



TÁJÉKOZTATÓ
kölcsönnel finanszírozandó ingatlan
adásvételére vonatkozó követelményekről
vállalati ügyfelek részére

Tisztelt (Leendő) Ügyfeink!

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:

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** közelebből 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 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 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.

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 feltüntetésével alá kell írnia. Az ellenjegyző ügyvéd a papíralapú okiraton az aláírása oldalán a szárazbélyegzőjének a lenyomatát elhelyezi.

2.5 Az utolsó vételár rész 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 vételár részlet megfizetését követően csak a Bank előzetes írásbeli beleegyezése esetén, és a banki beleegyző nyilatkozatban írt feltételek teljesítése esetén állhatnak el az adásvételi szerződéstől, bonthatják fel vagy módosíthatják azt, a banki beleegyző nyilatkozat, illetve a beleegyző 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.

2.7 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 példányban letétbe kell helyezni;
- 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 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 – 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.

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 alakúságú 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 vevői tulajdonjog és a banki jelzálogjog/önálló zálogjog (és egyéb banki jogok) bejegyzése egymást követő rangsorban a tulajdoni lapon legalább széljegyen szerepel.
- d) letéti szerződés vagy letéti igazolás, amely szerint a B) 2.4 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, és Bankunk Önöktől a fentiekén kívül további dokumentumok benyújtását vagy feltételek teljesítésének igazolását is kérheti!

Budapest, 2018. január 31.

A sikeres együttműködésben bízva, tisztelettel:

MagNet Bank Zrt.