**Az anyagi biztosítékokra vonatkozó szabályok**

# I. Általános rendelkezések

1. A biztosítékra vonatkozó szerződések megkötése és módosítása az OFA Nonprofit Kft. hatáskörébe tartozik.
2. A biztosíték nyilvántartása és kezelése az OFA Nonprofit Kft. feladata. A biztosítékra vonatkozó dokumentumokból egy eredeti példányt az OFA Nonprofit Kft. őriz.
3. A biztosíték (garancia) jogosultjaként minden esetben az OFA Nonprofit Kft-t kell megjelölni.
4. A biztosítékkal kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget a pályázó viseli.
5. A pályázati felhívásnak és útmutatónak megfelelően a támogatási összeg és annak járulékai erejéig szólóan a következő biztosítékok fogadhatók el:

* hitelintézet által vállalt garancia,
* biztosító, hitelintézet által vállalt készfizető kezesség,
* ingatlanra bejegyzett jelzálogjog.

1. A biztosítéknak:

* a támogatói okirat kiadását követő 60 napon belül kell rendelkezésre állni amennyiben a pályázó előleget igényel, indokolt esetben, a támogatott kérelmére a határidő egyszer 60 nappal meghosszabbítható,
* legkésőbb az első szakmai és pénzügyi elszámolás benyújtásáig kell rendelkezésre állni amennyiben a pályázó nem igényel előleget.

Ingatlan jelzálog biztosítékként való felajánlása esetén a támogatás folyósításának feltétele a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése.

1. A biztosíték rendelkezésre állásának végső ideje: a fenntartási kötelezettséget követő 90. nap. A támogatói okiratban szereplő záró beszámoló elkészítését és az OFA Nonprofit Kft. általi jóváhagyását követően - amennyiben a Kedvezményezett igazolja, hogy a jelzálogjog törlésének illetékét a területileg illetékes ingatlanügyi hatóságként eljáró kormányhivatal részére megfizette - az OFA Nonprofit Kft. nyilatkozatával hozzájárul a jelzálogjog nyilvántartásból való törléséhez.

# II. Hitelintézet által vállalt garanciaszerződés vonatkozó egyéb rendelkezések

A pályázó által megküldött, hitelintézet által vállalt garanciaszerződést az OFA Nonprofit Kft. abban az esetben fogadhatja el biztosítékként, ha a következők szerepelnek a dokumentumon:

1. A garanciát vállaló hitelintézet adatai:

* elnevezés,
* cím,
* adószám.

1. A megbízó (pályázó) adatai:

* elnevezés,
* cím,
* adószám.

1. A hitelintézet által vállalt garancia az odaítélt támogatási összeg 110 %-ának megfelel.
2. A hitelintézet által vállalt garancia „feltétel nélküli és visszavonhatatlan”.
3. A hitelintézet által vállalt garancia futamideje, a fenntartási kötelezettséget követő 90. nap.
4. A garanciát vállaló hitelintézet és a Kötelezett cégszerű aláírása, azaz a cégnyilvántartásban szereplő, aláírásra jogosultak aláírása.

# III. Biztosító, hitelintézet által vállalt készfizető kezességre vonatkozó egyéb rendelkezések

A pályázó által megküldött, biztosító vagy hitelintézet által vállal készfizető kezességet az OFA Nonprofit Kft. abban az esetben fogadhatja el biztosítékként, ha a következők szerepelnek a dokumentumon:

1. A kezességet vállaló hitelintézet adatai:

* elnevezés,
* cím,
* adószám.

1. A megbízó (pályázó) adatai:

* elnevezés,
* cím,
* adószám.

1. A biztosító, hitelintézet által vállalt készfizető kezesség az odaítélt támogatási összeg 110 %-ának megfelel.
2. A biztosító, hitelintézet által vállalt készfizető kezesség „feltétel nélküli és visszavonhatatlan”.
3. A biztosító, hitelintézet által vállalt készfizető kezesség futamideje, a fenntartási kötelezettséget követő 90. nap.
4. A készfizető kezességet vállaló biztosító, hitelintézet és a Kötelezett cégszerű aláírása, azaz a cégnyilvántartásban szereplő, aláírásra jogosultak aláírása.

# IV. Ingatlan jelzálogra vonatkozó egyéb rendelkezések

1. ***A zálogtárgyak köre***

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. Ha a pályázó jelzálogot jelöl meg biztosítékként, összesen legfeljebb három ingatlan szolgálhat a jelzálogjog fedezeteként.

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.

Nem lehet zálogtárgy olyan ingatlan, melyet korábban hazai- vagy uniós támogatásból került beszerzésre, felépítésre és fenntartási kötelezettség terheli.

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 - abban az esetben, ha a biztosítékként felajánlott ingatlan egyben a beruházás helyszíne is,
* 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.

Biztosíték lehet a támogatás összegének 140%-át kitevő forgalmi értéken megállapított első ranghelyű jelzálogjog, a fenntartási kötelezettség végét követő 90 napig fennállóan.

1. ***Az ingatlanfedezet ellenőrzése***

Az OFA Nonprofit Kft. megvizsgálja a pályázó által felajánlott ingatlan 3 munkanapnál nem régebbi e-hiteles elektronikus tulajdoni lapját, valamint az értékbecslést.

Az OFA Nonprofit Kft. fenntartja a jogot az ingatlan értékbecslésének felülvizsgálatára, ebben az esetben az OFA Nonprofit Kft. által megbízott szakértő véleményét kell figyelembe venni.

Az értékbecslésre vonatkozó szakvéleménynek meg kell felelnie a hatályos jogszabályi előírásoknak, így a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletben és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 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 nyertes pályázók által az ingatlanjelzálog fedezethez benyújtott értékbecsléseket az OFA Nonprofit Kft. által megbízott ingatlan-értékbecslők 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.

1. ***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 haszonélvezeti joga áll fenn, olyan jelzálogszerződést kell kötni, amelyet valamennyi haszonélvező zálogkötelezettként aláír. Alaposan vizsgálni kell a következőket:

1. A tulajdoni lap kiállításának dátumát,
2. Az adott ingatlanon olyan bejegyzés(ek) szerepel(nek)-e, amely(ek) miatt az ingatlan biztosítékként nem fogadható el (lásd 1. pont).
3. 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.
4. 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.
5. ***A fedezet átváltása***

Ingatlanok cseréje esetén az újonnan felajánlott ingatlan elfogadására az OFA Nonprofit Kft. beleegyezésére van szükség.

1. ***Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés***

A bejegyzés iránti kérelmet a jelzálogszerződés megkötését követően be kell nyújtani 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, valamint a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése.

***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.**