

Tisztelt (Leendő) Ügyfeleink!

A MagNet Bank Zrt. („Bank”) ingatlan megvásárlásához az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet, valamint a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet alapján a Bankon keresztül igényelt, és a Bank közreműködésével folyósított családi otthonteremtési kedvezmény (továbbiakban még: CSOK) igénybevétele esetére az alábbiakban kívánja tájékoztatni Önöket az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés alaki és tartalmi követelményeiről, segítséget nyújtva a CSOK és adó- visszatérítési támogatás igénylésének megfelelő előkészítése és a CSOK és adó-visszatérítési támogatás igénybevételére vonatkozó támogatási szerződés megkötése, valamint a folyósítás érdekében.

Felhívjuk szíves figyelmét arra, hogy amennyiben az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet alapján új lakás vásárlásához CSOK-ot és és azzal egyidejűleg adó- visszatérítési támogatást is igényel akkor az alább meghatározott rendelkezések – ide nem értve a kifejezetten a használt lakásra vonatkozó rendelkezéseket – az ott meghatározott *dőlt betűvel szedett eltérésekkel alkalmazhatóak.*

Felhívjuk szíves figyelmét továbbá, hogy a CSOK igénybevételére vonatkozó kérelem befogadását megelőzően Önnek már végleges, a kérelem befogadását megelőzően legfeljebb 180 nappal korábban megkötött adásvételi szerződéssel kell rendelkeznie.

A) Családi otthonteremtési kedvezményből finanszírozott ingatlanvásárlás banki hitel igénybevétele nélkül

Az adásvételi szerződés a következő alaki és tartalmi követelményeknek kell, hogy megfeleljen:

1. Az adásvételi szerződésben szerepelnie kell a vételárnak.

Új lakás vásárlása esetén további követelmény, hogy a vételárnak a telekárat – külön feltüntetve – is tartalmaznia kell.

Amennyiben Ön az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a családi otthonteremtési kedvezményből vásárolt új vagy használt lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenysége céljára kívánja hasznosítani, (ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását) a vételárat meg kell osztani lakóépületre, a földrészletre, illetve a melléképítményre jutó vételárhányadokra. A CSOK összege ebben az esetben nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.

2. Fel kell tüntetni emellett a vételár részletek megfizetésének határidejét, módját, teljesítésének helyét, továbbá azt, hogy a vevő az utolsó vételárrészletet a Bankunkon keresztül igényelt új lakás vásárlásához igénybe vehető családi

otthonteremtési kedvezményből és adó- visszatérítési támogatásból vagy használt lakás vásárláshoz igénybe vehető családi otthonteremtési kedvezményből kívánja megfizetni.

Az utolsó vételárrész megfizetése - amennyiben van önerő annak megfizetését követően - a Bank által folyósított családi otthonteremtési kedvezményből
- az eladó által az adásvételi szerződésben megjelölt számlára – kivéve külföldi bankszámlaszámra –, vagy
- pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára átutalással történik.

Új lakás vásárlása esetén igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény és adó-visszatérítési támogatás mint utolsó vételárrész az eladó az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlaszámára – kivéve külföldi bankszámlaszámra – átutalással történik.

Az adásvételi szerződésben a számlaszámot és a számlatulajdonos nevét meg kell jelölni. Több eladó esetén a kölcsönből fizetendő vételárrészre való jogosultság eladók közötti aránya és valamennyi számlaszám megjelölendő.

3. Használt lakás vásárlása esetén a készpénz összege legfeljebb a vételár 10%-a lehet.

Új lakás vásárlásánál, ha az eladó és a vevő foglaló vagy előleg megfizetéséről állapodik meg, az a telekárat is tartalmazó vételár 10%-át nem haladhatja meg.

