

Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei
ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által nyújtott jelzáloghitel, illetve állami támogatások esetén
2026. március 1-től

Tisztelt Ügyfelünk!

Az alábbiakban összefoglaljuk Önnek az adásvételi szerződéssel kapcsolatos általános banki követelményeinket, ha Ön lakás vásárlásához az **ERSTE BANK HUNGARY Zrt.** (a továbbiakban: Bank) által nyújtott lakáscélú kölcsönt, vagy lakáscélú állami támogatást kíván igénybe venni. Jelen tájékoztatónk a 2025. január 15-én hatályba lépett:

- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.),
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvhr.),
- 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 2021. évi CXLVI. törvény (Átmeneti törvény), továbbá
- a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.)

alapján készült.

Kérjük, hogy az adásvételi szerződés elkészítése előtt e tájékoztatót juttassa el az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére. Jelen tájékoztatóban eladó alatt valamennyi eladót, vevő alatt valamennyi vevőt kell érteni.

I. Kötelező tartalmi- és alaki kellékek az adásvételi szerződésben

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a következőket:

1. Valamennyi érintett (fél) adatait:
 - magánszemély esetén: családi és utónevét; születési családi és utónevét; születési helyét; születési idejét; anyja születési nevét; lakcímét; személyi azonosító számát
 - gazdálkodó szervezet esetén: cégnevét; statisztikai számjelét; székhelyét; nyilvántartást vezető szerv megnevezését és nyilvántartási számát. A nem nyilvántartott szervezet esetén annak székhelyét.
2. Az adásvétel tárgyát: az érintett ingatlan pontos megjelölését (település nevét, fekvését, helyrajzi számát) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot.
3. A jog vagy tény pontos megjelölését, az átruházás jogcímét.
4. A birtokátruházást (birtokbaadást).
5. Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását vagy hivatkozást arra, hogy az eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását ügyvédi letétbe helyezte.
6. A Bank az adásvételi szerződésben a tulajdonjog bejegyzéshez kapcsolódóan az alábbi jogok bejegyzését fogadja el (részletes leírásukat jelen tájékoztatónk „A tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó rendelkezések” című III. fejezete tartalmazza):

FRISSÍTVE: 2026.05.15.

- **Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog:**

Jellemzően használt lakás vásárlás, telekvásárlás, illetve használatbavételi engedéllyel rendelkező új lakás vásárlása esetén alkalmazható.

Az eladó a szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a földhivatal bejegyezze.

- **Jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog:**

Elsősorban olyan építés alatt álló új lakás, vagy lakóház vásárlása esetén alkalmazható, amely ingatlan az adásvételi szerződés megkötésekor még nem rendelkezik használatba vételi engedéllyel, vagy ilyen engedély iránti kérelmét a beruházó még nem nyújtotta be és társasház alapításra nem fog sor kerülni.

Az eladó a szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a vevő javára a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot a földhivatal bejegyezze.

- **Társasházi építményi jog:**

Az építményi jog egy új, szerződésen alapuló vevői jog, amelyet a még épülő (használatbavételi engedéllyel nem rendelkező) társasházi lakások adásvételi szerződésében lehet alapítani a vevő javára, feltéve, hogy a társasház előzetes alapítását az ingatlan tulajdoni lapjára már bejegyezték.

Az eladó a szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a vevő javára a társasházi építményi jogot a földhivatal bejegyezze.

Az adásvételi szerződésében kifejezetten rögzíteni kell a társasházi építményi jog alapítását a vevő javára és azt, hogy ezt a jogot az ingatlanügyi hatóságnál kéri bejegyezni.

A Bank a felekre bízta, hogy új lakás vásárlása esetén a fenti jogok közül melyik bejegyzését kéri, azzal, hogy társasház előzetes alapítása esetén jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzése nem kérhető.

7. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti rendelkezést.
8. Haszonélvezeti jog / özvegyi jog esetén a jog jogosultjainak tulajdonjog bejegyzéshez, illetve a haszonélvezeti jog / özvegyi jog törléséhez történő hozzájárulását.
9. A természetes személy szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.
10. A keltezés helyét és idejét.
11. Az okirat tartalmazza:
 - a. az ügyletet megkötő személy nevét és az okirat szerinti ügyletkötői minőségét olvashatóan az aláíró aláírásánál,
 - b. képviselő esetén a képviselőt ellátó személy nevét és a képviselőt megalapozó tény olvasható feltüntetését.
 - c. **Papíralapú magánokirat esetén** több lapból álló okiratnál a folyamatos oldalszámozást, a szerződő felek, valamint az okiratot ellenjegyző ügyvéd kézjegyét minden oldalon. (Mellőzhető minden oldal aláírása, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.)
 - d. **Elektronikus magánokirat esetén** a szerződő fél minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírását.

FRISSÍTVE: 2026.05.15.

12. Az ellenjegyző ügyvéd nevét; kamarai azonosító számát; aláírását; irodájának székhelyét; az ellenjegyzés helyét és időpontját; valamint az ellenjegyzés tényét és papíralapú okirat esetén a szárazbélyegző lenyomatát.

II. Az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által előírt, kötelező tartalmi elemek az adásvételi szerződésben

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a következőket:

1. Eladó szavatolja a vevő akadálymentes tulajdonszerzését és hogy ezáltal per-, teher- és igénymentes tulajdonjogot szerez.
 2. Az eladó bankszámla számát, vagy az ügyvédi letéti számla számát, amelyre a kölcsön (támogatás) folyósítása történik.
 3. A vételár
 - kölcsönből és / vagy lakáscélú támogatásból fizetendő részét megbontva és **összezszerűen meghatározva.**
 - **megfizetésének határidejét naptári nap szerint megjelölve.**
 - határideje a kölcsön (támogatás) folyósításáig nem telhet le.
 - Amennyiben a fizetési határidő már letelt, be kell nyújtani az eladó ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által készített nyilatkozatát, vagy az adásvételi szerződés módosítását, amelyben az eladó kijelenti, hogy a fizetendő hátralékos vételárrész a nyilatkozat / adásvételi szerződés módosításától számított 15 napon belül történő megfizetése esetén a vevővel szemben kamat, kötbér vagy bármely egyéb igényt nem támaszt, továbbá kijelenti, hogy ilyen igényt eddig sem támasztott, valamint elállási jogával nem él.
 - Amennyiben az eladó a késedelem jogkövetkezményeiről nem kíván lemondani, a kölcsön (támogatás) akkor folyósítható, ha az eladó teljes bizonyító erejű magánokiratot, vagy ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által készített nyilatkozatot bocsát a Bank rendelkezésére, amelyben kötelezi magát arra, hogy a késedelem jogkövetkezményeit (kamat, kötbér, stb.) semmilyen körülmények közt nem számolja el a Bank által folyósított kölcsönrel (támogatással) szemben és kijelenti, hogy a meg nem fizetett kötbér, késedelmi kamat, stb. ellenére a vevő tulajdonjog bejegyzését, illetve a Bank zálogjogának a bejegyzését nem akadályozza.
 - **A vételár legutolsó része a Bank által folyósított kölcsön és / vagy támogatás.**

Amennyiben az ügyfél részére csak kevesebb kölcsönösszeg nyújtható, akkor az adásvételi szerződést nem szükséges módosítani. A különbözeti összeg megfizetését az alábbi megoldások egyikével kell igazolni a Bank részére:

 - eladói nyilatkozattal, amely formáját tekintve lehet ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat, vagy közjegyző által készített közokirat, vagy
 - ha az adásvételi szerződés szerint ügyvédi letéti számlára kell teljesíteni a vételárat, úgy a letétkezelő ügyvéd nyilatkozatával, letéti igazolásával arról, hogy a vevő a hiányzó vételár részletét az eladó részére megfizette.
- Ügyfélnek a fentieket legkésőbb a folyósítás időpontjáig be kell nyújtania.
- **Ha több eladó szerepel az adásvételi szerződésben, úgy elegendő csak az egyik eladó számláját teljesítési helyként megjelölni.** Ez esetben szükséges, hogy a bankszámlát megjelölő eladó az adásvételi szerződésben nyilatkozzon arról, hogy elszámol a többi eladóval, a bankszámlát meg nem jelölő eladó pedig tudomásul veszi és elfogadja a vételár teljesítésének ezen módját.

FRISSÍTVE: 2026.05.15.

