van feltüntetve.
- c) **Nyilvánvaló azonosíthatóság és aláírás:** A felek aláírásának az ingatlan – nyilvántartásról szóló törvény értelmében nyilvánvalóan azonosíthatónak kell lennie. A nyilvánvaló azonosíthatóság azt jelenti, hogy a felek aláírásuk alatt, olvashatóan megjelölték saját nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (pl.: Eladó, Vevő, Haszonélvező, Meghatalmazott)

Abban az esetben, ha az adásvételi szerződésben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli, úgy a jogszabályok által az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségnek megfelelő, a földhivatal által érkeztetett meghatalmazás egy eredeti példányának csatolása is szükséges a szerződéshez.

- d) Több lapból álló okiratra vonatkozó feltételek:** Több lapból álló adásvételi szerződés esetén a lapokat folyamatos sorszámozással kell ellátni, valamint a szerződő felek, az ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek eredeti kézjegyét kell, hogy tartalmazza az okirat minden egyes lapján.
A szerződő felek kézjegyét az okirat lapjainak nem kell tartalmaznia, ha az okirat lapjait a szerződő felek által az erre meghatalmazott kézjegyével látta el.

e) Keltezés helye és ideje

II. Az adásvételi szerződés kötelező, illetve javasolt tartalmi elemei

a) Szerződő felek adatai

Magánszemély esetén

- családi és utónév
- születési családi és utónév
- születési hely és idő
- anyja születési családi és utóneve
- lakcíme
- személyazonosítója
- állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat

Nem természetes személy esetén (amennyiben az eladó nem magánszemély)

- név vagy cégnév
- statisztikai azonosító
- székhely
- cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma
- törzsszám/ nyilvántartási szám

b) Az érintett ingatlan(ok) pontos megjelölése

- település neve
- természetbeni cím (utca, házszám)
- helyrajzi szám
- az átruházással érintett eszmei tulajdoni hányad, valamint a vevők tulajdonszerzésének az aránya
- az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az ingatlan megnevezését és az épület fő rendeltetés szerinti jellegét (tulajdoni lap I. rész pl.: kivett lakóház és udvar).
Felhívjuk a figyelmet, hogy lakáscélú felhasználásként csak **lakótelek** vásárlása, **lakás**, **családi ház vagy tanyai lakóingatlan** vásárlása, cseréje fogadható el!

c) A jogváltás (átruházás) jogcíme (adásvétel, csere):

A szerződésnek tartalmaznia kell továbbá a **jogváltás jogcímét (adásvétel, csere)** és rendelkeznie kell a **tulajdonjog bejegyzést engedő jognyilatkozat** megadásának a feltételeiről, továbbá annak ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz való eljuttatásának a módjáról és feltételeiről.

Az eladók tulajdonjogának a **vételár teljes kifizetéséig tartó fenntartása** esetén kérjük -, hogy az eladók a tulajdonjog bejegyzését engedő jognyilatkozatot, a végleges adásvételi szerződés megkötésekor helyezték az okiratszerkesztő ügyvédnél vagy közjegyzőnél letétbe. Erről a letéteményesnek (ügyvédnek) letéti igazolást szükséges kiállítania, amelynek egy eredeti példányát a kiutalást megelőzően be kell nyújtani a Lakástakarékhoz.

Ha az adásvételi szerződésben **az eladó a tulajdonjogát fenntartja**, akkor az adásvételi szerződés az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint „függőben tartásos eladásnak” nevezett jogintézmény igénybevétele mellett kerüljön megkötésre. Ezen jogszabályi rendelkezések értelmében a szerződő felek már az adásvételi szerződésben rögzítik, hogy Vevő(k) tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséhez szükséges ügynevezett bejegyzési engedélyt egy későbbi időpontban, de legfeljebb az okirat (adásvételi szerződés) ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követő 6 hónapon belül nyújtják be az ingatlan-nyilvántartást végző földhivatalhoz. Mindezek mellett az ingatlan-nyilvántartási kérelem I., II. megnevezésű okiratban kérni szükséges a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzését engedő jognyilatkozat földhivatali beadásáig, de

legfeljebb 6 hónapos határidőig az illetékes Földhivatal tartsa függőben a tárgybeli beadvány elintézését.

d) Vételárral kapcsolatos rendelkezések:

A szerződésnek tartalmaznia kell a **vételár összegét, megfizetésének határidejét és kiegyenlítésének módját, forrásait és ütemezését.**

Az Aegon Lakástakarék által folyósított összegből fizetendő vételárrész adásvételi szerződésben meghatározott *teljesítésének határideje* a folyósításáig nem telhet le.