4. Az utolsó vételárrész fizetési határidejének meghatározásakor kérjük, vegyék figyelembe, hogy eddig az időpontig – a tulajdonjog, valamint a jelzálogjog bejegyzésén, és az elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésén kívül - a folyósítás valamennyi feltételét teljesíteni kell.
5. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell továbbá
- a) felek megnevezése: 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
 - b) az érintett ingatlan pontos megjelölését (természetbeni fekvése, helyrajzi száma, alapterülete, megnevezése) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot,
 - c) a jog/tény pontos megjelölését,
 - d) a jogváltozás jogcímét (adásvétel),
 - e) az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítást,
 - f) az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30) Korm. rendelettel összefüggő rendelkezést, ide nem értve azokat az ingatlanokat, amelyekre e Korm. rendelet alkalmazási köre nem terjed ki,
 - g) a szerződő felek állampolgárságára vonatkozó nyilatkozatát,
 - h) a keltezés helyét és idejét,
 - i) a felek aláírását és több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, és az ellenjegyző ügyvéd kézjegyét és folyamatos oldalszámozást minden lapon, és

j) ügyvédi ellenjegyzést.¹

4. Az adásvételi szerződésben a tulajdonjog bejegyzését a „függőben tartás” ingatlan-nyilvántartási intézményével kell rendezni, és a jogok bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz való benyújtására az okiratot szerkesztő ügyvédet az adásvételi szerződésben fel kell hatalmazni.

Az eladónak az adásvételi szerződésben arról kell nyilatkoznia, hogy a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó engedélyt az eljáró ügyvédnél letétbe helyezi, amely alapján a bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz való benyújtására egy későbbi időpontban, de legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatóságához történő benyújtását követő 6 hónapon belül kerül sor, és eddig az időpontig a felek kéri a tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartását.

Az adásvételi szerződésben az eladónak vagy az eljáró ügyvédnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelem érkezett példányának egy másolatát a benyújtást követően haladéktalanul eljuttatja Bankunk részére.

Az eladónak és a vevőnek is jogot kell biztosítani az adásvételi szerződésben a letétkezelő ügyvéd részére annak igazolására, hogy a teljes vételár megfizetése megtörtént.

Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az aláírt és a szükséges példányban kiállított, tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó, feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt az eladónak az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe kell helyeznie, és az adásvételi szerződésben fel kell hatalmaznia arra, hogy az utolsó vételárrészlet átutalásának banki igazolását követően azt a letétből haladéktalanul felszabadítsa, és azt az ingatlanügyi hatósághoz – a tulajdonjog bejegyzés iránti, korábban benyújtott kérelemhez kapcsolódóan – benyújtsa. Bankunk a letéti szerződésen kívül egyes esetekben előírhatja a bejegyzési engedély benyújtásának feltételei megvalósulása esetére az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra vonatkozó egyoldalú ügyvédi kötelezettségvállalást is.

A bejegyzési engedély letéti kezelésére vonatkozó, 4. pont szerinti rendelkezések részletszabályai letéti szerződésben kell, hogy megjelenjenek. A letéti szerződésben letétkezelő ügyvédnek el kell ismernie a bejegyzési engedély átvételét. A letéti szerződés tervezett szövegét a Bank – az adásvételi szerződés szövegéhez hasonlóan – ellenőrzi. A Bank eltekint a letéti szerződés ellenőrzésétől ha a letétkezelő ügyvéd a 4. pontnak megfelelő letéti igazolást állít ki. A letétbe helyezett bejegyzési engedélynek tartalmaznia kell az Inytv. által előírt tartalmi kellékeket, amelynek szövegét a Bank ellenőrzi.

5. A családi otthonteremtési kedvezmény a lakás megvásárlásáról szóló adásvételi szerződésében szereplő vételár megfizetéséhez igényelhető, ezért mindenképpen szükséges az adásvételi szerződésben a családi otthonteremtési kedvezmény

¹ 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.

megnevezését és annak igényelt összegét, új lakás vásárlása esetén a családi otthonteremtési kedvezmény és az azzal egyidejűleg igényelhető adó-visszatérítési támogatás megnevezését és annak összegét – a forrás összetételénél – feltüntetni.

