

## TÁJÉKOZTATÓ

**kölcsönnel, PB Otthon Start Lakáshitellel, illetőleg PB CSOK Plusz Otthonteremtési  
kamattámogatott kölcsönnel  
finanszírozandó ingatlan adásvételére vonatkozó követelményekről  
lakossági ügyfelek részére**

### Tisztelt (Leendő) Ügyfeleink!

A **Polgári Bank Zrt.** („Bank”) **ingatlan megvásárlásához** a Bank által nyújtott kölcsön, PB Otthon Start Lakáshitel, illetőleg PB CSOK Plusz Otthonteremtési kamattámogatott kölcsön igénybevétele esetére az alábbiakban kívánja tájékoztatni Önöket az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés, és az ahhoz kapcsolódó szerződések (így különösen: ügyvédi letéti szerződés) alaki és tartalmi követelményeiről, segítséget nyújtva a kölcsönigénylés megfelelő előkészítése és a kölcsönnyújtásra irányuló szerződés megkötése, valamint a folyósítás érdekében:

*A) Hiteligényléshez benyújtandó dokumentumok*

A hitelkérelem benyújtásakor amennyiben Ön már megkötött – papíralapú – adásvételi szerződéssel rendelkezik, úgy Bankunk a hitelbírálat során előírhatja az adásvételi szerződés jelen tájékoztatónak megfelelő vagy a Bank döntése szerinti módosítását a finanszírozhatóság érdekében.

*B) Adásvételi szerződésre és egyéb dokumentumokra vonatkozó követelmények*

1. Az **adásvételi szerződésnek** tartalmaznia kell a következő adatokat és tartalmi elemeket:

- a) felek megnevezése: természetes személy esetében a felek természetes személyazonosító adatai (családi és utóneve, születési családi és utóneve, születési helye, születési ideje, anyja születési családi és utóneve), lakcíme és személyi azonosítója<sup>1</sup>, szervezet esetében a felek megnevezése, statisztikai azonosítója, székhelye, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének száma, egyházi jogi személy esetében nyilvántartási száma,
- b) az érintett ingatlan pontos megjelölése (természetbeni fekvése, helyrajzi száma, alapterülete, megnevezése) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányad,
- c) a jog/tény pontos megjelölése (tulajdonjog),
- d) a jogváltozás jogcíme (adásvétel),
- e) az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítás,
- f) vételár, megfizetésének határideje, módja, teljesítési számlaszám és számlatulajdonos neve,
- g) az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30) Korm. rendelettel összefüggő rendelkezés, ide nem értve azokat az ingatlanokat, amelyekre e Korm. rendelet alkalmazási köre nem terjed ki,
- h) a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozata,
- i) a keltezés helye és ideje,
- j) a felek aláírása és több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, és az ellenjegyző ügyvéd kézjegye és folyamatos oldalszámozás minden lapon,

---

<sup>1</sup> személyi azonosító: magyar állampolgárok esetében kötelező tartalmi elem, akkor is, ha külföldön él, és a személyi- és lakcímadatok nyilvántartásáról szóló törvény alapján korábban nem kérte személyi azonosító kiállítását (utóbbi esetben az adásvételi eljárást meg kell, hogy előzze a személyi azonosítóról hatósági bizonyítvány kiállítása a külföldön élő számára)

k) ügyvédi ellenjegyzés<sup>2</sup>

**Felhívjuk T. Ügyfeleink figyelmét arra, hogy Bankunknak 2025. január 15. napját követően sem<sup>3</sup> áll módjában elfogadni elektronikus okirat formájában létrejött adásvételi szerződést, így az adásvételi szerződést minden esetben papíralapon kérjük megkötni.**

2. Az **adásvételi szerződésnek** közelebbről az alábbiaknak kell megfelelnie:

2.1 Az adásvételi szerződésnek meg kell felelnie a tényleges ingatlan-nyilvántartási helyzetnek, és – ha van – összhangban kell lennie a társasház alapító okirattal. Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell továbbá azt is, hogy az ingatlan fekvése szerinti település önkormányzata - a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) felhatalmazása alapján megalkotott önkormányzati rendeletével – alkalmaz-e a Hövtv. szerinti jogvédelmi eszközt.