A szerződésnek tartalmaznia kell, hogy **az Aegon Lakástakarék Zrt. által folyósított összeg az ezen felüli önerő teljesítését követően kerülhet kiegyenlítésre.** Az Aegon Lakástakarék Zrt. által folyósított összeget kérjük megjelölni az adásvételi szerződésben.

A lakáskölcsön folyósításának feltétele az eladó(k) teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozata, amely szerint a vevő maradéktalanul megfizette az ingatlan vételárának a Lakástakarékpénztár által folyósított kifizetésre kerülő összegben felüli részét és megadják a jogszabályban meghatározott alakban a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges engedélyt.

A Lakástakarék a lakáscélú felhasználás igazolásaként adásvételi szerződés vagy a tulajdonjog visszerhes átruházására irányuló egyéb okirat alapján a **vételár önerejének a kifizetéséről szóló olyan okiratot fogad el**, amely az elfogadott kiutaláshoz tartozó kiutalási értesítő dátumát, illetve felmondással történő megszűnés esetén a felmondásról szóló nyilatkozat lakástakarékpénztárhoz való megérkezésének napját követően keletkezett. (215/1996. (XII.23.) Korm. rendelet 7.§ (5) bek)

Az adásvételi szerződésben, a Aegon Lakástakarék Zrt. által folyósítandó összeg meghatározása során figyelembe kell venni, hogy:

- a kifizetésre kerülő összeg a kiutalási időszakban módosulhat (pl. állami támogatás jóváírással, vagy betétfizetéssel növekedhet, míg a meg nem fizetett díjak, költségek csökkenthetik a kiutalásra kerülő összeget), illetve
- lakáskölcsön igénylése során az igényelt szerződéses összeget csökkenthetik a díjtáblázatban meghatározott díjak/költségek,
- lakáscélú felhasználásként maximum a szerződéses összeg fogadható el.

Amennyiben lakáselőtakarékossági szerződés alapján az ügyfél részére **kevesebb összeg nyújtható, mint amit az adásvételi szerződés tartalmaz**, akkor az adásvételi szerződést nem szükséges módosítani, amennyiben az Aegon Lakástakarék Zrt. felé igazolásra kerül, hogy az adásvételi szerződésben foglalt vételár Aegon Lakástakarék Zrt. által folyósítandó összeg meghaladó része az eladó részére megfizetésre került. Erről a lakás eladójának teljes bizonyító erejű magánokirat, illetve közokirat formájában kell nyilatkoznia, vagy ha a szerződés szerint ügyvédi letéti számlára kell utalni a vételárat, úgy a letétkezelő ügyvédnek kell nyilatkoznia letéti igazolás formájában, hogy a vevő a hiányzó vételár részletét - amennyivel kevesebb összeg folyósítható - az eladó részére kifizette, vagy az eljáró ügyvédnél ügyvédi letéti számlára befizette. A fenti igazolásokat legkésőbb a folyósítás előtt be kell nyújtania az Aegon Lakástakarék Zrt. részére.

A fentiekre tekintettel az adásvételi szerződésben rendelkezni kell arról, hogy amennyiben a kiutaláskor az adásvételi szerződésben meghatározott összeghez képest alacsonyabb összeg folyósítható Aegon Lakástakarék Zrt. által, úgy a Vevő a különbözetet önerőből jogosult és köteles az Eladónak teljesíteni. Kérjük, hogy az adásvételi szerződésben rendelkezzenek ezen önerő megfizetésének, és a megfizetés Aegon Lakástakarék Zrt. felé történő igazolásának módjáról.

Szükséges az adásvételi szerződésben annak rögzítése, hogy a Lakástakarék közvetlenül az eladó részére átutalással fizeti meg a folyósítandó összeget. A vételárrész teljesítésére megjelölt **fizetési számla illetve egyéb számla számát (pl: bankszámla, letéti számla), és számla tulajdonosának a nevét is meg kell adni a szerződésben, illetve rendelkezni kell a kifizetés egyéb körülményeiről.**

Házipénztárból történő készpénzkifizetésre nincs lehetőség a Lakástakaréknál.

