TÁJÉKOZTATÓ

Adásvételi szerződés megkötéséhez

Tisztelt Érdeklődő!

A jelen tájékoztató segítséget kíván nyújtani a kölcsönügyletéhez szükséges megfelelő alaki és tartalmi követelményekkel rendelkező adásvételi szerződés elkészítéséhez.

A jelen dokumentumban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, az egyedi esetek esetleges sajátosságaira tekintettel, a CIB Bank Zrt. a lentiekben megjelölt feltételektől eltérő, vagy azokat kiegészítő rendelkezések alkalmazását is előírhatja az adásvételi szerződésben.

1. Az adásvételi szerződés kötelező formai kellékei:

a) Írásbeliség: Az adásvételi szerződés kizárólag írásban érvényes és ügyvédnek kell ellenjegyeznie (vagy közokiratba kell foglalni). Ügyvédi ellenjegyzés esetén szerepelnie kell az eljáró ügyvéd nevének, kamarai azonosító számának, aláírásának, ellenjegyzés helyének, ellenjegyzés időpontjának és az „ellenjegyzem” megjelölésnek, valamint papíralapú okiraton az aláírása oldalán a hagyományos és a szárazbélyegzője lenyomatának, mind az eredeti, mind a másolati példányokon, az elektronikus okiraton az Üttv. 18. § (1) bekezdés szerinti követelményeknek megfelelő elektronikus aláírásnak és időbélyegzőnek

b) Nyilvánvaló azonosíthatóság: A felek aláírásának az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és a 2025. január 15. napjától hatályos 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) értelmében 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).

c) Több oldalból álló okiratra vonatkozó feltételek: Több oldalból álló adásvételi szerződést folyamatos oldalszámozással kell ellátni, valamint papíralapú okirat esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével kell ellátnia. Az Üttv. 43. § (4) bekezdése szerint az ellenjegyzett papíralapú okirat egyes oldalainak a felek illetőleg a tanúsító személyek eredeti kézjegyét nem kell tartalmaznia, ha az ellenjegyző ügyvéd a lapokat úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

d) Keltezés helye és ideje

2. Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:

a) Szerződő felek adatai:
aa) Magánszemély esetén:

- családi és utónév
- születési családi és utónév
- születési hely és idő
- anyja születési neve
- lakcím (állandó lakcím kötelező, emellett feltüntetendő az ideiglenes, ha van)
- személyi azonosító
- adóazonosító jel
- állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat

ab) Nem természetes személy esetén (amennyiben az eladó nem magánszemély)
- név vagy cégnév
- statisztikai azonosító
- székhely
- nyilvántartást vezető szerv
- cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma
- törzsszám

b) Amennyiben a Bank által folyósított vételárrész átvételére az adásvételi szerződésben szereplő Eladó(k) meghatározott személyt (meghatalmazottat: pl. ügyvédet) kívánnak megbízni vagy az adásvételben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli (meghatalmazott írja alá a meghatalmazó helyett és nevében a szerződést), úgy az erre szóló meghatalmazást bele kell foglalni az adásvételi szerződésbe vagy olyan meghatalmazást szükséges becsatolni, amelyet a jogszabályok által az adásvételi szerződésre előírt alakszerűségek szerint állítottak ki. Tekintettel arra, hogy a Bank meghatalmazott személy esetén is csak átutalással teljesít, azért az arra vonatkozó adatokat (jogosult neve, számlaszáma, bank megnevezése) szintén tartalmaznia kell az adásvételi szerződésnek.

c) Az ingatlan(ok) pontos megjelölése
- település neve
- fekvés
- helyrajzi szám
- természetbeni cím (utca, házszám)
- bejegyzéssel érintett tulajdoni hányad

d) A jogváltozás jogcíme (A feleknek az ingatlanra vonatkozó adásvételi szándéka)

e) Az adásvételi szerződésben a tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódóan a Bank az alábbi jogok bejegyzését fogadja el:

ea) Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog:

Használt lakás vásárlás, illetve használatba vételi engedéllyel rendelkező ingatlan esetén a szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) közösen kérik, az eladó pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön az ingatlanra**. Ebben az esetben a letétbe vett eladói **tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követően** az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.