2.2 Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell az eladó nyilatkozatát arról, hogy nem tud olyan, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogról vagy igényről – ide nem értve a Hövtv. szerinti jogvédelmi eszközt -, amely megghiúsítaná vagy csorbítaná a vevő tulajdonszerzését, és/vagy Bankunk jelzálogjogát/önálló zálogjogát, vagy bejegyzett jelzálogjogának/önálló zálogjogának érvényesítését. Az eladónak a szerződésben el kell ismernie, hogy teljes kártérítési felelősséggel tartozik abban az esetben, ha a megszerzés szempontjából jelentős tényt – jobb tudomása ellenére – elhallgatott. A Hövtv. szerinti jogvédelmi eszköz alkalmazása esetén az eladó nyilatkozatának ki kell térnie arra, hogy a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően jár el az adásvételi szerződés jegyző részére történő benyújtása érdekében.

2.3 Az adásvételi szerződésben szerepelnie kell a vételárnak, valamint új lakás esetében – külön feltüntetve – a telekárnak

2.4 Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a vételár részletek megfizetésének határidejét, módját, teljesítésének helyét, továbbá, hogy a vevő az utolsó vételárrészletet a Bankunktól igényelt kölcsönből kívánja megfizetni, amelyet az eladó tudomásul vesz, és a vételárrészlet banki utalását elfogadja vevői teljesítésként.

A vételár megfizetése

- az eladó által az adásvételi szerződésben megjelölt számlára – kivéve külföldi bankszámlára és értékpapírszámlára –vagy

- az okiratot szerkesztő ügyvéd letéti számlájára történő átutalással –vagy

- készpénzben (a Banki hitelrészt kivéve)

kell, hogy történjen. Több eladó esetén a kölcsönből fizetendő vételárrészre való jogosultság eladók közötti aránya és valamennyi számlaszám megjelölendő.

2.5. Az utolsó vételárrész fizetési határidejének meghatározásakor kérjük, vegyék figyelembe, hogy eddig az időpontig a folyósítás valamennyi feltételét teljesíteni kell.

2.6. Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a felek a banki kölcsönből folyósított vételárrészlet megfizetését követően nem állhatnak el az adásvételi szerződéstől, továbbá hogy az

---

<sup>2</sup> Az ellenjegyzett okiratot az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetése mellett alá kell írnia. Az ellenjegyző ügyvéd a papíralapú okiraton az aláírása oldalán a szárazbélyegzőjének a lenyomatát elhelyezi.

<sup>3</sup> Jelen elektronikus szerződések elfogadhatóságára vonatkozó rendelkezés az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényben (új Inyvtv.) meghatározott átmeneti időszak alatt hatályban marad

adásvételi szerződés ezt követő módosításához a Bank írásbeli beleegyezése szükséges. Ettől eltérő rendelkezést csak a Bank által megfogalmazott tartalommal lehet felvenni az adásvételi szerződésbe.

