



TÁJÉKOZTATÓ
kölcsönrel, illetőleg MagNet CSOK Plusz Lakáshitellel finanszírozandó ingatlan
adásvételére vonatkozó követelményekről
lakossági ügyfelek részére

Tisztelt (Leendő) Ügyfeleink!

A **MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt.** („Bank”) **ingatlan megvásárlásához** a Bank által nyújtott kölcsön, illetőleg MagNet CSOK Plusz Lakáshitel igénybevétele esetére az alábbiakban kívánja tájékoztatni Önöket az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés, és az ahhoz kapcsolódó szerződések (így különösen: ügyvédi letéti szerződés) alaki és tartalmi követelményeiről, segítséget nyújtva a kölcsönigénylés megfelelő előkészítése és a kölcsönnyújtásra irányuló szerződés megkötése, valamint a folyósítás érdekében:

A) Hiteligényléshez benyújtandó dokumentumok

1. A hitelkérelem benyújtásakor Önnek legalább a megvásárolni kívánt ingatlan adásvételére vonatkozó szerződés tervezetével, adásvételi előszerződéssel, ennek tervezetével, vagy az adásvételre vonatkozó vevői – legalább a felek és az ingatlan adatait, az ingatlanra vonatkozó jelentős körülményeket, a vételárat és megfizetésének módját tartalmazó - szándéknyilatkozattal kell rendelkeznie.
2. Abban az esetben, ha a hitelkérelem benyújtásakor Ön már megkötött adásvételi szerződéssel rendelkezik, Bankunk a hitelbírálat során előírhatja az adásvételi szerződés jelen tájékoztatónak megfelelő vagy a Bank döntése szerinti módosítását a finanszírozhatóság érdekében.
3. Tájékoztatjuk, hogy amennyiben az ingatlanra adásvételi előszerződést köt, úgy a vonatkozó jogszabályok értelmében a végleges adásvételi szerződést a feleknek meg kell kötni. Erre tekintettel javasoljuk, hogy már az előszerződés megkötésénél vegyék figyelembe a végleges adásvételi szerződéssel szemben támasztott, B) pontban meghatározott követelményeket. Javasoljuk továbbá, hogy a felek rendelkezzenek arról az esetről, ha a hitelkérelem elutasítása esetén az előszerződés meghíúsul, tehát a végleges adásvételi szerződés megkötése elmarad. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az előszerződés meghíúsulása esetére Bankunk felelősséget nem vállal, a hitelkérelem benyújtása, illetve az előszerződés megkötése nem teremt kötelezettséget a Bank részéről az igényelt kölcsön folyósítására.

B) Adásvételi szerződésre és egyéb dokumentumokra vonatkozó követelmények

1. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a következő adatokat és tartalmi elemeket:

- a) felek megnevezése: természetes személy esetében a felek természetes személyazonosító adatai (családi és utóneve, születési családi és utóneve, születési helye, születési ideje, anyja születési családi és utóneve), lakcíme és személyi azonosítója¹, szervezet esetében a felek megnevezése, statisztikai azonosítója, székhelye, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének száma, egyházi jogi személy esetében nyilvántartási száma,
- b) az érintett ingatlan pontos megjelölése (természetbeni fekvése, helyrajzi száma, alapterülete, megnevezése) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányad,
- c) a jog/tény pontos megjelölése (tulajdonjog),
- d) a jogváltozás jogcíme (adásvétel),
- e) az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítás,
- f) vételár, megfizetésének határideje, módja, teljesítési számlaszám és számlatulajdonos neve,
- g) az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30) Korm. rendelettel összefüggő rendelkezés, ide nem értve azokat az ingatlanokat, amelyekre e Korm. rendelet alkalmazási köre nem terjed ki,
- h) a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozata,
- i) a keltezés helye és ideje,
- j) a felek aláírása és több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, és az ellenjegyző ügyvéd kézjegye és folyamatos oldalszámozás minden lapon,
- k) ügyvédi ellenjegyzés².

2. Az adásvételi szerződésnek közelebről az alábbiaknak kell megfelelnie:

- 2.1 Az adásvételi szerződésnek meg kell felelnie a tényleges ingatlan-nyilvántartási helyzetnek, és – ha van – összhangban kell lennie a társasház alapító okirattal.
- 2.2 Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladó nyilatkozatát arról, hogy nem tud olyan, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogról vagy igényről, amely megghiúsítaná vagy csorbítaná a vevő tulajdonszerzését, és/vagy Bankunk jelzálogjogát/önálló zálogjogát, vagy bejegyzett jelzálogjogának/önálló zálogjogának érvényesítését. Az eladónak a szerződésben el kell ismernie, hogy teljes kártérítési felelősséggel tartozik abban az esetben, ha a jogszerzés szempontjából jelentős tény – jobb tudomása ellenére – elhallgatott.
- 2.3 Az adásvételi szerződésben szerepelnie kell a vételárnak, valamint új lakás esetében – külön feltüntetve – a telekárnak.
- 2.4 Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a vételár részletek megfizetésének határidejét, módját, teljesítésének helyét, továbbá, hogy a vevő az utolsó vételárrészletet a Bankunktól igényelt