B) CSOK vagy CSOK és többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása (a továbbiakban: OTK²) melletti MagNet piaci kamatozású banki jelzálogkölcsönből finanszírozott ingatlan vásárlás

Amennyiben Bankunktól az igénylő CSOK vagy CSOK és OTK mellé piaci kamatozású jelzálog fedezete mellett nyújtott kölcsönt is igénybe vesz úgy a fenti, A) pontban foglalt feltételek az alábbiakkal egészülnek ki:

1. Az adásvételi szerződés feleljen meg a tényleges ingatlan-nyilvántartási helyzetnek, és - ha van - legyen összhangban a társasház alapító okirattal. Az adásvételi szerződés tartalmazza 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, vagy bejegyzett jelzálogjogának 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. Az adásvételi szerződésben szerepelő vételár részletek megfizetésének határidejét, módját, és teljesítésének helyét az A) pontban rögzítettek szerint úgy kell meghatározni, hogy a vevő a Bankunktól igényelt MagNet jelzálogkölcsönből vagy az OTK-ból fizetendő vételárrészletet az utolsó előtti vételárrészletként fizeti meg. Amennyiben a vevő MagNet jelzálogkölcsönt valamint OTK-t is igényel a MagNet jelzálogkölcsön vételárrészletének megfizetése megelőzi az OTK-ból fizetendő vételárrészt - az utolsó vételárrészlet mindenesetben a CSOK vagy új lakás vásárlása esetén a CSOK és a CSOK-kal egyidejűleg igényelhető adó- visszatérítési támogatás lesz -, amely vételárrészek megfizetése a Bank által folyósított kölcsönből

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

- az okiratot szerkesztő ügyvéd letéti számlájára
átutalással történik.

Az adásvételi szerződésben a számlaszámot és a számlatulajdonos nevét meg kell jelölni. Több eladó esetén a kölcsönből fizetendő vételárrészre való jogosultság eladók közötti aránya és valamennyi számlaszám megjelölendő.

² Az OTK alatt a többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása értendő. Amennyiben Ön CSOK-ot és OTK-t is igényel a MagNet Banknál, akkor annak mint terméktípusnak, MagNet Bank CSOK+Lakáshitel az elnevezése.

3. Az utolsó előtti vételárrész fizetési határidejének meghatározásakor kérjük, vegyék figyelembe, hogy eddig az időpontig – a tulajdonjog, valamint a jelzálogjog bejegyzésén és az elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésén kívül – a folyósítás valamennyi feltételét teljesíteni kell.
4. Bankunk a kölcsön összegét a megkötött kölcsönszerződés alapján akkor folyósítja, ha a tulajdonjog és a Magyar Állam javára szóló jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése/feljegyzése iránti kérelem a tulajdoni lapon széljegyben szerepel.
5. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a felek a banki kölcsönből folyósított (MagNet jelzálogkölcsön és/vagy OTK) vételárrészlet megfizetését követően nem állnak 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.
6. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az adásvételi szerződésben 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.

A jelen tájékoztató a CSOK kedvezmény és új lakás vásárlása esetén a CSOK-kal egyidejűleg igényelhető adó- visszatérítési támogatásból, OTK-ból valamint Bankunk által nyújtott jelzálogkölcsönből vásárolt ingatlan adásvételével kapcsolatos általános eljárás menetéről tájékoztat.

A CSOK feltételrendszerét kivéve Bankunk ettől a hitelbírálat, illetve a kölcsönszerződés megkötése során eltérhet, és Bankunk Önöktől a fentiekén kívül további dokumentumok benyújtását vagy feltételek teljesítésének igazolását is kérheti! A jelen tájékoztató nem tartalmazza továbbá a kölcsönszerződés feltételeit, amelyekről az egyedi szerződésen kívül Bankunk honlapján is közzétett Üzletszabályzatokból, egyéb általános szerződési feltételekből, kölcsönszerződés mintából és a vonatkozó Hirdetményből tájékozódhat.

Budapest, 2021. október 01.

A sikeres együttműködésben bízva, tisztelettel:

MagNet Bank Zrt.