Több eladó esetén meg kell határozni a Lakástakarék által folyósított összegből fizetendő vételárrész eladók, illetve a haszonélvezeti eladó(k) közötti megoszlását, kivéve, ha a haszonélvező ellenérték nélkül mond le a haszonélvezeti jogáról, ez utóbbi esetben ezt a tényt kell rögzíteni a szerződésben. Több eladó esetén természetesen lehetőség van arra, hogy csak az egyikük számláját jelöljék meg teljesítés helyéül, azonban ebben az esetben tartalmaznia kell a

szervződésnek, hogy az eladó(k), illetve a haszonélvezeti eladó(k) az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezűkhöz történő teljesítésnek ismerik el.

e) Egyéb jog vagy tény pontos megjelölése

Kérjük, hogy az adásvételi szerződés tartalmazzon utalást az ingatlan teherlapján esetlegesen szereplő jogokról, illetőleg jogilag jelentős tényekről.

A szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az Aegon Lakástakarék általi folyósítást követően egyik fél **sem jogosult az Aegon Lakástakarék írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani.** Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez az Aegon Lakástakarék Zrt. írásban hozzájárul. Az Aegon Lakástakarék írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Amennyiben az adásvételi szerződésben szereplő felek között **korlátozottan cselekvőképes, vagy cselekvőképességében teljesen korlátozott** kiskorú, vagy gondokolt személy is szerepel, ÉS a nevükben eljáró törvényes képviselő/gyám/gondnok jognyilatkozatához a gyámhatóság jóváhagyása szükséges, úgy a gyámhatósági hozzájárulást tartalmazó határozat is szükséges az érintett jognyilatkozat érvényességéhez.

f) További általános követelmények

A Lakástakarék csak **végleges adás-vételi szerződés** alapján teljesít kiutalást, illetve végez hitelbírálatot. Azaz előszerződés vagy szándéknyilatkozat nem fogadható el.

A lakáselőtakarékossági szerződés szerinti összeg kifizetéshez szükséges a tárgybeli adásvételi szerződésnek, illetőleg annak esetleges módosításainak a **földhivatalhoz történő benyújtása és a földhivatal általi érkeztetés okirattal történő igazolása** a Lakástakarék felé. A lakáscél igazolásához benyújtandó további iratokat a jelen tájékoztató III. pontja tartalmazza.

A Lakástakarék nem finanszíroz **visszavásárlási joggal terhelt, ill. per alatt álló ingatlant**, azon esetben sem, ha a per feljegyzésének törlése 60 (hatvan) napon belül kelt. Ez alól a szabály alól kivételt képeznek a települési önkormányzatok javára bejegyzett visszavásárlási joggal terhelt ingatlanok, abban az esetben, hogy ha az érintett önkormányzat nyilatkozatban vállalja, hogy amennyiben él ezen jogával, akkor a vételárat a kölcsön erejéig a Lakástakarék felé fizeti meg.

Amennyiben az **ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll** és az adásvételi szerződéssel csak az ingatlan egyik eszmei tulajdoni hányada az érintett, akkor az ilyen eszmei tulajdoni hányadot fedezeti ingatlanként csak abban az esetben tudjuk elfogadni, ha minden részletre (földhasználat, bejárési jogok, költségek viseléséről szóló megállapodás, stb.) kiterjedő, ügyvéd által ellenjegyzett használati megállapodást kötöttek az ingatlan tulajdonosai az ingatlan használatáról, továbbá a tárgybeli okiratot a Lakástakarék részére bemutatták.

Közös tulajdonban álló ingatlan értékesítése esetén, az adásvételi szerződésen kívül, a Lakástakarék kéri, hogy a tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát is igazolják a Lakástakarék részére. A lemondó nyilatkozatot eredeti példányban, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan kell benyújtani. Másolati példány benyújtása esetén a másolat hitelességét ügyvéd vagy más hivatalos szerv ellenjegyzésével kell igazolni. Az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatot az adásvételi szerződés is tartalmazhatja. A tárgybeli jognyilatkozatokat akkor kérjük benyújtani, ha nem a tulajdonostársak egyike a vevő.

g) Határidők és az állami támogatás lakáscélú felhasználással összefüggő szabályok

Kérjük, hogy az adásvételi szerződésekben meghatározott **teljesítési határnapok és határidők** megállapításánál vegyék figyelembe, hogy a kifizetés legkorábban a kiutalási időszakot követő 15 napon belül történhet, amennyiben a lakáscél előzetes igazolásához szükséges dokumentumok, illetve a hitelbírálat, illetve a folyósítási feltételek teljesültek.

Ha a Vevő(k) részére az adásvételi szerződésben megállapított teljesítési határidő előbb jár le, mint amilyen időpontra a Lakástakarék a fizetést teljesítheti, akkor kérjük, hogy szerződő felek az adásvételi szerződés szerinti, teljesítési határidőt módosítsák és az erről szóló szerződésmódosítást csatolják mind a Lakástakarék, mind az eljáró földhivatal részére.

Amennyiben felek a tárgybeli adásvételi szerződést nem tudják módosítani, akkor a Lakástakarék kéri, hogy Eladó(k) és Vevő(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 a Lakástakarékot megillető jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem gátolja és a tárgybeli eljárás lefolytatásához hozzájárulását adja.

Az állami támogatás lakáscélú felhasználása tekintetében fontos, hogy a tulajdonjogot (állagjogot) megszerző Vevő azonos legyen az állami támogatásra jogosult személlyel vagy annak közeli hozzátartozójával. Kiemelendő, hogy a vevőnek legalább az igényelt szerződéses összeggel megegyező arányú tulajdoni hányadot kell szereznie.

III. Lakáscélú felhasználás igazolása

A lakáscélú felhasználás igazolásához **szükséges benyújtani** a Lakástakarékhoz az alábbiakat: (Üzletszabályzat 11.1.3. pont)

- (a) Az igénybe vett összeg felvételét megelőzően:
- (i) a megvásárolni illetve csere útján megszerezni kívánt ingatlan tulajdoni lapjának 30 napnál nem régebbi hiteles másolatát;
 - (ii) a jogszabály által előírt formában és tartalommal - a földhivatal által érkeztetett – adásvételi szerződést, vagy a tulajdonjog visszerthes átruházására irányuló egyéb okirat *eredeti példányát*;
 - (iii) a jogszabály által előírt formában a vételár kifizetéséről szóló okiratot, ha azt az előző (ii) pont szerinti okirat nem tartalmazza; és
 - (iv) a jogszabály által előírt formában, a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének engedélyét az alábbi módon:
 - a letéket kezelő ügyvéd írásbeli nyilatkozatát arról, hogy a bejegyzési engedélyt tartalmazó okiratot letétként átvette azzal az utasítással, hogy azt a vételár teljes összege megfizetésének igazolása esetén a vevőnek adja ki vagy az illetékes földhivatalhoz nyújtsa be (*letéti igazolás*);
 -(A Lakástakarékpénztár a tulajdonjog bejegyzési engedély rendelkezésére állásának a fentiekől eltérő módon való, hitelt érdemlő igazolását is elfogadja.)
- (b) Az igénybe vett összeg felvételét követő 120 napon belül a vételár teljes kiegyenlítésének igazolását tartalmazó okiratot, valamint a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének tényét igazoló 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolatot.

IV. A jelzálogjogra vonatkozó rendelkezések lakáskölcsön nyújtása esetén

A Lakástakarékpénztár a Lakáskölcsön visszafizetésére irányuló követelése biztosítására ingatlant terhelő **jelzálogjog** alapítást fogad el.

Jelzálog tárgyaként főszabály szerint **tehermentes ingatlant fogadható el**.

A Lakástakarékpénztár kivételesen **jogosult elfogadni nem tehermentes ingatlant is**, ha az ingatlan egyedi jellemzői és már meglévő terhei figyelembe vételével alkalmas arra, hogy abból az Adós nem fizetése esetén kielégítést nyerjen. A Lakástakarékpénztár a Kölcsönigénylő Nyilatkozat és az ahhoz csatolt iratok alapján hitelbírálatot végez. A hitelbírálat célja a Lakáskölcsön nyújtásának és a várható visszafizetés feltételeinek vizsgálata.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a felek **előzetes hozzájárulását az Aegon Lakástakarék Zrt. jelzálogjogának bejegyzéséhez**. Így a szerződésben rendelkezni kell arról, hogy a felek a kölcsön folyósítása esetén hozzájárulnak ahhoz, hogy az Aegon Lakástakarék Zrt. javára a folyósított összeg erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre. A vevő a jelzálogjog biztosítására az adott szerződési kikötéssel az Aegon Lakástakarék Zrt. javára elidegenítési és terhelési tilalmat alapít, amelynek feljegyzését kérik az illetékes földhivaltaltól.

Jelen tájékoztató kizárólag az adásvételi szerződéssel kapcsolatos elvárásokat tartalmazza, így a lakáskölcsön nyújtásának feltételeit nem. A lakáskölcsönnel kapcsolatos feltételeket, illetve a folyósítással kapcsolatos egyéb információkat az Üzletszabályzat, illetve a Lakáskölcsön tájékoztató tartalmazza, amelyek a Lakástakarék honlapján is elérhetők www.aegonlakastakarek.hu.