Minimum 6 hónapra vagy határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését kell kérni.

eb) Jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog:

Építés alatt álló, vagy használatba vételi engedéllyel még nem rendelkező ingatlan esetén, amennyiben társasház előzetes alapításának tényét nem jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba, a szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) alapján közösen kérik, az eladó pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzésre kerüljön az ingatlanra**. Ebben az esetben a **kölcsönből finanszírozott utolsó vételárrész megfizetésére a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatali benyújtását követően kerülhet sor**. A Bank által kiállított Hitelintézeti kötelezettségvállaló nyilatkozat (*továbbiakban hiteligérvény*) kiadása esetén szükséges az ügyvédi letétből kiadni és a

Földhivatalba benyújtani a tulajdonjog bejegyzési engedélyt. A Bank által kiállított hiteligérvény tartalmazza, hogy a kölcsön folyósításának nincs más feltétele, mint a hitelcélingatlan tekintetében az tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatali benyújtása.

A szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a **kölcsönt folyósító bank hitelígérvényének kiállítását követően eladó tulajdonjogáról lemond a vevő javára, az utolsó - kölcsönből finanszírozott - vételárrész megfizetésére ezt követően kerül sor. A szerződésnek tartalmaznia kell továbbá** az Eladó azon kötelezettségvállalását, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó – feltétlen és visszavonhatatlan külön nyilatkozatát (bejegyzési engedély) a CIB Bank. Zrt. által kiállított, a Kölcsön folyósítására vonatkozó Hitelintézeti kötelezettségvállaló nyilatkozat rendelkezésre állásával egyidejűleg kiadja.

A szerződésnek tartalmaznia kell az Eladó azon nyilatkozatát, amely szerint Eladó tudomásul veszi, hogy a vevő tájékoztatta arról, hogy a CIB Bank Zrt. a kölcsön folyósítását megelőzően az Eladó javára Hitelintézeti kötelezettségvállaló nyilatkozatot állít ki, Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő az utolsó vételárrészletet fizetés helyett a Hitelintézeti kötelezettségvállaló nyilatkozat átadásával is teljesítheti (a fizetési késedelem jogkövetkezményei a Hitelintézeti kötelezettségvállaló nyilatkozatban foglalt határidőig nem állnak be).

ec) Társasházi építményi jog:

Építés alatt álló, vagy használatba vételi engedéllyel még nem rendelkező ingatlan esetén, amennyiben a társasház előzetes alapításának ténye bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba és a felek az adásvételi szerződésben a 2003. évi CXXXIII. törvény 11/A.§-11/C.§ rendelkezései alapján társasházi építményi jogot alapítottak, akkor az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

- a felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) alapján közösen kérik, az eladó pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Társasházi építményi jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára
- Ha a vevő házastársi vagyonközösségben él, a vevő házastársát is be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba a társasházi építményi jog jogosultjaként, amennyiben a megszerezni kívánt ingatlan a házastársi közös vagyon része.
- a vételár egy részének megfizetésének eladó általi elismerése, vagy a megfizetésről külön igazolás bemutatása szükséges
- a kölcsön, illetve kamattámogatott kölcsön csak akkor kerül az eladó részére kifizetésre, ha a társasházi albetétek külön tulajdoni lapjai megnyíltak
- társasházi építményi jog átruházása a kölcsönszerződés megkötését követően kizárólag a bank előzetes hozzájárulásával érvényes
- a vevő hozzájárulását arra vonatkozóan, hogy a társasházi építményi jogra a Bank javára önálló zálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre a kölcsön biztosítására.

