

**AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS ALAKI ÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI
HASZNÁLT LAKÁSVÁSÁRLÁSI, PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGKÖLCSONÖK ESETÉN**

Tisztelt Ügyfelünk!

Az alábbiakban felsoroljuk, hogy a megvásárolandó ingatlan adásvételi szerződésének a banki finanszírozhatóság érdekében milyen alaki és tartalmi követelményeknek kell megfelelnie. **Kérjük, hogy ezt a dokumentumot vigye el az adásvételi szerződést készítő ügyvédjéhez!**

Az adásvételi szerződés meg kell feleljen a hatályos jogszabályoknak, melyek különösen az alábbiak:

2025. január 15. napja előtt az ingatlan-nyilvántartásba benyújtott adásvételi szerződés esetén

- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.)
- az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM r. (Vhr.)

2025. január 15. napjától az ingatlan-nyilvántartásba benyújtott adásvételi szerződés esetén

- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Új Inytv.)
- az új Inytv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.r. (Új Vhr.)

Mindenkor meg kell felelni a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseinek és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (Üttv.) meghatározott alaki és tartalmi kellékeknek.

A függőben tartás kikötése mellett (Inytv. 47/A. §. b) alpontja szerint) készült adásvételi szerződések esetében előfordulhat, hogy a beadvány függőben tartási idejének lejáratára és a kapcsolódó széljegy törlése miatt szükségessé válik az adásvételi szerződés ismételt benyújtása a földhivatalhoz.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy amennyiben az ismételt benyújtásra 2025. január 15. napjától kerül sor, úgy a benyújtást megelőzően az adásvételi szerződés módosítása válhat szükségessé, mely módosítás során figyelembe kell venni az Új Inytv. és az Új Vhr. rendelkezései mellett a jelen tájékoztatóban a földhivatalokhoz 2025. január 15. napjától benyújtott adásvételi szerződésekre meghatározott feltételeket is.

Az adásvételi szerződésnek - szükség szerint - tartalmaznia kell:

- 1.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan pontos megjelölését (település neve, fekvés, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot.
- 2.) Nyilvántartásba vett jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet szerződő fél esetén a nyilvántartást vezető szervezet megnevezését.
- 3.) A teljes vételár megfizetésének határidejét, a teljesítés helyét és ezen belül az önerő megfizetésének ütemezését, valamint teljesítési helyét. Kérjük az ütemezés során vegyék figyelembe, hogy a Bank által nyújtott kölcsön kizárólag a vételár utolsó részlete lehet. Az önerő megfizetésének igazolását legalább két tanú aláírásával ellátott teljes bizonyító erejű magánokirati vagy ügyvéd által ellenjegyzett okirati formában kérjük benyújtani, amennyiben azt az adásvételi szerződés nem tartalmazza.
- 4.) Szükséges megjelölni a kölcsön folyósításának teljesítési helyéül szolgáló számla tulajdonosának nevét és a számla számát. Több eladó esetén az eladók jogosultak csak az egyikük számláját megjelölni a teljesítés helyeként, ebben az esetben a szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

A folyósítást a bank az eladó által megjelölt belföldi, a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvénynek megfelelő fizetési számlára tudja teljesíteni.

Amennyiben gazdasági társaság az eladó, úgy a teljesítési helyül megjelölt bankszámlaszámnak a cégjegyzékben szerepelnie kell.

Projektfinanszírozás esetén a projektfinanszírozó bank által kiadott szándéknyilatkozatban szereplő számlaszám meg kell, hogy egyezzen az adásvételi szerződésben rögzített teljesítési számlaszámmal.

