



## Hitelfelvételhez szükséges dokumentumok

Frissítve: 2015.09.28. Szerző: money.hu csapat

### Milyen dokumentumok kellenek a hiteligényléshez?

A hiteligényléshez szükséges dokumentumoknak négy csoportja van:

- személyes okmányok,
- jövedelmet igazoló dokumentumok,
- kiadásokról vagy más hitelek törlesztéséről szóló igazolások, illetve
- a hiteligényléshez szükséges banki és egyéb formanyomtatványok.

Az, hogy ezek közül melyeket kell benyújtani, hiteltípusonként változhat.

**Előfordulhat, hogy egyes hiteleknél további dokumentumokra is szükséged lesz, ilyenek lehetnek:**

- Ingatlanhitelnél minden esetben szükség lesz adásvételi szerződésre, tulajdoni lapra, alaprajzra, egyes esetekben kérhet a bank helyszínrajzot, építési engedélyt, költségvetést és használati megosztási szerződést.
- Ingatlan- és/vagy életbiztosítási (más néven hitelfedezeti biztosítási) kötvény(ek)e)t.
- Hitelkiváltásnál minden esetben szükséges törlesztési igazolás(ok) a kiváltásra kerülő hitel(ek)ről.

### Milyen személyes okmányok kellenek a hiteligényléshez?

A hiteligényléshez mindenképpen szükséged lesz az alábbi dokumentumokra (minden személynek, aki részt vesz az ügyletben):

- személyi igazolvány (kártyás vagy könyv formátumú), útlevél vagy kártya formátumú jogosítvány,
- lakcímkártya,
- adókártya - ennek hiányában eredeti NAV igazolás az adóazonosító jelről,

- ingatlanfedezetes hiteleknél személyi azonosító jel („személyi szám” – a lakcímkártya hátoldalán).

Ezekről a dokumentumokról a bankban fénymásolatot készítenek, amit aláírással igazolnod kell.

## Alkalmazottként milyen jövedelmet igazoló dokumentumok kellenek hiteligényléshez?

- A bank által kiadott formanyomtatványon kitöltött **munkáltatói igazolás** (általában 30 napnál nem régebbi) - ez alapján győződik meg a bank arról, hogy van állásod, és ott mennyit keresel. Továbbá szükséged lesz még az utolsó 2-6 havi eredeti bankszámlakivonatokra is, amin látszik a beérkező jövedelmed.
- Egyéb igazolások: amennyiben saját céged alkalmazottja vagy, esetlegesen egyéb forrásból is keletkezik stabil jövedelmed.

**Jó tudni:** A határozatlan idejű munkaszerződés ideális; határozott időre szólót nem minden esetben fogadnak el a bankok. Kötelező feltétel továbbá a legalább 3 hónapja tartó munkaviszony és a próbaidő lejárta.

## Vállalkozóként milyen jövedelmet igazoló dokumentumok kellenek hiteligényléshez?

- Egyéni vállalkozó vagy cégtulajdonos esetén (az eva és kata hatálya alá tartozókat is ideértve) **NAV jövedelemigazolás** (magánszemélyre).
- Egyéni vállalkozó vagy cégtulajdonos esetén (az eva és kata hatálya alá tartozókat is ideértve) 30 napnál nem régebbi **NAV „együttes nullás” igazolás** (köztartozás-mentességről).
- Egyes bankok kérhetik az előző üzleti évre vonatkozó **éves beszámoló, mérleg** benyújtását is.
- Előző 2-6 havi **bankszámlakivonat**.
- Feltétel, hogy a cég "működésének folyamatossága vélelmezhető legyen" - tehát működő cég legyen, legalább 1 éves lezárt múlttal.
- Egyéb igazolás: ha bármely egyéb forrásból keletkezik jövedelem (pl. ingatlan bérbeadása).

**Jó tudni:** A bank nem ad hitelt, ha a munkáltató vagy cég ellen végrehajtói vagy csődeljárás folyik.

## Nyugdíjasként milyen jövedelmet igazoló dokumentumok kellenek hiteligényléshez?

- Bankszámlakivonat,
- Nyugdíjszelvény,
- Véglegesítés igazolása (abban az esetben, ha nem öregségi nyugdíjas vagy, hanem rokkantnyugdíjasként kapsz ellátást)

Ha annál a banknál adsz be hiteligénylést, amely a bankszámládat is vezeti, és ide érkezik a jövedelmed, akkor a legtöbb esetben nem kérnek külön igazolást a bankszámládról.

## Milyen dokumentumok kellenek a kiadások igazolásához a

## hiteligénylésnél?

A hiteligénylésnél az alábbi dokumentumokat mindenképp kéri a bank a kiadások igazolásához:

- Az utolsó 2-6 havi bankszámlakivonat (ha nem a számlavezető bankodnál igényelsz hitelt),
- Közüzemi számlák (ritka esetekben),
- Más hitelek törlesztéséről szóló igazolások.

## Mire kell figyelni a bankszámlakivonatoknál?

A bankhoz az **eredeti, postán kiküldött bankszámlakivonatot** kell benyújtani a hiteligényléshez (de van már bank, amelyik elfogadja az elektronikus bankszámlát is). Ha ez már nincs meg, akkor ki tudod kérni a bankszámlakivonatokat a számlavezető bankodnál, általában külön díjért. Ha bankfiókból kéred ki, akkor ragaszkodj hozzá, hogy hitelesítsék banki pecséttel, illetve legalább két banki alkalmazott aláírásával.

Fontos, hogy rendszeresen a bankszámládra érkezen minden jövedelmed, illetve **a számla aktív legyen**, azaz legyen pénzmozgás (bankkártyás vásárlások, csoportos beszédések, egyéb tranzakciók).

Figyelj arra, hogy a havi kiadások mellett a más hitelek törlesztésére fordított összeg is látszani fog a bankszámlakivonatokon, csakúgy, mint a fedezethiány.

**Jó tudni:** Ha az internetről letöltött, otthon kinyomtatott bankszámlakivonatokat nyújtod be ügyintézéskor, számíts arra, hogy a hiteles bankszámlakivonatot is be fogják kérni bizonyos bankok.

## Mire kell figyelni a közüzemi számláknál? (ezt már ritkán kérik a bankok)

A közüzemi számla benyújtásával igazolni tudod, hogy számláidat rendszeresen kiegyenlited. A bank általában az utolsó 1-3 havi számlát kéri be. A **számlalevelet, illetve a befizetés igazolását** (csekk vagy bankszámlakivonat) is mellékelned kell.

Fontos, hogy ne legyen késés vagy késedelmi kamat feltüntetve a számlalevélen.

Előfordulhat, hogy közüzemi számláid nem a saját nevedre érkeznek, ilyenkor is vidd magaddal a befizetést igazoló csekke(ke)t vagy bankszámlakivonato(ka)t a hiteligényléshez.

## Mire kell figyelni a más hitelek törlesztéséről szóló igazolásoknál?

Más hitel(ek) törlesztéséről szóló igazolás(ok)nál az egy évnél hosszabb futamidejű hiteleknél a bank bekéri az évfordulós levelet vagy a banki igazolást a fennálló tartozásról. Ez az igazolás általában nem lehet 30 napnál régebbi.

Egy éven belül lejáró hiteleknél, illetve hitelkártyánál a kölcsönszerződés vagy a hitelkártya számlakivonata szükséges.

## Mire kell figyelni a formanyomtatványok kitöltésénél?

A bankok által használt formanyomtatványok hitelfajtánként és bankonként is eltérnek. Kitöltésnél minden esetben különösen figyelni kell az alábbiakra:

- Az igénylő és a fedezetként felajánlott ingatlanon tulajdonjoggal rendelkezők, haszonélvezők, özvegyi jog jogosultak (ha vannak) aláírása szerepeljen rajta.
- Két tanú aláírásával, keltezéssel legyen rögzítve.
- Hibátlan, vagy aláírással javított példány legyen.
- A nyomtatványon szereplő személyi adatok egyezzenek meg a benyújtott személyi okmányokon található adatokkal.

## Milyen dokumentumok kellenek az ingatlanról?

A hiteligenyléshez általában szükséges dokumentumok mellett ingatlanhoz kapcsolódó hitelnél még legalább az alábbi iratokat be kell szerezned:

- Földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződés banki feltételeknek megfelelően,
- Földhivatal által érkeztetett ingatlan-nyilvántartási kérelem,
- Ügyvéd által írt letéti igazolás,
- Hiteles, teljes tulajdoni lap (ezt legtöbb esetben a bank kéri le a TakarNet rendszerből),
- Hiteles térképmásolat (lakásoknál nem kell) vagy helyszínrajz (ezt is a bank kéri le),
- Alaprajz,
- Jogerős építési engedély és tervdokumentáció,
- Költségvetési terv (csak építési hiteleknél kell),
- Biztosítási kötvény, az ingatlan.com csoport tagja
- Szakvélemény értékbecslésről (a bank készítteti, ennek költségeit azonban jellemzően áthárítják a hiteligenyölőre).

Egyes esetekben szükség lehet továbbá:

- Használati megosztási szerződésre,
- Vagyonjogi szerződésre.

## Mit kell tudni az adásvételi szerződésről?

Az adásvételi szerződés megkötése előtt ki kell választani azt a bankot, ahonnan igényled a hitelt. Erre azért van szükség, mert minden bank más formai és tartalmi követelményt támaszt az adásvételi szerződést illetően. Amennyiben ezek maradéktalanul nem teljesülnek, vagy más bankhoz fordulsz hitelért, általában az adásvételi szerződést módosítani kell.

Az adásvételi szerződésnek mindenképpen tartalmaznia kell

- az esetleges saját forrás (önerő), valamint
- az igényelt hitel összegét.

A vételár hitelből fedezett összegét a bank közvetlenül az eladó bankszámlájára fizeti ki.

**Jó tudni:** Minden banknak meghatározott kritériumai vannak az adásvételi szerződés szövegezését illetően, minden esetben a kiválasztott bank formanyomtatványát kell eljuttatni az ügyvédnek.

## Mit kell tudni a tulajdoni lapról?

A tulajdoni lap olyan dokumentum, amely tartalmazza a Magyarország területén található ingatlanok adatait, a hozzá tartozó jogokat és a jogilag jelentős tényeket. Létezik

- hiteles és
- nem hiteles változat
- teljes
- szemle.

A hiteles és nem hiteles tulajdoni lap teljes mértékben megegyezik, de a bankok csak a **hiteles** változatot fogadják el, s feltétel az is, hogy nem lehet a beadás időpontjában **30 napnál** régebbi.

A teljes tulajdoni lap az ingatlan megléte óta minden eseményt tartalmaz (pl. törölt tulajdonosok, haszonélvezők).

A szemle csak a jelenlegi állapotot mutatja (pl. mostani tulajdonos, fennálló jelzálogbejegyzések).

A bankok általában a teljes, hiteles tulajdoni lapot kérik a hitel beadásánál.

Mielőtt hitelt igényelsz egy ingatlanra, érdemes megbizonyosodnod azokról az adatokról, amelyeket a dokumentum tartalmaz. A hiteles változatot azonban nem feltétlenül kell beszerezned, mert számos pénzintézet maga kéri azt le a TakarNet nevű elektronikus rendszerből. Ez a rendszer nem mindenki számára érhető el, külön előfizetés szükséges hozzá. A Földhivatalokon kívül általában bankok, ügyvédi és ingatlanirodák rendelkeznek lekérési lehetőséggel. Ha magad szeretnél tulajdoni lapot lekérni, a Földhivatalhoz kell fordulnod.

## Mit kell tudni a helyszínrajzról és az alaprajzról?

A **helyszínrajz** a tulajdoni laphoz kapcsolódó dokumentum. Olyan földmérési alaptérkép, amely ábrázolja az egy telken található önálló ingatlanokat az elsőfokú építési hatóság nyilvántartása alapján.

Ezt a dokumentumot ház építésénél, vásárlásánál kérik a bankok, lakásvásárlásnál nem.

Az **alaprajz** a tulajdoni laphoz kapcsolódó dokumentum. Az ingatlan méretarányos alaprajza tartalmazza a helyiségek méreteit is (m<sup>2</sup>-ben).

**Jó tudni:** A szabad felhasználású és a lakásvásárlási hiteleknel általában elegendő a méretezés nélküli alaprajz, amely akár kézzel is elkészíthető.

## Mit kell tudni a biztosítási kötvényről?

A biztosítási kötvény az a dokumentum, amely tartalmaz minden adatot, feltételt és körülményt az adott ingatlan biztosításával kapcsolatban. Ingatlannál a biztosítási kötvény kiterjed azokra az eseményekre, amelyeknek megtörténtekor a biztosító fizet, illetve az egyes okokhoz tartozó maximálisan kifizetendő összegekre.

Jelzáloghitel felvételénél banki követelmény, hogy:

- A hitelbe bevont ingatlan legyen legalább elemi károk ellen biztosítva.
- A biztosítási összeg legalább a kihelyezett hitel összegét érje el.
- A biztosítási kötvény - a biztosítási összeg erejéig - a bank nevére szóljon.

## Mit kell tudni az értékbecslésről és az erről szóló szakvéleményről?

Az **értékbecslés** az a folyamat, amikor a bank értékbecslője személyesen megvizsgálja a fedezetül felajánlott ingatlant a következő **szempontok** alapján:

- Ingatlan és telek mérete,
- Elhelyezkedése,
- Építés éve,
- Minősége,
- Értékesíthetősége.

Ez alapján egy **szakvélemény** készül, amely tartalmazza azt az árat, amennyiért a készítés időpontjában eladható az ingatlan (forgalmi érték). Ez az ár nagyban meghatározza, hogy milyen összegű hitelt kaphatsz.

Az értékbecslésnek külön **díja van** (értékbecslési díj), amelyet az értékbecslő részére általában a helyszínen kell kifizetni vagy esetenként átutalással is teljesíthetsz. A díj kb. 30 ezer forint, de a banki hitelakciók keretében ez akár díjmentes is lehet vagy utólagosan, a folyósítást követően jóváírásra kerül a számládra.

A felmérés körülbelül 1 órát vesz igénybe. Ezután 3-4 munkanap, míg az értékbecslő megküldi a banknak a szakvéleményt.

## Mit kell tudni a használati megosztási szerződésről?

A használati megosztás azt szabályozza, hogy adott ingatlanon (telken) belül mely részek tekinthetőek az egyes tulajdonosok kizárólagos tulajdonának, illetve közös területnek. Ügyvéd által ellenjegyzett megállapodás, amit a Földhivatalnál, az egy helyrajzi számon feltüntetett osztatlan közös tulajdonjogú ingatlanok esetén kell elkészíteni. Tipikusan sorházaknál, lakóparkoknál és egy telken lévő ikerházaknál szükséges.

**Jó tudni:** Használati megosztási szerződés hiányában a jelzáloghiteleknel az összes tulajdonost be kell vonni a hitelbe.

## Milyen dokumentumok kellenek hitelkiváltáshoz?

Ha hiteledet kiváltanád vagy azt egy összegben kifizetnéd a bank részére (végtörlesztés), az előbbieken felsorolt dokumentumok mellett **tőketartozás-igazolást** kell kikérned a meglévő hiteledet kezelő banktól.

A tőketartozás-igazolás tartalmazza:

- A felvett hitel aktuális tőketartozásának összegét adott értéknappra – ez lehet akár jövőbeli dátum is.
- A hitelkiváltásnál vagy végtörlesztésnél esedékes díjakat (előtörlesztési díj, végtörlesztési díj).
- Azt a bankszámlaszámot, ahova be kell fizetni a fennálló tőketartozás összegét.

Hitelkiváltás esetén a hitelt kiváltó bank a meglévő hitel kezelőjétől jellemzően a tőketartozás igazolásába

**money.hu**

az ingatlan.com csoport tagja

beépítve kéri a jelzálogjog törlési szándékot is.

A bank általában a fennálló tartozásigazolás kiállításáért is díjat szokott felszámítani.

**money.hu**

az ingatlan.com csoport tagja