- **Haszonélvezeti jogosult esetén** meg kell határozni a kölcsönből (támogatásból) fizetendő vételárrész eladó, illetve a haszonélvezeti jogosult közötti megosztását (kivéve, ha a haszonélvezeti jog jogosultja ingyenesen lemond a haszonélvezeti jogáról).
 - Amennyiben a **kölcsönből fizetendő utolsó vételárrészt több eladó számlájára kell teljesíteni**, akkor a teljesítési számlaszámokat és a vételárrész eladók közötti megosztását forintra pontosan meg kell határozni.
- 4. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét:**
- Szövegjavaslat: „Eladó a vevő ... arányú tulajdonjogának vétel / adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg, és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy **a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását** követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba **legkésőbb 5 napon belül benyújtja**, továbbá a letétbehelyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. részére.”
- 5.** A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be a földhivatal részére.
- 6.** A kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

III. A tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó rendelkezések

Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog

Az Inyvh. alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a földhivatal a felek által megállapított határozott időtartamra, ilyen megállapodás hiányában 5 évre jegyzi be az ingatlan teherlapjára. A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a bejegyzési kérelem földhivatalhoz történő benyújtásától számított 6 hónapig felfüggesztő hatállyal bír a soron következő kérelmekre, elrendelésekre, felhívásokra.

Erre tekintettel a Bank kizárólag olyan adásvételi szerződést fogad el, amelyben a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot határozott időre - legfeljebb a bejegyzéstől számított 6 hónapig terjedő időtartamra - kötötték ki.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a felek kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy amennyiben ezen határidő eredménytelenül telik el (a vevő tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatát nem nyújtották be), akkor a földhivatali kérelmet ismételten előterjesztik. A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog időtartama az ismételt kérelem benyújtása esetén sem haladhatja meg a 6 hónapot.

Jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog

A társasházakról szóló törvény módosításával a felépítendő épület tekintetében jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog csak akkor alapítható, ha a társasház előzetes alapítása tényét nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A fentiekre tekintettel Bankunk jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot kizárólag akkor fogad el, ha a felek társasház előzetes alapítása tényét nem kívánják az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetni.

FRISSÍTVE: 2026.05.15.

A kölcsönből (támogatásból) finanszírozott utolsó vételár rész megfizetésére az eladó tulajdonjogáról lemondó és a vevői tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozata földhivatali benyújtását követően kerülhet sor.

Erre vonatkozóan az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. egy hitelígérvényt állít ki, amely tartalmazza, hogy a kölcsön folyósításának nincs más feltétele, mint

- a célingatlan tekintetében az eladó tulajdonjog lemondó nyilatkozatának (a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező nyilatkozat) földhivatali benyújtása,
- soron követő ranghelyen pedig a Bank zálogjog bejegyzés iránti kérelmének benyújtása.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a kölcsönt folyósító ERSTE BANK HUNGARY Zrt. hitelígérvényének kiállítását követően eladó tulajdonjogáról lemond a vevő javára, az utolsó - kölcsönből (támogatásból) finanszírozott - vételár rész megfizetésére ezt követően kerül sor.

Társasházi építmenyi jog

Ha a társasház előzetes alapításának ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, akkor társasházi építmenyi jog is alapítható. Ez biztosítja, hogy amikor a társasház felépül és a használatba vételi engedélyt az eladó megszerzi, akkor a vevő tulajdonjogának bejegyzése automatikusan megtörténik. Ez biztosítja továbbá, hogy az építkezés ideje alatt a lakást ne lehessen másnak eladni vagy megterhelni a társasházi építmenyi jog jogosultjának hozzájárulása nélkül. Így a társasházi építmenyi jog bejegyzése elidegenítési és terhelési tilalom hatályú a megjelölt ingatlanrészre vonatkozóan.

A társasházi építmenyi jog megterhelhető jelzálogjoggal, önálló zálogjoggal, illetve ezek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalommal, ami a földhivatali bejegyzéssel jön létre.

A tulajdonjog bejegyzéssel az építmenyi jog megszűnik és a társasházi építmenyi jogot terhelő zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom helyébe közvetlenül a felépült lakáson fennálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom lép majd, a ranghely megtartásával.

Ha a felek 2026. március 1-ét megelőzően alapítottak társasházi építmenyi jogot az adásvételi szerződéssel, akkor az ingatlan-nyilvántartásban még jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog került bejegyzésre. 2026. március 1-e után a földhivatal ezeket a bejegyzéseket hivatalból törli és átalakítja: a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog helyébe a tényleges társasházi építmenyi jog kerül, ugyanazon ranghelyen, a hozzá kapcsolódó esetleges terhek (zálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom) pedig szintén átvezetésre kerülnek.

IV. Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei speciális esetekben

1. Használatba vételi engedéllyel még nem rendelkező társasházi új lakás esetén:

1.1. 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 kell, hogy a szerződés tárgya a társasház bejegyzéséig, illetve a társasház bejegyzésének elmaradása esetén az építés alatt álló helyrajzi számú ingatlan .../... arányú tulajdoni hányada, ami a társasház bejegyzésével a várhatóan helyrajzi számú lakás .../... arányú tulajdoni hányadának felel meg.

1.2. A vételár utolsó részének fizetési határideje nem lehet korábbi, mint a **társasház bejegyzése** és az **albetétek** megnyitása.

1.3. Új lakás vásárlása esetén javasoljuk az adásvételi szerződésben az épületfeltüntetésre, valamint a társasház bejegyzésre vonatkozó rangsorcsere kérelmet is szerepeltetni.

FRISSÍTVE: 2026.05.15.

- 1.4. Társasházi építményi jog alapítása esetén az adásvételi szerződés tartalmazza az alábbiakat (szövegjavaslat): „A Felek megállapodnak, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a Vevő javára társasházi építményi jog kerül alapításra, a 2003. évi CXXXIII. törvény 11/A–11/C. §-ai, valamint a 2025. évi LXXXVIII. törvény rendelkezései alapján. A társasházi építményi jog bejegyzésének előfeltételeként a társasház előzetes alapításának ténye az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került.”
- 1.5. Társasházi építményi jog alapítása esetén az adásvételi szerződés tartalmazza az alábbiakat (szövegjavaslat): „Vevő a szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a kölcsön biztosítékaul a társasházi építményi jogra a Bank javára önálló zálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.”
2. Amennyiben a célingatlan tehermentesítése az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által nyújtott kölcsönből történik:
- 2.1. A kölcsön folyósítására két részletben kerül sor. A Bank első lépésben a vevő által igényelt kölcsönből a zálogjogosult által kiadott tartozásigazolásban megjelölt összeget közvetlenül utalja el a tartozásigazolásban megjelölt zárolt bankszámlára. A kölcsön többi része a vevő ERSTE BANK HUNGARY Zrt.-nél vezetett számláján zárolásra kerül. Eladó tudomásul veszi, hogy a tehermentesítést követően fennmaradó kölcsönrész csak azt követően kerül átutalásra az eladó által megjelölt bankszámlára, amennyiben a zálogjogosult a törlési engedélyt kiadja és a törlési engedélyt érkeztetik a földhivatalnál. A benyújtást az érkeztetett példánnyal és széljegyzett tulajdoni lappal igazolják a Bank felé.
- 2.2. Amennyiben az eladó fennálló tartozása nagyobb, mint a vételár vagy a vevő által igényelt kölcsön összege, akkor eladó vagy a vevő saját erőből köteles megfizetni a különbözeti összeget az alábbi módok egyikén:
- A vevő által kifizetett foglalót / előleget / vételárrészt / vagy eladói saját erőt az eladó előtörleszti a zálogjogosultnak, majd a fennmaradó tartozás összegéről friss tartozásigazolást hoz, amelyen a tartozás összege nem lehet nagyobb, mint a kölcsönből (támogatásból) finanszírozott vételárrész összege.
 - A foglaló / előleg / vételárrész a vevő ERSTE BANK HUNGARY Zrt.-nél vezetett számlájára kerül átutalásra, ahol azt a Bank zárolja, majd a zálogjogosult által kiadott tartozásigazoláson szereplő összege erejéig kiegészíti a vevő részére folyósított banki kölcsönrel (támogatással) és így együtt kerül elutalásra a zálogjogosult szándéknyilatkozatában a végtörlesztésre megjelölt bankszámlára.
- 2.3. Nem csak az eladó a fennálló kölcsöntartozás adósa (egyéb adós is van): ez esetben az adásvételi szerződést a további adósnak is alá kell írnia, vagy külön okiratban nyilatkoznia kell arról, hogy kötelezettséget vállal a fennálló kölcsön végtörlesztésére.
- 2.4. Otthon Start, valamint CSOK Plusz lakáshitelek tehermentesítése esetén alkalmazandó speciális szabályok: Otthon Start lakáshitel esetében, ha az eredeti hitelcél lakásvásárlás volt a kölcsönszerződés megkötésétől, ha az eredeti hitelcél építési jellegű volt a használatbavételi engedély kiadásától számított 5 évig, míg CSOK Plusz hitel esetében 10 évig terjedő időszakra az ingatlant terheli a Magyar Állam jelzálogjoga. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére és az ingatlan tehermentesítésére ezen határidőn belül kerül sor, akkor az eladónak a kölcsön végtörlesztésén felül kamattámogatás visszafizetési kötelezettsége is van. Ennek során figyelembe kell venni, hogy a kamattámogatás pontos visszafizetendő összege kizárólag a kölcsön végtörlesztését követően állapítható meg.
- Tekintettel arra, hogy a kamattámogatás végleges összege a végtörlesztés elszámolását követően válik ismertté, indokolt legalább 1 hónapos időtartamot lefedő többletösszeg alkalmazása a kamattámogatás összegének meghatározásakor. Az

adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a kamattámogatott kölcsön végtörlesztése és a kamattámogatás visszafizetése egyidejűleg történik.

A Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjogra vonatkozó törlési engedélyt a lakás fekvése szerint illetékes kormányhivatal állítja ki, ezért a fizetési határidőbe kérjük ennek átfutási idejét is (legalább plusz 30 napot) belekalkulálni.

2.5. Eladó jogán terhelt célingatlan tehermentesítése esetén kötelező tartalmi elemek:

- A felek az ingatlan tehermentesítése és a vételár megfizetésének ezen módjához kifejezetten hozzájárulnak, és felhatalmazzák az ERSTE BANK HUNGARY Zrt-t, hogy a vevő részére folyósított kölcsönt (támogatást), mint a vételár utolsó részletét az ingatlan tehermentesítésére fordítsa.
- Az ingatlanon fennálló kölcsön végtörlesztése és a bejegyzett terhek törlésére irányuló kérelmek beszerzése az eladó kötelezettsége.

3. Hitelkiváltás és tulajdoni hányad megváltás együtt:

Kerüljön rögzítésre, hogy a tulajdonjogot megszerző fél (ügyfél) az ingatlant terhelő hiteltartozás visszafizetését átvállalja úgy, hogy az ERSTE BANK HUNGARY Zrt-től a hitelkiváltásra és a megváltási ár megfizetésére kölcsönt igényel.

4. Osztatlan közös tulajdonból történő résztulajdon vásárlása esetén a Bank kéri az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatának benyújtását, vagy ennek hiányában a jogosultak felhívásának az igazolását. Amennyiben a felhívás közlése akadályba ütközik, úgy kérjük ennek tényét az adásvételi szerződésben feltüntetni. Elővásárlásra jogosultnak kell tekinteni azon tulajdoni várományosokat is, akik tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme a vevő kérelmét megelőzően került a földhivatalhoz benyújtásra.

V. Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelete alapján

Az általános feltételeken túl az adásvételi szerződésnek az alábbi feltételeket is teljesítenie kell:

1. A vevő kizárólag 18. életévét betöltött természetes személy lehet.
2. Az adásvételi szerződésben csak az igénylő szerepelhet vevőként. Házastársak esetén elegendő, ha az egyik fél felel meg minden jogosultsági feltételnek, így annak a félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie. A másik házastárs tulajdonszerzése nem kötelező ebben az esetben.
3. Ha az igénylő valamelyik vagy mindkét szülője adóstársként bevonásra kerül az ügyletbe, úgy a szülő nem szerezhethet az ingatlanban tulajdont. Az ingatlanban résztulajdon megszerzése nem elegendő, csak teljes tulajdon szerezhető. Ez a szabály nem alkalmazandó arra az esetre, ha a házastársak az adásvétel eredményeként együtt kizárólagos tulajdonosai lesznek az ingatlanoknak.
4. Nem minősül résztulajdon megszerzésének, ha
 - az igénylő a több önálló otthonból álló, osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén a hitelcél otthon jelentő ingatlanrész kizárólagos tulajdonosává válik,
 - az igénylő az ingatlanban öröklés útján már tulajdoni hányaddal rendelkezik, és a kölcsön felhasználásával annak fennmaradó tulajdoni hányadát is megszerzi, amelynek eredményeként az ingatlan kizárólagos tulajdonosává válik.
5. Az eladó a vevőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa, valamint, ha az eladó gazdálkodó szervezet, abban az igénylő nem rendelkezhet tagsággal vagy részesedéssel, továbbá a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa.

