



Sárközi Gyöngyi
Gyöngyház-Plusz Kft.



Sárközi Zoltán
Gyöngyház-Plusz Kft.

Külső forrás bevonása társasházak felújítási projektjébe: A banki hitel

A társasházak átlagos állapotát ismerve könnyen előfordulhat, hogy a legjobb szándék, előrelátás és tulajdonosi hozzájárulás ellenére mégis arra lesz szükség, hogy egyszerre több fennálló műszaki probléma kerüljön megoldásra mihamarabb. Itt persze nem az esztétikai beavatkozásokra gondolok, hanem szerkezeti, gépészeti elavultságra, teljesen gazdaságtalan működésre vagy akár életveszélyes állapot kialakulására.

Ezek nem tűnnek halasztást, és bizony előállhat az a helyzet, hogy ezeket a felújításokat már nem lehet évekil halogatni, míg a tulajdonosi közösség összegyűjti az ehhez szükséges összeget, ami – valljuk meg – igen nehéz, hiszen a kivitelezés ára évről évre nő (akár anyagár, akár a munkadíj tekintetében), és egyik probléma hozza magával a másikat. Így sosem éri magát utol a közösség.

Általában ezt a tulajdonosok – főleg ha már saját bőrükön érzik a leamortizálódott társasház tüneteit (folyamatos tetőbeázás, csőtörés, állandó lépcsőházi vakoskodás, kétnaponta leálló lift stb.) – idővel belátják, és a többségben kialakul az igény ezen állapot felszámolására.

Lelkesen sorolják közgyűléseken, hogy mit tapasztalnak, és mit szeretnének záros határidőn belül megcsináltatni, felújítani.

Most ugorjunk egyet, és képzeljük magunkat a következő közgyűlésre, ahol műszakilag elő van készítve a projekt, az árajánlatok is rendelkezésre állnak, és már a tulajdonosok is elfogadták a tényt, hogy a társasházuk megújítása bizony milliós nagyságrendet tesz ki.

Természetesen várja a közösség a javaslatokat, és a megoldásokat a kissé szűkös anyagi keret bővítésére, és ha messze nem áll rendelkezésre a szükséges pénzügyi forrás, és az idő, illetőleg a helyzet is szorít, szinte az egyetlen kiút a társasházi felújítási hitel.

A felújítási hitel

Az árajánlatok beérkezésekor a társasházkezelő már érzékeli, és tisztában van azzal, hogy a végösszegek meghaladják a társasház anyagi forrásait és a műszaki

árajánlatok mellett elkezd az árajánlatoknak megfelelő banki hitelajánlatokat is beszerezni.

Ez nem lesz nehéz feladat, a bankok szívesen ajánlják lakáskassza-szerződéshez kötött felújítási hitelkonstrukcióikat, szinte ki sem kell tenni a lábunkat az irodából. Két-három naponta keresnek meg telefonon, e-mailben ilyen ajánlatokkal akár közvetlenül a bankok munkatársai vagy szerződött partnereik, ügynökeik.

Első lépésben a kivitelezésnek megfelelő összegben kell kérnünk bármelyik ilyen terméket forgalmazó banktól egy ún. hitelkalkulációt. Ezt – az újabb üzlet reményében – pár napon belül meg is fogjuk kapni.

Ezt a közgyűlés előtt már csatolhatjuk a bekért árajánlatokhoz, hogy a tulajdonostársak is értesüljenek a lehetőségekről, és még az összejövétel előtt át tudják gondolni, hogy mit tudnak vállalni, illetve a felmerülő kérdéseket össze tudják foglalni, és a hitelfelvétel lehetőségét érdemben tudja tárgyalni a közösség.

Ha van rá mód, akkor a legjobb ajánlatot adó hitelintézet munkatársát, partnerét érdemes meghívni a közgyűlésre is, hogy közvetlenül hozzá érkezzenek a kérdések, és első kézből nyerjenek információt a tulajdonosok. (Az ajánlatok között nagy különbség nem lesz, hiszen ez egy államilag szabályozott termék. Az eltérések a kapcsolódó költségeknél lehetnek esetleg mérvadók, például elengedik az LTP-számlanyitási díjának felét, alacsonyabb a közjegyzői vagy hitelbírálati díj, stb.)

Arra itt most nem térnék ki, hogy első hallásra hogyan szoktak reagálni a közösségek egyes tagjai a hitelfelvétel lehetőségére, vagy hogy akár két-három közgyűlést is meg kell ahhoz tartani, mire jóváhagyó határozat születik a hitel igénybevételére.



A lakástakarék-szerződés

Maga a lakástakarék-szerződéssel egybekötött társasházi felújítási hitel a hitelpiac egyik legjobb terméke. Köszönhetően többek között a nagyarányú állami támogatásnak. Egyszer maga az LTP után is kap a társasház állami támogatást, és a hitel is kamattámogatott. Ez a két támogatás annyira előnyös lehet a társasház részére, hogy a 60–66 hónapos futamidővel kötött szerződések kapcsán akár kevesebbet is fizethet vissza a társasház, mint amekkora összeget eredetileg felvett. (Az LTP betéti összegeinek befizetése után 30%-os állami támogatásban részesül a szerződő ház, a hitel kamatait pedig 75%-ban támogatja a magyar állam).

Ha a közösség anyagi teherbírása megköveteli a hosszabb futamidőt, nyilván a törlesztőrészek havi mértéke csökken, viszont a 60–96 hónapig tartó időszakra már csak 35%-os állami kamattámogatás jár, előlötti futamidő esetén pedig már piaci kamatot fog fizetni a társasház.

Ideális esetben az LTP-szerződés futamideje megegyezik a hitel futamidejével, így arra a 30%-os támogatás végig fennáll. Összességében, így ha drágább is lesz a hitele a társasháznak, még mindig nem fogja elérni a piaci kamatokat.

Ezeket a hiteleket nem kötik jelzálogjog-bejegyzéshez, tehát ilyen jellegű kötelezettség nem terheli a tulajdonosokat, ingatlanjaik, illetve a társasház osztatlan közös tulajdonát képező területek, értékesíthető helyiségeik továbbra is forgalomképesek, tehermentesek maradnak.

Viszont a sortartásos kezesség elvei alapján helyt kell állni a hitelért, illetve az abban keletkező tartozásokért. Erről közjegyző előtt aláírt dokumentumok garmadája gondoskodik a banknak, de végül is ők sem vállalhatnak kockázatot biztosíték nélkül.

Amit még tudni kell, hogy 100%-ban sosem fogják megfinanszírozni a kivitelezést, önerőt biztosítani kell, általában a felújítási alap terhére. Az önerő 5–10% közötti mértékű.

Ha problémák adódnak a törlesztéssel...

Sajnos egyre többször fordul elő, hogy egy-egy tulajdonostárs nem tudja fizetni az előírt havi kötelezettségét, de ezzel rutinszerűen számolni kell, és a költségvetést egy kis ráhagyással praktikus kalkulálni a hitel futamideje alatt. (A későbbiekben behajtható, de időben nagyon eltér a hiteltörlesztési kötelezettség és a végrehajtási eljárás realizálódása.)

Általános igazság, hogy a banknak nem érdeke felmondani a hitelt, így ha fennakadás történne a törlesztés ütemében, van lehetősége a társasháznak szüneteltetni vagy módosítani a hitelszerződését.

Ha ezt a pár alaplolgot a tulajdonostársak megértik, és elfogadják, már nem sok minden állhat a felújítási projekt sikeres kivitelezésének útjába.

Gondolnánk naivan, ha már nem lennének tapasztaltak...

Adminisztráció

A hitelajánlat mellé még két dolgot kapunk a bankoktól, rövid átfutási határidő ígéretét, és egy nagyjából négyoldalas listát a benyújtandó dokumentumok felsorolásával, továbbá egy halom kitöltendő dokumentumot.

Nem szándékom egyik hitelintézetet sem negatív színben feltüntetni, de a következőkben szeretném felhívni néhány dologra a figyelmet.

A bankok jogászai véleményem szerint úgy állították össze a benyújtandó raklapnyi dokumentumok listáját és azok tartalmi és formai követelményeit, mintha reális élettapasztalattal nem rendelkeznének, de az biztos, hogy mi gyarapodni fogunk még párral.

A társasházi, számviteli és polgári törvénykönyv vonatkozó paragrafusait szó szerint be fogják tartatni a hitelígénylővel, ha eddig ez nem valósult volna meg, az általuk felállított követelményrendszer minden társasháznak meg kell ugrania, ellenkező esetben hitelképtelennek fogják a társasházat ítélni.





Természetesen vannak joggal előírt követelmények, de a banki jogászok a szórászházasogatás bajnokai.

De hogy az esetleges nem kívánt ósz hajszalakat és felesleges idegskedést elkerüljük, két dolgot mindenképp szeretnék ajánlani: egyrészt már a hitelajánlat megérkezése előtt kérjük el a benyújtandó dokumentációk listáját, másrészt az általában három hónaposra ígért hitelbírálati időt nyugodtan háromszorozzuk meg, és ennek figyelembevételével kalkuláljuk a felújítási projekteket, és erről az átfutási időről tájékoztassuk a közgyűlést.

Azért hangsúlyozom ennyire a dokumentációs listát, mert ez az első, amin esetleg elbukhat a hitelígényles folyamat, vagy jelentős késedelmeket okozhat a várt folyósítási dátumhoz képest a megfelelő iratok, okiratok hiánya és ezek pótlása.

Amit szinte kötelezően minden bank kérni fog:

- alapító okirat,
- Szervezeti-Működési Szabályzat,
- a társasházkezelő megválasztását igazoló jegyzőkönyv,
- tulajdoni lap,
- a hitelfelvételhez szükséges határozatokat tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv,
- NAV-igazolások,
- közműigazolások vagy számlamásolatok,
- aktuális pénzügyi helyzetről szóló igazolás,
- beszámolók,
- költségtervek a hitelkérelem beadását megelőző lezárt két vagy három évre
- és az ehhez kapcsolódó közgyűlési jegyzőkönyvek,
- továbbá a kivitelező árajánlata vagy már megkötött vállalkozói szerződés, ha szükséges, akkor a kivitelezéssel kapcsolatos hatósági hozzájárulások, engedélyek.

És akkor még nem beszéltünk a társasházkezelőtől, közös képviselőtől megkövetelt többfajta nyilatkozatról, melyeket büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kell megtennie.



És ezek után a különböző hitelintézetek egyéni előírásait is teljesíteni kell, mert a felsoroltakon kívül még támaszthatnak különböző igényeket a hitelígényles kapcsán.

És természetesen az sem mindegy, hogy ezeket hogyan és milyen formában prezentáljuk. A hitelintézetek gyakorlata eltérhet, van, ahol például a képviselőnél fellelhető alaplódokumentáció hitelesített másolatát is elfogadják, de van olyan bank is, ahol ragaszkodnak az eredeti vagy közjegyző, illetve a kapcsolódó hatóság által hitelesített példányokhoz.

Az emberi tényező

Ahogy a cikk egy korábbi részében már utaltam rá, a feltételrendszert létrehozó jogászok a társasházak szempontjából néha életszerűtlen követelményeket állítanak fel. Abban egyetérthetünk, hogy valóban vannak a társasházak alapdokumentumai, amelyekkel rendelkeznie kell, illetve iratmegőrzési kötelezettsége is van. De az emberi tényezők azért okoznak meglepetéseket. Általában – ha nem új építésű társasház van szerencsénk kezelésünk alatt tudni, nem mi vagyunk az adott társasházban az első társasházkezelők. (Bár azért akad rá példa, ha ritka is.) Ennélfogva a többszöri váltások sajnálatos velejárója, hogy bizonyos iratok elvesznek, megrongálódnak, vagy csak másolat áll rendelkezésre. Vagy a múltban nem tett eleget valamilyen oknál fogva bizonyos kötelezettségeinek a társasházi közösség (például nem hozott létre SZMSZ-t, elmaradt egy elszámoló közgyűlés, stb.), és nem is létezik a szükséges dokumentum.

Ezeket a körülményeket a hitelt adó intézet nem veszi figyelembe, semmilyen körülmények között nem tekint el attól, hogy az általa előírt iratokat ne kérje be.

A másik idegtépő dolog a hitelígényles kapcsán a tartalmi és formai előírások betartatása a jegyzőkönyvekben. Általában kiadnak egy sablont a bankok, hogy mit és hogyan és azt milyen formában szeretnék viszontlátni a közgyűlési határozatokban, de még néha azt is visszadobják javításra, mert időközben átgondolták, és még kellené egy-két kiegészítés vagy módosítás. Ez természetesen egy újabb közgyűlést fog eredményezni, ami meghosszabbíthatja az eljárást.

Viszont ami az ósz hajszalakat eredményezi, hogy korábban keletkezett jegyzőkönyvek határozatait nem fogadják el, mert álláspontjuk szerint nem elfogadható, nem felel meg a bank előírásainak. Ilyenkor mindig meg szoktam kérdezni, hogy a hitelfelvétel feltétele-e a jövőbe látás vagy a gondolatolvasás, hogy tudjuk előre, mondjuk, ma, hogy 2018-ban milyen formátumú, tartalmú határozatokat hozunk, de általában válasz nélkül maradok. És tart-hatunk megint egy újabb közgyűlést, amin a bank szája íze szerint megfogalmazott határozatokat meghozhatjuk, vagy korrigálhatjuk előző kollégáink hiányosságait vagy a jövőbelátás hiányának következményeit.

Összefoglalva, tehát ha a közösség már elhatározta magát, és élni szeretne a hitelfelvétel lehetőségével, már magát a hitelígénylesi procedúrát is nagyon figyelmesen elő kell készíteni. Meg kell arról győződni, hogy a társasház hitelképes-e, azaz van-e megfelelő tartalékképzése az önerő biztosításához, illetve rendelkezik-e azon dokumentumokkal, iratokkal, melyek a hitelfelvételt lehetővé teszik. Ha igen, akkor „csak” össze kell őket szedni és benyújtani, ha viszont nincsenek, akkor azokat pótolni vagy módosítani kell, ami igen sok időt igénybe tud venni, és ezzel mindenképpen számolni kell.

De ha ezen is túl vagyunk, akkor már tényleg minden valójában is rendben lesz, és indulhat a kivitelezés, már, ha ezt a fajta finanszírozási formát egyáltalán a kivitelező is elfogadja.