

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

Tisztelt Ügyfelünk!

Az alábbiakban felsoroljuk, hogy a megvásárlandó 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.

A 2025. július 1-je után kelt adásvételi szerződések esetében az ügyvéd által ellenőrizni szükséges, hogy **a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.)** felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önzonosság védelmére tekintettel bevezetett-e olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.

- Amennyiben az önkormányzat esetében nincs a helyi önzonosság védelmére vonatkozó rendelet, **ennek tényét is szükséges feltüntetni** az adásvételi szerződésben.
- Amennyiben van, akkor a rendelet megjelölését, illetve a betelepülés feltételeire vonatkozó kötelezettségeket, esetleges kedvezményeket rögzíteni kell az adásvételi szerződésben. Az esetlegesen fennálló mentességet is kérnénk rögzíteni a szerződésben, illetve azt a tény is, ha nincsen mentesség.

Az adásvételi szerződésben azt is szükséges a fentiekén túlmenően feltüntetni, hogy a vevő a Hövtv. 3. §-a szerinti betelepülőnek minősül-e.

Ha a Hövtv.-re vonatkozó rendelkezések nem szerepelnek az adásvételi szerződésben, úgy a Bank utólag kérheti a szerződés módosítását, vagy kiegészítését!

Amennyiben az adásvételi szerződés az illetékes kormányhivatalhoz elektronikus úton került benyújtásra, az alábbi dokumentumokat szükséges csatolni a hitelkérelemhez, a kölcsönigénylés beadásakor.

Elektronikusan:

- elektronikus aláírással ellátott adásvételi szerződés,
- elektronikus aláírással ellátott ingatlan-nyilvántartási kérelem,
- EPAPIR beadvány a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem benyújtásáról és a benyújtott dokumentumok köréről,
- a beküldési visszaigazolással kapott krx kiterjesztésű akta.

Ha a krx kiterjesztésű akta nem érkezik felhasználható (megnyitható) formában, akkor helyette az alábbi dokumentumokat kérjük benyújtani papír alapon, eredetiben:

- a szerződést készítő ügyvéd teljes bizonyító erejű magánokiratban megtett nyilatkozata, amelyben büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy ezen nyilatkozathoz csatolt adásvételi szerződéssel szó szerint megegyező okirat került benyújtásra az illetékes kormányhivatalhoz is,
- az ügyvédi nyilatkozathoz csatolt adásvételi szerződés (amennyiben készült az adásvételiből papíralapú példány, akkor eredetiben, ha eleve elektronikusan készült a szerződés, akkor egy kinyomtatott példány).

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 helyül 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.
- 5.) Amennyiben nem ügyvédi letéti számlára kérik 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 képvisellete 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 teljesedésbe mehet.
- 8.) Vevő(k) **Hövtv.3. §** szerinti **betelepülő**nek minősül(nek)-e.
- 9.) Amennyiben az ingatlan fekvése szerint illetékes helyi önkormányzat **a Hövtv.** felhatalmazása alapján a helyi önazonosság védelmére tekintettel bevezetett olyan jogvédelmi eszközt, amely a tulajdonszerzésre hatással lehet, legkésőbb folyósításra be kell csatolni a mentességet igazoló hatósági igazolványt, vagy az elővásárlási joggal (lakcímlétesítéssel) kapcsolatos eljárás lezárását és eredményét tartalmazó, jegyző által az eladónak megküldött iratokat az iratjegyzékkel.
- 10.) Amennyiben a megvásárolandó ingatlanhoz **elővásárlási jog** kapcsolódik, úgy kérjük, hogy az erre vonatkozó információ kerüljön feltüntetésre az adásvételi szerződésben. Az alábbiakban ismertetett banki elvárások olyan elővásárlási jogok fennállása esetén érvényesek, amelyek **nem a Hövtv.-en alapulnak**.

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.

- 11.) Amennyiben a felek valamelyike nem cselekvőképese, úgy a cselekvőképességet érintő tényekről, jóváhagyás szükségességéről nyilatkozzanak a szerződésben.
- 12.) 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.
- 13.) 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.
- 14.) 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 (Inytv. 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 (Inytv. 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 18.) 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 18.) 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.

- 15.) 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, jogvédelmi eljárás lefolytatása a helyi önkormányzat részéről a **Hövtv.** felhatalmazása alapján, stb.), melynek időigényét javasoljuk figyelembe venni a fizetési határidő, illetve a vevői jog időtartamának meghatározásakor.