FRISSÍTVE: 2026.05.15.

6. A célingatlanon nem lehet haszonélvezeti- vagy használati jog, illetve ilyen jogok bejegyzése nem kérhető.
7. Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrész megvásárlása esetén közokiratba foglalt, vagy ügyvéd által ellenjegyzett használati megosztási szerződést is csatolni szükséges. Az adásvételi szerződés tartalmazza, hogy a vevőnek kizárólagos használati joga áll fenn az ingatlanon.
8. A vételár a vevő részéről készpénzben is teljesíthető, azzal, hogy a kölcsönt képező vételárrészletet az igénylő helyett a Bank az eladó által megjelölt fizetési számlára vagy technikai számlára teljesíti.
9. Amennyiben az Otthon Start kölcsönkérelemben az igénylők nyilatkoznak arról, hogy Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a célingatlanhoz földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani, akkor a vételárat meg kell osztani:
 - a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra;
 - ez esetben a kölcsönösszege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.
10. Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárát is tartalmaznia kell.
11. A lakásnak az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában már rendelkeznie kell használatbavételi engedéllyel, ez alól kivétel az olyan új lakás vásárlása, amely lakás a támogatási kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel már rendelkezik, de használatbavételi engedéllyel még nem, és amelyet gazdálkodó szervezet / befektetési alap természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, továbbá amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.
12. Otthon Start és idegen banki kölcsön igénylése esetén a forrásösszetételnek rendezettnak kell lennie és amennyiben a piaci hitelt másik hitelintézettől igényli a vevő, akkor a vételár utolsó része az Otthon Start kölcsönből kerül megfizetésre.
13. Az ingatlan vételára nem haladhatja meg
 - lakás esetén a legfeljebb bruttó 100 000 000 forintot,
 - egylakásos lakóépület esetén a legfeljebb bruttó 150 000 000 forintot.azzal, hogy az ingatlan vételára legfeljebb 20 %-kal térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől.
14. Az ingatlan vételára nem haladhatja meg a megvásárolni kívánt otthon nettó alapterületének négyzetméterára tekintetében a bruttó 1 500 000 forintot. Az adásvételi szerződés tartalmazza a nettó alapterület egy négyzetméterére vonatkozó árat.

Nettó alapterületnek minősül a helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe, tehát az olyan terület, amelybe az épületszerkezetek alapterülete nem számít bele.
15. Az Otthon Start program keretében biztosított hitellel párhuzamosan az alábbi lakáscélú állami támogatás, kamattámogatott kölcsön is igénybe vehető ugyanazon hitelcélra:
 - a lakás-takarékpénztárakról szóló törvény [1996. évi CXIII. törvény],
 - a kistelepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló kormányrendelet [302/2023.(VII.11.) Korm. rendelet], valamint
 - a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló kormányrendelet [518/2023.(XI.30.) Korm. rendelet].

FRISSÍTVE: 2026.05.15.

VI. Az adásvételi szerződés elvárt további tartalmi elemei a CSOK PLUSZ Hitel igénylése esetén

Az általános feltételeken túl az adásvételi szerződésnek az alábbi feltételeket is teljesítenie kell:

1. Az adásvételi szerződésben csak az igénylő házastársak szerepelhetnek vevőként, mindkét félnek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.
2. A célingatlanon nem lehet haszonélvezeti- vagy használati jog, illetve ilyen jogok bejegyzése nem kérhető.
3. Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrész megvásárlása esetén közokiratba foglalt, vagy ügyvéd által ellenjegyzett használati megosztási szerződést is csatolni szükséges.
4. A vételár a vevő részéről készpénzben is teljesíthető, azzal, hogy a kölcsönt képező vételárrészletet az igénylő helyett a Bank az eladó által megjelölt fizetési számlára vagy technikai számlára teljesíti.
5. Amennyiben a kölcsön iránti kérelemben az igénylők nyilatkoznak arról, hogy Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a célingatlanhoz földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani, akkor a vételárat meg kell osztani:
 - a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra;
 - ez esetben a kölcsön összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.
6. A lakásnak az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában már rendelkeznie kell használatbavételi engedéllyel, ez alól kivétel az olyan új lakás vásárlása, amely lakás a támogatási kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel már rendelkezik, de használatbavételi engedéllyel még nem, és amelyet gazdálkodó szervezet / befektetési alap természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, továbbá amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.
7. A lakás vételára nem haladhatja meg:
 - első közös lakásszerzők esetén a 100 000 000 Ft-ot,
 - minden egyéb esetben a 150 000 000 Ft-ot,

azzal, hogy lakás vételára legfeljebb 20 %-kal térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől.

A nem első közös lakásszerzők esetén a vételárnak meg kell haladnia az igénylők másik, a kölcsönkérelem benyújtása időpontjában meglévő közös tulajdonú lakása – több közös lakás esetén a közös lakóhelyükként utoljára bejelentett lakása – igénylők tulajdonában álló tulajdoni hányadának forgalmi értékét, vagy az azt megelőző 2 éven belül utoljára elidegenített közös tulajdonú lakása eladási árából (ingyenes átruházás esetén a forgalmi értékéből) az igénylők tulajdoni hányadára esett rész összegét.

VII. Az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemei a 302/2023. (VII.11.) Korm.rendelet szerinti kistelephelyen nyújtható családi otthonteremtési támogatás (CSOK) és adó-visszatérítési támogatás (ÁFA) igénylése esetén

Az általános feltételeken túl az adásvételi szerződésnek az alábbi feltételeket is teljesítenie kell:

1. Az adásvételi szerződésben csak az igénylő szerepelhet vevőként, házastársak / élettársak esetén mindkét félnek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.
2. A célingatlanon nem lehet haszonélvezeti- vagy használati jog, illetve ilyen jogok bejegyzése nem kérhető.

FRISSÍTVE: 2026.05.15.

3. Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrész megvásárlása esetén közokiratba foglalt, vagy ügyvéd által ellenjegyzett használati megosztási szerződést is csatolni szükséges.
4. A vételár a vevő részéről készpénzben is teljesíthető, azzal, hogy a kölcsönt képező vételárrészletet az igénylő helyett a Bank az eladó által megjelölt fizetési számlára vagy technikai számlára teljesíti.
5. Amennyiben a támogatás iránti kérelemben az igénylők nyilatkoznak arról, hogy Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a célingatlanhoz földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani, akkor a vételárat meg kell osztani:
 - a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra;
 - ez esetben a támogatás (CSOK, ÁFA) összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.
6. Új lakás vásárlása esetén a vételárnak a telekárát is tartalmaznia kell.
7. A lakásnak az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában már rendelkeznie kell használatbavételi engedéllyel, ez alól kivétel az olyan új lakás vásárlása, amely lakás a támogatási kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel már rendelkezik, de használatbavételi engedéllyel még nem, és amelyet gazdálkodó szervezet / befektetési alap természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, továbbá amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.
8. CSOK és idegen banki kölcsön igénylése esetén a forrásösszetételnek rendezettnek kell lennie és amennyiben a piaci hitelt másik hitelintézettől igényli a vevő, akkor a vételár utolsó része a CSOK összegéből kerül megfizetésre.
9. Új lakás vásárlásához adó-visszatérítési támogatás is igényelhető, ennek feltétele, hogy a vevő a vételár megfizetéséhez az adó-visszatérítési támogatás iránti kérelemmel egyidejűleg családi otthonteremtési kedvezményt is igényeljen. Adó-visszatérítési támogatás új lakás vásárlásához kizárólag 5%-os ÁFA tartalommal kiállított vételárszámla esetén vehető igénybe. A vételárat, valamint a vételár ÁFA tartalmát számmal is kérjük feltüntetni.