



TÁJÉKOZTATÓ

kölcsönnel, illetőleg MagNet CSOK Plusz Lakáshitellel 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, illetőleg MagNet CSOK Plusz Lakáshitel 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

A hitelkérelem benyújtásakor amennyiben Ön már megkötött – papíralapú – adásvételi szerződéssel rendelkezik, úgy Bankunk a hitelbírálat során előírhatja az adásvételi szerződés jelen tájékoztatónak megfelelő vagy a Bank döntése szerinti módosítását a finanszírozhatóság érdekében.

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,

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)

- 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.

Felhívjuk T. Ügyfeleink figyelmét arra, hogy Bankunknak 2025. január 15. napját követően sem³ áll módjában elfogadni elektronikus okirat formájában létrejött adásvételi szerződést, így az adásvételi szerződést minden esetben papíralapon kérjük megkötni.

2. Az adásvételi szerződésnek közelebbről 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. Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell továbbá azt is, hogy az ingatlan fekvése szerinti település önkormányzata - a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) felhatalmazása alapján megalkotott önkormányzati rendeletével – alkalmaz-e a Hövtv. szerinti jogvédelmi eszközt.
- 2.2 Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladó nyilatkozatát arról, hogy nem tud olyan, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogról vagy igényről – ide nem értve a Hövtv. szerinti jogvédelmi eszközt - , 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 tény – jobb tudomása ellenére – elhallgatott. A Hövtv. szerinti jogvédelmi eszköz alkalmazása esetén az eladó nyilatkozatának ki kell térnie arra, hogy a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően jár el az adásvételi szerződés jegyző részére történő benyújtása érdekében.
- 2.3 Az adásvételi szerződésben szerepelnie kell a vételárnak, valamint új lakás esetében – külön feltüntetve – a telekárnak.
- 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 – kivéve külföldi bankszámlára és értékpapírszámlára –vagy
- az okiratot szerkesztő ügyvéd letéti számlájára történő átutalással –vagy

² Az ellenjegyzett okiratot az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetésével mellé alá kell írnia. Az ellenjegyző ügyvéd a papíralapú okiraton az aláírása oldalán a szárazbélyegzőjének a lenyomatát elhelyezi.

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

- készpénzben (a Banki hitelrészt kivéve)

kell, hogy történjen. Több eladó esetén a kölcsönből fizetendő vételárreszre való jogosultság eladók közötti aránya és valamennyi számlaszám megjelölendő.

2.5 Az utolsó vételárresz 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 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.

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

2.8. A Hővtv. szerinti jogvédelmi eszköz alkalmazása esetén, ha a Hővtv. 3. § a) pontja szerinti betelepülőnek minősülő vevő a Hővtv. 6. §-ában foglalt, illetve a vonatkozó önkormányzati rendeletben szabályozott mentességgel rendelkezik, akkor a mentességre és annak alapjául szolgáló tényre az adásvételi szerződésben utalni kell, és az adásvételi szerződés megkötésekor a vevő a betelepülés megengedhetőségével összefüggő önkormányzati hatósági ügyben meghozott döntéssel, illetőleg a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolja a mentességét.

3. A földhivatalba 2025. január 15. napján vagy azt követően benyújtott **adásvételi szerződésben** a a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését kell kérelmezni a következő alpontok szerint. 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 tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői 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 példányszámban – 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 ügyvédnek 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, 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 az Inyvtv. által 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 alakítású adásvételi szerződéssel és kapcsolódó, jelen tájékoztatóban említett dokumentumokkal.