- 16.) 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 Inytv. 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.
- 17.) A szerződő felek az adásvételi szerződésben valamennyien hatalmazzák meg az eljáró jogi képviselőt az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására.
- 18.) 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.) 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.)
- 3.) Projektfinanszírozás esetén a projektfinanszírozó bank által kiadott szándéknyilatkozatban szereplő számlaszám meg kell, hogy egyezzen az adásvételi szerződésben rögzített teljesítési számlaszámmal.
- 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.

A Bank által nyújtott PROJEKTHITEL mellett épülő társasházban kialakításra kerülő új lakás TÁRSASHÁZI ÉPÍTMÉNYI JOG kikötése melletti megvásárlásához szakaszosan (a használatbevételi engedély kiállítása előtt) folyósított 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.) Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a vevő javára alapított társasházi építményi jogra vonatkozó rendelkezéseket.
- 2.) Tartalmazza a szerződés a felek tudomásulvételét arra vonatkozóan, hogy a vevő a kölcsönkérelmét csak a társasházi építményi jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően jogosult a Bankhoz benyújtani. (2025.11.29. és 2026.03.01-je között megkötött adásvételi szerződés esetén szükséges, hogy az ingatlanügyi hatóság - a vonatkozó jogszabályok alapján - a társasházi építményi jog helyett bejegyzett jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog ranghelyén bejegyezze a vevő társasházi építményi jogát az ingatlan-nyilvántartásba.)
- 3.) Az adásvétel tárgyát képező lakás pontos megjelölésének tartalmaznia kell a lakás társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségsorszámát, valamint a társasházi alapító okirat szerint a közös tulajdonból a lakáshoz tartozó tulajdoni hányadot is.
- 4.) 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.)
- 5.) A szerződésnek tartalmaznia kell az arra vonatkozó rendelkezéseket, miszerint a vevő a vételárnak legalább egy részét megfizette (amely a társasházi építményi jog megalapításának jogszabályi a feltétele).
- 6.) A vételár részleteket az épülő társasház készültségi fokához igazítottan, a Bank által is jóváhagyott ütemezés szerint kell teljesíteni.
- 7.) A teljes vételárat az eladó Bank által jóváhagyott, a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvénynek megfelelő, óvadéki célú fizetési számláira kell teljesíteni.
- 8.) A szerződésnek tartalmaznia kell az eladó és a Bank között létrejött óvadéki szerződésre utalást, az eladó vételár fogadására szolgáló óvadéki számláinak pontos szerepét, célját, működését és jellemzőit, az óvadék nyújtásának idejét tartalmazó tájékoztatásokat. Rögzíteni szükséges, hogy az Adós tudomásul veszi az óvadék kikötését, továbbá azt, hogy amennyiben a Bank igénybe veszi az óvadékat, úgy az eladónak megtérítési igénye keletkezik a vevővel szemben és az óvadék igénybevétele esetén az óvadékból kiegyenlített követelés, valamint annak biztosítékai átszállnak az eladóra, aki az így keletkezett követelését – akár beszámítás útján is - érvényesítheti a vevővel szemben.
- 9.) A vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély letétből történő kiadásának feltétele a teljes vételár megfizetése.
- 10.) A társasház építésére szolgáló ingatlant terhelő banki projekthitelt biztosító jogok törlésének feltétele a teljes vételár megfizetése.
- 11.) Amennyiben a megvásárolni kívánt lakás a vevők házastársi vagyonközösségét képezi, úgy a telekingatlanon mindkét házastársnak bejegyzett társasházi építményi jogot és a megvásárolt lakásban bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie. Ha a vevőnek nincs házastársa, vagy van házastársa, azonban a megvásárolni kívánt lakás nem lesz a házastársi vagyonközösség része, erről a vevőnek az adásvételi szerződésben nyilatkoznia szükséges.
- 12.) A felek rendelkezését arról, hogy a társasházi építményi jog jogosultjának halála nem szünteti meg az adásvételi szerződést.

- 13.) A felek nyilatkozatát, miszerint a bankkölcsön folyósítását követően a Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, bármely módon történő megszüntetése, illetve az elállás érvényesen nem gyakorolható, kivéve, amennyiben a Bank az eladó által a vevő kölcsönszerződéséhez nyújtott óvadékok igénybe veszi, amely megalapozhatja az eladó adásvételi szerződéstől való elállási jogát.
- 14.) A felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy amennyiben az eladó eláll a szerződéstől, úgy az Eladó a vevőnek visszajáró összeget arra a számlájára utalja át, amely számláról a vevő a banki hitelből folyósított vételár részlete(ke)t megfizette. A felek ezt a megállapodásukat csak a bank írásbeli hozzájárulása mellett módosíthatják.
- 15.) A felek kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy amennyiben a megvásárolt lakás végleges társasházi alapító okirat szerinti helyiségsorszáma nem egyezik meg a vevő társasházi építményi jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésében szereplő helyiségsorszámmal, úgy
- a felek az adásvételi szerződést kölcsönösen együttműködve, haladéktalanul módosítják és a módosított szerződés alapján a vevő társasházi építményi jog bejegyzése iránti kérelmét az ingatlanügyi hatósághoz benyújtják, továbbá
 - az eladó kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy - amennyiben szükséges - módosítja és az eljáró ügyvédnél haladéktalanul letétbe helyezi a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges módosított bejegyzési engedélyt, továbbá
 - a vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy haladéktalanul eljár a lakás vásárlást finanszírozó szerződéseinek módosítása érdekében.
- 16.) A felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy a vevő közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot ad át az eladónak, miszerint, ha az adásvételi szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik és a mulasztását az eladó felszólítására, a felszólításban megjelölt megfelelő határidőn belül sem pótolja, és emiatt az eladó a szerződéstől eláll, hozzájárul a társasházi építményi joga ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez. (A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 11/B. § (7) bek. szerinti nyilatkozat.)
- 17.) Az eladó tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy amennyiben a vevő az adásvételi szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik és ezért a vevőnek fizetési felszólítást küld, úgy a vevő felszólításával egyidejűleg a felszólítás tényéről a Bankot is tájékoztatja (A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 11/B. § (6) bekezdése alapján).
- 18.) A Bank és az eladó által a társasház építésének Bank általi finanszírozására tekintettel meghatározott egyéb feltételeket, így például: a vevő nyilatkozatát, melyben hozzájárul ahhoz, hogy a Bank által a társasház finanszírozásához nyújtott hitelekhez biztosító jelzálogjogok, az azok biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalmak, valamint vételi jog bejegyzése iránti kérelmeket a földhivatal a vevő bejegyzési kérelmét megelőző sorrendben bírálja el és a vevőt megillető jogokat megelőző ranghelyre jegyezze be; a vevő hozzájárulását ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság a társasház bejegyzése és az épület feltűntetése iránti kérelmet a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmet megelőzően, a rangsor megváltoztatásával bírálja el; a tájékoztatást arról, hogy a vevőt megillető társasházi építményi jog bejegyzéséhez szükséges a projektfinanszírozó Bank, mint elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulása, a vevő hozzájárulását ahhoz, hogy a társasház építésére szolgáló ingatlanra további társasházi építményi jogokat jegyezzenek be, stb. az eladó és a Bank között létrejött megállapodásoknak megfelelően.
- 19.) Amennyiben az adásvételi szerződés az illetékes kormányhivatalhoz elektronikus úton kerül benyújtásra, úgy a társasházi építményi jog bejegyzése iránti kérelem benyújtását tartalmazó E-PAPIR beadványt szükséges a Bankhoz benyújtani (a jelen tájékoztató elején megjelölt egyéb dokumentumok mellett).

AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS ALAKI ÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI
az OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁS (OTK),
a CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK),
a CSOK Plusz kölcsön (CSOK Plusz) és
az OTTHON START lakáshitel (Otthon Start) 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, a CSOK Plusz, valamint az Otthon Start igénybevételének feltétele, hogy „igénylő tudomásul veszi, hogy lakás vásárlása esetén a vételárat, lakáscsere esetén a vételár-különbötet választása szerint készpénzben is teljesítheti, azzal, hogy a családi otthonteremtési kedvezményt/kölcsönt képező vételárrészletet a támogatott személy helyett a hitelintézet 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” (Jogszabályok: a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI.30.) Korm. rendelet, a kistelepelesen nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII.11.) Korm. rendelet, valamint a 227/2025. (VII.31.) Korm. rendelet az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről).
- 2.) A fentiek alapján a vevői önerő teljes egészében teljesíthető készpénzben. Az utolsó vételárrészlet megfizetése a Bank által nyújtott lakásvásárlási kölcsönből (és amennyiben igénylésre kerül) családi otthonteremtési kedvezményből, otthonteremtési kamattámogatott kölcsönből, CSOK Plusz kölcsönből, Otthon Start lakáshitelből történik, így az alábbiakat kérjük: önerő fizetésének ütemezése. **FONTOS!** A CSOK, a CSOK Plusz, illetve az Otthon Start 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 forrás szerkezet. 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.) A teljesítés helyeként a vonatkozó támogatási rendeletnek megfelelő bankszámlát lehet megjelölni.
- 4.) A támogatással érintett ingatlanon **NEM alapítható sem haszonélvezeti, sem lakáshasználati jog.**
- 5.) **Otthon Start** hiteligényléssel érintett adásvétel esetén az adásvételi szerződésben a lakás, illetve lakóépület – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 16. § 99. pontja szerinti – nettó alapterületét is szükséges feltüntetni az erkély/loggia/terasz 50%-ának beszámításával.

