

Tájékoztató a házastársi/élettársi vagyoni jogi megállapodások tartalmi és formai követelményeiről

Formai követelmények:

Formáját tekintve a házastársi/élettársi vagyoni jogi megállapodást közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Tartalmi követelmények:

1. Amennyiben a fedezetként felajánlott ingatlan **a házassági vagyoni közösség keletkezése (házasságkötés) előtt** került a hitelgénylő tulajdonába, akkor közokiratba foglalt, vagy ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozat szükséges a házastársak részéről az alábbi tartalommal:
 - a hitelgénylő házastársa elismeri, hogy az ingatlan a házasságkötés előtt került a házastársa tulajdonába, így az nem képezi házastársi vagyoni közösség tárgyát,
 - a hitelgénylő házastársa elismeri, hogy az ingatlan kizárólagosan a házastárs különvagyonát képezi
 - a hitelgénylő házastársa kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmilyen követelése nincs, továbbá a jövőben sem kíván semminemű igényt érvényesíteni az ingatlan vonatkozásában.
 - a hitelgénylő házastársa hozzájárul, hogy házastársa a különvagyonát képező ingatlan terhére a kölcsönt egyedül vegye fel, és közösen kijelentik, hogy a kölcsön a házastárs külön adósságát fogja képezni.
2. Amennyiben a fedezetül felajánlott ingatlan **a házassági vagyoni közösség keletkezése (házasságkötés) után vagy az élettársi közösség keletkezése után** került a hitelgénylő tulajdonába, vagy lakásvásárlási hitelcél esetén egyedüli **tulajdonába fog kerülni**, akkor a bemutatott vagyoni jogi megállapodásnak az alábbi rendelkezéseket kell tartalmaznia:
 - házasságkötés helye, ideje, a házassági/élettársi életközösség fennállásának rögzítése
 - teljes vagyoni megosztása (elfogadható az az eset is, ha csak a hitelcél/fedezetül szolgáló ingatlanvagyoni került a vagyoni jogi szerződés szerint külön vagyoni ként feltüntetésre/megosztásra és a többi meglévő vagyontárgyuk vonatkozásában a felek akként rendelkeznek, hogy azok a házastársi/élettársi közös vagyoni részét képezik)
 - a megvásárlásra kerülő, fedezetül szolgáló ingatlan a hitelgénylő külön vagyoniába fog tartozni
 - a jövőben megszerzendő vagyontárgyakra vonatkozóan miként egyeztek meg a felek (pl: a jövőben minden megszerzendő vagyontárgy a felek külön vagyoniát fogja képezni, vagy külön megállapodásban szabályozzák, vagy a közös vagyoni része lesz)
 - az alábbi szövegjavaslatnak megfelelő rendelkezéseket:

„Alulírott(a későbbiekben igényelendő kölcsönbe adóstársként be nem vonandó házastárs/élettárs neve) kijelentem, hogy tudomással bírok arról, hogy a (hrsz, cím) ingatlan megvásárlásához házastársam/élettársam, (a későbbiekben igényelendő kölcsönbe adósként bevonandó házastárs/élettárs neve) az OTP Bank Nyrt.-től/OTP Jelzálogbank Zrt.-től (továbbiakban: Bank) lakásvásárlási kölcsönt vesz igénybe, melynek fedezete a (hrsz, cím) ingatlan lesz, vagyis azon a Bank a kölcsönszerződésből eredő követelése és járulékai erejéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat szerez. Kijelentem, hogy tudomással bírok arról, hogy a Bank jelen nyilatkozatra tekintettel nem von be adóstársként a kölcsönszerződésbe. (a későbbiekben igényelendő kölcsönbe adóstársként be nem vonandó házastárs/élettárs neve) akként nyilatkozom mind.....(a későbbiekben igényelendő kölcsönbe adósként bevonandó házastárs/élettárs neve), mind Bank felé, hogy a Bankkal, annak esetleges jogutódjával szemben a nyilatkozat tárgyát képező ingatlannal, a kölcsönt biztosító jelzálogjoggal, elidegenítési és terhelési tilalommal összefüggésben sem kötetmi, sem dologi jogi igényt nem érvényesítek, erről a Bankkal szemben, Bank felé hatályosan jelen nyilatkozatban kifejezetten lemondok. A jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének törlése, vagy bármilyen korlátozása, megszüntetése iránti igény előterjesztéséről kifejezetten lemondok Bankkal és esetleges jogutódjával szemben.”

- amennyiben már rendelkeznek a kölcsönigénylés időpontjában érvényes vagyoni jogi szerződéssel, akkor a megállapodás a 2. pont szerinti tartalmi elemekkel történő kiegészítése, módosítása szükséges

Abban az esetben, ha a házastársak/élettársak között **fennáll egy érvényes, a teljes vagyon megosztására vonatkozó vagyoni jogi szerződés**, azonban **ennek teljes tartalmát a Bank részére nem kívánják bemutatni, kivételes esetben** elfogadható közokiratba foglalt vagy ügyvéd által ellenjegyzett, legalább a fedezetül szolgáló ingatlanra vonatkozó vagyoni jogi szerződés (a továbbiakban: külön megállapodás) benyújtása is, melynek az esetben tartalmaznia kell,

- (a) hogy a teljes vagyonra vonatkozó vagyoni jogi szerződés nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a külön megállapodásban foglaltakkal ellentétes lenne és a Bank követelését veszélyeztetné, valamint a
- (b) a megvásárlásra kerülő, fedezetül szolgáló ingatlan a hiteligénylő külön vagyonába fog tartozni;
- (c) a fenti szövegjavaslatnak megfelelő rendelkezéseket;
- (d) továbbá a hiteligénylőnek be kell nyújtania egy közjegyző által készített, vagy a vagyoni jogi megállapodást szerkesztő ügyvéd által készített, és ellenjegyzett kivonatot a teljes vagyon megosztására vonatkozó vagyoni jogi szerződésről, amelyből megállapítható, hogy a jövőben megszerzendő vagyontárgyakra vonatkozóan miként egyeztek meg a felek (pl: a jövőben minden megszerzendő vagyontárgy a felek külön vagyonát fogja képezni, vagy külön megállapodásban szabályozzák. A kivonatban tehát nem kell szerepeltetni minden egyes vagyontárgy tételes felsorolását.)

3. **Házassági közös vagyon megszüntetése** (közös vagyont megosztó szerződés benyújtása) esetén vagy amennyiben a házastársak életközössége már megszűnt (pl:

válás van folyamatban, vagy ügyvéd/közjegyző előtt nyilatkoztak az életközösség megszűnéséről) az alábbi rendelkezéseket kell a **2. pontban foglaltakon kívül** tartalmazni a megállapodásnak:

- az életközösség megszűnésének tényét, időpontját
 - ha válás van folyamatban, akkor az eljáró bíróság nevét, peres eljárás ügyszámát
 - a felek nyilatkozatát, hogy nincs egymással szemben semmilyen követelésük a házastárs különvagyonba kerülő, a hitelt fedezetét jelentő ingatlan (.....hrsz, cím) tekintetében.
4. Amennyiben a közös tulajdonban lévő ingatlanból az egyik házastárs/élettárs a másik házastárs/élettárs tulajdoni hányadát kívánja megváltani, és így **az ingatlan közös tulajdonát megszüntetni**, akkor az adásvételi szerződés helyett elfogadható az ügyvéd által ellenjegyzett, banki feltételeket tartalmazó fölhivatalba benyújtott **vagyonjogi megállapodás**. Amennyiben a házasság felbontása még folyamatban van, úgy a megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy az eladó félnek az életközösség megszűnésére való tekintettel - a vételáron felül - a jövőben az ingatlannal szemben nem támaszt semmi nemű igényt. Egyebekben a **„Tájékoztató az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemeiről”** elnevezésű, honlapon megtalálható tájékoztató szerinti feltételeknek szükséges ebben az esetben a vagyonjogi megállapodásnak megfelelnie.

2022. március 30.

OTP Bank Nyrt.