- 5.) Amennyiben nem ügyvédi letéti számlára kéri a folyósítást, abban az esetben az eladó köteles haladéktalanul értesíteni a teljesítés (folyósítás megtörténte) tényéről a letéteményes ügyvédet és e kötelezettségvállalását az adásvételi szerződésben rögzíteni kell. Ebben az esetben az adásvételi szerződésben azt is rögzíteni kell, hogy amennyiben az eladó ezen kötelezettségét nem teljesíti, úgy a letéteményes ügyvéd a folyósítás megtörténtének igazolására köteles elfogadni a Bank által kiállított, az ügyvédhez benyújtott igazolást is, amely alátámasztja, hogy a kölcsön összege az eladó részére az adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlára átutalásra került.
- 6.) Amennyiben az adásvételben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli (meghatalmazott írja alá a meghatalmazó helyett és nevében a szerződést) és az adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren kívül (papír alapon) kerül benyújtásra a földhivatalhoz, úgy a meghatalmazás földhivatal által érkeztetett egy eredeti példánya a Bankhoz benyújtandó. Amennyiben az adásvételi szerződésben szereplő valamelyik fél képviselete külföldön kelt meghatalmazás alapján történt, a magyar külképviselet konzuli aláírás-hitelesítésének egy eredeti példányát, vagy a külföldön kelt közokirat/magánokirat és annak konzuli felülhitelesítése egy eredeti példányát, vagy az Apostille tanúsítvánnyal ellátott külföldi közokirat/magánokirat egy eredeti példányát is be kell nyújtani a Bankhoz. Az ügyvéd által ellenjegyzett, de a felek által külföldön aláírt okirat teljes bizonyító erejéhez diplomáciai hitelesítés vagy felülhitelesítés, illetve Apostille tanúsítvány nem szükséges.

Amennyiben az adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren (E-ING rendszeren) keresztül kerül benyújtásra a földhivatalhoz, úgy elektronikus úton megküldendő a Bank számára a rendszer által kiállított visszaigazolás (elektronikus akta), mely tartalmazza a benyújtott dokumentumokat, így az adásvételi szerződést, a meghatalmazásokat, hitelesítéseket, tanúsítványokat, valamint igazolja a benyújtás tényét és annak időpontját.

- 7.) Amennyiben az adásvétel a lakóingatlan vásárlása mellett önálló helyrajzi számokon nyilvántartott, de osztatlan közös tulajdonban lévő garázs, teremgarázs-beállóhely, tároló megvásárlására is vonatkozik, úgy a szerződés tartalmazza, hogy a felek szándéka kizárólag a lakás adásvétele vonatkozásában is teljesezésbe mehet.
- 8.) Amennyiben a megvásárolandó ingatlanhoz **elővásárlási jog** kapcsolódik, úgy kérjük, hogy az erre vonatkozó információ kerüljön feltüntetésre az adásvételi szerződésben.

Amennyiben az adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren kívül (papír alapon) kerül benyújtásra a földhivatalhoz, úgy kérjük annak igazolását ingatlan-nyilvántartási érkeztetéssel ellátva, hogy az elővásárlási jog gyakorlására való felhívás a jogszabályoknak megfelelően megtörtént. (Ha nem állnak rendelkezésre az eredeti, földhivatal által érkeztetett okiratok, úgy elegendő az ügyvéd nyilatkozata, miszerint a jogosultak az elővásárlási jogukkal nem éltek.)

Az ingatlan-nyilvántartáshoz 2025. január 15. napjától benyújtott adásvételi szerződések esetén be kell nyújtani az eladó közokiratba foglalt, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratban megtett, földhivatal által érkeztetett nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlásra

jogosulttal a vételi ajánlatot közölte, nyilatkozattételre felszólította, azonban az elővásárlásra jogosult a felhívásra a megadott határidőn belül nem reagált.

Amennyiben az adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren (E-ING rendszeren) keresztül kerül benyújtásra a földhivatalhoz, úgy elektronikus úton megküldendő a Bank számára a rendszer által kiállított visszaigazolás (elektronikus akta), amely tartalmazza a benyújtott dokumentumokat, így az elővásárlási jogosultak tájékoztatását és nyilatkozatait is, az eladói nyilatkozatot az elővásárlásra jogosultak tájékoztatásáról és arról, hogy arra az elővásárlásra jogosultak nem reagáltak, továbbá igazolja a benyújtás tényét és annak időpontját.

Abban az esetben, ha a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésére hivatkozással az ajánlati kötelezettség teljesítése nem valósul meg (a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt az ajánlati közlés rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna), kérjük, hogy a szerződő felek erre vonatkozó, a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket is tartalmazó nyilatkozata kerüljön benyújtásra a Bankhoz.

Ha az elővásárlási joggal érintett ingatlan társasházi vagy szövetkezeti házi tulajdoni külön lapon van nyilvántartva, és rendeltetésmódként garázs megnevezés is fel van tüntetve, tértivevény vagy átvételi elismervény helyett elfogadható társasház esetében a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, szövetkezeti háznál a szövetkezet képviselőjére jogosult személy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata arról, hogy a vételi ajánlatot az ajánlati kötöttség időtartamára a társasház vagy szövetkezeti ház közös használatú helyiségében figyelemfelkeltő módon kifüggesztette.

- 9.) Amennyiben a felek valamelyike nem cselekvőképes, úgy a cselekvőképességet érintő tényekről, jóváhagyás szükségességéről nyilatkozzanak a szerződésben.
- 10.) A szerződő felek az adásvételi szerződésben nyilatkozzanak arról való tudomásuk tényéről, hogy a bankkölcsön folyósítását követően a Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
- 11.) Amennyiben az okirat elkészítése távazonosítással és/vagy távelőttemezéssel (videó telefon útján történő aláírással) történik, úgy ennek tényét kérjük az ellenjegyzés szövegében feltüntetni a Magyar Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos tájékoztatóinak és elvárásainak megfelelően.
- 12.) A tulajdonjog bejegyzési engedélyt az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az eladónak ügyvédi letétbe kell helyeznie. A letétkezelő ügyvédnek meghatalmazással kell rendelkeznie a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtására.

A bejegyzési engedély letétből történő kiadásának feltétele vagy (a) a teljes vételár megfizetése vagy (b) a hitelígérvény kiadása lehet.

A) Az ingatlan-nyilvántartásba 2025. január 15. napja előtt benyújtott adásvételi szerződés esetén

- a) Ha az eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását a **teljes vételár megfizetésekor** adja meg, akkor az adásvételi szerződést *függőben tartással kérjük elkészíteni (Inyvtv. 47/A. §. b) alpontja szerint)*, amely tény az adásvételi szerződésnek tartalmaznia szükséges. A tulajdonjog bejegyzési engedély letétben történő elhelyezéséről ügyvédi letéti igazolást vagy letéti szerződést szükséges a Bank részére benyújtani folyósításig. A letétből történő kiadás feltétele ebben az esetben a teljes vételár megfizetése lehet.
- b) Ha az eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását a **hitelígérvény kiadásakor** adja meg, akkor az adásvételi szerződést vagy *függőben tartással kérjük elkészíteni (Inyvtv. 47/A. §. b.) alpontja szerint)*, vagy az készülhet a **tulajdonjog fenntartás tényének feljegyzése (Vhr. 32. §)** mellett is, amely tény az adásvételi szerződésnek tartalmaznia szükséges. Ez utóbbi

esetben az eladó hozzájárulása szükséges a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényének a feljegyzéséhez, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban fel kell jegyeztetni.

A tulajdonjog bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe kell helyezni, erről ügyvédi letéti igazolást kell benyújtani a hitelígérvény kiadásáig. A letétből történő kiadás feltétele ebben az esetben a banki hitelígérvény kiadása. A bejegyzési engedély egy ingatlan-nyilvántartási érkeztetéssel ellátott példánya a Bank részére benyújtandó, amely a kölcsön folyósításának a feltétele.

B) Az ingatlan-nyilvántartásba 2025. január 15. napjától benyújtott adásvételi szerződés esetén

- a) Ha az eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez történő hozzájárulását a teljes vételár megfizetésekor adja meg, és a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja, akkor az adásvételi szerződést *tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kikötése mellett kérjük elkészíteni (Új Inytv. 48. § (1) a) pontja és az Új Vhr. 45. § szerint)*, amely tény az adásvételi szerződésnek tartalmaznia szükséges. A Bank elsősorban a legalább 6 hónap határozott időre vagy a határozatlan időre alapított tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog alapítását fogadja el azzal, hogy határozott időre kikötött vevői jog esetén a vevői jog időtartama nem lehet rövidebb, mint a vételár fizetési határidejét követő 30 nap. (Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Bank egyes hitelkonstrukciók esetében előírja a legalább 6 hónap határozott időre vagy határozatlan időre alapított tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését.)

A tulajdonjog bejegyzési engedély letétben történő elhelyezéséről a 16.) pontban írt feltételek fennállását is igazoló ügyvédi letéti igazolást vagy letéti szerződést szükséges a Bank részére benyújtani a kölcsön folyósításáig. A letétből történő kiadás feltétele ebben az esetben a teljes vételár megfizetése lehet.

- b) Ha az eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását a hitelígérvény kiadásakor adja meg, akkor az adásvételi szerződést *tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kikötése mellett kérjük elkészíteni (Új Inytv. 48. § (1) bek. a) pontja és az Új Vhr. 45. § szerint)*, amely tény az adásvételi szerződésnek tartalmaznia szükséges. A Bank elsősorban a legalább 6 hónap határozott időre vagy a határozatlan időre alapított tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog alapítását fogadja el azzal, hogy határozott időre kikötött vevői jog esetén a vevői jog időtartama nem lehet rövidebb, mint a vételár fizetési határidejét követő 30 nap. (Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Bank egyes hitelkonstrukciók esetében előírja a legalább 6 hónap határozott időre vagy határozatlan időre alapított tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését.)

A tulajdonjog bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe kell helyezni, erről a 16.) pontban írt feltételek fennállását is igazoló ügyvédi letéti igazolást kell benyújtani a hitelígérvény kiadásáig. A letétből történő kiadás feltétele ebben az esetben a banki hitelígérvény kiadása.

Amennyiben a bejegyzési engedély az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren kívül, papír alapon jön létre és kerül benyújtásra a földhivatalhoz, úgy a földhivatali benyújtást követően a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási érkeztetéssel ellátott példánya a Bank részére benyújtandó, amely a kölcsön folyósításának a feltétele. Amennyiben a bejegyzési engedély létrehozására és benyújtására az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben (E-ING rendszerben) kerül sor, úgy elektronikus úton megküldendő a Bank számára a rendszer által kiállított visszaigazolás (elektronikus akta), mely tartalmazza a benyújtott bejegyzési engedélyt, valamint igazolja a benyújtás tényét és annak időpontját. Az elektronikus akta Bank részére való megküldése a kölcsön folyósításának a feltétele.

- 13.) Egyes esetekben az ügylet megvalósulásához 3. fél hozzájárulása szükséges (gyámhatósági jóváhagyás, nem magyar állampolgár tulajdonszerzéséhez szükséges hatósági engedély beszerzése, a Banki jelzálog bejegyzéséhez szükséges ranghelycsere, bejegyzett – és az ingatlanon fennmaradó - elidegenítés és terhelési tilalom, terhelési tilalom esetén a jogosult hozzájáruló nyilatkozata, termőföld ingatlanok esetében hatósági jóváhagyás, stb.), melynek időigényét javasoljuk figyelembe venni a fizetési határidő, illetve a vevői jog időtartamának meghatározásakor.
- 14.) Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Bank a kölcsönfolyósítás feltételeit akként állapítja meg, hogy a kölcsön folyósítása és a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtása a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel – az Új Inyvt. 48. § (1) bek. a) pontja alapján – alkalmazott eljárás felfüggesztés ideje alatt valósulhasson meg. Ezen banki elvárásra és az eljárás felfüggesztés jogszabályban meghatározott, legfeljebb 6 hónapban megállapított időtartamára tekintettel előfordulhat, hogy az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlése és a vevői jog ismételt bejegyzése – valamint ehhez kapcsolódóan az adásvételi szerződés módosítása - válik szükségessé, különösen, ha az eljárás felfüggesztés időtartamából már kevesebb, mint 30 nap van hátra, de a kölcsön folyósítása még nem történt meg.
- 15.) A szerződő felek az adásvételi szerződésben valamennyien hatalmazzák meg az eljáró jogi képviselőt az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására.
- 16.) Az adásvételi szerződés, valamint az eladó bejegyzési engedélye és az azon alapuló bejegyzési kérelem tartalmazza a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó rendelkezéseken túl az eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozó rendelkezéseket is.

ÚJ LAKÁSVÁSÁRLÁSI, PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGKÖLCSÖNÖK ESETÉN

Az adásvételi szerződésnek – szükség szerint - tartalmaznia kell a „HASZNÁLT LAKÁSVÁSÁRLÁSI, PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGKÖLCSÖN” esetére vonatkozó feltételeken (lásd jelen segédlet előző fejezetének rendelkezéseit) és az ingatlan-nyilvántartási előírásokon túl:

- 1.) **Építés alatti társasházi ingatlan esetén:** a szerződés tárgyaként az építés alatt álló ingatlan tulajdoni hányadát is meg kell jelölni, amin a társasház bejegyzéséig vagy a bejegyzés elmaradása esetén a vevő tulajdonjogot szerez.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia szükséges, hogy a szerződés tárgya a társasház bejegyzéséig, illetve a társasház bejegyzésének elmaradása esetén az építés alatt álló _____ településen lévő _____ **fekvésű** _____ helyrajzi számú ingatlan _____ tulajdoni hányada, ami a társasház bejegyzését követően várhatóan a _____ településen lévő _____ **fekvésű** _____ helyrajzi számú lakásnak felel meg.
- 2.) **Amennyiben az adásvétel a lakóingatlan vásárlása mellett önálló helyrajzi szám(ok)on nyilvántartott, de osztatlan közös tulajdonban lévő garázs, teremgarázs-beállóhely, tároló megvásárlására is vonatkozik, úgy a szerződés tartalmazza, hogy a felek szándéka kizárólag a lakás adásvétele vonatkozásában is teljesezésbe mehet.**
- 3.) A szerződésnek tartalmaznia kell a teljes vételárat, az általános forgalmi adó nélküli vételárat, és az általános forgalmi adó összegét is. (A vételárat nem szükséges a telekár és felépítményár vonatkozásában megbontani.)
- 4.) **Építés alatti, használatbavételi engedéllyel és albetétesített tulajdoni lappal 6 hónapon belül sem rendelkező társasházi ingatlan esetén** az ingatlan-nyilvántartáshoz 2025. január 15. napja előtt

benyújtott adásvételi szerződések esetén kizárólag a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényének feljegyzése melletti vásárlásra vonatkozó megállapodás fogadható el.

- 5.) **Építés alatti társasházi ingatlan esetén**, amennyiben az ingatlanra a társasház építési projektet finanszírozó hitelintézet terhe bejegyzésre került, az ingatlan-nyilvántartáshoz 2025. január 15. napjától benyújtott adásvételi szerződések esetén kizárólag a legalább 6 hónap határozott időre alapított tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kikötését tartalmazó megállapodás fogadható el. Amennyiben az ingatlanra nem került bejegyzésre projekt teher, az ingatlan-nyilvántartáshoz 2025. január 15. napjától benyújtott adásvételi szerződések esetében egyaránt elfogadható a legalább 6 hónap határozott időre, vagy a határozatlan időre alapított tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kikötését tartalmazó megállapodás.

**AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS ALAKI ÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI –
OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁS (OTK) a
CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK), és a CSOK Plusz kölcsön (CSOK Plusz) ESETÉN**

Az adásvételi szerződésnek – szükség szerint - tartalmaznia kell a 'HASZNÁLT/ ÚJ LAKÁSVÁSÁRLÁSI, PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGKÖLCSÖN" esetére vonatkozó feltételeken (lásd jelen segédlet előző fejezeteit) és az ingatlan-nyilvántartási előírásokon túl:

- 1.) Az otthonteremtési kamattámogatás, a CSOK, valamint a CSOK Plusz igénybevételének feltétele, hogy „az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy - lakás vásárlása esetén - a telekárat is tartalmazó vételár legfeljebb 10%-át készpénzben, a fennmaradó vételárrészt az eladó által megjelölt - a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és annak alkalmazási körébe tartozó - fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti” (Jogsabályok: a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI.30.) Korm. rendelet, a kistelephelyen nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII.11.) Korm. rendelet).

Cserével vegyes Adásvétel esetén a készpénzben átadott önrész a vételár-különbözet 10%-át nem haladhatja meg.

A fentiek alapján a Banknak csak abban az esetben áll módjában a lakásvásárlást otthonteremtési kamattámogatott hitellel, CSOK-kal, illetve CSOK Plusz kölcsönrel finanszírozni, ha **a vevői önerőből legfeljebb a teljes vételár 10%-ának megfelelő összeg kerül az eladó által megjelölt (pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott) fizetési számlájáról vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlától eltérő teljesítési helyre.**

Ilyen, a jogszabály előírásától eltérő teljesítési helynek minősül például a készpénzben történő teljesítés, a kincstári letéti számlára történő teljesítés, a GYÁMI betétszámlájára történő teljesítés (korlátozottan cselekvőképes/cselekvőképtelen eladók esetében). Fontos kiemelni, hogy amennyiben a jogszabályi előírásnak meg nem felelő teljesítési módok összességében meghaladják a teljes vételár 10%-át, az otthonteremtési kamattámogatás, a CSOK, illetve a CSOK Plusz nyújtására nincs lehetőség.

- 2.) Az utolsó vételárrészlet megfizetése a Bank által nyújtott lakásvásárlási kölcsönből (és amennyiben igénylésre kerül) családi otthonteremtési kedvezményből, otthonteremtési kamattámogatott kölcsönből, CSOK Plusz kölcsönből történik.” Így az alábbiakat kérjük: önerő fizetésének ütemezése. **FONTOS!** A CSOK, illetve a CSOK Plusz jogszabályi feltételei miatt előfordulhat, hogy az Ügyfél nem jogosult akkora mértékű kedvezményre, mint amit igényel (illetve az is kiderülhet, hogy egyáltalán nem jogosult), és emiatt változhat a forrásszerkezet. Ezért azt javasoljuk, hogy az adásvételi szerződésben a **hitel és a kedvezmény összege együttesen, egy összegként** kerüljön feltüntetésre. Így, ha az Ügyfél a kieső kedvezmény részt hitelből pótolja, úgy nem kell adásvételi szerződést

módosítani. (Az önerő megfizetésének igazolását legalább teljes bizonyító erejű magánokirati vagy ügyvéd által ellenjegyzett formában kérjük.)

- 3.) Meg kell jelölni a hitel-, illetve a támogatás folyósítás (azaz a CSOK) teljesítésének helyéül szolgáló számlatulajdonos nevét, számlaszámát.
- 4.) A támogatással érintett ingatlanon **NEM alapítható sem haszonélvezeti, sem lakáshasználati jog.**

HA „TERHELT INGATLAN” KÉPEZI AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYÁT, ÚGY AZ OKIRATNAK TOVÁBBÁ AZ ALÁBBI RENDELKEZÉSEKET KELL TARTALMAZNIA:

A) Vevői lakásvásárlási kölcsönből történő közvetlen tehermentesítés esetében:

- 1.) A teher pontos megjelölését és a fennálló tartozás összegét.
- 2.) A tulajdonjog bejegyzési engedélyt legkésőbb folyósításig ügyvédi letétbe kell helyezni, erről ügyvédi letéti igazolás szükséges. Igazolni kell a Bank felé, hogy a letétkezelő ügyvéd meghatalmazással rendelkezik a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtására.
- 3.) Az eladó jelzálogkölcsön-számláját vezető bank kiváltó igazolása alapján a vevőt finanszírozó bank utalja át a tehermentesítéshez szükséges összeget (a jelzálogkölcsön végtörlesztésére kijelölt, kiváltó igazoláson szereplő, eladó által hozzá nem férhető számlára), és ezzel az átutalással párhuzamosan a fennmaradó összeget (a tehermentesítéshez szükséges összegben felüli összeget) az eladó által megjelölt folyószámlára. Amennyiben a tehermentesítéshez a vételárreszek vevői önerőből megfizetett összege (vagy annak egy része) is szükséges, úgy a lakásvásárlási kölcsön folyósítását megelőzően (az eladói jelzálogkölcsönt vezető bank által kiállított dokumentummal) igazolni szükséges, hogy a tehermentesítéshez szükséges, vevői önerőből megfizetett vételárreszt a jelzálogkölcsön végtörlesztéséhez kijelölt (eladó által hozzá nem férhető) számlán elhelyezésre került.
- 4.) Az eladónak gondoskodnia kell arról, hogy a kiváltott teher törléséhez szükséges valamennyi okirat és felhatalmazás az eladó és az eladó jelzálogkölcsön-számláját vezető bank részére történő átutalást követő 5 napon belül a rendelkezésére álljon és benyújtásra kerüljön az illetékes földhivatalhoz. Szükséges továbbá rögzíteni, hogy a letétkezelő ügyvéd az átutalást követő 5 napon belül köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalnak benyújtani.

Az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren kívül (papír alapon) történő benyújtás esetén a benyújtott dokumentumok érkeztetett példányát az eladó / ügyvéd köteles átadni a vevőnek, aki azt haladéktalanul benyújtja a Bankhoz.

