

Az anyagi biztosítékokra vonatkozó szabályok

I. Általános rendelkezések

1. A biztosítéokra vonatkozó szerződések megkötése és módosítása az állami foglalkoztatási szervként eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalok (a továbbiakban: kormányhivatalok) hatáskörébe tartozik.
2. A biztosíték nyilvántartása és kezelése a kormányhivatalok feladata. A biztosítékra vonatkozó dokumentumokból egy eredeti példányt a kormányhivatal őriz.
3. A biztosíték (garancia) jogosultjaként minden esetben a kormányhivatalt- kell megjelölni.
4. A biztosítékkal kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget a pályázó viseli. *(Kivételt képeznek ez alól azok az esetek, amikor az igényelt támogatás a 20 millió Ft-ot meghaladja, vagy értékhatártól függetlenül, ha gyanú merül fel a becsült érték tekintetében, mert ekkor a pályázatok értékelése során eljáró kormányhivatalok a nyertes pályázók által az ingatlanjelzálog fedezethez benyújtott értékbecsléseket megbízott ingatlan-értékbecslők által felülvizsgálják, amelyek költsége már nem a pályázót terheli.)*
5. A pályázati felhívásnak és útmutatónak megfelelően a támogatási összeg és annak járulékai erejéig szövegezően a következő biztosítékok fogadhatók el:
 - **pénzügyi intézmény által vállalt garancia,**
 - **ingatlan jelzálogjog,**

A fenti anyagi biztosíték (fedezet) formák egymást – a felhívásban megjelölt százalékoknak megfelelő érték-arányosítással – kiegészíthetik, illetve a biztosítékok egymással kombinálhatók. Fontos szempont, hogy kombinálás esetén is a támogatás mértékének megfelelő értékű anyagi fedezet álljon rendelkezésre a hatósági szerződés megkötésének időpontjáig. A fedezetkombinálás a kormányhivatallal való egyeztetés, jóváhagyás alapján történhet.

Amennyiben ingatlanról van szó, a 150%, amennyiben pénzügyi intézmény által vállalt garanciaszerződésről, a 120% arányos részének megfelelő összeg jelentheti a fedezetet. Ezek egymást kiegészítik. Az adott fedezetfajta pályázatban megadott %-át (120 vagy 150) kell figyelembe venni, arányosítani. Pl. a fedezethez 30 %-nyi értékű az ingatlanfedezet, 70 %-nyi a pénzügyi intézmény által vállalt garancia fedezet, vagy fordítva, vagy bármilyen összetételben, hogy kiadja a kiírásban szereplő szükséges fedezetet.

Példa:¹

Kizárólag ingatlan, vagy pénzügyi intézmény által vállalt garancia szerződés fedezet felajánlása esetén:

Ha 10.000.000,- Ft összegű támogatás igénylése történik, akkor

- pénzügyi intézmény által vállalt garancia szerződés esetén: (támogatás összegének 120%-a)
10.000.000,- Ft* 1,2 = 12.000.000,- Ft összegű pénzügyi intézmény által vállalt garancia szerződés szükséges.
- ingatlanfedezet esetén: (támogatás összegének 150 %-a)
10.000.000,- Ft* 1,5 = minimum 15.000.000,- Ft forgalmi értékű ingatlanfedezet szükséges, erre az összegre kerül jelzálogjog bejegyzése az illetékes Kormányhivatal javára,

¹ Már jelzálogjoggal terhelt ingatlan felajánlása esetén továbbá számítási példa a 4. oldalon található!

Ingtalan és pénzügyi intézmény által vállalt garancia szerződés fedezet kombinálása esetén:

Ha 10.000.000,- Ft összegű támogatás igénylése történik, akkor például

- 5.000.000,- Ft-hoz: $5.000.000,- Ft * 1,5 =$ minimum 7.500.000,- Ft értékű ingatlan szükséges, erre az összegre kerül jelzálogjog bejegyzése az illetékes Kormányhivatal javára, továbbá
- a maradék 5.000.000,- Ft-hoz: $5.000.000,- Ft * 1,2 =$ 6.000.000,- Ft összegű pénzügyi intézmény által vállalt garancia szükséges,

vagy

- 7.000.000,- Ft-hoz: $7.000.000,- Ft * 1,2 =$ 8.400.000,- Ft összegű pénzügyi intézmény által vállalt garancia szerződés továbbá
- a maradék 3.000.000,- Ft-hoz: $3.000.000,- Ft * 1,5 =$ minimum 4.500.000,- Ft értékű ingatlan szükséges, erre az összegre kerül jelzálogjog bejegyzése az illetékes Kormányhivatal javára.