- 2.7. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy ha az adásvételi szerződésben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli, az ingatlan-nyilvántartási kérelemhez csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségek szerint kiállított papíralapú (jellemzően: ügyvéd által ellenjegyzett) **meghatalmazást** is. A meghatalmazás szövegét a Bank ellenőrzi
- 2.8. A Hővtv. szerinti jogvédelmi eszköz alkalmazása esetén, ha a Hővtv. 3. § a) pontja szerinti betelepülőnek minősülő vevő a Hővtv. 6. §-ában foglalt, illetve a vonatkozó önkormányzati rendeletben szabályozott mentességgel rendelkezik, akkor a mentességre és annak alapjául szolgáló tényre az adásvételi szerződésben utalni kell, és az adásvételi szerződés megkötésekor a vevő a betelepülés megengedhetőségével összefüggő önkormányzati hatósági ügyben meghozott döntéssel, illetőleg a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolja a mentességét.
3. A földhivatalba 2025. január 15. napján vagy azt követően benyújtott **adásvételi szerződésben** a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését kell kérelmezni a következő alpontok szerint. Egyes ingatlan-nyilvántartási helyzetek kivételesen ettől való eltérést indokolhatnak, de minden más megoldást csak a Bank által megfogalmazott tartalommal lehet felvenni az adásvételi szerződésbe.
  - i. a feleknek a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz való benyújtására az okiratot szerkesztő ügyvédet az adásvételi szerződésben fel kell hatalmazni;
  - ii. az eladónak az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó, feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét az eljáró ügyvédnél a szükséges példányszámban – papíralapon – letétbe kell helyeznie;
  - iii. amely alapján a bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz való benyújtására egy későbbi időpontban, de - határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog esetében - legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követő 5 éven belül kerül sor;
  - iv. az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig;
  - v. a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog elidegenítési és terhelési tilalomként érvényesül
  - vi. eladónak az okiratot szerkesztő ügyvédet fel kell hatalmaznia arra, hogy az utolsó vételár-részlet átutalásának banki igazolását követően a bejegyzési engedélyt a letétből haladéktalanul felszabadítsa és azt az ingatlanügyi hatósághoz – a tulajdonjog bejegyzés iránti, korábban benyújtott kérelemhez kapcsolódóan, papíralapon – benyújtsa;
  - vii. mind az eladónak, mind a vevőnek jogot kell biztosítani a szerződésben annak igazolására a letétkezelő ügyvéd részére, hogy a teljes vételár megfizetése megtörtént.
4. A bejegyzési engedély letéti kezelésére vonatkozó, 3. pont szerinti **rendelkezések letéti szerződésben** kell, hogy megjelenjenek, amelyben a letétkezelő ügyvédnél el kell ismernie a bejegyzési engedély átvételét. A letéti szerződés tervezett szövegét a Bank – az adásvételi szerződés

szövegéhez hasonlóan – ellenőrzi. A Bank eltekinthet a letéti szerződés ellenőrzésétől, ha a letétkezelő ügyvéd a 3. pontnak megfelelő **letéti igazolást** állít ki. A letétbe helyezett **bejegyzési engedélynek** tartalmaznia kell az Inyvt. által előírt tartalmi kellékeket, amelynek szövegét a Bank ellenőrzi.

*C) Kölcsön-, hitelszerződés megkötéséhez, folyósításhoz*

1. A kölcsön-, illetve hitelszerződés megkötésére – banki döntés esetén legkésőbb folyósításkor - a feleknek rendelkezniük kell a jelen tájékoztatónak és a banki iránymutatásoknak megfelelő tartalmú és alakítású adásvételi szerződéssel és kapcsolódó, jelen tájékoztatóban említett dokumentumokkal.
2. A folyósítás további feltételei különösen:
  - a) igazolás az önerő megfizetéséről a hitelszerződésben írtak szerint,
  - b) kiskorú eladó esetében az adásvételi szerződéshez való gyámhivatali hozzájárulásnak ingatlanügyi hatóság által érkeztetett példánya
  - b) az ingatlan-nyilvántartási kérelem érkeztetett példányának egy másolata,
  - c) a vevői tulajdonjog és a banki jelzálogjog/önálló zálogjog (és egyéb banki jogok) bejegyzése egymást követő rangsorban a tulajdoni lapon legalább széljegyen szerepel.

*D) PB Otthon Start Lakáshitel szerződés megkötéséhez, folyósításhoz szükséges további feltételek*

PB Otthon Start Lakáshitel igénybevétele esetén az adásvételi szerződésnek a fentiekben foglaltakon túl az alábbi tartalmi feltételeknek is meg kell felelnie:

