

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 hiteligénylő tulajdonába, akkor közokiratba foglalt, vagy ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozat szükséges a házastársak részéről az alábbi tartalommal:
 - a hiteligénylő házastársa elismeri, hogy az ingatlan a házasságkötés előtt került a házastársa tulajdonába, így az nem képezi házastársi vagyoni közösség tárgyát,
 - a hiteligénylő házastársa elismeri, hogy az ingatlan kizárólagosan a házastárs különvagyonát képezi
 - a hiteligénylő házastársa kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmilyen követelése nincs, továbbá a jövőben sem kíván semminemű igényt érvényesíteni az ingatlan vonatkozásában.
 - a hiteligénylő 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 hiteligénylő 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 hiteligénylő 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 járulécai 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 kötelmi, 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 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 (az életközösség megszűnése után a jövőben megszerzendő vagyontárgyakról nem szükséges megállapodni a feleknek).
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 ügyvéd által ellenjegyzett vagyoni jogi megállapodásnak vagy adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a jelen Tájékoztató 2., illetve 3. pont szerinti elemeket.

Egyebekben a „Tájékoztató az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemeiről” elnevezésű, honlapon megtalálható tájékoztató szerinti feltételeknek, szükséges ebben az esetben a vagyoni jogi megállapodásnak vagy adásvételi szerződésnek megfelelnie.

5. Az OTP Bank Nyrt. által **már folyósított kölcsön esetén az adós kiengedésére akkor kerülhet sor**, ha a felek benyújtják a házasságukat felbontó jogerős bírósági ítéletet, amely tartalmazza a vagyoni közösség megosztásáról szóló megállapodást, vagy benyújtanak egy közjegyzői okiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt házassági vagyoni közösséget megszüntető megállapodást, élettárs kiengedése esetén pedig a közös tulajdonban lévő hitel fedezetét képező ingatlan tulajdonjog változásáról szóló dokumentumot (adásvételi szerződést).

A bemutatott vagyoni jogi megállapodásnak az alábbi rendelkezéseket célszerű tartalmaznia:

- házasságkötés helyét, idejét, az életközösség megszűnésének tényét, időpontját
- a házasságot felbontó jogerős bírósági döntés számát, eljáró bíróságot
- házastársi/élettársi közös vagyon megosztásáról szóló rendelkezéseket (kölcsön, állami támogatás, fedezetül szolgáló ingatlan vonatkozásában)
- a vagyoni közösség megszüntetésének jogcímét (házastársak esetén házastársi közös vagyon megosztása, élettársak esetén közös vagyon megosztása és adásvétel is).

6. Az OTP Bank Nyrt. által már folyósított lakáscélú állami támogatás esetén a támogatott személy kiengedésére az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján kerülhet sor:

- 12/2001. (I.31.) Kormányrendelet a lakáscélú állami támogatásokról,
- 17/2016. (II.10.) Kormányrendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről,
- 16/2016. (II.10.) Kormányrendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról,
- 518/2023. (XI. 30.) Kormányrendelet a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról,
- 302/2023. (VII. 11.) Kormányrendelet a kistélepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról,
- 2013. V. törvény a Polgári Törvénykönyvről, a közös szülői felügyelet jog tekintetében.

Házasság felbontása esetén, ha a volt házastársak közös lakásukat az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom idején idegenítik el, úgy őket az igénybe vett lakáscélú állami támogatás visszafizetési kötelezettsége az elidegenítésből származó bevétel bírósági határozat szerinti vagy a közöttük létrejött házassági vagyonmegosztási szerződésben rögzített arányban terheli. Kivétel, ha a házasságot felbontó, érvénytelenné nyilvánító jogerős bírósági határozat vagy a házassági vagyonmegosztási szerződés alapján – az egyik fél a másik féltől megszerzi a lakáscélú állami támogatás igénybevételével vásárolt lakás tulajdonjogát, és a házasságot felbontó, érvénytelenné nyilvánító jogerős bírósági határozat alapján – a nagykorúvá vált gyermek kivételével – valamennyi gyermek elhelyezésére vagy a szülői felügyeletének rendezésére és lakóhelyének – vagy hontalan esetén szálláshelyének – kijelölésére, akikre tekintettel a lakáscélú állami támogatást igénybe vették, a lakás tulajdonjogát megszerző félnél kerül sor, akkor a tulajdoni hányadát elidegenítő felet visszafizetési kötelezettség nem terheli.

A kedvezményre vonatkozó, fent hivatkozott kormányrendeletek házassági vagyonmegosztási szerződésről tesznek említést, ezért az ingatlan tulajdonjoga változásának jogcíme nem lehet adásvétel, vétel, ajándék stb., csak a jogszabályi rendelkezéseknek felelhet meg (házastársi közös vagyon megszüntetése jogcím). A szerződésre az 5. pont szerinti alaki és tartalmi elemek szintén vonatkoznak.

2025. április 3.

OTP Bank Nyrt.