

Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet
6077 Orgovány, Kölcsey u. 2/a.

PROJEKT-hitelezés szabályzata
Társasházépítési projekt
Egyedi ingatlan építési, fejlesztési projekt

Projekt típusa, jellemzője: Értékestés céljára lakóingatlan vagy más célú ingatlan (üdülő) építés – társasház vagy egyedi építmény

Jóváhagyta: 7/2/2006.05.04/ sz. IG határozat
Módosítva és egységes szerkezetben jóváhagyva: 5/7/2007.03.23 IG

A szabályzat célja

Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet által értékesítés céljára történő lakó- vagy más célú egyedi ingatlan építés, vagy kialakítás – jellemzően társasház – finanszírozásának szabályozására hozta létre a szabályzatot.

A Szabályzat előírásai szerint hitelezi az építő kölcsönigénylőket.

A finanszírozás: projektfinanszírozás, arra tekintettel, hogy ügyfél általános esetben a (lakó)ingatlan értékesítéséből képes megfizetni a kölcsönt, továbbá, hogy a kölcsön alapvető – esetleg kizárólagos/egyedüli - fedezete az építendő és értékesíteni szándékozott (lakó)ingatlan.

Ahol a szabályzat lakóingatlant jelöl meg, ha kifejezetten nem történik utalás más célú ingatan is értendő, - így üdülő, iroda, üzlet stb. ingatlanok is, jellemzően társasház ingatlanok, több önálló albetétesítendő egységgel.

A Szabályzatban nem érintett kérdéseket az általános kockázatvállalási, adósminősítési, fedezetértékelési, hitelezési szabályzatok tartalmazzák.

Kölcsönigénylő személye

Értékestés céljára lakást/ingatlant építő vállalkozás, szervezet, személy.

Kölcsönigénylés

A kölcsönnyújtásról feltételeit meg kell ismertetni az ügyféllel.

Ügyfélnek a kölcsönigényléskor meg kell felelnie a legalapvetőbb követelménynek, vagyis a projekt **önerő-hitel-fedezet** alapvető kritériumainak. Ennek előzetes mérlegeléséről tájékoztatja ügyfelet „Projekthitelek fedezeti szükséglete a projektingatlanon felül az önerő és vevőállomány függvényében” megnevezésű kimutatás/táblázat. A táblázat a Szabályzat melléklete.

A kimutatás arról ad tájékoztatást, hogy a különböző arányú önerő és hitel mellett – figyelembe véve a szerződött és a Takarékszövetkezet által is elfogadott esetleges vevőállományt – milyen kiegészítő fedezetet kíván meg esetlegesen a Takarékszövetkezet a projektingatlanon felül. (A projektingatlan Takarékszövetkezetre engedményezett árbevételén felül.)

Általános esetben 50%-os – beépített - önerő esetén kiegészítő fedezetet nem kíván meg a Takarékszövetkezet. Ettől a mértéktől nagyobb önerő hányadot is jogosult azonban előírni a kölcsön feltételként az egyes esetekben, - különösen a vevőállományra és az Adósminősítésre tekintettel.

A kiegészítő fedezet mértékét a melléklet szerinti táblázat rögzíti az egyes esetekben. A kiegészítő fedezet mértéke az önerő mértékén túl függ a vevőállománytól is. A kiegészítő fedezet ingatlanfedezet lehet, legfeljebb a kiegészítő fedezet 20%-áig más fedezet.

A kölcsön igénylése az általános kölcsönigénylő nyomtatványon történik az általános iratbenyújtási kötelezettség mellett. (Cégadatok, építési okiratok.)

A kölcsön igényléséhez be kell nyújtani a szabályzat mellékletét képező költségvetés/költségkimutatást is. (Excel formátum.) Ki kell mutatni a társasház (építmény) egyes ingatlaninak egységeit, tervezett bruttó eladási árát. Az esetleges meglévő vevőállományt dokumentálni kell. A befizetett vevői összegekkel el kell számolni, a Takarékszövetkezethez be kell fizetni, - a befizetés hiányában csökkenti az önerőt.

Önerő

Az önerő a projekt kölcsönigénylés-kori értéke csökkentve a projekt-tartozásokkal. (szállítókkal, felhasznált vevői előlegekkel)

Fedezetértékelés

A fedezetértékelés a kölcsönigénylés-kori állapot figyelembevételével történik.

A projekt fedezetértékelése lehet **egyszerűsített**, - ekkor az önerőre és a kiegészítő fedezetre hivatkozással csak az előterjesztésben kell megjelölni, hogy megfelel a jelen szabályzatnak. Ez a fedezetértékelési eljárás a projekt-vállalkozásoknál, vagy a projekt-vállalkozásokra jellemző mérlegállapotot tükröző vállalkozásoknál követendő eljárás.

Amennyiben a vállalkozás nem csak a projekt jellemzőit tükrözi a szubjektív megítélés és döntéshozói állásfoglalás rögzíti a fedezetértékelés további elemeit.

Az adósminősítéstől függően a fedezeti értéknek A-B-C-D Adósminőségi kategóriáktól függően el kell érni a 100%-110%-120%-130%-os mértéket a hitelezhetőség érdekében. A fedezetértékelésnél tehát nem kell alkalmazni az általános fedezetértékelési szabályzat előírásait, ha a vállalkozás meghatározó jellemzője a projekt. Amennyiben nem csak a projekt a meghatározó elem, úgy az adósminősítés szerinti fedezet-igény a meghatározó.