1. Az adásvételi szerződésben vevőként csak a PB Otthon Start Lakáshitelt igénylő természetes személy önállóan, vagy – együttes igénylés esetében - adóstársa szerepelhet. Adóstársként kizárólag az igénylő házastársa, illetve szülője<sup>4</sup> vonható be, azzal, hogy az igénylő szülője ebben az esetben nem szerezhet tulajdont az ingatlanban. Házastársak közös igénylése esetén mindkét házastárs szülei bevonhatóak adóstársként a hitelügyletbe.
2. PB Otthon Start Lakáshitel igénybevételével kizárólag lakóingatlan kizárólagos tulajdonjoga szerezhető meg. Résztulajdon megszerzésére a kölcsönt nem lehet igénybe venni, kivéve házastársak közös igénylése esetén, ha az adásvétel vagy építés eredményeként a házastársak együtt kizárólagos tulajdonosai lesznek az otthonnak.  
Nem minősül résztulajdon megszerzésének az, ha az igénylő a több önálló otthonból álló, osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén a hitelcél szerinti otthont jelentő ingatlanrész kizárólagos tulajdonosává válik.
3. Adóstársak esetén elegendő, ha csak egyikük válik az ingatlan tulajdonosává, azzal, hogy gyermek és szülő együttes igénylése esetén a szülő nem szerezhet tulajdont a kölcsönrel érintett otthonban.
4. A megvásárolt ingatlanon a tulajdonszerzést követően nem lehet haszonélvezeti vagy használati jog, illetve ezen jogok bejegyzését a felek nem kérhetik.
5. A PB Otthon Start Lakáshitelből vásárolt ingatlan besorolása csak lakás vagy egy lakásos lakóépület lehet, és csak egy helyrajzi számon szerepelhet.
6. A PB Otthon Start Lakáshitelből vásárolt ingatlan lakhatásra alkalmasnak kell lennie, azaz legalább az alábbi kritériumokat teljesítenie kell az ingatlannak:
  - a. vízvételi lehetőség a főzőhelyiségben
  - b. melegvíz-ellátás a fürdőszobában
  - c. működő fűtési rendszer

---

<sup>4</sup> 4 szülő: a családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény 7. § (1) bekezdés a) pontja szerinti személy

- d. önálló mérőórák, közművek megléte
7. A PB Otthon Start Lakáshitelből vásárolt lakás értéke legfeljebb bruttó 100 000 000 forint, egylakásos lakóépület (lakóház) értéke pedig legfeljebb bruttó 150 000 000 forint lehet.
  8. Az adásvételi szerződésben – és új otthon esetén a számlában – a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra.
  9. Az ingatlan vételára nem haladhatja meg a nettó alapterület<sup>5</sup> négyzetméterára tekintetében a bruttó 1 500 000 forintot. azzal, hogy a lakás vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől.
  10. A vételárat az igénylő választása szerint készpénzben is teljesítheti, azzal, hogy a kölcsönt képező vételárrészletet a támogatott személy helyett a Bank az eladó által megjelölt fizetési számlára<sup>6</sup>
  11. Amennyiben az ingatlan vételárának kiegyenlítéséhez az igénylő PB Otthon Start Lakáshitelt és banki kölcsönt is igénybe vesz, akkor az adásvételi szerződésben erről egyértelműen rendelkezni kell, megjelölve a pontos összegeket is azzal, hogy a PB Otthon Start Lakáshitel ebben az esetben is a legutolsó vételárrész legyen.
  12. A PB Otthon Start Lakáshitel kérelmet az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül kell benyújtani a Bankhoz.
  13. PB Otthon Start Lakáshitel igénybevétele esetén az igénylő mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól (a Hövtv. 6. § (1) bekezdés e) pontjában foglalt rendelkezés alapján).

*E) PB CSOK Plusz Otthonteremtési kamattámogatott kölcsön szerződés megkötéséhez, folyósításhoz szükséges további feltételek*

PB CSOK Plusz Otthonteremtési kamattámogatott kölcsön igénybevétele esetén az adásvételi szerződésnek a fentiekben foglaltakon túl az alábbi tartalmi feltételeknek is meg kell felelnie.

