

A vállalkozási szerződés elvárt tartalmi elemei az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által nyújtott jelzáloghitel esetén

Tisztelt Ügyfelünk!

Amennyiben új lakás építéshez **ERSTE BANK HUNGARY Zrt.**, által nyújtott lakáscélú kölcsönt, vagy lakáscélú állami támogatást / kedvezményt kíván igénybe venni, úgy szükségessé válik a megfelelő alakisággal, és tartalmi elemekkel rendelkező vállalkozási szerződés Bankhoz történő benyújtása. Az alábbiakban összefoglaljuk Önnek a vállalkozási szerződéssel kapcsolatos általános követelményeket. Az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. kizárólag az alábbi tájékoztatónak megfelelően elkészített vállalkozási szerződéseket fogadja el a kölcsön-, illetve támogatási kérelmekhez.

Az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által előírt, kötelező tartalmi elemek a vállalkozási szerződésben

A vállalkozási szerződésnek (ideértve a kivitelezési-, építési-, szerelési szerződéseket is) tartalmaznia kell a következőket:

1. Szerződő felek nevét, adatait:
 - magánszemély esetén: családi és utónév, lakcím + legalább kettő, a beazonosításhoz megfelelő adat (pl. születési hely idő, anyja neve, azonosító okmány neve, száma);
 - gazdálkodó szervezet esetén: cégnév, székhely, cégjegyzékszám / bírósági bejegyzési határozatszám, adószám, bankszámlaszám.
2. Kivitelezés határidejét.
3. A kivitelező valamely banknál nyitott bankszámlaszámát, ahová a bank a kölcsönből / támogatásból finanszírozott megbízási díj részleteket teljesítheti.
4. A fizetés módját, határidejét, e körben:
 - a forrásösszetételt (önerő, hitel, támogatás) pontosan fel kell tüntetni;
 - a fizetési ütemezésnél az önerőt és a banki hitel összeget külön kell bontani. Az állami támogatások összegét és a banki hitel összegét nem kell szétbontani, amennyiben mindkettő igénylése az ERSTE BANK HUNGARY Zrt.-től történik – különösen nem célszerű, ha csak szerkezetkész kivitelezésig szól a vállalkozási szerződés, mert az állami támogatást is az adott készültségi foknak megfelelően folyósíthatjuk a 16/2016. (II.10.) Korm.rendelet szabályai szerint, és a szerződésben lebontott összegek ezzel nem minden esetben egyeznek meg.
5. A vállalkozási szerződésben rögzített fizetési feltételeknek összhangban kell lenniük a banki folyósítással, mely szerint:
 - osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan finanszírozása esetén, ha a hitelcél ingatlan a kölcsön fedezetéül szolgál, **az első kölcsönrész kifolyósításának a feltétele a szerkezetkész, tetőfedéssel és tetőszigeteléssel rendelkező állapot elérése.**
 - A folyósítás a vállalkozási építési szerződésben foglalt bankszámlára, a megvalósult **készültségi fok alapján utófinanszírozással történik**, amennyiben az önerő teljes mértékben beépítésre került.
 - Vegyes kivitelezés esetén (kivitelezői szerződés + házilagos kivitelezés) a házilagos kivitelezésben megvalósuló munkálatok finanszírozása akkor kezdődhet meg, ha a

kivitelezői szerződésben foglalt munkálatok műszaki szakértő által igazoltan teljes mértékben beépítésre kerültek.

- Házilagos kivitelezéssel megvalósuló finanszírozási rész folyósítása **előfinanszírozással történik.**
- A Családi Otthonteremtési Kedvezmény folyósítása minden esetben utólagosan a készütségi fokkal arányosan történik, a műszaki szakértő által igazolt állapotnak megfelelően történik.

Tehát a vállalkozási szerződésben rögzített vállalkozói díjat a Bank csak akkor folyósítja, ha az adott készütségi fokot a Bank által megbízott műszaki szakértő leigazolta.

