

I.

**Adásvételi szerződés (illetve tulajdonjogot átruházó szerződés) elvárt tartalmi elemei a
MBH DUNA BANK Zrt-nél elérhető kölcsönök, támogatások esetén**

1. Az adásvételi szerződés kötelező alaki kellékei

- o Az adásvételi szerződés kizárólag írásban érvényes és ügyvédnek vagy kamarai jogtanácsosnak kell ellenjegyeznie (vagy azt közjegyzői okiratba szükséges foglalni). Ellenjegyzés esetén szerepelni kell a szerződésben az ellenjegyző személy nevének, aláírásának, kamarai azonosító számának, irodája székhelyének, az ellenjegyzés helyének és időpontjának, és az „ellenjegyzem” megjelölésnek, valamint az ellenjegyző hagyományos és száraz bélyegzője lenyomatának, mind az eredeti, mind a másolati példányokon az aláírás oldalán.
- o A felek (meghatalmazottak) aláírásának nyilvánvalóan azonosíthatónak kell lennie. A nyilvánvaló azonosíthatóság azt jelenti, hogy a felek aláírásuk alatt, olvashatóan megjelölték saját nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (pl.: Eladó, Vevő, Haszonélvező, Tulajdonjogot átadó, Tulajdonjogot átvevő stb.).
- o Több lapból álló adásvételi szerződés esetén a lapokat folyamatos számozással kell ellátni, valamint a szerződő felek és az ellenjegyző eredeti kézjegyét kell, hogy tartalmazza az okirat minden egyes oldala (amennyiben az okiratot ellenjegyző jogi képviselő a szerződést akként fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem bontható meg, úgy elégséges az egyes lapok aláírása, illetve kézjeggyel történő ellátása).
- o Keltezés helye és ideje
- o 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.

2. Szerződő felek adatai

- o Magánszemély esetén: családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja születési neve, lakcím (állandó lakcím kötelező, emellett feltüntetendő a tartózkodási hely is, ha van), személyi azonosító szám, adóazonosító jel, állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat)
- o Nem természetes személy esetén: név vagy cégnév, statisztikai azonosító, székhely, cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma, törzsszám, adószám, nyilvántartás vezető szerv neve, cégjegyzésre (aláírásra) jogosult személy(ek) neve, és tisztségének megjelölése
- o Amennyiben az adásvételi szerződésben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli, úgy a jogszabályok által az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségnek megfelelő meghatalmazás csatolása is szükséges.

o Amennyiben a szerződő felek bármelyike külföldi állampolgár, úgy a szerződésben szerepelnie kell a külföldi állampolgár arra vonatkozó nyilatkozatának, hogy a magyar nyelvet érti-e vagy sem. Ha nem érti a magyar nyelvet, akkor az okiratból ki kell tűnnie annak, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy (ügyvéd vagy közjegyző) a külföldi személynek elmagyarázta.

o A külföldi személynek rendelkeznie kell belföldi lakcímmű kézbesítési megbízottal, és ennek adatait rögzíteni szükséges (abban az esetben, ha Magyarországon lakó- vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és nincs az ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelére belföldi lakóhellyel rendelkező képviselője).

3. Ingatlan pontos megjelölése

o Település neve, természetbeni cím (utca, házszám), helyrajzi szám, megnevezés, alapterület, adásvétellel érintett tulajdoni hányad

o Épülő társasházi lakások esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a szerződés tárgya a társasház bejegyzéséig, illetve a társasház bejegyzésének elmaradása esetén az építés alatt álló hrsz.-ú ingatlan tulajdoni hányada, ami a társasház bejegyzésével várhatóan hrsz.-ú lakásnak felel meg (amennyiben előzetes társasház alapításra sor került, úgy ajánlott ennek tényét is feltüntetni a szerződésben)

o A tulajdonjog átruházásának jogcímét is szükséges megjelölni (pl. vétel, házastársi vagyonközösség megszüntetése, közös tulajdon megszüntetése stb.)