A Bank által nyújtott PROJEKTHITEL mellett épülő társasházban kialakításra kerülő lakás TÁRSASHÁZI ÉPÍTMÉNYI JOG kikötése melletti megvásárlásához szakaszosan (a használatbevételei engedély kiállítása előtt) folyósított CSOK Plusz, illetve Otthon Start kölcsönök 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.) A CSOK Plusz, valamint az Otthon Start igénybevételének feltétele, hogy a hitel igénylésekor az igénylő vállalja, hogy a vételárat – valamint annak a kölcsönt képező részét is a támogatott személy helyett a Bank – az eladó által megjelölt, a kölcsönrel érintett lakást magában foglaló épület építéséhez felvett projekthitel kapcsolódó, pénzügyi intézmény által vezetett, óvadéki célú, a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe

tartozó számlára teljesíti.

- 2.) A vevői önerő a fentieknek megfelelően nem teljesíthető készpénzben. A kölcsönfolyósításokra az önerő megfizetését követően kerülhet sor, így az alábbiakat kérjük: önerő fizetésének ütemezése. **FONTOS!** A CSOK Plusz, illetve az Otthon Start 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 **hitelek összege együttesen** kerüljön feltüntetésre. Így, ha az Ügyfél a kieső kedvezményt más hitelből pótolja, nem kell adásvételi szerződést módosítani. (Az önerő megfizetésének igazolását legalább teljes bizonyító erejű magánokirati vagy ügyvéd által ellenjegyzett formában kérjük.)
- 3.) A teljesítés helyeként a vonatkozó támogatási rendeletnek megfelelő bankszámlát lehet megjelölni.
- 4.) A felek rendelkezzenek arról, hogy az eladó az egyes kölcsönrészletekre vonatkozó előlegszámlát az adott kölcsönrészlet folyósítását követően haladéktalanul, míg a végszámlát legkésőbb az utolsó kölcsönrészlet folyósítását megelőző napig bemutassa a Banknak, illetve átadja a vevőnek.
- 5.) A támogatással érintett ingatlanon **NEM alapítható sem haszonélvezeti, sem lakáshasználati jog.**
- 6.) Otthon Start hiteligényléssel érintett adásvétel esetén az adásvételi szerződésben a lakás, illetve lakóépület – a Méptv. 16. § 99. pontja szerinti – nettó alapterületét is szükséges feltüntetni az erkély/loggia/terasz 50%-ának beszámításával.

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

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 vételárresz 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 adjon arra, hogy a törléshez szükséges okiratokat és felhatalmazásokat a szerződést ellenjegyző ügyvéd is jogosult legyen beszerezni az eladói jelzálogkölcson 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 visszaautalni.
- 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 (pl. „szocpol”)

**HA A TERHELT INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN NEM KLASSZIKUS ADÁSVÉTELI
SZERZŐDÉSRŐL VAN SZÓ, HANEM HÁZASTÁRSI VAGY ÉLETTÁRSI VAGYONKÖZÖSSÉG
MEGSZÜNTETÉSÉRŐL, ESETLEG TULAJDONKÖZÖSSÉG MEGSZÜNTETÉSÉRŐL, 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 (vételár) 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 ingatlan vásárlás fenti hét pontban feltüntetett banki tartalmi elvárás rendszere NEM igényel kiegészítést.
- 2.) Amennyiben a megváltási ár (vételár) megfizetésébe a tulajdonjogot átruházó félre (eladóra) eső tartozásrészét számítják bele, ÉS a kiváltandó jelzálogkölcsön lakáscélú (lakásépítési, lakásvásárlási, bővítési, korszerűsítési, lakásfelújító), 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 összegét. Amennyiben a megváltási árból (vételárból) 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 kölcsönösszeg bank általi folyósítása ügyvédi letéti számlára történik, amelyet a tulajdonjogot átruházó félnek (eladónak) saját kezébe történő teljesítésként kell elismernie.
- 3.) Amennyiben a megváltási ár (vételár) megfizetésébe a tulajdonjogot átruházó félre (eladóra) eső tartozásrészét 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 (vételárból) 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 kezébe történő teljesítésként kell elismernie.