6. A választott biztosítékra vonatkozó megállapodás (szerződés) a hatósági szerződés (a továbbiakban: hatósági szerződés) elválaszthatatlan mellékletét képezi. **A biztosítéknak a hatósági szerződés aláírásakor, illetve hatályba lépésekor kell rendelkezésre állni. Ingatlan jelzálogjog biztosítékként való felajánlása esetén a támogatás folyósításnak feltétele a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése.**
7. **A biztosíték rendelkezésre állásának végső ideje: a hatósági szerződésben foglalt záró beszámoló Kormányhivatal által történő jóváhagyásának a napja, a kötelezettségek maradéktalan teljesítésének ellenőrzésével** - legkésőbb a fenntartási kötelezettséget követő 60. napig kell a Kedvezményezettnek biztosítania. A hatósági szerződésben szereplő záró beszámoló elkészítését és a kormányhivatal általi jóváhagyását követően - amennyiben a Kedvezményezett igazolja, hogy a jelzálogjog törlésének illetékét a területileg illetékes ingatlanügyi hatóságként eljáró kormányhivatal részére megfizette – a Kormányhivatal nyilatkozatával hozzájárul a jelzálogjog nyilvántartásból való törléséhez.

II. A pénzügyi intézmény által vállalt garanciaszerződés vonatkozó egyéb rendelkezések

1. A pályázó által megküldött, hitelintézet vagy pénzügyi vállalkozás által vállalt garanciaszerződést a kormányhivatal abban az esetben fogadhatja el biztosítékként, ha a következők szerepelnek a dokumentumon.
 - a) A garanciát vállaló pénzügyi intézmény adatai:
 - név,
 - cím,
 - adószám.
 - b) A megbízó (pályázó) adatai:
 - név,
 - cím,
 - c) Adószám, a hatósági szerződés száma,
 - d) A pénzügyi intézmény által vállalt garancia az odaítélt támogatási összeg 120%-ának megfelel.
 - e) A pénzügyi intézmény által vállalt garancia „feltétel nélküli és visszavonhatatlan”.
 - f) A pénzügyi intézmény által vállalt garancia futamideje, záróbeszámoló megküldését követő 60. nap,

g) A garanciát vállaló pénzügyi intézmény és a Kötelezett cégszerű aláírása, azaz a cégnyilvántartásban szereplő, aláírásra jogosultak aláírása.

Amennyiben a garanciát nem hitelintézet nyújtja, az csak akkor fogadható el, ha az azt vállaló pénzügyi vállalkozás megfelelő referenciával rendelkezik. Megfelelő referenciának tekintendő különösen, ha

- a garanciát vállaló pénzügyi vállalkozás legalább öt éve folytat garanciavállalási tevékenységet Magyarországon,
- e pénzügyi vállalkozás – igazolhatóan – korábban több különböző, az államháztartás valamely alrendszere terhére nyújtott támogatási konstrukció esetében garanciát vállalt különböző pályázók esetében, és
- az említett támogatások esetében legalább egy alkalommal garantórként teljesítenie is kellett a jogosult irányába, illetve e kötelezettségének teljesítése nem önhibájából maradt el.

Pénzügyi vállalkozás által vállalt garancia csak akkor fogadható el biztosítékként, ha az a 80 millió forintot nem haladja meg.

III. Ingatlan jelzálogra vonatkozó egyéb rendelkezések

1. A zálogtárgyak köre

a/ A jelzálogjog tárgya a Magyarország területén fekvő **forgalomképes ingatlan** lehet, amely az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként került bejegyzésre, helyrajzi számmal rendelkezik, értékkel bír, nem lakás céljára szolgál és a törvényben előírt adatait az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-ának 12. pontjában meghatározott definíció szerint: „*Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.*”

A szociális célra szolgáló helyiség fogalmába – e tárgykörben – azonban a lakóotthon nem tartozik bele tekintettel arra, hogy az rendeltetéséből adódóan – a szociális természetbeni ellátásokon belül – életvitelszerű lakhatási célokat szolgál.

