



Tisztelt (Leendő) Ügyfeink!

Amennyiben **ingatlan vásárlásukhoz (használt /épülő, új lakás / értékesítés céljára épülő, új lakás)** bankunk által nyújtott kölcsönt kívánnak igénybe venni, a finanszírozhatóság érdekében az alábbi tájékoztatással szeretnénk Önöknek segítséget nyújtani.

I.

Amennyiben **használt lakás megvásárlásához** kívánnak bankunk által nyújtott kölcsönt igénybe venni, az adásvételi szerződés az alábbi követelményeknek feleljen meg:

1. A szerződés feleljen meg a tényleges ingatlan-nyilvántartási helyzetnek, legyen összhangban a társasház alapító okirattal.
2. A szerződésben szerepeljen a vételár részletek megfizetésének határideje, módja, továbbá, hogy a vevő az utolsó vételár-részletet a MagNet Bank zrt-től felveendő kölcsönből kívánja megfizetni, amely vételár-rész megfizetésére az eladó által az adásvételi szerződésben megjelölt számlára történő átutalással kizárólag a MagNet Bank zrt. jogosult. (Több eladó esetén a kölcsönből fizetendő vételár-részre való jogosultság eladók közötti aránya is megjelölendő).
3. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt az ún. banki kötelezettségvállaló nyilatkozat kiadásával egyidejűleg kérjük. Ez utóbbit az érvényesen létrejött kölcsönszerződés alapján, a tulajdonjog és a jelzálogjog bejegyzésen túlmenő folyósítási feltételek teljesülésekor adunk ki. Fentiek érdekében javasoljuk, hogy az adásvételi szerződés tartalmazza az alábbiakat:

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár teljes megfizetésének minősül a kölcsönt folyósító MagNet Bank zrt. banki kötelezettségvállaló nyilatkozata is arról, hogy a vevők a kölcsönszerződést aláírással ellátták és a folyósításhoz szükséges valamennyi vevői kötelezettséget teljesítették.

A MagNet Bank zrt. erről szóló nyilatkozatának átvételével egyidejűleg az eladók kötelesek a megvételre kerülő ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-átruházási nyilatkozatot és a kiállító ügyvéd által elkészített ingatlan-nyilvántartási kérelmet a bank részére 3 eredeti példányban átadni.

4. Az adásvételi szerződésben eladó nyilatkozzon arról, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vevő részére későbbi időpontban, de legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyszerhatóságához történő benyújtását követő 6 hónapon belül megadja, ezen időpontig a felek kéri a tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartását.
5. Az adásvételi szerződésben a felek kijelentik és tudomásul veszik, hogy bármely, az adásvételi szerződésből eredő fizetési kötelezettség teljesítése érdekében a MagNet Bank zrt. által kiadott banki kötelezettségvállaló nyilatkozat kiadását követően egyik fél sem jogosult az adásvételi szerződéstől elállni, vagy az adásvételi szerződést bármely okból és módon

megszüntetni, azt felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a MagNet Bank zrt. előzetesen írásban hozzájárul. A bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás joga érvényesen nem gyakorolható

Amennyiben **épülő, új lakás megvásárlásához** kívánnak bankunk által nyújtott kölcsönt igénybe venni, az adásvételi szerződés a fentiekben túl az alábbi követelményeknek is feleljen meg:

