

VAGYONJOGI MEGÁLLAPODÁS ELVÁRT ELEMEI

Amennyiben Ön **ERSTE BANK HUNGARY Zrt.** (a továbbiakban: **Bank**) által nyújtott lakáscélú kölcsönt kíván igénybe venni,

- a házastársa / élettársa kölcsönkötelemben történő bevonása nélkül új- vagy használt lakás vásárlásához vagy
- a házastársával / élettársával fennálló vagyonközösséget kívánja rendezni részben vagy egészben banki hitelből,

akkor szükségessé válik a megfelelő alakisággal, és tartalmi elemekkel rendelkező vagyonjogi megállapodás Bankhoz történő benyújtása.

Az alábbiakban összefoglaljuk Önnek a vagyonjogi megállapodásokkal kapcsolatos általános követelményeinket. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a Bank kizárólag az alábbi tájékoztatónak megfelelően elkészített megállapodásokat fogadja el a kölcsön iránti kérelmekhez.

Kérjük, hogy a vagyonjogi megállapodás elkészítése előtt e tájékoztatót juttassa el az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére.

I. Kötelező tartalmi- és alaki kellékek a vagyonjogi megállapodásokban

Alaki szempontból Bankunk ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyzői okiratba foglalt megállapodásokat fogad el. A vagyonjogi megállapodásnak tartalmilag meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, így különösen az alábbiaknak:

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)
- az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.), továbbá
- abban az esetben, ha a vagyonjogi megállapodás alapján ingatlan-nyilvántartási eljárásra is sor kerül, akkor az ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.), valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet

rendelkezéseinek.

A jelen tájékoztató elsősorban a Banki elvárásokat tartalmazza, a megállapodás jogszabályi követelményeknek való megfeleltetése az okratszerkesztő ügyvéd feladata. Amennyiben az okirat a földhivatalhoz benyújtásra kerül, akkor a megállapodásnak értelemszerűen tartalmaznia kell az Inytv. és végrehajtási rendeletében felsorolt követelményeket (így különösen: **1.** valamennyi érintett fél személyazonosító adatát, lakcímét és személyi azonosítóját; **2.** a felek állampolgárságát; **3.** az érintett ingatlan pontos megjelölését (település név, fekvés, helyrajzi szám és tulajdoni hányad meghatározásával); **4.** a jogváltás jogcímét; **5.** a tulajdonjogot átruházó fél feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát; **6.** a keltezés helyét és idejét; **7.** az ügyletkötő személy nevét és az okirat szerinti ügyletkötői minőségét olvashatóan az aláírásánál; **8. papíralapú okirat esetén** a szerződő felek, valamint az okiratot ellenjegyző ügyvéd kézjegyét minden oldalon kivéve, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. saját kezű aláírását); **elektronikus magánokirat esetén** a szerződő fél minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírását.

II. Az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által előírt, kötelező tartalmi elemek, a vagyonjogi megállapodás és a vagyonközösséget megszüntető szerződés esetén

1. Amennyiben a házastársi- illetve az élettársi vagyontársaság fennállása alatt a házastárs, illetve az élettárs adósként történő bevonása nélkül szeretne kölcsönt igényelni Bankunktól, úgy az kizárólag házassági vagyoni szerződés (a továbbiakban: **vagyonjogi megállapodás**) benyújtásával lehetséges.

A vagyoni megállapodásban a felek a jövőre nézve állapodnak meg arról, hogy közöttük vagyontársaság – legalább a kölcsön célját képező ingatlanra vonatkozóan - nem jön létre. A Bank tartalmi szempontból egyaránt elfogad:

- **általános** (valamennyi vagyontárgyra kiterjedő, ez esetben a hitel célját képező ingatlan konkrét megjelölése nem szükséges), illetve
- **egyedi** (meghatározott vagyontárgyra, tipikusan a hitel célját képező ingatlanra kiterjedő)

jellegű vagyoni megállapodást.

A vagyoni megállapodásnak az alábbi - a Bank által elvárt - tartalmi elemekkel kell rendelkeznie:

- ügyletkötői minőség megjelölése (a szerződő felek egymás házastársai / élettársai);
 - a házastársak / élettársak egyike ingatlan vásárlásához kölcsönt vesz fel;
 - a kölcsön célját képező ingatlan a házastárs / élettárs külön vagyonát képezi, a kölcsönügyletben adósként nem szereplő házastárs / élettárs kijelenti, hogy az érintett ingatlanra semmilyen formában és jogcímen nem támaszt igényt;
 - a kölcsönt a házastárs / élettárs az ő különvagyonának tekintett forrásból törleszti.
2. Amennyiben az életközösségük megszűnésére tekintettel a felek a vagyontársaságot is megszüntetik és a vagyontársaság rendezéséhez a házastársak / élettársak egyike a Banktól kölcsönt igényel, akkor a **vagyonközösséget megszüntető szerződésnek** az alábbi - a Bank által elvárt – tartalmi elemekkel kell rendelkeznie:
 - a vagyontársaság (életközösség) megszűnésének időpontja;
 - a házastárs / élettárs, mint adós az igényelt kölcsönt a saját különvagyonából törleszti;
 - a vagyontársaságot megszüntető szerződés alapján a felek egymással elszámoltak és a jövőre nézve a korábbi vagyontársaságból eredően nincsen követelésük egymással szemben;
 - az érintett ingatlan véglegesen a kölcsönt felvevő házastárs / élettárs tulajdonába kerül, a másik fél kijelenti, hogy ezen ingatlanra semmilyen formában nem tart igényt;
 - az ingatlan jogi rendezése (a megállapodásnak ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmasnak kell lennie);
 - a Banktól kölcsönt felvevő házastárs / élettárs által megváltott (megvásárolt) tulajdoni hányadot, ennek ellenértékét (vételőárát);
 - vételőár (megváltási ár):
 - Az egyes vételőár részletek összességében kiadják a teljes vételőárát (megváltási árat).
 - A vételőár (megváltási ár) megfizetésének határidejét tartalmazza naptári nap szerint megjelölve. **Megjegyzés:** A kölcsönből fizetendő vételőárrész teljesítésének határideje a kölcsön folyósításáig nem telhet le. Amennyiben a fizetési határidő már letelt, szükséges az eladó házastárs / élettárs nyilatkozatát, vagy a szerződés módosítását benyújtani, amelyben az eladó

kijelenti, hogy a fizetendő hátralékos vételár rész a nyilatkozat / szerződés módosításától számított 15 napon belül történő megfizetése esetén a volt házastárral / élettárral szemben kamat, kötbér vagy bármely egyéb igényt nem támaszt, továbbá kijelenti, hogy ilyen igényt eddig sem támasztott, valamint elállási jogával nem él. Amennyiben az eladó házastárs / élettárs a késelem jogkövetkezményeiről nem kíván lemondani, a kölcsön akkor folyósítható, ha nyilatkozatban kötelezi magát arra, hogy a késelem jogkövetkezményeit semmilyen körülmények közt nem számolja el a Bank által folyósított kölcsönrel szemben és kijelenti, hogy a meg nem fizetett kötbér, késedelmi kamat, stb. ellenére a volt házastárs / élettárs tulajdonjog bejegyzését, illetve a Bank zálogjogának a bejegyzését nem akadályozza.

Mindkét esetben ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által készített nyilatkozatot fogad el a Bank.

- A vételár legutolsó része az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által folyósított Ft, azaz forint összegű kölcsönből kerül kiegyenlítésre.
- az eladó házastárs / élettárs bankszámla száma, vagy az ügyvédi letéti számla száma, amelyre a kölcsön folyósítása történik;
- amennyiben a tulajdonjogot megszerző fél megváltási áron felül az ingatlant terhelő hitel kiváltását is kezdeményezi, akkor kerüljön pontosan rögzítésre, hogy a tulajdonjogot megszerző fél (ügyfél) az ingatlant terhelő hiteltartozás visszafizetését átvállalja oly módon, hogy az ERSTE BANK HUNGARY Zrt-től a hitelkiváltásra és a megváltási ár megfizetésére kölcsönt igényel.

Hitelkiváltás esetén a zálogjogosult hitelintézet fennálló tartozás igazolásának Bank részére történő benyújtása is szükséges, amely tartalmazza a tehermentesítésre vonatkozó szándéknyilatkozatot is;

- az eladó házastárs / élettárs tulajdonjog bejegyzési engedélye;
- a letétbe vett tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére;
- A kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen 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.

ERSTE BANK HUNGARY Zrt.