f) Eladók a **vevők tulajdonjogának** bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, az ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg és **ügyvédi letétbe helyezik** azzal, hogy **a letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd írásban igazolja a CIB Bank részére**. A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követően (vagy jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog esetén a hitelígérvény kiállítását követően) az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.

g) A kölcsön összege minden esetben a legutolsó vételárrész legyen.

h) Az adásvételi szerződésből tűnjön ki, hogy a vevők a **CIB Banktól felveendő hitelből kívánják kifizetni az utolsó vételárrészletet**. Az utolsó vételárrészlet az eladó(k) által megadott bankszámlaszám(ok)ra kerül átutalásra.

i) Több eladó esetén szerepeljen a kölcsönből fizetendő vételárrészre való jogosultság eladók közötti aránya.

j) Az adásvételi szerződésben szükséges megjelölni a **kölcsön folyósításának teljesítési helyéül szolgáló számlaszámot és a számlatulajdonos nevét**. Több eladó esetén az eladók jogosultak csak egyikük számláját megjelölni, ebben az esetben a szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Projektfinanszírozás esetén a projektfinanszírozó bank által kiadott szándéknyilatkozatban szereplő számlaszám meg kell, hogy egyezzen az adásvételi szerződésben rögzített teljesítési számlaszámmal.

k) Amennyiben az adásvételi szerződésben a **kölcsön folyósításának teljesítési helyéül szolgáló számlaszám** esetén **külföldi bankszámlaszám** kerül megjegyzésre a szerződésnek tartalmazni a kell, hogy a Bank a kölcsön összegét forintba nyújtja. Az **eladó** köteles tudomásul venni és **vállalni**, hogy az ebből adódó **árfolyamkockázat és az esetlegesen felmerülő idegen banki költségek őt terhelik.**

l) Amennyiben a megvásárolandó ingatlanhoz elővásárlási jog kapcsolódik, úgy szükséges, hogy az arra vonatkozó információ kerüljön feltüntetésre az adásvételi szerződésben, illetve szükséges annak igazolása, hogy az elővásárlási jog gyakorlására való felhívás a jogszabályoknak megfelelően megtörtént és az illetékes Földhivatalba benyújtásra került.

m) Előfordulhat, hogy Ön kevesebb kölcsön összeget kaphat, mint amekkora összeget igényelt, ezért kérjük, hogy az alábbi mondatot foglaltassák bele az adásvételi szerződésbe:

Kölcsön igénylése esetén: „A Vevő(k) kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy amennyiben a CIB Bank bármely okból a Vevő(k) által igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének Eladó(k) részére történő megfizetését Vevő(k) saját erőből teljesíti(k).”

n) Amennyiben a megvásárolandó ingatlan „**terhelt ingatlan**” és az **eladó önerőből rendezi** a fennálló hiteleit, akkor az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a teher pontos megjelölését, jogosultját és a fennálló tartozás összegét. A fennálló tartozás kiegyenlítése után az eladó a kiváltott teherre vonatkozó törlési engedélyt az átutalást követően haladéktalanul beszerzi és az illetékes Földhivatalnak benyújtja. Az eladónak szavatolni kell, hogy a fent felsorolt terheken kívül az ingaltan **per-, teher-, és igénymentes.**

o) Amennyiben a megvásárolandó ingatlan „**terhelt ingatlan**” és **a Bank által nyújtott hitelből kerül tehermentesítésre,** akkor az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a teher pontos megjelölését, jogosultját és a fennálló tartozás összegét, továbbá tartalmaznia kell, **hogy a hitel folyósítása két részletben történik. Az első részlet az eladói teherrel kapcsolatos tartozás igazoláson szereplő összeg erejéig kerülhet átutalásra a tartozás igazoláson szereplő technikai vagy függő számlára (ezen a számlán az eladónak nem lehet rendelkezési joga). A hitel végtörlesztésére utalt első részlet nem haladhatja meg a jóváhagyott hitelösszeg 90%-át. A fennmaradó második részlet folyósításának feltétele az eladói teherrel kapcsolatos törlési kérelem illetékes Földhivatal felé történő benyújtásának igazolása.**

p) Amennyiben a megvásárolandó ingatlan építés alatti társasház alapítás előtt állóingatlan, akkor az adásvételi szerződésnek a szerződés tárgyaként **az építés alatt álló ingatlan azon**

tulajdoni hányadát is meg kell jelölni (vevőnként és összesítve is), amin a társasház bejegyzéséig vagy a bejegyzés elmaradása esetén a vevő tulajdonjogot szerez.

q) 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**.

r) Tartalmaznia kell a felek megállapodását arra vonatkozóan, hogy az utolsó vételárrészlet finanszírozására szolgáló, a Bank által nyújtott hitelre vonatkozó kölcsönszerződés. megkötését követően a felek csak a Bank hozzájárulásával jogosultak a szerződéstől elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

s) Amennyiben az ingatlan nem terhelt, akkor az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

t) Tartalmaznia kell a vételár megfizetésének határidejét. Ez pontos dátum, vagy valamely konkrét esemény dátumához kötődő időintervallum lehet (pl. a használatba vételi engedély kiállításától számított 60 nap). A kölcsönből finanszírozni kívánt vételárrész végső fizetési határideje a várható folyósítás időpontjáig még nem járt le.

u) Amennyiben a felek az érintett ingatlan vonatkozásában korábban már kötöttek adásvételi szerződést, de az a felek közös megegyezése alapján megszüntetésre került, akkor a felek az új adásvételi szerződésben erről egyértelműen rendelkezzenek.

v) Az adásvételi szerződésnek az épületek **energetikai jellemzőinek tanúsítás**áról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) hatálya alá tartozó épület vagy önálló rendeltetési egység ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetében – a Rendelet 3.§ (4) bekezdésben meghatározottak kivételével – tartalmaznia kell:

- annak rögzítését, hogy a Rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
- a tanúsítvány azonosító kódját, és
- a vevő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól átvette.
- a Rendelet 3. § (4) bekezdése szerint nem kell energiatanúsítványt készíteni:
  - a használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásul vételét megelőző tulajdon-átruházás esetén;
  - ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészt;
  - a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolító vagyonkezelésében lévő lakóingatlannak a jogosult általi visszavásárlása, valamint a megüresedett lakóingatlan versenyeztetéssel történő értékesítése esetén.

w) Amennyiben az ingatlan megvásárlásához **a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI.30.) Korm. Rendelet szerinti kamattámogatott kölcsönt (CSOK Plusz kölcsönt)** igényelnek, kérjük, hogy az adásvételi szerződésben az alábbiakról is rendelkezzenek:

- A kamattámogatott kölcsönnel megvásárolt új lakásban kizárólag a kamattámogatott kölcsönt igénylő házastársak szerezhetnek tulajdont.

A megvásárolandó ingatlanban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie.