1. Amennyiben az eladó a társasház felépítéséhez a MagNet Bank zrt. által nyújtott kölcsönt vett igénybe, a szerződésben erről tájékoztassa vevőt azzal, hogy a vevői teljesítések helye minden esetben az eladó MagNet Bank zrt-nél vezetett számú elkülönített számlája, továbbá hogy a banki finanszírozás biztosítékeként az ingatlant a MagNet Bank zrt. javára aFt és járulékai erejéig, ... számú széljegyben nyilvántartott jelzálogjog terheli.
2. A szerződés tárgya az ingatlan tulajdoni hányada legyen (utalva a várható, társasház alapító okirat szerinti albetét számra) annak érdekében, hogy a társasház bejegyzéséig is bejegyezhető legyen a jelzálogjogunk.
3. Ha a társasház alapítási szándék már feljegyzésre került az ingatlan tulajdoni lapján, a szerződő felek járuljanak hozzá a ranghelycseréhez, nevezetesen hogy a társasház alapítás feljegyzése iránti kérelem rangsorát megelőzze a tulajdonjog bejegyzés függőben tartása iránti kérelem és a bank javára az adásvétel céljából nyújtott kölcsön biztosítékaul alapított zálogjog bejegyzése iránti kérelem ranghelye.
4. Az adásvételi szerződésben a szerződő felek arra a nem várt esetre nézve, amennyiben a társasház-alapítás bármilyen oknál fogva meghiúsulna, azaz a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésenapjáig bármely okból nem történik meg, megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés alapján a vevő minden további jognyilatkozat nélkül, az eladó által átadott tulajdonjog-átruházási nyilatkozat alapján az ingatlan a társasházi közös tulajdoni hányadból való részesedésével azonos, azaz az egész ingatlan a/10.000-ed osztatlan közös tulajdoni hányadát szerzi meg a tulajdon-átruházási nyilatkozat alapján.

Amennyiben **értékesítés céljára épülő, új lakás megvásárlásához** kívánnak bankunk által nyújtott kölcsönt igénybe venni, az adásvételi szerződés a fentiekben túl az alábbi követelményeknek is feleljen meg:

1. Az adásvételi szerződés tartalmazza, hogy az ingatlan értékesítés céljára épült, és az adásvételi szerződést az ingatlan első értékesítésére kötötték.
2. A vételár részletek megfizetésének határideje, módja, és a birtokbaadás feltétele, határideje legyen egyértelmű, határozott, műszaki készültséghez kötött. Derüljön ki a szerződésből, hogy ki a beruházás műszaki ellenőre, aki a műszaki készültségi szinteket igazolja.
3. Az egyes vételárrészletek megfizetésének feltétele a műszaki készültségről kiállított igazolás és a részszámla kiállítása és vevőhöz/bankhoz történő kézbesítése. Az utolsó vételárrészlet megfizetésének feltétele fentiekben kívül a végszámla kiállítása is.

4. Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a telekre és a felépítményre jutó vételárrészeket, valamint a megfizetett általános forgalmi adó összegét. Szükséges, hogy az építési és a használatba vételi engedély az eladó nevére szóljon.

II.

A fentiekben túl tájékoztatjuk, hogy a **hitelkérelem benyújtásakor** a hitelkérőnek elegendő a megvásárolni kívánt ingatlanra vonatkozóan előszerződéssel rendelkeznie. Javasoljuk azonban, hogy már az előszerződés megkötésénél is vegyék figyelembe a végleges adásvételi szerződéssel szemben támasztott, I. pontban meghatározott követelményeket. A **kölcsönszerződés megkötésének időpontjában** hitelkérőnek már végleges, földhivatal által érkeztetett eredeti adásvételi szerződéssel kell rendelkeznie.

Tájékoztatjuk, hogy a kölcsön folyósítására csak akkor kerülhet sor, ha az utolsó vételár rész megfizetésének határideje még nem telt el, így az utolsó vételár részlet megfizetésének határidejét úgy javasoljuk meghatározni, hogy a határidőig a kölcsön összes folyósítási feltétele teljesüljön.

Javasoljuk továbbá, hogy foglaló fizetése esetén vegyék figyelembe, hogy a kért kölcsön tényleges engedélyezése a végleges adásvételi szerződés megkötését követően történik.

III.

A hitelkérelemhez kötelezően benyújtandó dokumentumok:

- 15 napnál nem régebbi eredeti tulajdoni lap;
- eredeti adásvételi szerződés vagy adásvételi szerződés tervezet/eredeti adásvételi előszerződés.

Építés alatt álló ingatlan esetében a fentiekben túl az alábbi dokumentumok benyújtása is szükséges:

- eredeti, jogerős, építési engedély;
- eredeti, illetékes önkormányzat által jóváhagyott tervrajz, helységilettárral;
- annak igazolása, hogy az eladó az APEH honlapján található, regisztrált számlakibocsátók adatbázisában szerepel.

Budapest, 2010. június 30.

A sikeres együttműködésben bízva, tisztelettel:

MagNet Bank zrt.