Az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren (E-ING rendszeren) keresztül történő benyújtás esetén a kézhezvételt követően haladéktalanul, elektronikus úton meg kell küldeni a Banknak a rendszer által kiállított visszaigazolást (elektronikus aktát), mely tartalmazza legalább a benyújtott okiratokat, valamint igazolja a benyújtás tényét és annak időpontját.

Az adásvételi szerződésben (vagy külön okiratban, melyre az adásvételi szerződés is kitér) az eladó meghatalmazást kell adnia arra, hogy a törléshez szükséges okiratokat és felhatalmazásokat a szerződést ellenjegyző ügyvéd is jogosult legyen beszerezni az eladói jelzálogkölcsön számlát vezető banktól. (Amennyiben az eladó nem tenne eleget vállalt kötelezettségének az ügyvéd jogosult és köteles a törléshez szükséges okiratokat és felhatalmazásokat haladéktalanul beszerezni.)

- 5.) Az ingatlan-nyilvántartáshoz 2025. január 15. napja előtt benyújtott adásvételi szerződésekben függőben tartást kérünk alkalmazni, ezen szerződések esetén a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése nem fogadható el.

- 6.) A Bank a lakásvásárlási kölcsön összegét (párhuzamosan) két számlaszámra folyósítja:

- a tehermentesítéshez szükséges számított összeget a jelzálogkölcson végtörlesztésére kijelölt, kiváltó igazoláson szereplő, eladó által hozzá nem férhető számlára. Ha a tehermentesítésre átutalt összeg nem elegendő, az eladó köteles azt saját forrásból pótolni!
- a fennmaradó összeget (a tehermentesítéshez kiszámított tételen felüli összeget) az eladó által megjelölt folyószámlára.

B) Ügyvédi letétből történő tehermentesítés esetében:

- 1.) A teher pontos megjelölését és a fennálló tartozás összegét.
 - 2.) A tulajdonjog bejegyzési engedélyt legkésőbb folyósításig ügyvédi letétbe kell helyezni, erről ügyvédi letéti igazolás szükséges. Igazolni kell a Bank felé, hogy a letétkezelő ügyvéd meghatalmazással rendelkezik a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtására.
 - 3.) Az eladó teljesítésnek ismeri el az ügyvédi letéti számlára történő teljesítést. Az eladó a tehermentesítés után fennmaradó összeget a törlési engedély földhivatali benyújtása után kaphatja meg az ügyvédi letéti számláról.
 - 4.) Az eladónak gondoskodnia kell arról, hogy a kiváltott teher törléséhez szükséges valamennyi okirat és felhatalmazás az ügyvédi letéti számlára történő átutalást követő 5 napon belül a rendelkezésére álljon és benyújtásra kerüljön az illetékes földhivatalhoz. Szükséges továbbá rögzíteni, hogy a letétkezelő ügyvéd a kölcsönösszeg ügyvédi letéti számlára történő átutalását követő 5 napon belül köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalnak benyújtani.
- Az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren kívül (papír alapon) történő benyújtás esetén a benyújtott dokumentumok érkeztetett példányát az eladó / ügyvéd köteles átadni a vevőnek, aki azt haladéktalanul benyújtja a Bankhoz.
- Az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren (E-ING rendszeren) keresztül történő benyújtás esetén a kézhezvételt követően haladéktalanul, elektronikus úton meg kell küldeni a Banknak a rendszer által kiállított visszaigazolást (elektronikus aktát), mely tartalmazza legalább a benyújtott okiratokat, valamint igazolja a benyújtás tényét és annak időpontját
- 5.) Az ingatlan-nyilvántartáshoz 2025. január 15. napja előtt benyújtott adásvételi szerződésekben függőben tartást kérünk alkalmazni, ezen szerződések esetén a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése nem fogadható el.
 - 6.) Ha az adásvétel megghiúsul, az ügyvéd köteles az MBH Bank Nyrt. 10100819- 93450100-00000004 számú számlájára a fennmaradó összeget visszautalni.