- Új lakás vásárlása esetén: a telekárat is tartalmazó vételárat, lakáscsere esetén a vételár-különbözet a vevők választásuk szerint készpénzben vagy átutalással teljesítik, azzal, hogy a kölcsönt képező vételárrészletet a támogatott személyek helyett a hitelintézet az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.
- Az adásvételi szerződésben a vételár megbontására abban az esetben van szükség, amikor az igénylők a lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani. Ekkor a vételárat meg kell bontani (lakóépület, melléképítmény és földrészlet vételárhányadra) és a kölcsön kizárólag a lakóépületre jutó vételárhányad vonatkozásában igényelhető, a fennmaradó vételárrészt önerőből vagy egyéb forrásból kell teljesíteni
- Új lakás vásárlása esetén a bruttó-nettó vételárat és az ÁFA mérték is tartalmaznia szükséges a szerződésnek
- Cserével történő félkész ingatlan tulajdonjogának megszerzésével történő új lakás építése esetén a telekárat nem tartalmazó beszámítási értéket tartalmazza a csereszerződés.
- Használt lakás vásárlása esetén: lakás vásárlása esetén a vételár hitelen felüli részét, lakáscsere esetén a vételár-különbözetet a vevők választásuk szerint készpénzben vagy átutalással az eladónak, a fennmaradó fizetési kötelezettséget az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesítenie a vevő(k)nek;
- Új és használt lakás vásárlás esetén amennyiben a vásárolt új lakáshoz tartozó földrészletet, illetve azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenysége céljára kívánja hasznosítani (ide nem értve annak bérbe adását, vagy haszonbérbeadását), akkor az adásvételi szerződésben és a telekárat is tartalmazó vételárról kiállított számlában a vételárat szükséges megosztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképületre jutó vételárhányadokra. Ebben az esetben a Kedvezmény összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.
- A kamattámogatott kölcsön összege minden esetben a legutolsó vételárrész legyen. Amennyiben a kamattámogatott kölcsön igénybevétele CIB Bank Zrt. által nyújtott kölcsön igénybevételével együttesen történik, a kamattámogatott kölcsön és a kölcsön összege a legutolsó vételárrész legyen. Amennyiben az adásvételi szerződés a lakáson kívül egyéb ingatlant is tartalmaz, pl. garázs, tároló, akkor feltétel, akkor az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a nem lakás céljára szolgáló pl. garázs, valamint tároló vételárát a vevők önerőből fizetik meg és a lakás vételárának teljesítéséhez kerül felhasználásra a kamattámogatott kölcsön.
- Amennyiben a kölcsön iránti kérelemben az igénylők teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak arról, ha az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kölcsön felhasználásával épített, vásárolt, bővített, illetve korszerűsített lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását, akkor a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra.

x) Amennyiben az ingatlan megvásárlásához **az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII.31.) Korm. rendelet szerinti kamattámogatott kölcsönt (Otthon Start kölcsönt)** igényelnek 2026.11.15. napjáig, kérjük, hogy a 2026.10.31-ig megkötött adásvételi szerződésben az alábbiakról is rendelkezzenek:

- A kamattámogatott kölcsönnel megvásárolt új lakásban kizárólag a jogosultsági feltételeket igazoló igénylők (támogatott személy) szerezhetnek tulajdont.
- A vételárat, otthoncsere esetén a vételár-különbözet a vevő választása szerint készpénzben vagy átutalással teljesíti, azzal, hogy a kölcsönt képező vételárrészletet a támogatott személy helyett a hitelintézet az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.
- Új lakás vásárlása esetén a telekárat és a lakás árát külön feltüntetve tartalmazza az adásvételi szerződés.
- Új lakás vásárlása esetén a bruttó-nettó vételárat és az ÁFA mértékét is tartalmaznia szükséges a szerződésnek.
- Amennyiben a kölcsön iránti kérelemben az igénylők teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak arról, ha az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kölcsön felhasználásával vásárolt lakáshoz tartozó földrészletet, illetve azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenysége céljára kívánják hasznosítani (ide nem értve annak bérbe adását, vagy haszonbérbeadását), akkor az adásvételi szerződésben és új otthon esetén a telekárat is tartalmazó vételárról kiállított számlában a vételár összegét szükséges megosztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképületre jutó vételárhányadokra. Ebben az esetben a kamattámogatott kölcsön összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.
- A szerződésben a kamattámogatott kölcsön összegének minden esetben a legutolsó vételárrész megfizetésénél kell szerepelnie. Amennyiben a kamattámogatott kölcsön igénybevétele CIB Bank Zrt. által nyújtott piaci kamatozású kölcsön igénybevételével együttesen történik, a kamattámogatott kölcsön és a piaci kölcsön összegének együttesen a legutolsó vételárrész megfizetésénél kell szerepelnie. Amennyiben az adásvételi szerződés a lakáson kívül egyéb ingatlant is tartalmaz, pl. garázs, tároló, akkor feltétel, akkor az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a nem lakás céljára szolgáló pl. garázs, valamint tároló vételárát a vevők önerőből fizetik meg és a lakás vételárának teljesítéséhez kerül felhasználásra a kamattámogatott kölcsön.

y) Amennyiben az ingatlan megvásárlásához **a Wekerle Plusz lakásszerzési kölcsönről szóló 298/2026. (X.27.) Korm. rendelet szerinti kamattámogatott kölcsönt (Wekerle Plusz kölcsönt)** igényelnek, kérjük, hogy az adásvételi szerződésben az alábbiakról is rendelkezzenek:

- A kamattámogatott kölcsönnel megvásárolt új lakásban kizárólag a jogosultsági feltételeket igazoló igénylők (támogatott személyek) szerezhetnek tulajdont. Az ingatlanban házastársak, élettársak együttes igénylése esetén mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdont kell szereznie.
- A vételárat, lakáscsere esetén a vételár-különbözet a vevő választása szerint készpénzben is teljesítheti, azzal, hogy a kölcsönt képező vételárrészletet a támogatott személy helyett a hitelintézet az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe

tartozó – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.

- Új lakás vásárlása esetén a telekárat és a lakás árát külön feltüntetve tartalmazza az adásvételi szerződés.
- Új lakás vásárlása esetén a bruttó-nettó vételárat és az ÁFA mértékét is tartalmaznia szükséges a szerződésnek.
- Amennyiben a kölcsön iránti kérelemben az igénylők teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkoznak arról, ha az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a kölcsön felhasználásával vásárolt lakáshoz tartozó földrészletet, az azon álló melléképítményt, illetve melléképületet saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani (ide nem értve annak bérbe- vagy haszonbérbeadását), akkor az adásvételi szerződésben és új lakás esetén a telekárat is tartalmazó vételárról kiállított számlában a vételár összegét szükséges megosztani a lakóépületre, a földrészletre, a melléképítményre és a melléképületre jutó vételárhányadokra. Ebben az esetben a kamattámogatott kölcsön összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.
- A szerződésben a kamattámogatott kölcsön összegének minden esetben a legutolsó vételárrész megfizetésénél kell szerepelnie. Amennyiben a kamattámogatott kölcsön igénybevétele CIB Bank Zrt. által nyújtott piaci kamatozású kölcsön igénybevételével együttesen történik, a kamattámogatott kölcsön és a piaci kölcsön összegének együttesen a legutolsó vételárrész megfizetésénél kell szerepelnie. Amennyiben az adásvételi szerződés a lakáson kívül egyéb ingatlant is tartalmaz, pl. garázs, tároló, akkor feltétel, akkor az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a nem lakás céljára szolgáló pl. garázs, valamint tároló vételárát a vevők önerőből fizetik meg és a lakás vételárának teljesítéséhez kerül felhasználásra a kamattámogatott kölcsön.

z) Kérjük az adásvételi szerződésben szintén feltüntetni, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján az érintett ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat (a fővárosban kerületi) megalkotott-e a törvény szerinti valamely jogvédelmi eszköz (akár személyi, akár dologi) bevezetésére önkormányzati rendeletet. Azt is fel kell tüntetni az adásvételi szerződésben, ha az adott ingatlan fekvése szerinti önkormányzat nem hozott ilyen tárgyban rendeletet. Amennyiben pedig ilyen tárgyú önkormányzati rendelet megalkotásra került, úgy fel kell tüntetni az adásvételi szerződésben: az önkormányzati rendelet számát; hogy mely jogvédelmi eszközt alkalmazza az adott önkormányzat; a jogvédelmi eszköz adásvételre gyakorolt hatását, jogkövetkezményeit; amennyiben az ingatlan adásvétel vonatkozásában esetlegesen valamely mentesség/kedvezmény érvényesül akkor ennek feltüntetése.