

3-50 lakásos társasházban lakásépítés fogyasztói finanszírozásához segédlet

Gyakran Ismételt Kérdések

2018. február 08.

1. Miben különbözik, hogy társasházban való építéshez veszek fel hitelt vagy építési hitelt veszek fel?

Válasz: A 2016. évi Otthoneremtési Program nagy mértékben támogatja az új lakásépítést és vásárlást. Új lakás építéséhez nyújtott támogatás szakaszos folyósítással történik, emiatt egyre több társasház úgy épül fel, hogy az egyedi lakásokat nem kész állapotban értékesíti a beruházó, hanem „építő közösséget” hoz létre és minden lakásvásárló építővé válik. A lakások további építését általában az eredeti beruházó vállalja, egy kivitelezői szerződést kötnek a lakáskulcsra kész kivételezésre. A Bank ebben a konstrukcióban Önt, mint építetót finanszírozza meg a társasházban épülő lakás felépítéséhez. Lakásépítés keretében ezzel szemben építési telken történő lakóház felépítésére kérhető finanszírozás.

2. Ha CSOK mellé szeretnék hitelt, választhatom ezt a hitelcél?

Válasz: Igen. Támogatott és piaci hiteleink is igényelhetők ezen hitelcélal.

3. A Banknak több hitelterméke van. Melyiket válasszam, ha társasházban szeretnék lakást építeni/építtetni?

Válasz: A Bank valóban széles termékpalettával áll az érdeklődők rendelkezésére (változatos árazás, hitelösszeg és futamidő feltételekkel). Ezen hitelcélal piaci és támogatott hiteleink esetében is igényelhető lakáscélú jelzáloghitel. Tájékoztatóban és későbbi döntésében a Bank honlapja (www.mkb.hu), valamint Telebankár szolgáltatásunk (06 80 333 660), illetve bankfiókban munkatársaink állnak szíves rendelkezésére.

4. Milyen dokumentumokat kell benyújtanom az igényléshez?

Válasz: A benyújtandó dokumentumok listáját a hitelkérelemből ismerheti meg, amely elérhető a Bank honlapján (www.mkb.hu), illetve Telebankár szolgáltatásunk (06 80 333 660), illetve bankfiókban munkatársaink állnak szíves rendelkezésére a tájékoztatóban.

A legfontosabb, amely ezen hitelcél esetében szükséges:

- tulajdoni lap, ami tartalmazza, hogy
 - a felépítendő lakásnak megfelelő arányban a telek tulajdoni hányadára a tulajdonjog bejegyzésre került
 - társasház előzetes alapításának ténye bejegyzésre került
- telek tulajdoni hányadára vonatkozó földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződés, amiben a felépítendő lakás meghatározása megegyezik a generálkivitelezői szerződésben foglalt adatokkal
- Földhivatal által érkeztetett Társasház alapító okirat (szintrajzzal együtt)
- Hiteligénylő(k) nevére szóló jogerős, vagy végleges építési engedély
- Bank által elfogadott tartalommal és mellékletekkel bíró generál kivitelezői szerződés
- beruházó nyilatkozata arról, hogy 21 – 50 lakásos társasház esetén, az eladott lakások és egyéb helyiségek száma elérte az értékesítésre szánt helyiségek 30%-át
- Generálkivitelezői cégre vonatkozó aláírási címpéldány/ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta, amennyiben a generál kivitelező nem az MKB Bank Nyrt-nél vezet számlát
- Generálkivitelezői cégre vonatkozó más banknál vezetett pénzforgalmi bankszámla esetén - a hiteligényléstől visszafelé számított 24 hónapos időszakra vonatkozóan - banki információ az alábbiakról
 - volt-e sorbanálló tétel
 - fizetési kötelezettségeinek határidőben eleget tett-e
 - volt-e lejárt tartozás
 - kiegyensúlyozott-e az ügyfél pénzügyi helyzete
 - adódtak-e nehézségek a cég fizetőképességével kapcsolatban
 - ügyfél megbízhatósága

5. Honnan tudom, hogy a Bank által elfogadott tartalmú a generálkivitelezői szerződés? Mit kell tennem ahhoz, hogy a Bank elfogadja a generálkivitelezői szerződést?

Válasz: Generálkivitelezői szerződést a Bank minden esetben megvizsgálja, akár előzetesen is lehetőséget biztosítunk a kötetendő szerződés szöveg áttekintésére illetve véleményezésére. Bank a generálkivitelezői szerződésben rögzítendő kötelező modulokra szövegszerű javaslatot tesz amit a 6.pontban olvashatja.

