



TÁJÉKOZTATÓ
kölcsönrel finanszírozandó ingatlan
adásvételére vonatkozó követelményekről
vállalati ügyfelek részére

Tisztelt (Leendő) Ügyfeink!

A **MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt.** (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 98.; cégjegyzékszám: 01-10-046111; a továbbiakban: **Bank**) a Bank által nyújtott kölcsön igénybevételével történő **ingatlan megvásárlásához** az alábbiakban kívánja tájékoztatni Önöket az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés és az ahhoz kapcsolódó dokumentumok (különösen, de nem kizárólagosan az ügyvédi letéti szerződés, letéti igazolás) 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, adásvételi előszerződés 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, papíralapú 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 az alábbi 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, termőföld vásárlása esetén a tulajdonjogot szerző NAK azonosító száma, illetve szervezet esetében a felek megnevezése, statisztikai azonosítója, székhelye, a nyilvántartó hatóság elnevezése, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének száma, egyházi jogi személy esetében

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)

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 (pl. 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 kézjegye és folyamatos oldalszámozás minden lapon,

k) ügyvédi ellenjegyzés²

l) termőföldnek minősülő ingatlan esetén - a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerinti példányban - az adásvételi szerződést biztonsági okmányon (is) szükséges megkötni.

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

2.5 Abban az esetben, ha az ingatlant harmadik személy biztosítéki joga (így különösen zálogjoga, vételi joga) vagy haszonélvezeti joga terheli, a vételárból a tehermentesítésnek meg kell történnie olyan módon, hogy a vételár tehermentesítéshez szükséges része közvetlenül a jogosult részére fizetendő.

2.6 Az utolsó vételárrész fizetési határidejének meghatározásakor kérjük, vegyék 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 vételárrészlet megfizetését követően csak a Bank előzetes írásbeli beleegyezése esetén, és a banki beleegyező nyilatkozatban írt feltételek teljesítése esetén állhatnak el az adásvételi szerződéstől, bonthatják fel vagy módosíthatják azt, a

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.

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

banki beleegyező nyilatkozat, illetve a beleegyező 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.

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

2.9 Termőföldnek minősülő ingatlan vásárlása esetén a termőföld adásvételi szerződésnek minden esetben meg kell felelnie az ingatlan adásvételi szerződésekre a Ptk.-ban előírt szabályokon felül a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (különösen 13-15 §-ok) és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (különösen 11-20 §-ok), továbbá az egyéb termőföldekre vonatkozó rendelkezéseinek is. Amennyiben a termőföldnek minősülő ingatlanra haszonbérleti vagy más, használatra irányuló szerződés áll fenn, úgy annak adatai megjelölése is szükséges.

3. A földhivatalba 2025. január 15. napján vagy azt követően benyújtott **adásvételi szerződésben** a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését kell kérelmezni a következő alpontok szerint. 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 tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vételi 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 példányban - 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 ügyvédet fel kell hatalmaznia arra, hogy az utolsó vételárresztlet 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, továbbá, amennyiben az ingatlant haszonélvezeti jog terheli, úgy a haszonélvező felhatalmazása is szükséges a tekintetben, hogy a vételár teljes megfizetését követően, a tulajdonjog bejegyzéssel egyidejűleg a haszonélvezeti jog törlésre irányuló nyilatkozatot az okiratszerkesztő ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak 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 (és ha van, haszonélvezet törlésére irányuló nyilatkozatnak)** tartalmaznia kell a jogszabályokban 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) az ingatlan-nyilvántartási kérelem érkeztetett példányának egy másolata,
 - c) a vevő tulajdonjogának és a banki jelzálogjog/önálló zálogjog (és egyéb bankot illető jogosultságok) bejegyzése egymást követő rangsorban a tulajdoni lapon legalább széljegyen szerepel.
 - d) letéti szerződés vagy letéti igazolás, amely szerint a B) 2.5 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.
 - e) Termőföld vásárlása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv (megyei kormányhivatal) által jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződést és annak mellékleteit – a Földhivatalhoz történt benyújtásukat követően – a Bankhoz be kell nyújtani – egy eredeti papíralapú, a földhivatal által érkeztetett bélyegzővel ellátott példányban. Termőföld vásárlása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata is benyújtandó a Bankhoz.

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. Bankunk Önöktől a fentiekén kívül további dokumentumok benyújtását, illetve feltételek teljesítésének igazolását is kérheti!

Kelt: Budapest, 2026. augusztus 26. napján

A sikeres együttműködésben bízva, tisztelettel:

MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt.