



**TÁJÉKOZTATÓ kölcsönnel
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 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 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 a következő adatokat és tartalmi elemeket annak érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson:

- 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, képviselőre jogosult személy neve,
- b) az érintett ingatlan pontos megjelölése (település neve, az ingatlan helyrajzi száma, az ingatlan természetbeni címe, művelési ága, alapterülete) és az eladással, illetve bejegyzéssel érintett tulajdoni hányad pontos megjelölése,
- c) a jog/tény pontos megjelölése (tulajdonjog),
- d) a jogváltás jogcíme (vétel),
- 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 a Korm. rendelet alkalmazási köre nem terjed ki,
- h) a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozata,
- i) a keltezés helye és ideje,
- j) több lapból álló okirat esetén a szerződő felek kézjegye és folyamatos oldalszámozás minden lapon, továbbá az okirat végén a felek aláírása és ügyvédi ellenjegyzés².

2. Az **adásvételi szerződésnek** mindezek mellett az alábbi feltételeknek is meg kell felelnie:

- 2.1 Az adásvételi szerződésben foglaltaknak meg kell felelnie a tényleges ingatlan-nyilvántartási helyzetnek, és – ha van – összhangban kell lennie a társasház alapító okirattal.
- 2.2 Az adásvételi szerződésben fel kell sorolnia az Ingatlan tulajdoni lapján rögzített terheket, vagy a per-, teher- és igénymentesség tényének rögzítése szükséges.
- 2.3 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.
- 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 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 (külföldi bankszámlaszámra a Bank nem teljesít) – vagy
 - az okiratot szerkesztő ügyvéd letéti számlájára történő átutalással kell, hogy történjen.

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.

Több eladó esetén a kölcsönből fizetendő vételárreszre való jogosultság eladók közötti aránya és valamennyi számlaszám megjelölendő. Amennyiben több eladó úgy szerepel az adásvételi szerződésben, hogy nem az összes eladó számlája kerül teljesítési helyként megjelölésre, úgy az adott vételárreszt kapó eladónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a többi eladóval a vételárreszt tekintetében elszámol, a vételárreszt nem kapó eladónak pedig a szerződésben ki kell jelentenie, hogy a teljesítés ezen módját elfogadja.

2.5 Haszonélvezeti jogosult (haszonélvezeti eladó) esetén az adásvételi szerződésben meg kell határozni a vételárreszt eladók, illetve haszonélvezők közötti megosztását. Amennyiben a haszonélvezeti jogosult a haszonélvezeti jogáról ingyenesen mond le, akkor ezt a tényt kell rögzíteni.

2.6 Az utolsó vételárreszt fizetési határidejének meghatározásakor kérjük, vegye 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 vételárreszlet 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.

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

3. Az **adásvételi szerződésben** a tulajdonjog bejegyzését a „függőben tartás” ingatlannyilvántartási intézményével kell a következő alpontok szerint rendezni. 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 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 engedélyt az eljáró ügyvédnél a szükséges példányban 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 kérik a tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartását;
- iv) eladónak az okiratot szerkesztő ügyvédet fel kell hatalmaznia arra, hogy az utolsó vételárreszlet 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 Inyvtv. által előírt tartalmi kellékeket, amelynek szövegét a Bank ellenőrzi.
5. **Terhelt ingatlan esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell** a teher pontos megjelölését, a teher jogosultját és az eladó azon kötelezettségvállalását, hogy a kölcsön folyósítása érdekében a folyósítást megelőzően friss, 15 napnál nem régebbi tartozásigazolás beszerzését vállalja. A vételár teljesítése a banki tartozásigazolásban foglalt összegben az ott meghatározott számlaszámra történik. Amennyiben a kölcsön összege magasabb, mint a tartozásigazoláson szereplő összeg és a kölcsön fennmaradó összege vételárrésznek minősül, úgy az adásvételi szerződésben rendelkezni kell arról, hogy ez a vételárrész az eladó számlaszámára kerüljön megfizetésre, több eladó esetén pedig rögzíteni kell, hogy milyen arányban utaljon az eladónak a Bank. Az eladónak az adásvételi szerződésben a vevők ily módon történő banki hitelből való teljesítését, mint vételárrész megfizetését el kell fogadnia. Amennyiben azonban a kölcsön összege alacsonyabb, mint a tartozásigazoláson szereplő összeg, úgy a tehermentesítéshez hiányzó összeget az eladó köteles igazolt módon megfizetni a finanszírozó banknak.
- Az adásvételi szerződésben az eladónak vállalnia kell, hogy a teher kiegyenlítését követően haladéktalanul eljár annak érdekében, hogy a teher törlésre kerüljön.

C) Kölcsön-, hitelszerződés megkötéséhez, folyósításához

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 alakiségű adásvételi szerződéssel és kapcsolódó, jelen tájékoztatóban említett dokumentumokkal.
2. A folyósítás további feltételei különösen:
- a) az adásvétel ténye és a Bank jelzálogjogának bejegyzésére vonatkozó kérelem legalább a tulajdoni lapon széljegyen feltüntetésre került,
 - b) igazolás az önerő megfizetéséről a hitelszerződésben írtak szerint,
 - c) kiskorú eladó esetében az adásvételi szerződéshez való gyámhivatali hozzájárulásnak ingatlanügyi hatóság által érkeztetett példánya,
 - d) az ingatlan-nyilvántartási kérelem érkeztetett példányának egy másolata,
 - e) a vevői tulajdonjog és a banki jelzálogjog/önálló zálogjog (és egyéb banki jogok) bejegyzése egymást követő rangsorban a tulajdoni lapon legalább széljegyen szerepel.

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, és a fentiekén kívül további dokumentumok benyújtását vagy feltételek teljesítésének igazolását is kérheti!

Budapest, 2021. szeptember 29.

A sikeres együttműködésben bízva, tisztelettel:

MagNet Bank Zrt.