



**TÁJÉKOZTATÓ**  
**kölcsönrel finanszírozandó ingatlan**  
**adásvételére vonatkozó követelményekről**  
**vállalati ügyfelek részére**

**Tisztelt (Leendő) Ügyfeleink!**

A **MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt.** (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 98.; cégjegyzékszám: 01-10-046111; a továbbiakban: **Bank**) a Bank által nyújtott kölcsön igénybevételével történő **ingatlan megvásárlásához** az alábbiakban kívánja tájékoztatni Önöket az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés és az ahhoz kapcsolódó dokumentumok (különösen, de nem kizárólagosan az ügyvédi letéti szerződés, letéti igazolás) 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, adásvételi előszerződés 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, papíralapú 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 meghiúsul, tehát a végleges adásvételi szerződés megkötése elmarad. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az előszerződés meghiúsulása 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 az alábbi 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 azonosítója<sup>1</sup>, szervezet esetében a felek megnevezése,

<sup>1</sup> 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)

- 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 ellenjegyzés<sup>2</sup>.

## 2. Az adásvételi szerződésnek 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 meghiúsítaná 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 tényt — jobb tudomása ellenére — elhallgatott.
- 2.3 Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a vételár részletek megfizetésének határidejét, módját, teljesítésének helyét, továbbá, hogy a vevő az utolsó vételárrészletet a Bankunktól igényelt 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, vagy
  - az okiratot szerkesztő ügyvéd letéti számlájára
  - a 2.4 pontban írt esetben a jogosult adásvételi szerződésben megjelölt számlájára
- történő átutalással kell, hogy történjen. Több eladó esetén a kölcsönből fizetendő vételárrészre való jogosultság eladók közötti aránya és valamennyi számlaszám megjelölendő.
- 2.4 Felhívjuk T. Ügyfeleink figyelmét arra, hogy Bankunk 2025. január 15. napját követően sem<sup>3</sup> áll módjában elfogadni elektronikus okirat formájában létrejött adásvételi szerződést, így az adásvételi szerződést minden esetben papíralapon kérjük megkötöni
- 2.5 Abban az esetben, ha az ingatlant harmadik személy biztosítéki joga (így különösen zálogjoga, vételi joga) terheli, a vételárból a tehermentesítésnek meg kell történnie olyan módon, hogy a vételár tehermentesítéshez szükséges része közvetlenül a jogosult részére fizetendő.
- 2.6 Az utolsó vételárrész fizetési határidejének meghatározásakor kérjük, vegyék figyelembe, hogy eddig az időpontig a folyósítás valamennyi feltételét teljesíteni kell.
- 2.7 Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a felek a banki kölcsönből folyósított vételárrészlet megfizetését követően csak a Bank előzetes írásbeli beleegyezése esetén, és a banki

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Jelen elektronikus szerződések elfogadhatóságára vonatkozó rendelkezés az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényben (új Inyvtv.) meghatározott átmeneti időszak alatt hatályban marad.

beleegyező nyilatkozatban írt feltételek teljesítése esetén állhatnak el az adásvételi szerződéstől, bonthatják fel vagy módosíthatják azt, a banki beleegyező nyilatkozat, illetve a beleegyező nyilatkozatban írtak nem teljesítése esetén a felek erre vonatkozó szerződéses nyilatkozatai nem hatályosulnak. Ettől eltérő rendelkezést csak a Bank által megfogalmazott tartalommal lehet felvenni az adásvételi szerződésbe.

2.8 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 papíralapú (jellemzően: ügyvéd által ellenjegyzett) **meghatalmazást** is. A meghatalmazás szövegét a Bank ellenőrzi.

3. A földhivatalba 2025. január 15. napján vagy azt követően benyújtott **adásvételi szerződésben** a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését kell kérelmezni a következő alpontok szerint. Egyes ingatlannyilvántartási 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 tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vételi jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz való benyújtására az okiratot szerkesztő ügyvédet az adásvételi szerződésben fel kell hatalmazni;
- ii) az eladónak az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó, feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét az eljáró ügyvédnél a szükséges példányban – papíralapon – letétbe kell helyeznie;
- iii) amely alapján a bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz való benyújtására egy későbbi időpontban, de - határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog esetében - legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követő 5 éven belül kerül sor;
- iv) az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig;
- v) a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog elidegenítési és terhelési tilalomként érvényesül;
- vi) eladónak az okiratot szerkesztő ügyvédet fel kell hatalmaznia arra, hogy az utolsó vételár-részlet átutalásának banki igazolását követően a bejegyzési engedélyt a letétből haladéktalanul felszabadítsa, és azt az ingatlanügyi hatósághoz - a tulajdonjog bejegyzés iránti, korábban benyújtott kérelemhez kapcsolódóan, papíralapon - benyújtsa;
- vii) 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 a jogszabályokban 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 alakiságú adásvételi szerződéssel és kapcsolódó, jelen tájékoztatóban említett dokumentumokkal.

2. A folyósítás további feltételei különösen:

- a) igazolás az önerő megfizetéséről a hitelszerződésben írtak szerint,
- b) az ingatlan-nyilvántartási kérelem érkeztetett példányának egy másolata,
- c) a vevő tulajdonjogának és a banki jelzálogjog/önálló zálogjog (és egyéb bankot illető jogosultságok) bejegyzése egymást követő rangsorban a tulajdoni lapon legalább széljegyen szerepel.
- d) letéti szerződés vagy letéti igazolás, amely szerint a B) 2.5 pont szerinti esetben ügyvéd vagy közjegyző letétbe vette a jogosult törlési nyilatkozatának 2-2 eredeti példányát, amelyet a letétkezelő haladéktalanul kiad a Bank és a vevő részére abban az esetben, ha a jogosult, a Bank vagy a vevő igazolja a letéti igazolásban szereplő feltételek teljesítését, azaz a tehermentesítéshez szükséges összeg jogosult részére való megfizetését / egyes esetekben a Bank úgy is dönthet, hogy ehelyett a jogosult feltételes törlési nyilatkozata a folyósítási feltétel, amely szerint a jogosult a jelen pontban írtak szerint adja ki a törlési nyilatkozatokat, ha a nyilatkozatában írt, tehermentesítéshez szükséges összeg megfizetésre került.

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

Kelt: Budapest, 2025. január 15. napján

A sikeres együttműködésben bízva, tisztelettel:

**MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt.**