1. Az adásvételi szerződésben csak a PB CSOK Plusz Otthonteremtési kamattámogatott kölcsönt igénylő házastársak szerepelhetnek vevőként, és mindkét házastársnak ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie.
2. A megvásárolt ingatlanon nem lehet haszonélvezeti vagy használati jog, illetve ezen jogok bejegyzését a felek nem kérhetik.
3. Amennyiben osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrészt vásárolnak a házastársak, abban az esetben közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt használati megosztási szerződés, vagy bírósági határozat, vagy a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendeletben<sup>7</sup> meghatározott dokumentum benyújtása is szükséges.
4. A lakás vételára nem haladhatja meg
  - a) első közös lakásszerzők<sup>8</sup> esetén a 80 000 000 forintot, vagy
  - b) az a) ponton kívüli esetben a 150 000 000 forintot,

<sup>5</sup> nettó alapterület: lakás és a hozzá tartozó egyéb helyiségek 100%-ban, erkély/terasz 50%-ban beszámítható

<sup>6</sup> A pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló 2009. évi LXXXV. törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe tartozó fizetési számlára. – kivéve külföldi bankszámlára és értékpapírszámlára - vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.

<sup>7</sup> Ld. 28.§ (7) bekezdés ib) pont

<sup>8</sup> első közös lakásszerzők: azok a házastársak, akik a lakásvásárlásra irányuló kölcsönkérelmük benyújtásakor vagy azt megelőzően Magyarország területén nem rendelkeztek ugyanabban a lakásban mindketten tulajdonjoggal, és erről nyilatkozatot tesznek

- azzal, hogy a lakás vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a Bank által megállapított forgalmi értéktől, de a b) pont esetén 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 az igénylők tulajdoni hányadára esett rész összegét.
5. A vételárat az igénylő készpénzben is teljesítheti, azzal, hogy a kölcsönt képező vételárrészletet a támogatott személy helyett a Bank az eladó által megjelölt fizetési számlára<sup>9</sup> – kivéve külföldi bankszámlára és értékpapírszámlára - vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.
  6. A PB CSOK Plusz Otthonteremtési kamattámogatott kölcsön minden esetben a legutolsó vételárrész legyen.
  7. Amennyiben az ingatlan vételárának kiegyenlítéséhez az igénylő PB CSOK Plusz Otthonteremtési kamattámogatott kölcsönt és banki kölcsönt is igénybe vesz, akkor az adásvételi szerződésben erről egyértelműen rendelkezni kell, megjelölve a pontos összegeket is azzal, hogy a PB CSOK Plusz Otthonteremtési kamattámogatott kölcsön ebben az esetben is a legutolsó vételárrész legyen.
  8. A PB CSOK Plusz Otthonteremtési kamattámogatott kölcsönkérelmet az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül kell benyújtani a Bankhoz.
  9. Amennyiben az igénylők a kérelemben nyilatkoznak arról, hogy az állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a PB CSOK Plusz Otthonteremtési kamattámogatott kölcsönfelhasználásával vásárolt lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenységük céljára kívánják hasznosítani<sup>10</sup>, akkor a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre és a melléképítményre jutó vételárhányadokra, és az adásvételi szerződésben megjelölt igényelt PB CSOK Plusz Otthonteremtési kamattámogatott kölcsönösszege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.
  10. PB CSOK Plusz Otthonteremtési kamattámogatott kölcsön igénybevétele esetén az igénylő mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól (a Hövtv. 6. § (1) bekezdés e) pontjában foglalt rendelkezés alapján).

**A jelen tájékoztató a Bankunk által nyújtott kölcsönből, PB Otthon Start Lakáshitelből, illetőleg PB CSOK Plusz Otthonteremtési kamattámogatott kölcsönből vásárolt ingatlan adásvételével kapcsolatos általános eljárás menetéről tájékoztat, azonban ettől Bankunk a hitelbírálat, illetve a kölcsön nyújtására irányuló szerződés megkötése során eltérhet és Bankunk Önöktől a fentiekén kívül további dokumentumok benyújtását vagy feltételek teljesítésének igazolását is kérheti!**

Polgár, 2025. szeptember 15.

A sikeres együttműködésben bízva, tisztelettel:

**Polgári Bank Zrt.**

<sup>9</sup> A pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló 2009. évi LXXXV. törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe tartozó fizetési számlára.

<sup>10</sup> ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását