

Ügyféltájékoztató a Raiffeisen Bank Zrt. ügyfelei részére a fedezetként szolgáló ingatlanok főbb befogadási feltételeiről

1. Az ingatlan telekkönyv (tulajdoni lap) szerinti besorolása, és jogi rendezettsége

Csak lakóház és lakás besorolású ingatlanok fogadhatók be fedezetként. Az egyéb besorolású ingatlanok (pl. egyéb helyiség, padlástér, műterem stb.) csak földhivatali átminősítés után fogadhatók be, amennyiben ez megoldható. Nyaraló, hétvégi ház besorolású ingatlan csak pótfedezet lehet abban az esetben, ha komfortos. A Bank, a fentebb felsorolt típusú ingatlanokat csak jogilag rendezett formában fogadja el. Érdemes tehát a hiteligénylés benyújtása előtt meggyőződni az alábbiakról:

- a térképmásolaton annak az ingatlannak a kontúrja látható, ami természetben a telken található;
- ha a korábbi, vagy a jelenlegi tulajdonosok bármelyike átépítést, vagy bővítést végzett az épületen, akkor az át/fel lett-e vezetve a térképmásolaton/ra;
- amennyiben a telken garázs, egyéb melléképület épült, úgy annak kontúrja, a természetbeni állapotban látható-e a térképmásolaton.

2. Önkormányzati címigazolás, társasház alapító okirat szükségessége

Amennyiben a fedezetként szolgáló ingatlan címe nem szerepel a tulajdoni lapon (vagy azon nem teljes), önkormányzati igazolás szükséges a helyrajzi számhoz tartozó pontos címről. Újépítésű lakások esetén a társasház alapító okirat is elfogadható, amennyiben az tartalmazza a pontos címet.

Újépítésű, még nem albetétesített lakások esetén a társasház alapító okirat és a végleges használatba vételi engedély alap dokumentum. Egyedi esetekben (pl. a fedezetként szolgáló ingatlan címe természetben eltér a tulajdoni laptól/térképmásolattól, vagy nem található házszám az ingatlanon) az ingatlan beazonosításához a Bankkal szerződött értékecselő, és a Bank is kérheti utólag ezeket a dokumentumokat.

3. Komfortossággal kapcsolatos elvárások

Komfortos az az ingatlan, amely legalább 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, vízzel ellátott főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvíz-ellátással és egyedi fűtési móddal rendelkezik. Akkor vonható fedezeti körbe az ingatlan, ha az értékecselő által tartott helyszíni szemle időpontjában teljesülnek a komfortosság feltételei. Tehát ha az ingatlan csak szerkezetkész, vagy időközben elkezdődött a felújítás, és emiatt az ingatlan részben visszabontott állapotú (pl. nincsen működő fűtési rendszer, vagy a szaniterek eltávolításra kerültek), akkor az adott állapotban nem befogadható az ingatlan, a szükséges minimum feltételek elérése után pótszemle szükséges. A pótszemle díja ügyfelet terheli, melyet a pótszemle alkalmával a helyszínen szükséges az értékecselőnek kifizetni.

A komfortosság feltételeinek kielégítése mellett a fedezeti körbe vonáshoz szükséges minimális készületségre vonatkozó elvárások:

- működő fűtési rendszer (felszerelt hőleadókkal),
- legalább 1 db lakható szoba (padlóburkolattal vagy burkolásra előkészített sík aljzatbeton kiegyenlítéssel),
- kész fürdőszoba és wc (fal-, és padlóburkolattal, szaniterekkel),
- működő melegvíz-ellátás,
- konyhában vízkiállás megléte (konyhabútor hiánya nem akadály)

Lakóingatlanok esetén a Bank által elvárt **átlagos** belmagasság legalább 2,2m, de minimum 1,9 m.

Gázzal történő fűtési rendszerek esetén a leszerelt gázóra nem elfogadható, annak visszaszerelése szükséges a befogadáshoz. Olyan fűtés, mely nem képezi az ingatlan szerves részét (tehát mobil, pl. villamos hősugárzó, thermo ventilátor és a PB gázpalackos fali fűtő), nem elfogadható fűtési mód.

4. Ingatlan alaprajzával kapcsolatos elvárások

Az ingatlanról készülő értékbérléshez alapvető szükséglet az ingatlanról rendelkezésre álló, méretezett alaprajz. Amennyiben ügyfelünk rendelkezik ilyen dokumentummal, úgy azt kérjük az értékbérlés megrendelésekor átadni a banki ügyfélreferens, vagy az ügyletet intéző hitel partnerünk részére, megkönyítve, illetve meggyorsítva ezzel az értékbérlési szakvélemény elkészültét. Az alaprajzzal kapcsolatban támasztott formai követelmények a következők:

- minden helyiség legyen elnevezve,
- a falméreteket is legyenek feltüntetve, ne csak a teljes alapterület,
- nyílászárók (ablakok, ajtók) legyenek jelölve,
- méretarányos legyen.

Akár kézzel, akár számítógéppel készített alaprajz is elfogadható. Amennyiben az ingatlanról rendelkezésre áll a hirdetésben szereplő méretezett alaprajz, az is benyújtható.

5. Osztatlan közös tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos elvárások, dokumentációs szükséglet

Az osztatlan közös tulajdon azt jelenti, hogy több tulajdonos osztozik egy adott tulajdonon (jelen esetben ingatlanon).

Osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén az alábbi dokumentumokra van szükség:

- használati megosztási szerződés,
- megosztási vázrajz (a használati megosztási megállapodásnak részét képező vázrajz az ingatlanról, amin pontosan be vannak jelölve az egyes tulajdonosok által használt területek, illetve a közösen használt területek is, ha van ilyen),
- külön közmű nyilatkozat (amennyiben a használati megosztási szerződés nem tér ki rá). Elfogadásra csak abban az esetben van lehetőség, ha azok nem képeznek közös tulajdont, azaz a fogyasztás mérését önálló mérőórák/fogyasztásmérők biztosítják. Célszerű és ajánlott a mérőórák azonosító számának rögzítése.

Az alábbiak tartalmazzák azokat az alapvető kritériumokat, amelyeket a közös tulajdon használatának szabályozásáról szóló megállapodásnak minimálisan tartalmaznia kell:

- az ingatlan valamennyi tulajdonosának személyi adatát;
- az ingatlan természetbeni címét és helyrajzi számát;
- felek megállapítását az általuk tulajdonolt tulajdoni hányad mértékéről (százalékos mérték nem fogadható el, csak .../..... tulajdoni hányad);
- felek megállapítását, hogy az előző pontban rögzített tulajdoni hányad természetben minek felel meg; Egy példa: "Felek megállapítják, hogy x,y/ tulajdoni hányada természetben megfelel az ingatlanutcai bejáratától balra eső első házrésznek, mely ... négyzetméter területű, ... szobából, konyha - étkezőből, fürdőszobából, WC-ből, kamrából áll."
- a vételi ajánlat teljes körű közzétevése esetén, külön íven az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok meglétét
- valamennyi tulajdonos és két tanú aláírását (ügyvédi ellenjegyzés nem feltétlenül szükséges, azonban a gyakorlatban az ilyen megállapodásokat ügyvéd készíti); csak a tulajdonosok aláírása fogadható el, bérletké nem;
- a használati megállapodást a jogutódokra is kiterjedő hatállyal kell megkötöni.

Újépítésű, osztatlan tulajdonú lakóház esetén, amennyiben a rendelkezésére álló használatbavételi engedélyben/hatósági bizonyítványban meghatározott lakóegységen túl több lakóingatlan került kialakításra természetben, akkor támogatás fedezetéül az ingatlan nem elfogadható.

Amennyiben a fenti esetben a használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány egyértelmű és transzparens kikötést tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a használatbavételi engedélyben/hatósági bizonyítványban meghatározott lakóegységen túl több lakóingatlan nem alakítható ki és természetben több lakás került kialakításra, piaci hitel fedezetéül sem lehet az ilyen típusú ingatlant elfogadni.

A használati megosztási szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a megosztási vázrajz. A vázrajzot áttekinthetően kell elkészíteni oly módon, hogy a megállapodás szövegében foglalt megjelölést, számozást tükrözze. A vázrajzot a megosztási szerződéshez hasonlóan az összes tulajdonosnak alá kell írnia, 2 tanús aláírással vagy ügyvédi ellenjegyzéssel szükséges ellátni. Családi otthonteremtési kedvezmény esetén a jogszabályban meghatározott egyéb elvárásoknak is meg kell felelni.

A jelen ügyféltájékoztatóban felsorolt elvárások a leggyakrabban felmerülő kérdésekben segítik Önt. Ezekon kívül – az ingatlan egyediségétől függően- további dokumentumok bekérése is szükségessé válhat az ingatlan értékelése során, melyről kollégáink minden esetben tájékoztatják Önt.

INGATLAN KÉRDEZŐ

1. Az ingatlan telekkönyv (tulajdoni lap) szerinti besorolása lakás vagy családi ház/lakóház?

igen/nem

2. A térképmásolaton annak az ingatlannak a kontúrja látható, ami természetben a telken található? (családi ház esetén)

igen/nem

3. Komfortosságot befolyásoló helyiségek szerepelnek a térképmásolaton? (családi ház esetén: konyha, fürdőszoba, wc)

igen/nem

4. A fedezetként szolgáló ingatlan természetben használt és teljes címe szerepel a tulajdoni lapon? *(Amennyiben valamelyik kérdésre 'nem' a válasz, úgy a 'nem'-et kérjük jelelni!)*

igen/nem

5. Amennyiben a fedezetként szolgáló ingatlan úépítésű (lakás), rendelkezik használatba vételi engedéllyel és Földhivatal által érkeztetett társasház alapító okirattal?

igen/nem

6. Az ingatlan megfelelő készültségben van a lentiek alapján?

- működő fűtési rendszer (felszerelt hőleadókkal)
- legalább 1 db lakható szoba (padlóburkolattal vagy burkolásra előkészített sík aljzatbeton kiegyenlítéssel)
- kész fürdőszoba és wc (fal-, és padlóburkolattal, szaniterekkel)
- működő melegvíz-ellátás
- konyhában vízkiállás megléte (konyhabútor hiánya nem akadály)

igen/nem

7. A közüzemi mérőórák be vannak szerelve?

igen/nem

8. Amennyiben a fedezetként szolgáló ingatlan osztatlan közös tulajdonú, megfelel az alábbi elvárásoknak?

- használati megosztási szerződéssel rendelkezik
- megosztási vázrajz rendelkezésre áll (a használati megosztási megállapodásnak részét képező vázrajz az ingatlanról, amin pontosan be vannak jelölve az egyes tulajdonosok által használt területek, illetve a közösen használt területek is, ha van ilyen)
- külön közmű nyilatkozat készült (amennyiben a használati megosztási szerződés nem tér ki rá)

igen/nem