A 2025.07.01.-jével hatályba lépett a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hövtv.). A Hövtv. rendelkezéseire tekintettel az adásvételi szerződésben szükséges rögzíteni az alábbi nyilatkozatokat:

- Az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település önkormányzata rendelet formájában alkalmaz-e a Hövtv. felhatalmazása alapján helyi jogvédelmi eszközt.
- Amennyiben igen, úgy annak számát meg kell jelölni és rögzíteni kell, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a rendelet hatálya alá tartozik-e.
- Továbbá ha van ilyen rendelet, akkor a vevő nyilatkozata szükséges, hogy betelepülőnek minősül-e a jogszabály alapján.
- Rögzíteni kell azt is, hogy az önkormányzati rendelet a vevővel szemben milyen kötelezettségeket támaszt.
- A Hövtv. biztosít-e mentességet és/vagy kedvezményt a vevő számára. Mentesség fennállása esetén a mentességről szóló igazolásnak a kiállítóját, keltezését és számát is fel kell tüntetni, valamint annak másolatát be kell csatolni.
- A Hövtv. szerint van-e elővásárlási jog biztosítva az adásvétel tárgyát képező ingatlanra. Amennyiben elővásárlási joggal érintett az ingatlan, úgy az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Hövtv. és annak végrehajtására kiadott Korm. rendelet előírásainak megfelelően az adásvételi szerződést a **jegyző** részére a közlés, közzététel érdekében benyújtja, továbbá az elővásárlási jog gyakorlása körében tett jognyilatkozatokról a jegyző által készített iratjegyzéket a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt átadja a vevő részére, aki a földhivatal által érkeztetett példányt haladéktalanul benyújtja a bank részére.

4. Az ingatlan vételárának összege, megfizetésének módja és ütemezése

o A vételár összege mellett a szerződésnek tartalmaznia kell a vevő nyilatkozatát arról, hogy az egyes vételárrészek kiegyenlítésére milyen ütemezésben és milyen forrásból kerül sor (pl. munkáltatói támogatás, lakás-előtakarékosági megtakarítás, hitel, kölcsön, lakáscélú állami támogatás/kedvezmény, állami kamattámogatott kölcsön).

o Az önerő kiegészítésére felhasznált lakás-előtakarékosági megtakarítás esetén rögzíteni kell a lakás-előtakarékosági szerződés szerződésszámát.

o A szerződésnek tartalmaznia kell a vételár ingatlan és ingó vagyonrészeire való megbontását, amennyiben a vételár ingóság megvásárlását is tartalmazza. A vételár megbontása szükséges abban az esetben is, ha az adásvétel tárgya több ingatlan.

o Rögzíteni szükséges, hogy a vevő az utolsó vételárrészletet, az önerő megfizetését követően, az MBH DUNA BANK Zrt.-től felvett kölcsönből, illetve támogatásból kívánja kiegyenlíteni oly módon, hogy a Bank a kölcsönösszeget, illetve támogatást közvetlenül átutalja az eladó által megjelölt bankszámlára (esetlegesen ügyvédi letétbe). Ebben az esetben a kölcsönből vagy támogatásból finanszírozott vételárrész teljesítésére megjelölt bankszámla (letéti számla) számát, és a bankszámla (letéti számla) tulajdonosának a nevét is meg kell adni.

o Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből, vagy támogatásból fizetendő vételárrész eladók, illetve hasznélvezeti eladók közötti megosztását, kivéve, ha a hasznélvezeti jog jogosultja ellenérték nélkül mond le a hasznélvezeti jogáról, ez utóbbi esetben azt a tényt kell rögzíteni a szerződésben. Több eladó esetén lehetőség van arra, hogy csak az egyikük számláját jelöljék meg teljesítési helynek, azonban ebben az esetben tartalmaznia kell a szerződésnek, 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!

o Szakaszos finanszírozás esetén a fizetési ütemezést is tartalmaznia kell a szerződésnek, összhangban a műszaki készlettségi fokkal (új lakás vásárlása esetén). Amennyiben a kölcsön, illetve támogatás az eladó kölcsönének kiváltására is szolgál, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell azt a számlaszámot is, amelyre történő utalással a kiváltandó kölcsön végtörlesztése megtörténik. Ez a számlaszám nem térhet el a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet által kiadott hitelkiváltási igazoláson szereplő számlaszámtól.

o A kölcsönből vagy a támogatásból fizetendő vételárrész teljesítésének határideje a kölcsön vagy a támogatás folyósításáig nem telhet le.

o Amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, a szerződés az eladó arra vonatkozó kötelezettségvállalását is tartalmazza, hogy ügyvédi, kamarai jogtanácsosi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény, vagy banki igazolás útján igazolja a Bank felé, hogy a vevő a kölcsönön és/vagy támogatáson felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

o A szerződésnek tartalmaznia kell a Vevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy amennyiben a banki kölcsönbírálat során kiderül, hogy csak kevesebb kölcsönösszeg, illetve támogatás nyújtható, úgy a

hiányzó összeget a Vevő a kölcsön, illetve támogatás folyósítását megelőzően saját erőből pótolja és fizeti meg a szerződésben megjelölt bankszámlára történő átutalás útján.

o A vevő (kölcsönfelvevő) per-, teher- és igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi meg (szavatossági nyilatkozat eladó részéről).

o Ha az ingatlanon más személynek elővásárlási joga áll fenn, és az adásvételi szerződés nem tartalmazza a jogosultak erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, úgy a Bankhoz be kell nyújtani az elővásárlásra jogosultak legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt külön nyilatkozatait arról, hogy elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.

VAGY

Annak igazolását (eljáró ügyvéd nyilatkozata alapján), hogy az elővásárlásra jogosultak részére az elővásárlási jog gyakorlására szóló felhívás kézbesítésre került, és az abban foglalt / ennek hiányában a törvényes határidő letelt.

NEM FOGADHATÓ el az a nyilatkozat, miszerint az elővásárlásra jogosultak nagy számára tekintettel kiértékelésük nem történik meg!

o Az adásvételi szerződésben minden esetben rögzíteni szükséges, hogy arra az esetre, ha az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, azaz felek személyében a vevői oldalon - akár a vevői tulajdonjog bejegyzését megelőzően, akár azt követően - változás történik, a felek a banki kölcsönből fedezett vételár részlet tekintetében a teljesítés módjaként a Bank által meghatározott törlesztési bankszámla útján történő teljesítést határozzák meg. **(Azaz az elővásárlásra jogosult vevő csak és kizárólag ezen a módon teljesítheti ezen vételár részletet szerződésszerűen.)**

o Amennyiben az elővásárlási joggal érintett ingatlan társasházi vagy szövetkezeti házi tulajdoni külön lapon van nyilvántartva, és rendeltetésmódként **garázs** megnevezés is fel van tüntetve, térítvevény 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.

o 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.

o 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.

o Ha az adásvétel tárgya valamely ingatlan meghatározott tulajdoni hányadára vonatkozik (azaz közös tulajdonban áll az ingatlan), úgy szükséges egy, valamennyi tulajdonos által aláírt használati megállapodás csatolása is (előzetes társasház alapítás esetén a társasház alapító okirat benyújtása szükséges, melyben rendelkezés történik az ingatlan használati viszonyairól is).

o Haszonélvezeti/özvegyi jog esetén a jog jogosultjainak tulajdonjog bejegyzéséhez, illetve a haszonélvezeti/özvegyi jog törléséhez való hozzájárulását is tartalmaznia kell az adásvételi szerződésnek.

o Energetikai tanúsítvány: az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó épületek vagy önálló rendeltetési egységének ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás tárgyában készült szerződés tartalmazza

- annak rögzítését, hogy a rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
- amennyiben szükséges a tanúsítvány, **használt lakás vásárlása** esetén szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az eladó az ingatlan energetikai tanúsítványát vevő részére a kölcsönkérelem benyújtásának napjáig átadta, a vevő nyilatkozatát pedig arról, hogy a tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól átvette,
- **építés alatt lévő új lakás vásárlása** esetén az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a felek nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az eladó az ingatlan energetikai tanúsítványát a vevő részére legkésőbb a kölcsön folyósításáig, részfolyósítás esetén az utolsó kölcsönrész folyósításáig át fogja adni.

o Amennyiben az **Adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási - akár ismételt - benyújtására 2025.01.15. napját követően** került sor a szerződésnek tartalmaznia kell már az eladó hozzájárulását ahhoz, hogy az ingatlan 1/1- tulajdoni hányada vonatkozásában feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a vevő javára **határozott** időre a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

o Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, **feltétlen és visszavonhatatlan**, ingatlannyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatát (átmeneti papíralapú ügyintézés ideje alatt készült adásvételi szerződés megkötése esetén legalább 4 papíralapú példányban) letétbe helyezi a szerződést készítő ügyvédnél, azzal a rendelvevényel, hogy annak egy eredeti példánya a vételár kifizetéséhez igényelt kölcsönösszeg folyósítását követően kiszolgáltatható a Bank részére, ha a folyósítás megtörténtét a Bank – akár a vevő útján – igazolja a letéteményes részére. Amennyiben az adásvételi szerződés nem tartalmazza a szerződést készítő ügyvéd elfogadó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az eladó tulajdonjog átruházó nyilatkozatát ügyvédi letétbe vette és azt az adásvételi szerződésben rögzítetteknek megfelelően szolgáltatja ki, úgy az adásvételi szerződéshez szükséges az ügyvéd letéti igazolás egy példányának becsatolása is.

o A szerződés tartalmazzon rendelkezést a bejegyzési engedély letétből történő szabadításának feltételéről (letéti számlára történő teljesítés hiányában ennek keretében arról, hogy letéteményes ügyvédet eladó a teljes vételár részére történő kifizetéséről haladéktalanul, de legkésőbb 2 napon belül

köteles tájékoztatni, ennek hiányában a teljes vételár kifizetését letéteményes részére a vevő is jogosult legyen igazolni).

o Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az eladó bejegyzési engedélyét a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedély ügyvédi letétből történő szabadítását követő legfeljebb **8 napon belül** köteles az illetékes Földhivatal részére benyújtani.

o A szerződés tartalmazzon rendelkezéseket arra vonatkozóan, hogy a kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződés bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezen jogok csak abban az esetben gyakorolhatóak, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulás nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

o A szerződésnek tartalmaznia kell a felek nyilatkozatát, amely szerint az eljáró ügyvédet megbízzák az adásvételhez szükséges okiratok megszerkesztésével, és meghatalmazzák az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság előtti eljárásbeli képviseletükre. Az eljáró ügyvéd megbízást, meghatalmazást elfogadó nyilatkozata az Üttv. szerinti kötelező tartalmi elvárásoknak feleljen meg.

o Amennyiben az adásvételi szerződés nem tartalmazza a szerződést készítő ügyvéd elfogadó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az eladó tulajdonjog átruházó nyilatkozatát ügyvédi letétbe vette és azt az adásvételi szerződésben rögzítetteknek megfelelően szolgáltatja ki, úgy az adásvételi szerződéshez szükséges az ügyvéd letéti igazolás egy példányának becsatolása is.

o A szerződés tartalmazzon rendelkezést a bejegyzési engedély letétből történő szabadításának feltételéről (letéti számlára történő teljesítés hiányában ennek keretében arról, hogy letéteményes ügyvédet eladó a teljes vételár részére történő kifizetéséről haladéktalanul, de legkésőbb 2 napon belül köteles tájékoztatni, ennek hiányában a teljes vételár kifizetését letéteményes részére a vevő is jogosult legyen igazolni).