6. Milyen szükséges tartalma van a generálkivitelezői szerződésnek, ami nélkül a Bank nem engedélyezi az igénylést?

Válasz: Bank által finanszírozott lakásépítésre vonatkozó – az alábbi szerződéses elemeket, modulokat tartalmazó - generál kivitelezői szerződés meglétét ellenőrzi a Bank:

- A generálkivitelezői szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az építető tájékoztatja a vállalkozót, hogy a generálkivitelezői szerződésből eredő fizetési kötelezettségének teljesítéséhez az MKB Bank Nyrt-től, mint hitelnújtó banktól építési hitelt kíván felvenni.
- A generálkivitelezői szerződésnek az alábbi rendelkezést is tartalmaznia kell:
 - *A Vállalkozó jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy teljes terjedelemben az Építető rendelkezésére bocsátja mindazokat az Ingatlannal kapcsolatos okiratokat, amelyek szükségesek az Építető általi hiteligénylés benyújtásához. Vállalkozó kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy a hitelnújtó Bank által küldött értébecslő bejutását az ingatlanba késedelem nélkül lehetővé teszi. A Vállalkozó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz (ideértve a jelen szerződésnek a hitelnújtó Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy az Építető hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vállalkozói díjrészletek határidőben történő folyósítását elősegítse. Mindezek keretében a Vállalkozó vállalja azt is, hogy a hitelnújtó Bank kérése esetén az Építető rendelkezésére bocsátja a Vállalkozóval kapcsolatos céges okiratokat (létesítő okirat, aláírási címpéldány, stb.), banki információkat, illetve ezen banki információkkal kapcsolatos nyilatkozatát, igazolást.*
 - *Vállalkozó vállalja, hogy az Építető hitelfelvételének elősegítése érdekében jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Építető rendelkezésére bocsátja azon nyilatkozatát, melyben előadja, hogy a jelen szerződés keltének napjáig a nevezett társasházban mennyi lakás építésére kötött már meg generálkivitelezői szerződést.*
 - *Építető és Vállalkozó a Szerződés teljesítése során oly módon kötelesek együttműködni, hogy ezáltal mindkét fél számára lehetővé váljék a Szerződés által reá ruházott kötelezettségek (határidők betartása, akadályok közlése, egyeztetés, stb.) teljesítése.*
 - *A Szerződő felek megállapodnak, hogy az építető általi hitelszerződés megkötését követően egyik fél sem jogosult a jelen generálkivitelezői szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani, a szerződést módosítani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a hitelnújtó Bank előzetesen írásban hozzájárul. A hitelnújtó Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés módosítása, felbontása, megszüntetése vagy az elállási jog érvényesen nem gyakorolható.*
 - *Vállalkozó tudomásul veszi, hogy a szerződésben foglalt vállalkozási díj utolsó/..... számú részlete a társasház ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzését követő napon belül kerül kifizetésre, amelyet a Bank közvetlenül a Vállalkozó részére a Vállalkozó által megjelölt bankszámlaszámra folyósít. Vállalkozó és Építető megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződésben foglalt vállalkozási díj – az utolsó részlet kivételével – megfizetésre kerül a Vállalkozó részére, Vállalkozó a szerződésben foglalt műszaki átadás átvételét nem tagadhatja meg. Vállalkozó a Polgári Törvénykönyv 6:244 § (1) bekezdés szerinti esetleges többletmunkán alapuló vállalkozási díj igényét vagy egyéb követelését közvetlenül Építetővel szemben érvényesíti, azonban ezen követelése az ingatlan műszaki átadás átvételét illetve az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzését nem akadályozhatja.*

- Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés alapján épült Létesítmény a társasház ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése, azaz a tervezett albetét megnyitása esetén a társasházi alapító okirat rendelkezései alapján hrsz alatt kerül bejegyzésre, amely természetben aszám alatti, alapterületű, lakás megnevezésű ingatlanok felel meg, melyhez a Társasház közös tulajdonából/10.000-ed eszmei tulajdoni hányad tartozik. (ingatlan pontos megjelölése)
- Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a Létesítményre vonatkozó műszaki adatokat és részletes költségelemek leírását tartalmazó dokumentáció (műszaki leírás).
- Vállalkozó és Építető megállapodnak abban, hogy a Polgári Törvénykönyv 6:246 §. (törvényes zálogjog) alkalmazását kizárják.

7. Hogyan kapom meg a hitelt, mikor folyósít a Bank?

Válasz: A Bank a hiánytalanul benyújtott igénylési dokumentáció befogadása után hitelbírálatot végez és pozitív eredmény esetén megküldi Önnek a szerződéstervezetet. A szerződés aláírását követően a folyósításra szakaszosan kerül sor, vagyis a részfolyósítás megkezdésének feltétele minden esetben az épület 40%-os készültségi foka*, a további részfolyósítások ütemezése az önerő mértékétől függően:

Pl. Piaci kamatozású hitele esetén:

- 20%-50% önerő esetén a részfolyósítások minimum 4 ütemben valósulnak meg: a lakás készültségének 40%-ánál, 60%-ánál, 90%-ánál és az utolsó részlet albetétesítést követően
- 50% feletti önerő esetén a részfolyósítások maximum 3 ütemben valósulnak meg: a lakás készültségének 50%-ánál, 80%-ánál és az utolsó részlet albetétesítést követően

* Épület készültségi fokát a Bank ellenőrzi, ügyfélnek nem jelent plusz költséget.

8. Mi a teendő, ha a tulajdoni lapon egyéb széljegyek is találhatóak?

Válasz: Széljegyeket tartalmazó tulajdoni lap esetén szükséges az ügyfél által kezdeményezett földhivatali megkeresés amely szerint kéri a Földhivatal igazolását a tulajdoni lapon szereplő széljegyek illetőségére vonatkozóan. Széljegyes tulajdoni lap esetén egy olyan földhivatali igazolás, határozat szükséges, amely azt igazolja, hogy a nevezett ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén szereplő bejegyzések egyike sem érinti a hitelfelvevő tulajdoni hányadát, azok nem arra vonatkoznak.