Adósminősítés

Új cég, un.: projektcég esetén az adósminősítés az általános adósminősítési rendszerben az üzleti terv számaival minősíthető alapvetően és kizárólagosan, a projekt kifutása szerinti időpontra. Az adósminősítés az önerő függvényében alakul a következők szerint:

10% önerőig „D” adósminősítés,
20% önerőig „C” adósminősítés,
30% önerőig „B” adósminősítés,
30% önerő felett „A” adósminősítés.

Nem projektcég esetén az általános adósminősítési szempontok szerint minősíthető az Ügyfél, azzal, hogy a projekt árbevétel engedményezett összegként kezelheti az eladhatóság és a felépítés kockázatát is figyelembe véve. (Fedezetértékelési szabályzat vonatkozó feltételt figyelembe véve.)

Kölcsön engedélyezés szempontja

A kölcsön engedélyezése esetén külön szempontként veendő figyelembe a meglévő vevőkkel történő kapcsolatfelvétel.

A meglévő vevőknek tudomásul kell venni a projekthitelt és azt a tényt, hogy a projekthitel/más hitel terheli a projektből a vevő által vásárolt ingatlanrészt, önálló ingatlant. Az egyes vevőkkel történő egyeztetés és elszámolás mindenkor lényege, hogy az adott ingatlan vételárának a Takarékszövetkezet részére történő megfizetése esetén a takarékszövetkezet a jelzálogjogától tehermentesíti a vevő által vásárolt ingatlant/ingatlanrészt/albetétes ingatlant.

Ügyféllimit

A projektnél az ügyféllimit a projektre nyújtható/engedélyezhető kölcsön.

A teljes ügyféllimit az általános szempontok szerinti.

Ha a projektet előtt már került meghatározásra ügyféllimit, a projektre nyújtható kölcsön a limitet növeli.

A kölcsön folyósítása

A kölcsön első folyósítása az engedélyezést és szerződéskötést követően az önerő és egyéb eseti feltételek rendbenléte, a jelzálogjog belátható rendbenléte setén történhet. Feltétel továbbá a már meglévő vevőkkel a kapcsolatfelvétel, a vételár engedményezés létrejötte.

A folyósítás részletekben, az építés haladványa szerint történhet.

A folyósítás összege kettős folyósítási szempont és számítás szerinti összegből számítható. A folyósítás lehet utó- és előlegfinanszírozás. Az utófinanszírozás az önerőn kívül a szállítók által már elvégzett munkák finanszírozása és a következő munkálatok előleg-finanszírozása. Az előleg összegét egyedi esetben a CB 2 tagja egyhangú döntéssel jogosult engedélyezni, általános esetben a kölcsön 15%-a.

A folyósítások következtében kialakult beépített értéknek tükröződnie kell az építés költségvetésének folyamatos kimutatásában. Amennyiben a folyósított összeg nem igazolódik vissza a Takarékszövetkezet által elfogadott aktuális beépített értékben, a kölcsön folyósítását fel kell függeszteni. A felfüggesztés a kölcsön felmondásával járhat, ami kényszereljárás hatáskörébe utalandó.

A kölcsön megfizetése

A folyósítások végeztével az ingatlan felépül. A megfelelő eljárásokkal a vevők megfizetik a vételár hátralékait a Takarékszövetkezetnél vezetett elkülönített számlákra. A Takarékszövetkezet a vevői számlák és a kölcsönszámlák összevezetésével éri el a kölcsön kiegyenlítését, megfizetését.

A Takarékszövetkezetnek mindenkor szem előtt kell tartani a tervezett és realizált vagy realizálható vevői befizetések összegét a projekten fennálló kölcsönrel. A kölcsönrel kapcsolatos döntéseit ennek megfelelően hozza.

A döntésre az ügyvezető jogosult. A projekt vélelmezhető árbevételének és a kölcsön arányának legalább 125%-os mértéket el kell érnie. Emellett az (Árbevétel+Kiegészítő ingatlan forgalmi érték 70%-a+kiegészítő más fedezet fedezeti értéke)/Számított kölcsön) arányának a 150%-ot el kell érnie.

Általános rendelkezési/intézkedési jogkör a projekt folyamatában

A projekthitelezés folyamatában az ügyvezetésnek teljeskörű felhatalmazása van az egyedi és eseti intézkedésekre, melyeket a vonatkozó megállapodásokkal, szerződésekkel gyakorolhat, - külön eljárás (CB, engedélyezés stb.) mellőzésével, - az alapvető prudenciális szempontok figyelembe-vételével.

A projektfinanszírozásra a jelen szabályzat keretében nem szabályozottak tekintetében az általános kockázatvállalási és kockázatkezelési szabályzatokban foglaltak az irányadók.

Az Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet Igazgatósága felhatalmazza az ügyvezetőket, hogy közös döntésük mellett a gyakorlat és ésszerűség megkívánta változtatásokat végrehajthassanak jelen szabályzaton az Igazgatóság utólagos tájékoztatása mellett.

A szabályzat részét képezik a minta/sablon jellegű táblázatos mellékletek, munkalapok.

Az Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet Igazgatósága a **7/2/2006.05.04/ sz. határozatával** jóváhagyta a projektfinanszírozás üzletszabályzatát.

Az Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet Igazgatósága a 2007.03.23-i ülésén tudomásul vette és jóváhagyta a projektfinanszírozás jelen egységes szerkezetű üzletszabályzatát, az üzletszabályzat hatályos munkalapját, - tudomásul vette a jóváhagyást megelőző alkalmazását is.

A módosítást és egységes szerkezetbe foglalást jóváhagyó határozat szám: 5/5/2007.03.23 IG

Gellért Imre ügyvezető

Kiss József ügyvezető

.....
Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet

A szabályzatban foglaltakkal egyetértek:

.....
könyvvizsgáló