5. Terhelt ingatlan vásárlása, illetve tehermentesítése esetén az adásvételi szerződésnek az alábbiakat kell tartalmaznia:

o A teher pontos megjelölését, jogosultját és a fennálló tartozás összegét.

o Eladó hozzájárulását, hogy a vevő részére a vételár megfizetéséhez nyújtott banki kölcsön, vagy támogatás (részben vagy egészben) a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet javára, az általa végtörlesztésre megjelölt számlaszámra kerüljön átutalásra.

o Az eladó vállalja, hogy abban az esetben, ha a vételár megfizetéséhez folyósított banki kölcsön, vagy támogatás összege nem elegendő az ingatlant terhelő kölcsöntartozás megszüntetéséhez, haladéktalanul intézkedik a különbözet egy összegben történő megfizetéséről.

o Eladó vállalja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítése után a kiváltott teherre, megszüntetett jogra vonatkozó törlési engedélyt haladéktalanul, illetve határidő megjelölése mellett beszerzi, és az illetékes Földhivatalnak a mindenkori igazgatási szolgáltatási díj megfizetése mellett benyújtja, és egy Földhivatal által érkeztetett példányt – elektronikus ügyintézés esetén a benyújtást tényét tanúsító visszaigazolást - a Banknak eljuttat.

- o Ha a vételárból a vevő által vállalt saját erő összege elegendő az eladó fennálló tartozásának kifizetésére, úgy azt főszabályként a saját erő összegéből kell kielégíteni és legkésőbb a folyósításig igazolni.
- o Ha tehermentesítésre is sor kerül, úgy a szerződésben szükséges a szerződő felek hozzájárulása ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal a későbbiek során benyújtásra kerülő törlési engedélyt a szerződésben tett rangsorcsere kérelmük, hozzájárulásuk alapján legelőször, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem előtt intézze el. A rangsorcsere iránti kérelmet érintettek – az illetékes földhivatal előírásai szerint – szükség esetén külön nyilatkozatban is kötelesek megerősíteni és nyilatkozatukat az illetékes földhivatalhoz eljuttatni.

6. CSOK Plusz hitel, Új Falusi CSOK és Otthon Start igénybe vétele esetén az adásvételi szerződésben (a fentiekén túlmenően) rendelkezni kell:

- o CSOK Plusz hitel, Új Falusi CSOK hitel esetén az adásvételi szerződésben csak támogatott személy szerepelhet vevőként, házastársak/élettársak esetén mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.
- o Otthon Start kölcsön esetén az igénylőnek mindenképp tulajdont kell szerezni az ingatlanban és az igénylőkön kívül más nem szerezhetsz tulajdont (gyermek – szülő, igénylő esetén a gyermeknek mindenképpen tulajdont kell szereznie, testvér adóként való bevonása esetén a testvér nem szerezhetsz tulajdont az ingatlanban, házastársak esetén nincs kikötés a tulajdonszerzési arányokra, akár csak az egyik igénylő is lehet tulajdonos).
- o Otthon Start kölcsön igényléssel érintett adásvétel esetén az adásvételi szerződésben a lakás, illetve lakóépület – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 99. pontja szerinti – nettó alapterületét is szükséges feltüntetni az erkély/loggia/terasz 50%-ának beszámításával.
- o Az eladó a vevőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa. Ha az eladó gazdálkodó szervezet, a vevő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló magánszemély.
- o A támogatással érintett ingatlanon nem lehet haszonélvezeti- vagy használati jog, illetve ilyen jogok bejegyzése nem kérhető (kivétel: a CSOK Plusz és Falusi CSOK estében az együttes igénylő házaspár vagy élettársak egymás javára alapíthatnak haszonélvezeti jogot).
- o Lakás vásárlása esetén az kölcsönkérelmet az adásvételi szerződés megkötését követő **180 napon** belül kell benyújtani a Bankhoz.
- o Új lakás vásárlása/építése esetén folyósítási feltétel a jogerős használatbavételi engedély rendelkezésre állása és a lakhatási feltételek igazolása.
- o A CSOK Plusz hitel és Új Falusi CSOK nem vehető igénybe, ha az igénylő az általa 5 éven belül elidegenített lakás tulajdonjogát kívánja így visszavásárolni.
- o Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetén csak akkor igényelhető, amennyiben a kölcsön célja olyan ingatlan, amelyen több lakóház áll (pl.: ikerház) áll és a közös tulajdon használatának terjedelmére és módjára nézve rendelkezésre áll egy ügyvéd által jelen tájékoztató által elvárt tartalommal szerkesztett és ellenjegyzett használati megállapodás.

o Amennyiben a vevő az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kölcsön felhasználásával **épített vagy vásárolt otthonhoz tartozó földrészletet**, illetve az azon álló **melléképítményt saját gazdasági tevékenysége céljára kívánja hasznosítani** - ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását – úgy az adásvételi szerződésben és új otthon esetén a számlában a **vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra.**

A vételárra vonatkozóan betartandó szabályok:

o 2025.07.01. napjától a vevő/támogatott a vételár-különbözetet választása szerint készpénzben is teljesítheti, azzal, hogy a családi otthonteremtési kedvezményt/kölcsönt képező vételárrészletet a Bank csak és kizárólag az eladó által megjelölt fizetési számlára utalja át.

o Új lakás vásárlása esetén a vételárat meg kell bontani bruttó-nettó vételárra.

o Új lakás vásárlása esetén a vételár megfizetésének szabályozása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a családi otthonteremtési kedvezmény összegének folyósítására kizárólag a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány hitelintézet részére történő bemutatását követően, egy összegben kerülhet sor.

o CSOK Plusz és az új Falusi CSOK esetén a jogosult személy(ek) 100 %-os tulajdoni hányadot kell, hogy szerezzen(ek) az ingatlanban (házas/élettársak esetén mindkét fél együttes tulajdonszerzése kötelező). Ez alól kivétel: az egyik vagy mindkét szülő kérelem benyújtását megelőzően történt elhalálozására tekintettel az új lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben – a támogatott személy mellett a kiskorú gyermek is szerezhet tulajdont. Otthon Start esetén megengedett, hogy csak az egyik igénylő szerezzen kizárólagos tulajdont.

o A vételárat vagy egy részét a vevő(k) CSOK Plusz Kölcsönből, Új Falusi CSOK-ból, vagy Otthon Start hitelből egyenlíti(k) ki. Ehhez kapcsolódóan a teljes vételár összetételét (CSOK Plusz, Új Falusi CSOK, Otthon Start, önerő, hitel bontásban) is meg kell jelölni.

o Az ingatlan vételára, megfizetésének ütemezése és módja. A vételár pontos összeggel meghatározott, az önerő megfizetését követően, utoljára esedékes részét Vevő a CSOK Plusz hitelből, Új Falusi CSOK-ból, adó-visszatérítési támogatásból, Otthon Start hitelből kívánja megfizetni oly módon, hogy a Bank a támogatás összegét/ kamattámogatott hitel átutalja az Eladó(k) által megadott számlára;

o Új lakás vásárlása esetén igényelt adó-visszatérítési támogatás esetén a telekárát is tartalmazó vételár számlájában feltüntetett általános forgalmi adó összegét a vevő(k) adó-visszatérítési támogatásból egyenlíti(k) ki (**figyelem! az adó-visszatérítési támogatás igénylése szempontjából kizárólag az 5 %-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla vehető figyelembe**);

o Használati vagy haszonélvezeti jog **nem terheli az ingatlant a vásárlást követően sem** (kivéve: együttesen igénylő házas- vagy élettársak esetében egymás javára alapítható a CSOK Plusz hitel és új Falusi CSOK esetén, azonban az Otthon Start esetén nem megengedett!).

o Adó-visszatérítési támogatás igénybevétele esetén a vételárat meg kell bontani a lakóingatlanra és lakóingatlanak nem minősülő helyiségre eső vételárrészekre, annak érdekében, hogy a számla kiállítása eltérő ÁFA-tartalommal történhessen.

o Használt ingatlan esetén amennyiben az ingatlanhoz gazdasági épület is tartozik, az adásvételi szerződésben külön meg kell jelölni a gazdasági épület vételárát, mivel annak kifizetéséhez CSOK támogatás nem vehető igénybe. A szerződésnek ebben az esetben tartalmazni kell azt is, hogy a gazdasági épület vételára önerőből kerül kifizetésre.

7. Az adásvételi szerződés nem tartalmazhatja a következőket:

- o Az ingatlanra vonatkozó semmilyen fennmaradó terhet (kivéve, ha a haszonélvezeti jog vásárlója a kölcsönügyletbe adóstársként bevonásra kerül).
- o Semmilyen felfüggesztő vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét, vagy hatályosságát illetően.
- o Az adásvételi szerződés érvényessége nem függhet 3. személy jóváhagyásától, kivéve kiskorú szerződő fél nevében a törvényes képviselő által tett kötelezettségvállaló nyilatkozathoz szükséges gyámhatósági hozzájárulás.
- o Elállási jog kikötését a kölcsön, vagy a támogatás kifizetését követően, különösen a birtokba adás elmulasztásának következményeként

Az adásvételi szerződés fentiekben felsorolt feltételein túl **2025.01.15. napját megelőzően** készült és benyújtott szerződések esetén az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet előírásainak is meg kell felelnie.

A **2025.01.15 napját követően készült** és benyújtott szerződések esetén az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. törvény (új Inytv.)**, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló **179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (új Inytv. vhr.)**, valamint a **2021. évi CXLVI. törvény** az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló törvény (**Átmeneti tv.**) előírásainak is meg kell felelnie.

Papír alapon benyújtott adásvételi szerződés esetén annak egy eredeti, vagy az eredeti bemutatása mellett másolati – az illetékes járási hivatal (kormányhivatal) földhivatali osztálya érkeztető bélyegzőjével, illetve az általuk felragasztott vonalkóddal ellátott – példányban kell a Bankhoz benyújtani.

2025.01.15. napját követően amennyiben elektronikus formában nyújtotta be a jogi képviselő az adásvételi szerződést, úgy az elektronikusan aláírt és benyújtott elektronikus aktát és a benyújtás tényét igazoló visszaigazolást (mely tartalmazza legalább a benyújtott alapidokumentumokat, valamint igazolja a benyújtás tényét és annak időpontját is) kell a Banknak megküldeni.

II.

Osztatlan közös tulajdonú lakóingatlan esetén szükséges használati megállapodás elvárt tartalmi elemei az MBH DUNA BANK Zrt. által nyújtott kölcsönök esetén

A használati megosztásra vonatkozó megállapodás kötelező tartalmi elemei Szerződő felek adatai o

Természetes személy esetén: családi és utónév, születési családi és utónév, születési hely és idő, anyja születési neve, lakcím

o Nem természetes személy esetén: név vagy cégnév, statisztikai azonosító, székhely, cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma, nyilvántartást vezető szerv neve, adószám, cégjegyzésre jogosultak neve és tisztségének megjelölése.

o Az érintett ingatlan adatai: település neve, helyrajzi szám, a tulajdonosok bejegyzett tulajdoni hányadának pontos megjelölése, ahhoz kapcsolódó esetleges haszonélvezeti jog.

o Az érintett ingatlan pontos leírása, a felépítmény telken belüli elhelyezkedése, telek és felépítmény mérete, felépítmény helyiségeinek megnevezése.

o A tulajdonostársak által kizárólagosan és közösen használt telek és felépítmény részek szöveges leírása, a terület megjelölése mellett (társasház előzetes alapítása esetén az alapító okiratban foglalt adatokkal a megállapodásban rögzítetteknek egyezniük szükséges.). A külön használatban álló épületek megközelítéséről (szükséges-e más személy használatában álló területen átjárni). Amennyiben az érintett ingatlan közútról nem megközelíthető, akkor a Használati megállapodás térjen ki a megközelíthetőségre (ha az ingatlan közútról nem közelíthető meg, úgy a bejárást biztosító ingatlant a zálogkötelembé be kell vonni, pl. saját használatú út, kivéve, ha ingatlannyilvántartásba bejegyzett útszolgalmi jog biztosítja a bejárást).

o Térképvázlat melléklet, melyen jelölésre kerül, hogy az egyes tulajdonostársak mely részeket használják. A térképvázlatnak és a szöveges leírásnak egyeznie szükséges. Több emeletes lakóház esetén a lakásingatlan emeleten belüli elhelyezkedésének feltüntetése, és az egyéb, Kérelmező tulajdonában álló tulajdoni hányadok természetbeni elhelyezkedésének jelölése szükséges.

o A megállapodást valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia, valamennyi oldalát számozással és a felek aláírásával szükséges ellátni, továbbá a felek aláírását két ügyleti tanúnak igazolnia kell, vagy az okiratot ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba szükséges foglalni.

o Közüzemi szolgáltatások tekintetében önálló (fő- és almérő) mérőórák vannak-e felszerelve, van-e közösen használt és közös mérőórával mért közüzemi szolgáltatás. Amennyiben van közös használat, a felek milyen módon számolnak el. Hol helyezkedik el a mérőóra (saját vagy más által használt illetőségen).

o Az ingatlan használat megosztását ábrázoló Vázrajz (áttekinthető, olvasható formában, amelyen az utcáról történő megközelítés is fel van tüntetve), amelyen a finanszírozott / fedezeti ingatlanilletőség kiemelt jelöléssel (számozás, betűjel, stb.) van körülhatárolva. A Vázrajzon és a Megállapodás szövegében foglalt megjelölésnek, számozásnak egyeznie kell. Minden esetben beazonosítható aláírás szükséges a vázrajzon és nem elegendő a szignó. A Vázrajzon is fel kell tüntetni az aláírás dátumát.

o A Vázrajzon fel kell tüntetni a terület méreteket méterben (telek és épület határok). A Vázrajzon a méretek feltüntetésétől akkor sem lehet eltekinteni, ha azon szerepel a méretarány. o A Megállapodás **nem tartalmazhat** a jogutódokra vonatkozó **kizáró rendelkezéseket**.

- o A Megállapodásban rögzíteni kell (amennyiben többlethasználat mutatkozik), hogy a tulajdonostársaknak a használati megosztással kapcsolatban egymással szemben fizetési kötelezettségük, követelésük nincsen többlethasználat jogcímén.
- o Amennyiben a tulajdonostársak a tulajdoni hányadukat meghaladó használatért a másik tulajdonostársnak díjat fizetnek, akkor az ennek mértékére, és fizetésének módjára vonatkozó rendelkezést kell tartalmaznia az Ingatlan használat megosztásáról szóló megállapodásnak.
- o Olyan Megállapodás, amelyet meghatalmazott írt alá csak abban az esetben fogadható el, ha azt ügyvéd vagy közjegyző előtt írták alá.
- o A 2018. január 1. napja után kelt okiratoknál az ügyvédi ellenjegyzés feleljen meg az új Ügyvédi Törvény előírásainak.

Meglévő Használati megállapodásra vonatkozó korlátozó feltételek

- Nem elfogadható a megállapodás amennyiben építés, bővítés előtti állapotra vonatkozik.
- Amennyiben a Megállapodás nem tartalmazza (részben vagy egészben) a közüzemi mérőórákról való rendelkezést, akkor az összes tulajdonos közös új Nyilatkozatban rögzítheti a mérőórák helyzetét. A Nyilatkozatot beazonosíthatóan kell aláírni, dátummal ellátni és 2 tanúval ellenjegyeztetni. A Nyilatkozat a Használati megállapodás elválaszthatatlan részét képezi.
- Amennyiben a Vázrajz hiányos (nem felel meg a fentebb megjelölt elvárásoknak), akkor azt utólagosan is ki lehet egészíteni: ez esetben a Vázrajzot az összes tulajdonostársnak beazonosíthatóan kell aláírni, dátummal ellátni és 2 tanúval hitelesíteni.
- Vázrajz helyett elfogadható a Kormányhivatal által kiállított hivatalos térképmásolat is, ha azon a szükséges méretek és aláírások (+ dátum) szerepelnek olvasható formában.

Tájékoztatjuk, hogy a fenti alaki/tartalmi elvárások tájékoztató jellegűek, a Bankot nem kötelezik a Megállapodás elfogadására!

Győr, 2025. november 15.

Köszönettel: MBH DUNA BANK Zrt.