¹ személyi azonosító: magyar állampolgárok esetében kötelező tartalmi elem, akkor is, ha külföldön él, és a személyi-és lakcímadatok nyilvántartásáról szóló törvény alapján korábban nem kérte személyi azonosító kiállítását (utóbbi esetben az adásvételi eljárást meg kell, hogy előzze a személyi azonosítóról hatósági bizonyítvány kiállítása a külföldön élő számára)

² Az ellenjegyzett okiratot az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetése mellett alá kell írnia. Az ellenjegyző ügyvéd a papíralapú okiraton az aláírása oldalán a szárazbélyegzőjének a lenyomatát elhelyezi.

kölcsönből kívánja megfizetni, amelyet az eladó tudomásul vesz, és a vételárrészlet banki utalását elfogadja vevői teljesítésként. A vételár megfizetése

- az eladó által az adásvételi szerződésben megjelölt számlára – kivéve külföldi bankszámlára és értékpapírszámlára – vagy

- az okiratot szerkesztő ügyvéd letéti számlájára

történő átutalással kell, hogy történjen. Több eladó esetén a kölcsönből fizetendő vételárrészre való jogosultság eladók közötti aránya és valamennyi számlaszám megjelölendő.

2.5 Az utolsó vételárrész fizetési határidejének meghatározásakor kérjük, vegyék figyelembe, hogy eddig az időpontig a folyósítás valamennyi feltételét teljesíteni kell.

2.6 Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a felek a banki kölcsönből folyósított vételárrészlet megfizetését követően nem állhatnak el az adásvételi szerződéstől, továbbá hogy az adásvételi szerződés ezt követő módosításához a Bank írásbeli beleegyezése szükséges. Ettől eltérő rendelkezést csak a Bank által megfogalmazott tartalommal lehet felvenni az adásvételi szerződésbe.

2.7 Felhívjuk a figyelmet arra, hogy ha az adásvételi szerződésben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli, az ingatlan-nyilvántartási kérelemhez csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségek szerint kiállított (jellemzően: ügyvéd által ellenjegyzett) **meghatalmazást** is. A meghatalmazás szövegét a Bank ellenőrzi.

3. Az **adásvételi szerződésben** a tulajdonjog bejegyzését a „függőben tartás” ingatlan-nyilvántartási intézményével kell a következő alpontok szerint rendezni. Egyes ingatlan-nyilvántartási helyzetek kivételesen ettől való eltérést indokolhatnak, de minden más megoldást csak a Bank által megfogalmazott tartalommal lehet felvenni az adásvételi szerződésbe.

- i) a feleknek a vevői tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti függőben tartással történő ingatlanügyi hatósághoz való benyújtására az okiratot szerkesztő ügyvédet az adásvételi szerződésben fel kell hatalmazni;
- ii) az eladónak az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a vevői tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó, feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét az eljáró ügyvédnél a szükséges példányszámban letétbe kell helyeznie;
- iii) amely alapján a bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz való benyújtására egy későbbi időpontban, de legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követő 6 hónapon belül kerül sor, és eddig az időpontig a felek kéri a tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartását;
- iv) eladónak az okiratot szerkesztő ügyvédet fel kell hatalmaznia arra, hogy az utolsó vételárrészlet átutalásának banki igazolását követően a bejegyzési engedélyt a letétből haladéktalanul felszabadítsa, és azt az ingatlanügyi hatósághoz – a tulajdonjog bejegyzés iránti, korábban benyújtott kérelemhez kapcsolódóan – benyújtsa;
- v) mind az eladónak, mind a vevőnek jogot kell biztosítani a szerződésben annak igazolására a letétkezelő ügyvéd részére, hogy a teljes vételár megfizetése megtörtént.

4. A bejegyzési engedély letéti kezelésére vonatkozó, 3. pont szerinti **rendelkezések letéti szerződésben** kell, hogy megjelenjenek, amelyben a letétkezelő ügyvédnek el kell ismernie a bejegyzési engedély átvételét. A letéti szerződés tervezett szövegét a Bank – az adásvételi szerződés szövegéhez hasonlóan – ellenőrzi. A Bank eltekinthet a letéti szerződés ellenőrzésétől, ha a letétkezelő ügyvéd a 3.

pontnak megfelelő **letéti igazolást** állít ki. A letétbe helyezett **bejegyzési engedélynek** tartalmaznia kell az Inytv. által előírt tartalmi kellékeket, amelynek szövegét a Bank ellenőrzi.