A biztosítékként felajánlott ingatlan nem fogadható el, ha az ingatlanon az alábbi, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok vagy feljegyezhető tények szerepelnek:

- visszavásárlási és vételi jog, kivéve, ha e jogok jogosultja a jelzálog bejegyzéséhez jogosultságának érvényesítése esetére hozzájárul,
- törvényen vagy szerződésen alapuló haszonélvezeti jog, kivéve, ha a haszonélvezeti jog jogosultja hozzájárul
- végrehajtási jog,
- a tulajdonossal szemben megindított felszámolási eljárás, végelszámolás,
- kisajátítási eljárás megindítása,
- jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezeti károsodás ténye,

- bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom, ha az a biztosítékként felajánlott ingatlanra vonatkozik,
- elidegenítési és terhelési tilalom,
- árverés, nyilvános pályázat kitűzése,
- a zárlat, zár alá vétel, zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés,
- tulajdonjog fenntartással történt eladás, kivéve, ha az eladó a jelzálogjog bejegyzéséhez hozzájárul,
- perfeljegyzés.

Amennyiben az adott ingatlan tulajdoni lapján el nem bíralt bejegyzési kérelem szerepel széljegyként, a pályázót fel kell hívni arra, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló, a földhivatal érkeztető pecsétjével ellátott okiratokat a szerződéskötéshez csatolja. A kormányhivatal a bejegyzési kérelmek tartalma alapján egyedileg mérlegelheti, hogy az elintézetlen bejegyzési kérelem akadályát képezi-e az ingatlan biztosítékként történő elfogadásának.

Amennyiben a felajánlott ingatlan már jelzálogjoggal terhelt, de a jelen támogatással kapcsolatban a 150 %-os mértékű fedezeten kívüli mértékkel együtt a terhelés nem éri el az ingatlan forgalmi értékének 75 %-át, terhelt ingatlan is elfogadható biztosítékként úgy, hogy a támogató jelzálogjogát a 2. ranghelyen jegyzik be.

Példa:

1.)

- Amennyiben az igényelt munkahelyteremtő támogatás összege: 10.000.000,- Ft,
- továbbá a felajánlott ingatlanon már van például 5.000.000,- Ft összegig jelzálogjog bejegyzés (legfeljebb 1. ranghelyen):

ez esetben a fedezetként **felajánlott ingatlan értékének minimum 26.670.000,- Ft-nak kell lennie.**

$(15.000.000,- \text{ Ft} + 5.000.000,- \text{ Ft}) / 0,75 = 26.670.000,- \text{ Ft.}$

2.)

- Ingatlan értékbecsléssel igazolt értéke: 25.000.000,- Ft,
- Már a tulajdoni lapon szereplő terhelés értéke 1. ranghelyen: 8.000.000,- Ft,

Ebben az esetben a számítás a következőképpen történik:

Az ingatlan értékbecslés szerinti értékének 75%-áig fogadható el összesen terhelés, ezért $25.000.000,- \text{ Ft} * 0,75 = 18.750.000,- \text{ Ft}$.

Ebből le kell vonni a már bejegyzett terhet, a 8.000.000,- Ft-ot.

Tehát a $18.750.000,- \text{ Ft} - 8.000.000,- \text{ Ft} = 10.750.000,- \text{ Ft}$ terhelés a megengedett maximálisan, **ami azt jelenti, hogy az igénylendő támogatás ez esetben maximum: 10.750.000,- Ft / 1,5 = 7.166.667,- Ft lehet.** (150%-os fedezet felajánlás miatt)

2. Az ingatlanfedezet ellenőrzése

A kormányhivatal megvizsgálja a pályázó által felajánlott ingatlan 3 munkanapnál nem régebbi elektronikus tulajdoni lapját, valamint az értékbecslést.

A kormányhivatal fenntartja a jogot az ingatlan értékbecslésének felülvizsgálatára, ebben az esetben kormányhivatal által megbízott szakértő véleményét kell figyelembe venni.

Az értékbecslésre vonatkozó szakvéleménynek meg kell felelnie a hatályos jogszabályi előírásoknak, így a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletben és 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltaknak.

Abban az esetben, ha az igényelt támogatás a 20 millió Ft-ot meghaladja, vagy értékhatártól függetlenül, ha gyanú merül fel a becsült érték tekintetében, akkor a pályázatok értékelésében eljáró kormányhivatalok, a nyertes pályázók által az ingatlanjelzálog fedezethez benyújtott értékbecsléseket megbízott ingatlan-értékbecslők által felülvizsgálhatják. Ennek költsége nem a pályázót terheli.

A hivatalos értékbecsléssel (szakvéleménnyel) kapcsolatos főbb tartalmi és formai követelmények:

A szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

Az értékelési szakvéleménynek feltétlenül tartalmaznia kell az alábbiakat:

- az ingatlan azonosítását;
- a meghatározott értékek alapján a forgalmi értékre vonatkozó javaslatot;
- az értékelés készítésének időpontját;
- az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását;
- az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására;
- az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat,
- az ingatlan tulajdoni lapjának másolatát, vagy az erről készített másolatot,
- az ingatlant bemutató külső és belső fotókat.

3. A tulajdoni lap ellenőrzése

Minden esetben vizsgálni kell, hogy az ingatlan alkalmas-e jelzálogjog bejegyzésére, különös figyelemmel arra, hogy a felajánlott ingatlan a tulajdoni lap szerint a kedvezményezett tulajdonában áll-e. Abban az esetben, ha az ingatlanon más vagy több személy tulajdonjoga, illetve haszonélvezeti joga áll fenn, olyan jelzálogszerződést kell kötni, amelyet valamennyi tulajdonostárs, illetve haszonélvező zálogkötelezettként aláír. Alaposan vizsgálni kell a következőket:

- a) A tulajdoni lap kiállításának dátumát,
- b) Az adott ingatlanon olyan bejegyzés(ek) szerepel(nek)-e, amely(ek) miatt az ingatlan biztosítékként nem fogadható el (lásd 1. pont).
- c) Abban az esetben, ha a pályázó olyan ingatlant ajánl fel, amely nem képezi kizárólagos tulajdonát, olyan jelzálogszerződés kerül megkötésre, amelyben zálogkötelezettként és kedvezményezettként is, a pályázót kell tüntetni.
- d) Abban az esetben, ha a pályázó olyan ingatlant ajánl fel, amely egyáltalán nem képezi tulajdonát, olyan jelzálogszerződés kerül megkötésre, amelyben zálogkötelezettként a tulajdonos(oka)t kell feltüntetni, kedvezményezettként pedig a pályázót.

4. A fedezet átváltása

Ingatlanok cseréje esetén az újonnan felajánlott ingatlan elfogadására a kormányhivatal beleegyezésére van szükség.

5. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

A bejegyzés iránti kérelmet a jelzálogszerződés megkötését követően az azt ellenjegyző jogi képviselő (ügyvéd vagy jogtanácsos) benyújtja az illetékes földhivatalhoz. A bejegyzési, módosítási, törlési eljárással kapcsolatos adminisztrációs kötelezettségek és költségek a zálogkötelezettet/kedvezményezettet terhelik. A támogatás folyósításának feltétele a jelzálogjog bejegyzéséről szóló határozat megléte.

Figyelem!

A fent leírt fedezeten túl a Kedvezményezettnek biztosítania kell valamennyi – jogszabály alapján beszedési megbízással megterhelhető – fizetési számlájára vonatkozóan, a támogató javára szóló beszedési megbízás benyújtására vonatkozó felhatalmazó nyilatkozatot a pénzügyi fedezethiány miatt nem teljesíthető fizetési megbízás esetére a követelés legfeljebb harmincöt napra való sorba állítására vonatkozó rendelkezéssel együtt.

....., 201.... évhó nap

PH

.....
Pályázó cégszerű aláírása