6. A kulcsrakész kivitelezésre vonatkozó vállalkozási szerződés esetén a vállalkozói díjból a Bank az utolsó részt (hitelből 10% maximum 1 mFt, állami támogatásból 10%) visszatartja, melynek folyósítási feltétele a végleges, jogerős használatbavételi engedély (használatbavétel tudomásulvétele) és épületfeltüntetői vázrajz földhivatal által érkeztetett példányának bemutatása, széljegyzésének igazolása.
7. A vállalkozási díj megfizetésének ütemezését a fentiek figyelembe vételével kell meghatározni és a vállalkozási szerződésben rögzíteni. Erre az alábbi megoldásokat javasoljuk a szerződés szövegébe beletenni:
 - *Felek rögzítik, hogy a vállalkozó akkor jogosult a számla kiállítására, ha az abban szereplő adott készütségi fokot az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által megbízott műszaki szakértő leigazolta. Fizetési határidő a számla banki kézhezvételét követő ... nap.*

VAGY

- *A vállalkozási díj ERSTE BANK HUNGARY Zrt. általi kölcsönből folyósításra kerülő részének kifizetésére az adott készütségi fok Bank által megbízott műszaki szakértő általi leigazolását követően kerül sor, az igazolás banki kézhezvételét követő ... napon belül.*
8. Kulcsrakész kivitelezésre vonatkozó vállalkozási szerződés esetén a visszatartott összegre vonatkozóan az alábbiakat kérjük szerepeltetni a szerződésben:
 - *Felek rögzítik, hogy az utolsó vállalkozói díjrészlet kifizetésére csak akkor kerül sor, ha a végleges, jogerős használatbavételi engedély és az épületfeltüntetői vázrajz földhivatal által érkeztetett példánya az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. részére bemutatásra került és széljegyzését a Bank felé igazolták. A vállalkozó az utolsó vállalkozói díjrészlet kifizetésének fenti feltételeit tudomásul veszi.*
 - *Felek rögzítik, hogy a vállalkozói díj kifizetésének ütemezésére a kölcsönt folyósító bank szabályzataiban foglaltak szerint kerül sor.*
 9. Amennyiben a vállalkozási szerződés elállási jogot tartalmaz, akkor a szerződésnek tartalmaznia kell az alábbi kikötést: „A felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön 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 az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.”
 10. A banki kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlant nem terhelheti vételi jog, visszavásárlási jog. Amennyiben ilyen jogot szerepeltetnek az adásvételi szerződésben (tipikusan telekvásárlásnál fordul elő), úgy vagy olyan határidőt kell szabni rá, ami szerint a visszavásárlási jog az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. jelzálogának bejegyzésekor már nem áll fenn (pl.: *Felek rögzítik, hogy a visszavásárlási jog az eladót a hitelt folyósító bank jelzálogjogának széljegyzését követően nem illeti meg.*), vagy a visszavásárlási jogról lemondó nyilatkozat földhivatal által érkeztetett példányát kell bemutatni a folyósításig, és mindkét esetben igazolni kell, hogy nincs széljegyen visszavásárlási jogon alapuló

bejegyzési kérelem. Amennyiben a visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetésre került, úgy azt törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

11. Családi Otthonteremtési Kedvezmény igénylése esetén, az azonos kibocsátó által kiállított számlák esetében, ha a számlák alapján az igénylő által visszaigényelhető általános forgalmi adó mértéke a 2 000 000 Ft-ot meghaladja, a bank csak abban az esetben fogadhatja el a számlákat, ha a támogatott személy bemutatja a kivitelezővel kötött szerződést is.

Speciális szabályok a 16/2016. (II.10.) Korm.rendelet szerinti Adó-visszatérítési támogatás igénylése esetén

Kizárólag olyan kivitelezői szerződés fogadható el, amelyik nem irányul az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 10. § d) pontja szerinti új lakás értékesítésére, ez esetben ugyanis 5% az adókulcs. Természetes személy építő / építtető pedig csak akkor jogosult az adó-visszatérítési támogatásra, ha a szerződés alapján megfizetett általános forgalmi adó mértéke: 27%.

Tájékoztatjuk Tisztelt Ügyfeleinket, hogy a Nemzetgazdasági Minisztérium szakmai állásfoglalása alapján az Áfa tv. 10. § d) pontját értelmezni jogosult Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) állásfoglalásai szerint a „félkész”, a „szerkezetkész”, valamint az „emelt szintű” állapotra vonatkozó építési-szerelési vállalkozói szerződések – függetlenül attól, hogy azok nem rendeltetészerű és biztonságos használatbavételre alkalmas új lakás építésére és a megrendelő részére történő átadására irányulnak – termékértékesítésnek minősülnek, így ezen esetekben Adó-visszatérítési támogatás nem nyújtható.

Szerkezetkész: a szerkezetkész állapot az épület alapjait jelenti, ez az épület kivitelezésének az első szakasza. Az épületszerkezet elkészült, azaz a betonszerkezet (alapozás, lábazat), a felmenő épület tartó- és külső határoló falak (áthidalókkal) elkészültek, a földem és a tetőszerkezet áll (eresz hiányozhat, de bádogos munkáknak meg kell lennie, azaz csapadékvíz ellen védett). A nagyobb költségigényű munkálatok, mint a hőszigetelés, burkolás, gépészet, vezetékezés, szerelvényezés csak ezután következnek.

Félkész: a félkész állapot már tartalmazza a villamos alapvezetékeket szerelvények nélkül, a víz és csatorna alapszerelést szerelvények nélkül, és a komplett fűtésszerelést. Hiányoznak a burkolatok, a glettelés és a festési munkálatok.

Emelt szintű szerkezetkész: az épület szerkezete már készen van, az előbbi szakaszban megvalósított munkafázisokhoz itt hozzáadódik, hogy megépülnek a belső válaszfalak, a homlokzati nyílásokba beépítésre kerülnek a nyílászárók, megtörténik a gépészeti és elektromos alapcsövezés/alapszerelés és vezetékek kiállításokkal elkészülnek. A padlók, a gépészeti és elektromos vezetékek védelmében, aljzatosra kerülnek. A falak és földem a belső vakolást és a végleges homlokzati felületképzést (pl. homlokzati hőszigetelést) is megkapják. Az ereszcsonna elkészült, az épület kívülről úgy fest, mintha készen lenne

Kulcsrakész: az épület ebben az állapotában beköltözhető, minden gépészeti és szerelvényezési munka, burkolás, belső ajtók, festés elkészült.

A fentiekben meghatározott fogalmak nem jogszabályban meghatározott kategóriák.

Ennek megfelelően nem fogadható el olyan kivitelezői szerződés, amely alapján a vállalkozó az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas lakás vagy lakóépület felépítésére és megrendelő részére történő átadására köteles, **ha a kivitelezés mértéke a legalább szerkezetkész állapotot eléri.** A szerződésben a feleknek nyilatkozniuk kell, hogy:

- A jelen kivitelezői szerződés nem irányul az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas lakóépület vállalkozó általi felépítésére és átadására, ebből következően a vállalkozó nem jogosult 5%-os mértékű számla kiállítására.
- Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a műszaki szakértéskor benyújtott számlák alapján a Bank megállapítja, hogy a benyújtott számla kedvezményes (5%-os) adókulcsot tartalmaz, ez esetben a Bank a támogatást visszavonja, megrendelő pedig köteles Ptk. szerinti kamattal visszafizetni a jogosulatlanul igénybevett támogatást.

A vállalkozási szerződés fenti tartalmi elemei tájékoztató jellegűek, és a vállalkozási szerződésekkel kapcsolatban leggyakrabban felmerült kérdésköröket tartalmazzák.