C) Kölcsön-, hitelszerződés megkötéséhez, folyósításhoz

1. A kölcsön-, illetve hitelszerződés megkötésére – banki döntés esetén legkésőbb folyósításkor - a feleknek rendelkezniük kell a jelen tájékoztatónak és a banki iránymutatásoknak megfelelő tartalmú és alakítású adásvételi szerződéssel és kapcsolódó, jelen tájékoztatóban említett dokumentumokkal.

2. A folyósítás további feltételei különösen:

- a) igazolás az önerő megfizetéséről a hitelszerződésben írtak szerint,
- b) kiskorú eladó esetében az adásvételi szerződéshez való gyámhivatali hozzájárulásnak ingatlanügyi hatóság által érkeztetett példánya
- b) az ingatlan-nyilvántartási kérelem érkeztetett példányának egy másolata,
- c) a vevői tulajdonjog és a banki jelzálogjog/önálló zálogjog (és egyéb banki jogok) bejegyzése egymást követő rangsorban a tulajdoni lapon legalább széljegyen szerepel.

D) MagNet CSOK Plusz Lakáshitel szerződés megkötéséhez, folyósításhoz szükséges további feltételek

MagNet CSOK Plusz Lakáshitel igénybevétele esetén az adásvételi szerződésnek a fentiekben foglaltakon túl az alábbi tartalmi feltételeknek is meg kell felelnie:

1. Az adásvételi szerződésben csak a MagNet CSOK Plusz Lakáshitelt igénylő házastársak szerepelhetnek vevőként, és mindkét házatársnak ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.
2. A megvásárolt ingatlanon nem lehet haszonélvezeti vagy használati jog, illetve ezen jogok bejegyzését a felek nem kérhetik.
3. Amennyiben osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrészt vásárolnak a házastársak, abban az esetben közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt használati megosztási szerződés, vagy bírósági határozat, vagy a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendeletben³ (a továbbiakban: Rendelet) meghatározott dokumentum benyújtása is szükséges.
4. A lakás vételára nem haladhatja meg
 - a) első közös lakásszerzők⁴ esetén a 80 000 000 forintot, vagy
 - b) az a) ponton kívüli esetben a 150 000 000 forintot,
 azzal, hogy a lakás vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől, de a b) pont esetén meg kell haladnia az igénylők másik, a kölcsönkérelem benyújtása időpontjában meglévő közös tulajdonú lakása – több közös lakás esetén a közös lakóhelyükként utoljára bejelentett lakása – igénylők tulajdonában álló tulajdoni hányadának forgalmi értékét, vagy az azt megelőző 2 éven belül utoljára elidegenített közös tulajdonú lakása eladási árából az igénylők tulajdoni hányadára esett rész összegét.

³ Ld. 28. § (7) bekezdés ib) pont

⁴ első közös lakásszerzők: azok a házastársak, akik a lakásvásárlásra irányuló kölcsönkérelmük benyújtásakor vagy azt megelőzően Magyarország területén nem rendelkeztek ugyanabban a lakásban mindketten tulajdonjoggal, és erről nyilatkozatot tesznek

5. A vételár legfeljebb 10%-a teljesíthető készpénzben, a fennmaradó fizetési kötelezettséget – illetve annak a kölcsönt képező részét – a támogatott személy helyett a Bank az eladó által megjelölt fizetési számlára⁵ – kivéve külföldi bankszámlára és értékpapírszámlára - vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.
6. A MagNet CSOK Plusz Lakáshitel minden esetben a legutolsó vételárrész legyen.
7. Amennyiben az ingatlan vételárának kiegyenlítéséhez az igénylő MagNet CSOK Plusz Lakáshitelt és banki kölcsönt is igénybe vesz, akkor az adásvételi szerződésben erről egyértelműen rendelkezni kell, megjelölve a pontos összegeket is azzal, hogy a MagNet CSOK Plusz Lakáshitel ebben az esetben is a legutolsó vételárrész legyen.
8. A MagNet CSOK Plusz Lakáshitel kérelmet az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül kell benyújtani a Bankhoz.
9. Amennyiben az igénylők a kérelemben nyilatkoznak arról, hogy az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a MagNet CSOK Plusz Lakáshitel felhasználásával vásárolt lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani⁶, akkor a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra, és az adásvételi szerződésben megjelölt igényelt MagNet CSOK Plusz Lakáshitel összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.

A jelen tájékoztató a Bankunk által nyújtott kölcsönből, illetőleg MagNet CSOK Plusz Lakáshitelből vásárolt ingatlan adásvételével kapcsolatos általános eljárás menetéről tájékoztat, azonban ettől Bankunk a hitelbírálat, illetve a kölcsön nyújtására irányuló szerződés megkötése során eltérhet, és Bankunk Önöktől a fentiekén kívül további dokumentumok benyújtását vagy feltételek teljesítésének igazolását is kérheti!

Budapest, 2024. június 19

A sikeres együttműködésben bízva, tisztelettel:

MagNet Bank Zrt.

⁵ A pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló 2009. évi LXXXV. törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe tartozó fizetési számlára.

⁶ ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását