

A pénzügyi szervezetek által Magyarország területén finanszírozott ingatlantranzakciós adatokra vonatkozó felügyeleti jelentés kitöltésére vonatkozó részletes előírások

**I.
Általános szabályok**

1. Kapcsolódó jogszabályok, fogalmak

A felügyeleti jelentés teljesítése során alkalmazandó jogszabályok körét az 1. melléklet 1. pontja, a felügyeleti jelentésben és a kitöltési előírásokban használt fogalmakat az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

2. A felügyeleti jelentés tartalmi követelményei

- 2.1. A felügyeleti jelentésben azokra – a pénzügyi szervezet által ténylegesen, a tárgyidőszakban megkötött hitel- és lízingszerződéssel finanszírozott – a Magyarország területén lévő, az adásvétel tárgyát képező, a finanszírozás során a hitel- és lízingszolgáltató és egyúttal fedezetbe vont lakóingatlan-fedezetre (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozóan kell adatot szolgáltatni, amelyet a pénzügyi szervezet a finanszírozáshoz kapcsolódó értékbecslésekből megismert.
- 2.2. A tábla oszlopait – az Ingatlanokról szóló részletes információkat – az adatszolgáltató a finanszírozás során megismert, a finanszírozáshoz kapcsolódó értékbecslések alapján tölti ki.
- 2.3. A felügyeleti jelentésben felhasználandó kódokat, valamint a kitöltést segítő módszertani útmutatást tartalmazó technikai segédlet az MNB a honlapján teszi közzé.

**II.
A felügyeleti jelentésre vonatkozó részletes szabályok**

1. Az ingatlantranzakciók során megismert lakóingatlan-fedezetekre vonatkozó mezők felépítése

1.1. A felügyeleti jelentésben kitöltendő mezők/lakóingatlanadatok csoportosítása:

Lakóingatlanok adatainak csoportosítása I. - VIII.							
I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.
Ingatlan	Tranzakció adatai	Ingatlan beazonosítása	Telek adatok	Beépítési lehetőségek	Ingatlan alapterületi adatok	Épület adatok	Lakás adatok
a1)	b1) - b8)	c1) - c13)	d1) - d10)	e1) - e6)	f1) - f10)	g1) - g20)	h1) - h11)

1.2. A mezők kitöltésekor az Ingatlan alaptípusa (a1) mezőben megadott kódérték határozza meg az adott Ingatlanra jellemző kitöltendő adatokat. Amennyiben az ingatlan alaptípusa (a1) mezőben a LAK vagy – a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja alapján alkalmazott statisztikai alapú értékelés esetében – az S_LAK kezdetű kódok bármelyike kerül megadásra, úgy a lakásra vonatkozó oszlopok töltendők ki, amennyiben pedig a LAKOHAZ_ kezdetű kódok kerülnek megadásra, úgy a lakóházakra vonatkozóan kell kitölteni az egyes mezőket. A felügyeleti jelentés kötelező, tilos és az adatszolgáltató által opcionálisan töltendő mezőket tartalmaz. A kötelező és tilos mezőket az alábbi táblázat mutatja:

	Az alábbi oszlopok kitöltése kötelező	Az alábbi oszlopok kitöltése tilos
Lakások (társasházi, szövetkezeti) esetében:	a1)-b6), b8)-c2), c5), c7)-d1), f2), g4), g5), g9), g13), g17), h3), h4), h6)	d2)-f1), g1), g6)-g8), g10)-g12), g14)-g16)
Lakóházak esetében:	a1)-b6), b8)-c2), c5), c7)-c9), c11)-d2), d4), d8), f3), f8)-f10), g2), g4)-g11), g13)-g15)	c10), f2), g17)-g19), h1)-h11)
	A felsorolásban nem szereplő mezők kitöltése opcionális (így üresen is hagyható)	

2. Az egyes mezőkben jelentendő adatok

2.1. Tranzakció adatai

b1) Ingatlan azonosító

Az adatszolgáltató belső egyedi azonosítója, amely egyértelműen azonosítja az Ingatlant.

b2) Ingatlantranzakció dátuma

Az Ingatlan adásvételi szerződésének dátumát szükséges megadni.

b3) Finanszírozás dátuma

Az Ingatlan adásvételéhez kapcsolódó finanszírozás, azaz a hitel- és lízingszerződés dátumát szükséges megadni.

b4) vételár (bruttó)

Az Ingatlan bruttó vételárát szükséges megadni a b5) mezőben meghatározott devizanemben.

b6) Hitel- és lízingazonosító

Az ingatlantranzakcióhoz kapcsolódó hitel-és lízing HITREG instrumentum azonosítója, amelyet az adatszolgáltató alkalmaz. Ha az adatszolgáltató a 35/2018. (XI. 13.) MNB rendelet szerinti HITREG adatszolgáltatás (a továbbiakban: HITREG adatszolgáltatás) benyújtásra kötelezett, úgy az itt jelentett azonosítónak meg kell egyeznie a HITREG adatszolgáltatás INSTR táblájában szereplő INSTR_AZON mezőben megadott értékkel. Amennyiben az adatszolgáltató HITREG adatszolgáltatást nem teljesít, úgy ebben a mezőben a hitel- és lízingszerződés egyedi azonosítóját kell megadnia.

b7) HITREG fedezet azonosító

Akkor töltendő kötelezően, ha az adatszolgáltató a HITREG adatszolgáltatás benyújtására kötelezett, és a finanszírozott ingatlan fedezetként szerepel a hitel- és lízingügyletben. A mezőben a HITREG adatszolgáltatás HITREG FEDE táblájában megadott fedezet azonosítót (FED_AZON) kell megadni. Amennyiben a HITREG fedezetazonosító megegyezik a b8) mezőben jelentendő fedezetazonosítóval, mindkét mezőben ugyanazt az azonosítót kell megadni.

b8) Fedezetazonosító

A fedezet adatszolgáltatónál alkalmazott egyedi azonosítója. Mivel a felügyeleti jelentés az adásvétel és a finanszírozás tárgyát képező, a finanszírozás során fedezetbe is vont Ingatlanra vonatkozik, a fedezetazonosítót mindenképpen meg kell adni.

2.2. Az Ingatlan beazonosítása

c1) tulajdoni hányad számláló

c2) tulajdoni hányad nevező

Az Ingatlan tulajdoni lap szerinti tulajdoni hányad számlálójában, illetve nevezőjében szereplő értéket szükséges megadni az Ingatlant megvásárló vevő(k) együttes tulajdoni hányada tekintetében.

c3) A közös tulajdonjog jogilag rendezett?

A mezőben meg kell adni, hogy osztatlan közös tulajdon esetén rendezett-e jogilag a közös tulajdon. A mezőben az alábbi értékek valamelyikét kell megadni:

- rendezett
- nem rendezett
- nem osztatlan közös tulajdon.

Az adatszolgáltatás szempontjából jogilag rendezettnek tekintendő az Ingatlan, ha rendelkezésre áll az összes tulajdonos által elfogadott, ügyvéd vagy közjegyző által ellenjegyzett használati megállapodás, mely a jogutódokra is kiterjed, valamint pontosan meghatározza és körülírja az ingatlanrészeknek a tulajdonosok tulajdoni hányada szerinti arányban való közös és kizárólagos használatát.

A területi alapú használati megállapodás kötelező eleme a vázrajz/alaprajz, mely alapján jelöléssel egyértelműen beazonosíthatók a tulajdonosok által használt és birtokolt osztatlan közös tulajdonú ingatlan részei. A rendezettség további kötelező feltételei a közművek önálló közműórákkal/almérőkkel való mérhetősége.

c4) fennmaradó terhek

A mezőben azon bejegyzések megadása szükséges, melyek a tulajdonosváltást követően is fennmaradnak. Amennyiben a mezőben több érték egyidejű megjelölése szükséges, úgy azokat a zárójelben szereplő értékekkel, „-” elválasztó jellel elválasztva kell megadni.

c11) szint

Ebben a mezőben kell megadni, hogy a lakás hányadik szinten helyezkedik el az épületben.

c12) részleges helyrajzi szám

Szabad szöveges mező, melyet az alábbi szabályoknak megfelelően szükséges kitölteni:

- amennyiben a helyrajzi számban lévő utolsó számjegye nem 0, akkor az utolsó számjegy helyett x-et,
- amennyiben a helyrajzi számban lévő utolsó számjegye 0, akkor a 0 és a megelőző számjegy helyett is x-et,
- amennyiben a helyrajzi szám egy számjegyű, akkor a számjegy helyett x-et kell beírni.

c13) ingatlan típus

A szabad szöveges mezőben az Ingatlan tulajdoni lapján (tulajdoni lap I. rész, megnevezés oszlopban) szereplő ingatlan típust kell megadni.

2.3. Telek adatok

d2) közművesítettség

Kizárólag saját telekkel rendelkező Ingatlan esetében kell megadni. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti közmű fogalomba tartozó közművek közül vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás, villamosenergia-ellátás rendelkezésre áll-e az ingatlanon? A mezőben az alábbi értékek valamelyike jelentendő:

- összközműves (villamosenergia-, gáz-, víz-ellátás, szennyvízelvezetés közműhálózatról),
- részleges (villamosenergia, víz-, gáz-ellátás közműhálózatról),
- részleges (villamosenergia, víz-ellátás közműhálózatról),
- részleges (villamosenergia-ellátás közműhálózatról),
- nincs közműellátás,
- egyéb.

d3) összközművesíthetőség

A mezőben „I” értéket kell megadni, amennyiben az ingatlan a vezetékes vízellátó, szennyvízelvezető, gázellátó, villamosenergia-ellátó hálózatra nem csatlakozott, de azok mindegyike az ingatlan előtt rendelkezésre áll, azaz a rácsatlakozás lehetősége biztosított. Egyéb esetben (azaz, ha nem lehet összközművesíteni) az „N” érték megadása szükséges.

d4) közterületkapcsolat

A mezőben „I” értéket kell megadni, amennyiben az Ingatlan közterületről közvetlenül megközelíthető. Egyéb esetekben az „N” érték megadása szükséges.

d8) telek területe

A telek területének méretét a tulajdoni lap alapján (tulajdoni lap I. rész, terület oszlopban szereplő adat), m²-ben szükséges megadni.

2.4. Beépítési lehetőségek

e1) építési övezet

A beépítésre szánt vagy beépített területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészekben a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolást szükséges megadni.

e6) tilalommal, korlátozással érintett

Amennyiben a telek tilalommal, egyéb korlátozással nem érintett, akkor a mezőben „nem” értéket kell jelenteni, ha bármilyen korlátozással érintett, akkor ennek rövid szöveges összefoglalása szükséges.

2.5. Ingatlan alapterületi adatok

f1) összes bruttó alapterület

Az OTÉK 1. melléklet 18. pontja szerinti bruttó alapterület.

f2) alapterülete a földhivatali nyilvántartás szerint

A tulajdoni lapon (tulajdoni lap I. rész, terület oszlop) szereplő adat.

f3) összes nettó alapterület

Az OTÉK 1. melléklet 88. pontja szerinti nettó alapterület.

f4) összes hasznos alapterület

Az OTÉK 1. melléklet 46., 46a. pontja szerinti összes hasznos alapterület.

f5) ebből pinceszinti vagy alagsori nettó alapterület

Az OTÉK 1. melléklet 1. és 2. pontja szerinti alagsori vagy az OTÉK 1. melléklet 99. és 100. pontja szerinti pinceszinti területek.

f6) ebből tetőtéri nettó alapterület

Az OTÉK 1. melléklet 126. pontja szerinti tetőtéri terület.

f7) ebből tetőtéri hasznos alapterület

Az OTÉK 1. melléklet 46. pontja és 126. pontja alapján az összes hasznos tetőtéri alapterület.

f9) főépületen kívüli melléképületek nettó alapterülete

A jogilag rendezettnak tekinthető melléképületek nettó alapterülete.

f10) redukált alapterület

Az a számolt alapterület, amely a jogilag rendezettnak tekinthető nettó alapterületi redukálást (egyneműsítést) követően került meghatározásra, figyelembe véve az egyes épületek, épületrészek és helyiségek jellegére, műszaki állapotára alkalmazható redukció %-os arányát.

2.6. Épület adatok (Társasházi lakás esetén a társasház épületére vonatkozik)**g1) funkció**

Az épület aktuális funkciója, használaton kívüli épület esetén az a funkció, amelynek az ellátására jelentősebb átalakítás nélkül alkalmas lenne.

g14) szintszám

Az épület szintszáma – földszint + emeletek – megadása szükséges (lakóház ingatlan alaptípus esetén).

g15) szobaszám**g16) félszobák száma**

A természetbeni állapotnak megfelelően szükséges megadni.

g18) társasházi szintszám

A társasházi épület szintjei számának – földszint + emeletek – megadása szükséges (lakás ingatlan alaptípus esetén).

g19) lakásszám

A társasházban lévő lakások száma.

g20) kockázat

Ha nincs az ingatlant veszélyeztető kockázat, akkor a mezőben „N” értéket kell megadni. Amennyiben van az ingatlant veszélyeztető kockázat (árvíz, löszfal stb.), úgy a mezőben „I” értéket kell megadni.

2.7. Lakás adatok**h9) zárószint-e**

Amennyiben a lakás az épület zárószintjén található, azaz felette már nincs további használt lakó/egyéb szint akkor a mezőt „I” értékkel kell feltölteni, ellenkező esetben „N” érték megadása szükséges.

h10) szobaszám**h11) félszobák száma**

A természetbeni állapotnak megfelelően szükséges kitölteni.