2. A folyósítás további feltételei különösen:

- a) igazolás az önerő megfizetéséről a hitelszerződésben írtak szerint,
- b) kiskorú eladó esetében az adásvételi szerződéshez való gyámhivatali hozzájárulásnak ingatlanügyi hatóság által érkeztetett példánya
- 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) MagNet CSOK Plusz Lakáshitel szerződés megkötéséhez, folyósításhoz szükséges további feltételek

MagNet CSOK Plusz Lakáshitel igénybevétele esetén az adásvételi szerződésnek a fentiekben foglaltakon túl az alábbi tartalmi feltételeknek is meg kell felelnie:

- 1. Az adásvételi szerződésben csak a MagNet CSOK Plusz Lakáshitelt igénylő házastársak szerepelhetnek vevőként, és mindkét házastársnak ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.
- 2. A megvásárolt ingatlanon nem lehet haszonélvezeti vagy használati jog, illetve ezen jogok bejegyzését a felek nem kérhetik.
- 3. Amennyiben osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrészt vásárolnak a házastársak, abban az esetben közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt használati megosztási szerződés, vagy bírósági határozat, vagy a családok otthonteremtését támogató

kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendeletben⁴ (a továbbiakban: Rendelet) meghatározott dokumentum benyújtása is szükséges.

4. A lakás vételára nem haladhatja meg
 - a) első közös lakásszerzők⁵ esetén a 80 000 000 forintot, vagy
 - b) az a) ponton kívüli esetben a 150 000 000 forintot,
 azzal, hogy a lakás vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől, de a b) pont esetén meg kell haladnia az igénylők másik, a kölcsönkérelem benyújtása időpontjában meglévő közös tulajdonú lakása – több közös lakás esetén a közös lakóhelyükként utoljára bejelentett lakása – igénylők tulajdonában álló tulajdoni hányadának forgalmi értékét, vagy az azt megelőző 2 éven belül utoljára elidegenített közös tulajdonú lakása eladási árából az igénylők tulajdoni hányadára esett rész összegét.
5. A vételár legfeljebb 10%-a teljesíthető készpénzben, a fennmaradó fizetési kötelezettséget – illetve annak a kölcsönt képező részét – a támogatott személy helyett a Bank az eladó által megjelölt fizetési számlára⁶ – kivéve külföldi bankszámlára és értékpapírszámlára - vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.
6. A MagNet CSOK Plusz Lakáshitel minden esetben a legutolsó vételárrész legyen.
7. Amennyiben az ingatlan vételárának kiegyenlítéséhez az igénylő MagNet CSOK Plusz Lakáshitelt és banki kölcsönt is igénybe vesz, akkor az adásvételi szerződésben erről egyértelműen rendelkezni kell, megjelölve a pontos összegeket is azzal, hogy a MagNet CSOK Plusz Lakáshitel ebben az esetben is a legutolsó vételárrész legyen.
8. A MagNet CSOK Plusz Lakáshitel kérelmet az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül kell benyújtani a Bankhoz.
9. Amennyiben az igénylők a kérelemben nyilatkoznak arról, hogy az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a MagNet CSOK Plusz Lakáshitel felhasználásával vásárolt lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani⁷, akkor a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra, és az adásvételi szerződésben megjelölt igényelt MagNet CSOK Plusz Lakáshitel összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.
10. MagNet CSOK Plusz Lakáshitel igénybevétele esetén az igénylő mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól (a Hövtv. 6. § (1) bekezdés e) pontjában foglalt rendelkezés alapján).

A jelen tájékoztató a Bankunk által nyújtott kölcsönből, illetőleg MagNet CSOK Plusz Lakáshitelből 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 fentiekben kívül további dokumentumok benyújtását vagy feltételek teljesítésének igazolását is kérheti!

Budapest, 2025 január 13.

⁴ Ld. 28. § (7) bekezdés ib) pont

⁵ első közös lakásszerzők: azok a házastársak, akik a lakásvásárlásra irányuló kölcsönkérelmük benyújtásakor vagy azt megelőzően Magyarország területén nem rendelkeztek ugyanabban a lakásban mindketten tulajdonjoggal, és erről nyilatkozatot tesznek

⁶ A pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló 2009. évi LXXXV. törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe tartozó fizetési számlára.

⁷ ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását

A sikeres együttműködésben bízva, tisztelettel:

MagNet Bank Zrt.