

Tisztelt Ügyfelünk!

Köszönjük, hogy ingatlancélja megvalósításához a Duna Takarékszövetkezet Bank Zrt-t választja partneréül. Az alábbiakban összefoglaljuk Önnek az adásvételi szerződéssel (illetve tulajdonjogot átruházó szerződéssel) kapcsolatos általános kéréseinket, hogy a banki ügyintézés gyorsabb és egyszerűbb legyen az Ön számára. A Bank kizárólag az alábbi tájékoztatónak megfelelően elkészített szerződéseket/használati megállapodásokat fogadja el a kölcsön- illetve támogatási kérelmekhez.

Kérjük, az adásvételi szerződés, tulajdonjogot átruházó szerződés vagy a használati megállapodás elkészítése előtt, e tájékoztatót jutassa el a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédje részére!

Amennyiben új- vagy használt lakás vásárlásának finanszírozásához a DUNA TAKARÉK BANK Zrt. (a továbbiakban: Bank) által nyújtott hitelt, lakáscélú kölcsönt (a továbbiakban együttesen: kölcsön) vagy lakáscélú állami támogatást/kedvezményt (a továbbiakban: támogatás) kíván igénybe venni, úgy szükséges a megfelelő alakisággal és tartalmi elemekkel rendelkező, valamennyi fél által aláírt adásvételi vagy más tulajdonjogot átruházó szerződés illetve szükség esetén használati megállapodás Bankhoz történő benyújtása.

A jelen dokumentumban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, az egyedi esetek sajátosságára tekintettel a Bank a felsorolt feltételektől eltérő, vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírhatja.

I.

Adásvételi szerződés (illetve tulajdonjogot átruházó szerződés) elvárt tartalmi elemei a DUNA TAKARÉK BANK Zrt-nél elérhető kölcsönök, támogatások esetén

1. Az adásvételi szerződés kötelező formai kellékei

- **Az adásvételi szerződés kizárólag írásban érvényes és ügyvédnek vagy kamarai jogtanácsosnak kell ellenjegyeznie** (vagy azt közjegyzői okiratba szükséges foglalni). Ellenjegyzés esetén szerepelni kell a szerződésben az ellenjegyző személy nevének, aláírásának, kamarai azonosító számának, irodája székhelyének, az ellenjegyzés helyének és időpontjának, és az „ellenjegyzem” megjelölésnek, valamint az ellenjegyző hagyományos és száraz bélyegzője lenyomatának, mind az eredeti, mind a másolati példányokon az aláírás oldalán.
- **A felek (meghatalmazottak) aláírásának 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, Tulajdonjogot átadó, Tulajdonjogot átvevő stb.).
- **Több lapból álló adásvételi szerződés esetén** a lapokat folyamatos számozással kell ellátni, valamint a szerződő felek és az ellenjegyző eredeti kézjegyét kell, hogy tartalmazza az okirat minden egyes oldala (amennyiben az okiratot ellenjegyző jogi képviselő a szerződést akként fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem bontható meg, úgy elegendő az egyes lapok aláírása illetve kézjeggyel történő ellátása).
- **Keltezés helye és ideje**

2. Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei

- **Szerződő felek adatai**
 - Magánszemély esetén: családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja születési neve, lakcím (állandó lakcím kötelező, emellett feltüntetendő a tartózkodási hely is, ha van), személyi azonosító szám, adóazonosító jel, állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat)

- Nem természetes személy esetén: név vagy cégnév, statisztikai azonosító, székhely, cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma, törzsszám, adószám, cégjegyzés (aláírásra) jogosult személy(ek) neve, és tisztségének megjelölése
- Amennyiben az adásvételi szerződésben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli, úgy a jogszabályok által az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségnek megfelelő meghatalmazás csatolása is szükséges.
- **Ingyatlan pontos megjelölése**
 - Település neve, természetbeni cím (utca, házszám), helyrajzi szám, megnevezés, alapterület, adásvétellel érintett tulajdoni hányad
 - Épülő társasházi lakások esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a szerződés tárgya a társasház bejegyzéséig, illetve a társasház bejegyzésének elmaradása esetén az építés alatt álló hrsz.-ú ingatlan tulajdoni hányada, ami a társasház bejegyzésével várhatóan hrsz.-ú lakásnak felel meg (amennyiben előzetes társasház alapításra sor került, úgy ajánlott ennek tényét is feltüntetni a szerződésben)
- A tulajdonjog átruházásának **jogcímét** is szükséges megjelölni (pl. vétel, házastársi vagyontársaság megszűntetése, közös tulajdon megszüntetése stb.)
- **Az ingatlan vételárának összege, megfizetésének módja és ütemezése**
 - A vételár összege mellett a szerződésnek tartalmaznia kell a vevő nyilatkozatát arról, hogy az egyes vételárrészek kiegészítésére milyen ütemezésben és milyen forrásból kerül sor (pl. munkáltatói támogatás, lakás-előtakarékosági megtakarítás, hitel, kölcsön, lakáscélú állami támogatás/kedvezmény).
 - Az önerő kiegészítésére felhasznált lakás-előtakarékosági megtakarítás esetén rögzíteni kell a lakás-előtakarékosági szerződés szerződésszámát.
 - A szerződésnek tartalmaznia kell a vételár ingatlan és ingó vagyonrészre való megbontását, amennyiben a vételár ingóság megvásárlását is tartalmazza. A vételár megbontása szükséges abban az esetben is, ha az adásvétel tárgya több ingatlan.
 - Rögzíteni szükséges, hogy a vevő az utolsó vételárrészt, az önerő megfizetését követően, a DUNA TAKARÉK BANK Zrt-től felvett kölcsönből illetve támogatásból kívánja kiegészíteni oly módon, hogy a Bank a kölcsönösszeget illetve támogatást közvetlenül átutalja az eladó által megjelölt bankszámlára (esetlegesen ügyvédi letétbe). Ebben az esetben a kölcsönből vagy támogatásból finanszírozott vételárrész teljesítésére megjelölt bankszámla (letéti számla) számát, és a bankszámla (letéti számla) tulajdonosának a nevét is meg kell adni.
 - Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből, vagy támogatásból fizetendő vételárrész eladók, illetve haszonélvezeti eladók közötti megosztását, kivéve, ha a haszonélvezeti jog jogosultja ellenérték nélkül mond le a haszonélvezeti jogáról, ez utóbbi esetben azt a tényt kell rögzíteni a szerződésben. Több eladó esetén lehetőség van arra, hogy csak az egyikük számláját jelöljék meg teljesítési helynek, azonban ebben az esetben tartalmaznia kell a szerződésnek, hogy az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezűkhöz történő teljesítésnek ismerik el.
 - Szakaszos finanszírozás esetén a fizetési ütemezést is tartalmaznia kell a szerződésnek, összhangban a műszaki készültségi fokkal (új lakás vásárlása esetén).

Amennyiben a kölcsön, illetve támogatás az eladó kölcsönének kiváltására is szolgál, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell azt a számlaszámot is, amelyre történő utalással a kiváltandó kölcsön végtörlesztése megtörténik. Ez a számlaszám nem térhet el a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet által kiadott hitelkiváltási igazoláson szereplő számlaszámtól.

- A kölcsönből vagy a támogatásból fizetendő vételárrész teljesítésének határideje a kölcsön vagy a támogatás folyósításáig nem telhet le.

- Amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, a szerződés az eladó arra vonatkozó kötelezettségvállalását is tartalmazza, hogy ügyvédi, kamarai jogtanácsosi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény, vagy banki igazolás útján igazolja a Bank felé, hogy a vevő a kölcsönön és/vagy támogatáson felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.
 - A szerződésnek tartalmaznia kell a Vevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy amennyiben a banki kölcsönbírálat során kiderül, hogy csak kevesebb kölcsönösszeg, illetve támogatás nyújtható, úgy a hiányzó összeget a Vevő a kölcsön, illetve támogatás folyósítását megelőzően saját erőből pótolja és fizeti meg a szerződésben megjelölt bankszámlára történő átutalás útján.
- A vevő (kölcsönfelvevő) **per-, teher- és igénymentes ingatlan tulajdonjogát** szerzi meg (szavatossági nyilatkozat eladó részéről).
 - Ha az ingatlanon más személynek **elővásárlási joga** áll fenn, és az adásvételi szerződés nem tartalmazza a jogosultak erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, úgy a Bankhoz be kell nyújtani az elővásárlásra jogosultak legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt külön nyilatkozatait arról, hogy elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.
 - Ha az **adásvétel tárgya valamely ingatlan meghatározott tulajdoni hányadára vonatkozik (azaz közös tulajdonban áll az ingatlan)**, úgy szükséges egy, valamennyi tulajdonos által aláírt használati megállapodás csatolása is (előzetes társasház alapítás esetén a társasház alapító okirat benyújtása szükséges, melyben rendelkezés történik az ingatlan használati viszonyairól is).
 - **Haszonélvezeti/özvegyi jog** esetén a jog jogosultjainak tulajdonjog bejegyzéséhez, illetve a haszonélvezeti/özvegyi jog törlesztéséhez való hozzájárulását is tartalmaznia kell az adásvételi szerződésnek.
 - **Energetikai tanúsítvány:** az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó épületek vagy önálló rendeltetési egységének ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás tárgyában készült szerződés tartalmazza
 - a) annak rögzítését, hogy a rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
 - b) a tanúsítvány azonosító kódját, és
 - c) a vevő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól átvette.
 - A szerződésnek tartalmaznia kell az eladó hozzájárulását ahhoz, hogy vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét a bejegyzési engedély beérkezéséig, de legfeljebb a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 6 hónap időtartamra az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján **függőben tartsa** az illetékes Földhivatal. Amennyiben a vételár kifizetésének határideje ezt indokolja, szerződő felek az adásvételi szerződésben tulajdonjog fenntartással történő eladást is kiköthetnek.
 - Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg **eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, feltétlen és visszavonhatatlan, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatát** (legalább 4 példányban) **letétbe helyezi** a szerződést készítő ügyvédnél, azzal a rendelvénnyel, hogy annak **egy eredeti példánya a vételár kifizetéséhez igényelt kölcsönösszeg folyósítását követően kiszolgáltatható a Bank részére**, ha a folyósítás megtörténtét a Bank – akár a vevő útján – igazolja a letéteményes részére. Amennyiben az adásvételi szerződés nem tartalmazza a szerződést készítő ügyvéd elfogadó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az eladó tulajdonjog átruházó nyilatkozatát ügyvédi letétbe vette és azt az adásvételi szerződésben rögzítetteknek megfelelően szolgáltatja ki, úgy az adásvételi szerződéshez szükséges az ügyvéd letéti igazolás egy példányának becsatolása is.
 - A szerződés tartalmazzon rendelkezést a bejegyzési engedély letétből történő szabadításának feltételéről (letéti számlára történő teljesítés hiányában ennek keretében arról, hogy letéteményes ügyvédet eladó a teljes vételár részére történő kifizetéséről haladéktalanul, de legkésőbb 2 napon belül köteles tájékoztatni, ennek hiányában a teljes vételár kifizetését letéteményes részére a vevő is jogosult legyen igazolni).
 - Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az eladó bejegyzési engedélyét a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedély ügyvédi letétből történő szabadítását követő **legfeljebb 8 napon belül köteles** az illetékes Földhivatal részére benyújtani.

- A szerződés tartalmazzon rendelkezéseket arra vonatkozóan, hogy a kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan **elállni, vagy a szerződés bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani**. Ezen jogok csak abban az esetben gyakorolhatóak, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulás nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
- **Terhelt ingatlan vásárlása, illetve tehermentesítése esetén az adásvételi szerződésnek az alábbiakat kell tartalmaznia:**
 - A teher pontos megjelölését, jogosultját és a fennálló tartozás összegét.
 - Eladó hozzájárulását, hogy a vevő részére a vételár megfizetéséhez nyújtott banki kölcsön, vagy támogatás (részben vagy egészben) a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet javára, az általa végtörlesztésre megjelölt számlaszámra kerüljön átutalásra.
 - Az eladó vállalja, hogy abban az esetben, ha a vételár megfizetéséhez folyósított banki kölcsön, vagy támogatás összege nem elegendő az ingatlant terhelő kölcsöntartozás megszüntetéséhez, haladéktalanul intézkedik a különbözet egy összegben történő megfizetéséről.
 - Eladó vállalja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítése után a kiváltott teherre, megszüntetett jogra vonatkozó törlési engedélyt haladéktalanul, illetve határidő megjelölése mellett beszerzi, és az illetékes Földhivatalnak a mindenkor igazgatási szolgáltatási díj megfizetése mellett benyújtja, és egy Földhivatal által érkeztetett példányt a Banknak eljuttat.
 - Ha a vételárból a vevő által vállalt saját erő összege elegendő az eladó fennálló tartozásának kifizetésére, úgy azt főszabályként a saját erő összegéből kell kielégíteni és legkésőbb a folyósításig igazolni.
 - Ha tehermentesítésre is sor kerül, úgy a szerződésben szükséges a szerződő felek hozzájárulása ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal a későbbiek során benyújtásra kerülő törlési engedélyt a szerződésben tett rangsorcsere kérelmük, hozzájárulásuk alapján legelőször, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem előtt intézze el. A rangsorcsere iránti kérelmet érintettek – az illetékes földhivatal előírásai szerint – szükség esetén külön nyilatkozatban is kötelesek megerősíteni és nyilatkozatukat az illetékes földhivatalhoz eljuttatni.

3. Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) igénylésekor (a fent meghatározott általános feltételeken túl)

- Az adásvételi szerződésben csak a támogatott személy szerepelhet vevőként, házastársak/élettársak esetén mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.
- Az eladó a vevőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa. Ha az eladó gazdálkodó szervezet, a vevő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló magánszemély.
- A támogatással érintett ingatlanon nem lehet haszonélvezeti- vagy használati jog, illetve ilyen jogok bejegyzése nem kérhető.
- **A vételárra vonatkozóan betartandó szabályok:**
 - A készpénzben megfizetett vételárrészlet nem haladhatja meg a teljes vételár – csere esetén a vételár különbözet – 10%-át.
 - Használt lakás esetén a lakás vételára nem haladhatja meg a 35 millió forintot.
 - Új lakás vásárlása esetén a vételárat meg kell bontani bruttó-nettó vételárra.
 - Új lakás vásárlása esetén a vételár megfizetésének szabályozása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a családi otthonteremtési kedvezmény összegének folyósítására kizárólag a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány hitelintézet részére történő bemutatását követően, egy összegben kerülhet sor.

- Használt ingatlan esetén amennyiben az ingatlanhoz gazdasági épület is tartozik, az adásvételi szerződésben külön meg kell jelölni a gazdasági épület vételárát, mivel annak kifizetéséhez támogatás nem vehető igénybe. A szerződésnek ebben az esetben tartalmazni kell azt is, hogy a gazdasági épület vételára önerőből kerül kifizetésre. Külön figyelni szükséges arra, hogy a lakóingatlan vételárához kapcsolódóan a készpénzben megfizetett vételárrészlet nem haladhatja meg a teljes vételár – csere esetében a vételár különbözet – 10 %-át.

4. Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei a 341/2011 (XII.29.) Korm. rendelet szerinti otthonderemtési kamattámogatott lakásvásárlási kölcsön igénylése esetén (a fent meghatározott általános feltételeken túl)

- Ha a vételár egy része a Banktól igényelt otthonderemtési kamattámogatott lakásvásárlási kölcsönből kerül kiegyenlítésre, a saját erőt az eladó által megjelölt bankszámlaszámra, hitelszámlára kell teljesíteni azzal, hogy a saját erőből legfeljebb a telekárat is tartalmazó teljes vételár 10%-át kitevő összeg készpénzben is kiegyenlíthető. Az önerő kiegyenlíthető ügyvédi letéti számlára befizetéssel is, ha az eladó az adásvételi szerződésben ezt jelölte meg.

5. Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja a következőket:

- Az ingatlanra vonatkozó semmilyen fennmaradó terhet (kivéve, ha a haszonélvezeti jog vásárlója a kölcsönügyletbe adóstársként, készfizető kezesként bevonásra kerül).
- Semmilyen felfüggesztő vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét, vagy hatályosságát illetően.
- Az adásvételi szerződés érvényessége nem függhet 3. személy jóváhagyásától, kivéve kiskorú szerződő fél nevében a törvényes képviselő által tett kötelezettségvállaló nyilatkozathoz szükséges gyámhatósági hozzájárulást.
- Elállási jog kikötését a kölcsön, vagy a támogatás kifizetését követően, különösen a birtokba adás elmulasztásának következményeként.

Az adásvételi szerződés fentiekben felsorolt feltételein túl az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet előírásainak is meg kell felelnie.

Az adásvételi szerződést egy eredeti, vagy az eredeti bemutatása mellett másolati – az illetékes járási hivatal (kormányhivatal) földhivatali osztálya érkeztető bélyegzőjével, illetve az általuk felragasztott vonalkóddal ellátott – példányban kell a Bankhoz benyújtani.

II.

Osztatlan közös tulajdonú lakóingatlan esetén szükséges használati megállapodás elvárt tartalmi elemei a DUNA TAKARÉK BANK Zrt. által nyújtott kölcsönök esetén

1. A használati megosztásra vonatkozó megállapodás kötelező tartalmi elemei

- Szerződő felek adatai
 - Természetes személy esetén: családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja születési neve, lakcím, azonosító okmányának száma és típusa
 - Nem természetes személy esetén: név vagy cégnév, statisztikai azonosító, székhely, cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma, adószám, cégjegyzésre jogosultak neve és tisztségének megjelölése.

- Az érintett ingatlan adatai: település neve, helyrajzi szám, a tulajdonosok bejegyzett tulajdoni hányadának pontos megjelölése.
- Az érintett ingatlan pontos leírása, felépítmény telken belüli elhelyezkedése, telek és felépítmény mérete.
- A tulajdonostársak által kizárólagosan és közösen használt telek és felépítmény részek szöveges leírása, a terület megjelölése mellett (társasház előzetes alapítása esetén az alapító okiratban foglalt adatokkal a megállapodásban rögzítetteknek egyezniük szükséges).
- Térképvázlat melléklet, melyen jelölésre kerül, hogy az egyes tulajdonostársak mely részeket használják. A térképvázlatnak és a szöveges leírásnak egyeznie szükséges. Több emeletes lakóház esetén a lakásingatlan emeleten belüli elhelyezkedésének feltüntetése, és az egyéb, Kérelmező tulajdonában álló tulajdoni hányadok természetbeni elhelyezkedésének jelölése szükséges.
- A megállapodást valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia, valamennyi oldalát számozással és a felek aláírásával szükséges ellátni, továbbá a felek aláírását két ügyleti tanúnak igazolnia kell, vagy az okiratot ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba szükséges foglalni.

Győr, 2019. február hó 20.

Köszönettel: DUNA TAKARÉK BANK Zrt.

Központi információ:

✉: 9022 Győr, Árpád út 93.

☎: 96 / 550-720

web: www.dtbank.hu

email: kozpont@dunatakarek.hu