7.) A Bank ügyvédi letéti számlára folyósít:

- szükséges az ügyvédi letéti számlaszám megadása, és az eladói hozzájárulás a letéti számláról történő teljesítéshez. Ha a tehermentesítésre átutalt összeg nem elegendő, az eladó köteles azt saját forrásból pótolni,
- a vételárelőleg teljes összegét minden esetben, a foglalót pedig csak akkor kell ügyvédi letétbe tenni, ha van az ingatlanon vásárlással összefüggő, a banki hitelből kiváltandó állami teher (pld. „szocpol”)

**HA A TERHELT INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN NEM KLASSZIKUS ADÁSVÉTELI
SZERZŐDÉS RŐL VAN SZÓ, HANEM HÁZASTÁRSI VAGY ÉLETTÁRSI VAGYONKÖZÖSSÉG
MEGSZÜNTETÉS RŐL, ESETLEG TULAJDONKÖZÖSSÉG MEGSZÜNTETÉS RŐL, AZ
ALÁBBI SPECIALITÁSOKKAL SZÜKSÉGES A FENT FELSOROLT TARTALMI ELVÁRÁSOKAT KIEGÉSZÍTENI
(A SZERZŐDŐ FELEK AKARATÁNAK MEGFELELŐ ALTERNATÍVÁK ELTÉRŐ SZÁMOZÁSSAL KERÜLTEK
MEGJELÖLÉSRE):**

1.) Amennyiben a vagyonközösséget megszüntető szerződésben megváltási ár (vétélár) megfizetésének részeként az ingatlant terhelő jelzálogkölcsön TELJES kiegyenlítését tüntetik fel (vagyis nem kerül megosztásra a tulajdonjogot átruházó félre, és a tulajdonjogot szerző félre eső tartozás) a terhelte ingatlant vásárlás fenti hét pontban feltüntetett banki tartalmi elvárás rendszere NEM igényel kiegészítést.

2.) Amennyiben a megváltási ár (vétélár) megfizetésébe a tulajdonjogot átruházó félre (eladóra) eső tartozásrészt számítják bele, ÉS a kiváltandó jelzálogkölcsön lakáscélú (lakásépítési, lakásvásárlási, bővítési, korszerűsítési, lakásfelújítási), a tulajdonjogot szerző fél (vevő) által igényelt lakásvásárlási kölcsön maximális összege a következő lehet: ingatlant terhelő jelzálogkölcsön kiegyenlítéséhez szükséges teljes összeg, valamint a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) a tehermentesítésen felül járó összeg. Amennyiben a tulajdonjogot szerző fél (vevő) rendelkezik a saját tartozása kiváltásához szükséges önerővel, ez esetben a vevőnek kötelezően ügyvédi letétben kell elhelyeznie a kiváltandó jelzálogkölcsön rá eső részének megfelelő összeget. Amennyiben a megváltási árból (vétélárból) a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) a tehermentesítésén kívül járó összeg fix tételként kerül meghatározásra, a vevőnek kell akkora összeget az ügyvédi letétben elhelyezni, amennyi a biztonságos tehermentesítéshez szükséges. Amennyiben a megváltási árból a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) a tehermentesítésen kívüli (maradék) összeg jár csak, nem szükséges a tehermentesítés érdekében tartalék összeg ügyvédi letéti számlán való elhelyezése. A kölcsönösszeg bank általi folyósítása ügyvédi letéti számlára történik, amelyet a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) saját kezéhez történő teljesítésként kell elismernie.

3.) Amennyiben a megváltási ár (vétélár) megfizetésébe a tulajdonjogot átruházó félre (eladóra) eső tartozásrészt számítják bele, ÉS a kiváltandó jelzálogkölcsön NEM lakáscélú, a tulajdonjogot szerző fél (vevő) által igényelt jelzálogkölcsönök maximális összege a következő lehet: ingatlant terhelő jelzálogkölcsön kiegyenlítéséhez szükséges teljes összeg, valamint a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) a tehermentesítésen felül járó összeg. Amennyiben a megváltási árból (vétélárból) a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) a tehermentesítésen kívül járó összeg fix tételként kerül meghatározásra, a vevőnek kell akkora összeget az ügyvédi letétben elhelyezni, amennyi a biztonságos tehermentesítéshez szükséges. Amennyiben a megváltási árból a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) a tehermentesítésen kívüli (maradék) összeg jár csak, nem szükséges a tehermentesítés érdekében tartalék összeg ügyvédi letéti számlán való elhelyezése. A kölcsönösszegek (akár több részletben történő) bank általi folyósítása ügyvédi letéti számlára történik, amelyet a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) saját kezéhez történő teljesítésként kell elismernie.