

KÁRRENDEZÉSI ALAP

Eszközök és források kezelési szabályzata

Hatályos: 2016. január 1-jétől

KÁRRENDEZÉSI ALAP

Tartalomjegyzék

I.	Bevezetés	3
II.	Általános rendelkezések.....	3
III.	Az Alap eszközei és forrásai	4
IV.	Az átvett eszközök kezelése	4
IV.1.	Az Alapra ellenérték fejében átszállt kárrendezéssel érintett követelések	4
IV.1.1	Értékpapír (kötvény) követelések:	4
IV.1.2	Pénzkövetelések (egyéb követelések):	5
IV.2.	Az átszállt követelésekhez kapcsolódó megtérülések kezelése.....	6
V.	A követelések fejében átvett eszközök	7
V.1.	Az eszközök átvétele	7
V.2.	Az átvett eszközök értékelése.....	8
V.3.	Az átvett eszközök időszakos kezelése	10
V.4.	Az átvett eszköz értékesítése	11
V.4.1	Ingatlanok értékesítése	11
V.4.2	Egyéb eszközök értékesítése	13
VI.	Az Alap forrásai	13
VI.1.	Kibocsátott kötvények és felvett kölcsönök	14
VI.2.	Beva-tagok befizetései.....	15
VI.3.	Céltartalékok.....	15
VI.4.	Hatályba lépés.....	16

KÁRRENDEZÉSI ALAP

I. Bevezetés

A tőkepiac stabilitásának erősítése érdekében tett egyes kárrendezési intézkedésekről szóló 2015. évi CCXIV. törvény (a továbbiakban: Kárrendezési törvény) 9. §-ának b) pontja alapján az Igazgatóság a jelen szabályzatot alkotja a Kárrendezési Alap (a továbbiakban: Alap) eszközeinek és forrásainak kezeléséről.

Az Alap feladata a Kárrendezési törvény alapján kárrendezésre jogosultak kárrendezési igényének a rendezése, aminek során a Kárrendezési törvény szerinti követelések ellenértékét az Alap az arra jogosultaknak - a követelés Alapra történő átszállása esetén – kifizeti, és a rá szállt követelésekre vonatkozóan az igényeket érvényesíti.

A jelzett tevékenység határozza meg az Alap számviteli rendszerét.

II. Általános rendelkezések

Az Alap eszközeire és forrásaira vonatkozó alapvető számviteli szabályokat a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „Sztv.”) tartalmazza. Ennek gyakorlati végrehajtásához szükséges eszközök, módszerek és eljárások összességét az Alap számviteli politikája határozza meg. Az Alap számviteli politikája eszközeivel és módszereivel átfogja az Alap teljes tevékenységét, az eszközök és források nyilvántartásának rendjét, a bevételek és a költségek, illetve ráfordítások számbavételét. Megfogalmazásra kerülnek benne az egyes vagyonelemek és a kapcsolódó források értékelési, minősítési elvei, az eszközök leltározásának, selejtezésének, az értékcsökkenések, értékvesztések elszámolásának, a pénzforgalom lebonyolításának, az eredmény elszámolásának és felosztásának rendszere és szabályai, és az Alap adottságainak, körülményeinek leginkább megfelelő számviteli rendszer megalapozását szolgálja.

Jelen szabályzat foglalja össze az Alap eszközeinek és forrásainak kezelésével kapcsolatos mindazon előírásokat, amelyeket az Alap más szabályzatai nem tartalmaznak.

Az Alap az eszközök kezeléséhez kapcsolódó feladatokhoz külső szakértő szolgáltatásait is igénybe veheti.

Az Alap legfontosabb feladata az, hogy az eszközeit és forrásait a lehető legoptimálisabban használja fel a Kárrendezési törvény által előírt feladatok ellátása érdekében.

KÁRRENDEZÉSI ALAP

III. Az Alap eszközei és forrásai

Az Alap eszközeit és forrásait a vonatkozó jogszabályi előírásokban megfogalmazott elvek betartásával mutatja be.

A Kárrendezési törvény előírásai alapján az Alap az alábbi speciális eszközökkel és forrásokkal rendelkezik:

- a Kárrendezési törvény szerinti kárrendezés során a törvény erejénél fogva az Alapra ellenérték fejében átszállt kárrendezéssel érintett követelések (kötvények és pénzkövetelések);
- az Alap az MNB-től egy alkalommal, legfeljebb 3 hónapos futamidejű áthidaló kölcsönt vehet fel;
- ezen áthidaló kölcsön visszafizetése érdekében az Alap egy alkalommal, legfeljebb 12 éves futamidőre olyan fix kamatozású, részletekben fizetett (annuitásos) kötvényt bocsát ki vagy kölcsönt vesz fel, amely vonatkozásában az előtörlesztés lehetősége biztosított.
- tagok befizetései: az Alap a Befektető-védelmi Alap (a továbbiakban: Beva) tagjaitól a felvett hitelek vagy kibocsátott kötvények esedékes fizetési kötelezettségeinek teljesítése, valamint saját működési költségeinek biztosítása céljából befizetést igényel;
- az Sztv. alapján az Alap eszközeit és forrásait leltározással (mennyiségi felvétellel, egyeztetéssel) ellenőrizni és – az Sztv.-ben szabályozott esetek kivételével - egyedenként értékelni kell.

IV. Az átvett eszközök kezelése

IV.1. Az Alapra ellenérték fejében átszállt kárrendezéssel érintett követelések

A Kárrendezési törvény szerinti kárrendezés során a törvény erejénél fogva az Alapra ellenérték fejében átszállt kárrendezéssel érintett követelések az alábbi tételekből állnak:

- a) Értékpapír (kötvény) követelések
- b) Pénzkövetelések (egyéb követelések)

Az átszállt követelésekről az Alap tételes analitikus nyilvántartást köteles vezetni. Ezeknek a kötvények névértékét az Alap a 0. számlaosztályban a nyilvántartási számlák között is rögzíti.

IV.1.1 Értékpapír (kötvény) követelések:

Az Alapra átszállt kötvénykövetelések bekerülési értékét a Sztv. 47-51. §-ai alapján határozza meg az Alap. Az átvett kötvények a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok között kerülnek

KÁRRENDEZÉSI ALAP

kimutatásra az Alap mérlegében, a kötvények bekerülési értékét az Alap által fizetett ellenérték határozza meg.

Az Alap a megszerzett kötvényeket az Alap nevére szóló értékpapír számlán helyezi el. Az értékpapír számlát vezető letétkezelőt az Alap pályázatás útján választja ki. A letétkezelő kiválasztásánál az Alap az alábbi fő szempontokat vizsgálja körültekintően:

- a letétkezelést végző szervezet felépítését valamint tulajdonosi hátterét
- a letétkezelési szolgáltatások költségeit
- egyéb, az Alap által a letétkezelővel szemben elvárt prudenciális követelmények.

A letétkezelő fő feladatai:

- értékpapírszámlát vezet az Alap javára,
- nyilvántartja az Alap értékpapírjait,
- elszámolja az Alap értékpapír ügyleteit,
- beszedi az Alap értékpapírszámláján nyilvántartott értékpapírok utáni hozamokat.

Az Alapra átszállt kötvények értékelését az Alap számviteli politikájának megfelelően értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt bekerülési értéken kell értékelni és a mérlegben szerepeltetni. A kötvények értékvesztésének és értékvesztés visszairásának meghatározásakor a következő fő szempontokat kell figyelembe venni:

- a kötvénykövetelés behajthatatlanság feltételeit,
- felszámoló nyilatkozatát a felszámolásból várható megtérülésről,
- a kötvények mögötti biztosítékok érvényesíthetőségét és az abból várható megtérüléseket,
- peres, bírósági eljárásból várható megtérüléseket,
- jövőben várható kártérítéseket és egyéb megtérüléseket,
- a kötvénykövetelések fejében átvett eszközök értékesítésből várható bevételeket, illetve az átvett eszközök jövőbeni hasznosításából származó esetleges megtérüléseket.

IV.1.2 Pénzkövetelések (egyéb követelések):

Kötvényként az a követelés száll át az Alapra, amelyet ténylegesen értékpapírként (kötvényként) adnak át az Alap számára. Ezeket a kötvényeket a IV.1. pont szerint az Alap értékpapír számlán helyezi el. Az összes többi átszállt követelést az Alap a Kárrendezési törvény alapján pénzkövetelésként számolja el.

Az így megállapított pénzkövetelések az egyéb követelések között bekerülési értéken kerülnek kimutatásra az Alap mérlegében. A pénzkövetelések bekerülési értékét az Alap által kifizetett ellenérték határozza meg.

Az egyéb követelések között kimutatott, a Kárrendezési törvény szerinti pénzkövetelések értékelését az Alap számviteli politikájának megfelelően értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt bekerülési értéken kell értékelni és a mérlegben szerepeltetni.

KÁRRENDEZÉSI ALAP

A pénzkövetelések értékvesztésének és értékvesztés visszairásának megállapítása során a kötvénykövetelések között meghatározott szempontokat veszi figyelembe az Alap.

IV.2. Az átszállt követelésekhez kapcsolódó megtérülések kezelése

a) **Megtérülések**

Az Alap kötvényköveteléseinek és a pénzköveteléseinek megtérülése az alábbi formában történik:

- pénzben
- felszámolási, peres, illetve bírósági eljárásokból, valamint egyéb megtérülésekből a követelések fejében átvett eszközök formájában.

A követelések fejében átvett eszközök bekerülési értékének meghatározása az Sztv. 50. § (1) pontja alapján történik, amely szerint a követelés fejében átvett eszköz bekerülési (beszerzési) értéke az eszköz megállapodás, csereszerződés, vagyonfelosztási javaslat szerinti (számlázott, bizonylatolt) értéke.

A Kárrendezési törvény 10. §-ának (5) bekezdése szerint az Alap köteles az Alapra átszállt követelések megtérülését, valamint az Alap vagyonának hozamát a felvett hitel és a kibocsátott kötvények visszafizetésére fordítani.

b) **A pénzben befolyt megtérülések kezelése**

A pénzben befolyt megtérüléseket az Alap – figyelembe véve az Alap működési költségeit és ráfordításait valamint bevételeit – a felvett hitelek előtörlesztésére és a kibocsátott kötvények lejárat előtti visszavásárlására is fordíthatja. A Kárrendezési törvény 10. §-ának (4) bekezdése alapján az Alap hitel felvétele, illetve kötvénykibocsátása során csak olyan szerződés köthető, illetve csak olyan kötvény bocsátható ki, amely a felvett hitel előtörlesztését, illetve a kibocsátott kötvény lejárat előtti visszavásárlását is lehetővé teszi. Az előtörlesztések valamint a kötvény visszavásárlások esetében az Alap figyelembe veszi, hogy mely hitelek visszafizetése és kötvények visszavásárlása a legköltséghatékonyabb az Alapra nézve.

c) **A nem pénzbeli megtérülések kezelése:**

Az Alap feladata a kárrendezés fejében reá átszállt követelések pénzbeli megtérülésének biztosítása. Ennek érdekében, amennyiben szükséges, lehívja a követelések mögött elérhető garanciákat, kezességeket illetve folyamatosan együttműködik a követeléssel érintett cégek felszámolójával. Előfordulhatnak azonban olyan esetek, amikor a követelések megtérülése nem pénzben történik, hanem például a követelés kötelezettjével kötött egyezség vagy a felszámolás végén megmaradt értékesíthetetlen vagyontárgyak átvételével a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 56. §-ának (2) bekezdése alapján. A nem pénzbeli megtérülések, követelések fejében átvett eszközök esetében az Alap a lehetőség szerinti leggyorsabb pénzbeli megtérülésre törekszik.

A követelés fejében átvett eszközök kezelésének a főbb lépései a következők:

KÁRRENDEZÉSI ALAP

- az eszköz átvétele
- az átvett eszköz értékelése
- az átvett eszköz időszakos kezelése
- az átvett eszköz értékesítése

V. A követelések fejében átvett eszközök

V.1. Az eszközök átvétele

Az Alap a követelések fejében átvett eszközök esetében az eszközök átvételekor tételes leltárt készít és amennyiben az lehetséges fizikai leltározást (mennyiségi felvételt) is végez. Az átvett eszközök leltárfelvételének a célja

- az átvett eszköz állományok pontos megállapítása;
- a könyvelés adatainak ellenőrzése;
- a mérleg valódiságának biztosítása;

A leltárnak az Alap valamennyi átvett eszközét tartalmaznia kell. A leltárnak a valós helyzetet (helyes értéket és tényleges mennyiséget) kell tartalmaznia. Az eszközöket méréssel, számlálással, tényleges mennyiségi leltár felvétellel, illetve amelyek ilyen módon nem leltározhatóak, egyeztetéssel kell felleltározni.

Az áttekinthetőség érdekében az Alap az átvett eszközöket a leltározási helyek szerint elkülönítetten tartja nyilván. Leltározási helynek minősül minden olyan hely, helyiség, vagy egység, ahol a leltározási kötelezettség alá vont eszközök megtalálhatóak.

A fizikai leltározás során tett megállapítások alapján az Alap elkészíti a leltár kiértékelését melynek során megvizsgálja és jelöli azt, hogy az ellenőrzés során talált többlet készlet miből adódik és annak készletértéket ad. A hiány esetén szintén megvizsgálja az okokat. Minden többlet és hiány esetén az okok és az értékek részletezésével írásos jegyzőkönyvet kell készíteni.

A fizikai leltározási feladatok elvégzésével az Alap külső szolgáltatót bízhat meg.

Ingatlanok, tárgyi eszközök, készletek átvétele esetén az átvett eszközökről részletes átadás-átvételi jegyzőkönyvet kell készíteni.

Az eszköz átvételéről szóló döntés meghozatalakor figyelembe kell venni a várható megtérülést és az eszközhöz kapcsolódó kezelési költségeket is (tárolás, őrzés, hasznosítás).

Mivel az Alap célja a megtérülések felhasználása a felvett hitelek előtörlesztésére és a kibocsátott kötvények lejárat előtti visszavásárlására és nem az átvett eszközök tartós használata, működtetése, az értékesítésig ezeket az eszközöket az Alap a készletek között mutatja ki.

Az Alap az átvett eszközöket az elérhető legmagasabb áron értékesíti.

KÁRRENDEZÉSI ALAP

Az Alapra átszállt eszközök kezelésére, értékük megállapítására, értékesítésük irányítására, koordinálására, valamint az ezzel kapcsolatos egyéb tevékenységek elvégzésére az Alap külső szolgáltató céget bízhat meg.

V.2. Az átvett eszközök értékelése

Az átvétel folyamatának második lépése az átvett eszközök értékének meghatározása. A felszámolásból átvett eszközök értékét a vagyonfelosztási javaslat szerinti értékben határozza meg. Bírósági eljárás esetén pedig a bíróság által jogerősen megítélt összeg az értékelés kiindulási alapján. Azonban a pontos érték meghatározásához elengedhetetlen további szükséges információk beszerzése az átvett eszköz típusától függően.

a) Ingtatlanok és ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok átvétele

Az átvett ingatlanokkal kapcsolatosan az alábbi fő tevékenységeket kell elvégezni:

- az ingatlan jogi státuszának vizsgálata: jogilag rendezett státusz, esetleges végrehajtás, egyéb korlátozások a tulajdonjogon illetve a használati jogon,
- az Alap tulajdoni hányadának ellenőrzése
- az ingatlan birtokba vétele
- az ingatlanban található ingóságok helyzetének ellenőrzése
- az ingatlan állapotának felmérése
- az ingatlan piacképességének, forgalomképességének vizsgálata

Az átvett ingatlanok jogi státuszának ellenőrzését az Alap saját maga végzi el, az átvételkor kapott információk alapján, illetve az ingatlan nyilvántartási adatok szerint.

Tekintettel az Alap belső erőforrásaira az Alap külső szakértő szolgáltatókat vesz igénybe az átvett ingatlanok birtokba vételére, az ingatlanok piaci értékének megállapítására, az ingatlanok üzemeltetéséhez illetve az ingatlanok értékesítésének előkészítésére.

Az ingatlanok értékelésével megbízott külső szolgáltató cég elkészíti az Alap részére a szükséges szakvéleményt az ingatlanokról. Az ingatlan piaci értékének meghatározása során a szakértő értékbecslő cég alapvetően az alábbi feltételeket vizsgálja:

- jogi rendezettség és engedélyezhetőség,
- gyakorlati kivitelezhetőség,
- minimum a megtérülési időre terjedő működő képesség,
- pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Az átvett ingatlanokra vonatkozóan alapvetően négy stratégia közül választ az Alap:

- Azonnali értékesítés: likvid és értékesíthető ingatlanok piaci vagy diszkontált áron történő értékesítése
- Aktív vagyonkezelés: abban az esetben merülhet fel ez a stratégia, ahol az átvett ingatlanokat üzemeltetni kell, a sikeres értékesítés érdekében. Ebben az esetben a

KÁRRENDEZÉSI ALAP

működtetés során a bevétel maximalizálás és a költségek minimalizálása a cél az ingatlanok végső értékesítéséig

- Passzív vagyonkezelés: az Alap birtokában lévő olyan ingatlanok esetében, amelyek nem igényelnek intenzív és aktív vagyonkezelést. Ebben az esetben az Alap a tartás és kivárási stratégiáját tudja alkalmazni addig, amíg lehetőség lesz a piaci feltételek javulása következtében a piaci vagy diszkontált értéken történő értékesítésre.
- Kivételes esetben előfordulhat az ingatlanok minimális műszaki fejlesztése a jobb értékesíthetőség érdekében.

Az egyes ingatlanokra vonatkozó megfelelő stratégia elfogadása az Alap feladata, az igénybevett külső szakértőkkel történt egyeztetés, az általuk készített elemzések és szakértői vélemények alapján.

b) Immateriális javak és egyéb tárgyi eszközök valamint készletek átvétele

Az Alap az immateriális javak és ingatlanon kívüli egyéb tárgyi eszközök (műszaki gépek, járművek stb.) átvétele során hasonló elveket alkalmaz, mint az ingatlanok átvétele során, azaz az átvétel során az alábbiakat kell ellenőrizni

- az átvett immateriális javak, egyéb tárgyi eszközök és készletek jogi státuszának vizsgálata: jogilag rendezett státusz, esetleges végrehajtás, egyéb korlátozások a tulajdonjogon illetve a használati jogon,
- az átvett egyéb tárgyi eszközök és készletek állapotának felmérése
- az átvett immateriális javak, egyéb tárgyi eszközök és készletek eszköz piacképességének, forgalomképességének vizsgálata

Amennyiben szükséges ezen eszközök piaci értékének megállapításához szintén külső értékbecslő szakértőt alkalmaz az Alap.

Az Alap az átvett immateriális javak és egyéb tárgyi eszközök, valamint a készletek esetében is a minél előbbi értékesítést tűzi ki célul. Az Alap külső szakértő szolgáltatót vesz igénybe ezen eszközök rövid távú értékesítésének előkészítésére és lebonyolítására.

c) Gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő értékpapírok átvétele

A gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő értékpapírok (részvények, üzletrészek stb.) átvétele során az Alap a részvényeket a nevére szóló értékpapír számlán helyezi el, illetve a nyomdai úton előállított értékpapírok esetén gondoskodik azok letéti őrzéséről. Az Alap haladéktalanul intézkedik a tulajdonszerzés cégbiróságnál történő bejegyzéséről is.

Az átvett tulajdoni részesedést jelentő értékpapírokat az Alap lehetőség szerinti minél korábban értékesíti, ezért azokat a forgatási célú pénzügyi eszközök között mutatja ki az éves beszámolóban.

A fenti eszközöknél az óvatosság elvének megfelelően, valamint a valós és hű kép biztosítása érdekében értékvesztést kell elszámolni a következő esetben év végén: a befektetést le kell értékelni, ha a mérlegkészítés napját megelőzően tartósan (legalább egy éven keresztül) a befektetés piaci értéke a befektetés nyilvántartási értéke alá csökken jelentős mértékben.

ESZKÖZÖK ÉS FORRÁSOK KEZELÉSI SZABÁLYZATA

KÁRRENDEZÉSI ALAP

d) Egyéb eszközök átvétele:

Az Alap a fennálló kötvénykövetelései és pénzkövetelései fejében átvett egyéb eszközök esetében is a rövid távú értékesítés a cél, a minél előbbi pénzbeli megtérülés érdekében. Ezen eszközök értékelések várható megtérülését – amennyiben szükséges – szintén külső szakértő segítségével határozza meg az Alap.

V.3. Az átvett eszközök időszakos kezelése

Az Alapra átszállt eszközök esetében szükséges lehet, hogy a tervezett értékesítésig az egyes eszközök megfelelő kezelésben, működtetésben legyenek.

Arról, hogy az Alap tulajdonába került eszközök közül melyek esetében szükséges a működtetés, üzemeltetés a Beva Igazgatósága dönt. Az Igazgatóság az eszközök átvétele során készült dokumentáció valamint az átvett eszközökről készült értékbecslések és műszaki szakvélemények figyelembevételével hozza meg döntését.

Az eszközök kezelése és üzemeltetése átmeneti, egyedi jellegű, mivel az Alap az átszállt eszközöket értékesíti és cél az, hogy ezek az eszközök a lehető legoptimálisabban kerüljenek értékesítésre.

Az Alap jelenleg nem rendelkezik részletes információkkal azokról az eszközökről, amelyek várhatóan átszállnak az Alapra a kötvény- és pénzkövetelések fejében, ezért a szabályzat az általános elveket fekteti le ezekkel az eszközökkel kapcsolatban.

Az Alapra átszállt, átvett olyan ingatlanok esetében ahol az Igazgatóság az üzemeltetés mellett döntött, az Alap külső üzemeltető szolgáltató cég segítségét fogja igénybe venni annak érdekében, hogy ezek az ingatlanok az értékesítésig megőrizzék az értéküket.

Az Alap által megbízott külső üzemeltetők feladata az üzemeltetés olyan módon történő megszervezése, hogy az ingatlan értéke és állaga az értékesítésig megőrizhető legyen, az Alap esetleges veszteségei minimalizálhatóak, megtérülései maximalizálhatóak legyenek, illetve az ingatlanok értékesítéséig az ingatlanokkal kapcsolatos tulajdonosi kötelezettségek teljesítése megoldott legyen. Az ingatlan üzemeltetéssel megbízott cég alapvető feladatai:

- az ingatlan állapotának felmérése
- az ingatlan tervezett kezelésben tartási időszakára vonatkozó várhatóan szükséges vagy kötelezően elvégzendő üzemeltetési feladatok összeírása és ennek várható költségeinek megállapítása
- műszaki üzemeltetés
- állagmegóvás
- felújítás
- őrzés-védelem
- takarítás
- közműekkel kapcsolatos ügyintézés
- ingatlanok vagyonszociális szerződésének kezelése
- speciális üzemeltetési esetek/körülmények kezelése, erről haladéktalan tájékoztatás az Alap felé

ESZKÖZÖK ÉS FORRÁSOK KEZELÉSI SZABÁLYZATA

KÁRRENDEZÉSI ALAP

- az értékesítéshez kapcsolódó előkészítő feladatok elvégzése

A külső üzemeltető cég a feladatai olyan módon látja el, hogy fenntartsa az ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát figyelembe véve azok kialakítását, meglévő műszaki állapotát, pillanatnyi kihasználtságát és piaci helyzetét.

Az üzemeltetők értesítik az Alapot a szükségessé váló állagmegóvási, fenntartási illetve rendeltetésszerű használat fenntartásához és helyreállításához szükséges munkálatok elvégzésének szükségességéről javaslat formájában. Az Alap hagyja jóvá a munkálatok elvégzését.

Amennyiben az Alap tulajdonában lévő ingatlan értékesítésre kerül, az üzemeltetők koordinálják az ingatlan vevő részére történő birtokba adását, jegyzőkönyv készítését illetve az Alapot megfelelő tájékoztatását. Az adásvétellel az üzemeltetési feladatok megszűnnek.

V.4. Az átvett eszköz értékesítése

Az Alap célja, hogy az átvett eszközök értékesítése során a költséghatékonyság elve alapján a követelés megtérülését maximalizálja, a követelésből eredő veszteségeket minimalizálja.

Az Alapra átszállt eszközök értékesítésének előkészítése a megbízott külső szolgáltató cég feladata.

V.4.1 Ingatlanok értékesítése

Az Alapra átszállt ingatlan tulajdonba vételét követően az ingatlanokat a következő kategóriákba kell besorolni álló, az ingatlanok egységes, követhető és ellenőrizhető kezelése, a leghatékonyabb értékesítési folyamat alkalmazása érdekében:

- Azonnali értékesítés
- Aktív vagyonkezelés
- Passzív vagyonkezelés
- Fejlesztés (kivételes esetekben)

Az egyes kategóriákba való besorolás az Alap jóváhagyásával történik a külső szolgáltató javaslata alapján. Az egyes kategóriákba besorolt ingatlanok esetében a következő feladatok elvégzése szükséges.

a) Azonnali értékesítés

Az Alap célja, hogy – lehetőség szerint – az átvett ingatlanok rögtön az azonnali értékesítés kategóriába kerüljenek. Amennyiben az azonnali értékesítésről született döntés, a külső szolgáltató haladéktalanul meg kell, hogy kezdje értékesítési folyamat kidolgozását, pontosítását, és az értékesítéssel kapcsolatos partnerek kiválasztását, tendereztetését valamint üzemeltetési feladatokat. Az ezzel kapcsolatos legfontosabb lépések a következők:

- Aktív vevőkeresés (hirdetések stb.)

ESZKÖZÖK ÉS FORRÁSOK KEZELÉSI SZABÁLYZATA

KÁRRENDEZÉSI ALAP

- Vevő minősítés
- Vételi ajánlat
- Eladási ár meghatározása
- Szerződéskötés
- Szerződéskötést követő intézkedések: számlázás, birtokbaadás, kivezetés a könyvekből, tulajdonjog bejegyzés

A megbízott szolgáltatónak minden esetben be kell szereznie a vevő írásos vételi szándékát vételi ajánlat formájában. Alapesetben adásvételi szerződést a legmagasabb árat ajánló vételi ajánlatot adóval lehet kötni. Az ingatlan értékesítések során minden tulajdonba vett ingatlan esetében az előzetes szakértői becslések alapján induló értékesítési árat határoz meg az Alap. A végső eladási ár fő szabályként nem lehet alacsonyabb az ingatlan könyv szerinti (bekerülési) értékénél, vagy a bekerüléskor meghatározott piaci értéknél.

A vételárat minden esetben jóvá kell hagynia az Alap erre feljogosított képviselőjének.

Az adásvételi szerződéstervezetet az Alap jogi osztálya ellenőrzi, amennyiben a jóváhagyás megtörténik, végleges adásvételi szerződést köt az Alap. A szerződéskötés az Alap megfelelő jóváhagyási szabályainak figyelembevételével történik.

Az aláírók az adásvételi szerződés aláírását megelőzően kötelesek meggyőződni arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel a jóváhagyásnak. A szerződés akkor kerül aláírásra, ha megfelel az Alap jóváhagyásában foglaltaknak. Az ellenőrzés megvalósulása, illetve a szerződés megfelelősége a szerződés aláírásával kerül dokumentálásra.

Az Alap kizárólag az ingatlanok pénzbeli értékesítését fogadja el, egyéb értékesítési mód nem elfogadott (például csere, beszámítás).

b) Aktív vagyonkezelés

Azon ingatlanok esetében, ahol az ingatlanokat rövidtávon nem lehet értékesíteni, de az ingatlan értékének a megóvása érdekében szükséges, akkor aktív vagyonkezelés lehet szükséges (például bérbeadás).

A bérbeadási stratégia kidolgozása a külső szolgáltató feladata az ingatlan felmérés eredményeinek figyelembevételével. Amennyiben a bérbeadás elfogadásra kerül, akkor ennek a feltételeinek meghatározása, és a megfelelő bérlő kiválasztása szintén a külső szakértő szolgáltató cég feladata. A bérleti szerződésekben lehetőség szerint óvadékot kell kikötni. Az óvadék nem lehet kevesebb, mint 2 havi bérleti díj összege.

Az egyéb hasznosítási módszerek az adott helyzetben egyedi módokon történhetnek, részletes szabályozásuk jelen szabályzat keretében nem meghatározható. A folyamatra vonatkozóan a külső szakértő által javasolt előkészítést követően egyedi döntést kell meghozni az Alapnak.

c) Passzív vagyonkezelés

Passzív vagyonkezelés az Alap birtokában lévő olyan ingatlanok esetében áll fenn, amelyek nem igényelnek aktív vagyonkezelést. Ebben az esetben az Alap tartja ezeket az ingatlanokat addig, amíg lehetőség lesz a piaci feltételek javulása következtében kedvezőbb piaci értéken történő értékesítésre.

Jellemzően ezek az ingatlanok nem igényelnek speciális üzemeltetési feladatokat.

ESZKÖZÖK ÉS FORRÁSOK KEZELÉSI SZABÁLYZATA

KÁRRENDEZÉSI ALAP

d) Fejlesztés

Ritka esetben előfordulhat az Alap tulajdonába került ingatlanok esetében, hogy csekély műszaki fejlesztése szükséges a jobb értékesíthetőség érdekében. Ezeket a normál napi üzemeltetési feladaton túlmutató, minimális fejlesztésekre vonatkozóan szintén az Alap által megbízott külső szolgáltató cég biztosítja a szükséges szakértői szolgáltatás, a költségek felmérését, költségvetés készítését. Ezeket a fejlesztéseket szintén az Alap hagyja jóvá.

V.4.2 Egyéb eszközök értékesítése

Az egyéb eszközök esetében (például műszaki eszközök, járművek, készletek) az Alap célja az azonnali értékesítés. Az egyéb eszközök átvétele során értékesítéssel megbízott külső szolgáltató haladéktalanul elkezd az értékesítési folyamatot, hogy ezen eszközök értékesítése a lehető leggyorsabban lebonyolítható legyen. Az átvett egyéb eszközök értékesítése megfelelő körültekintéssel kell, hogy történjen, akár párhuzamosan is történhet több értékesítési csatornán keresztül.

A beérkezett ajánlatok összesítése alapján a külső szakértő szolgáltató megfelelően elkészíti a javaslatát az Alap részére az adásvétellel kapcsolatban.

A szerződéskötés az Alap megfelelő jóváhagyási szabályainak figyelembevételével történik. Az adásvételi szerződés aláírását megelőzően kötelesek meggyőződni arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel a jóváhagyásnak. A szerződés akkor kerül aláírásra, ha megfelel az Alap jóváhagyásában foglaltaknak. Az ellenőrzés megvalósulása, illetve a szerződés megfelelősége a szerződés aláírásával kerül dokumentálásra.

VI. Az Alap forrásai

Az Alap jegyzett tőkével nem rendelkezik, az Alap elsődleges forrásai a Kárrendezési törvény irányadó rendelkezései szerint a következők:

- a) az Alap által teljesített kárrendezés fejében reá szállt követelések érvényesítés során befolyt összeg,
- b) az Alap által felvett kölcsönök,
- c) az Alap által kibocsátott kötvény,
- d) az Alap által a Beva-tagoktól igényelt befizetés, valamint
- e) egyéb bevétel.

Az Alap forrásai értékelésének alapelve, hogy a forrásokat könyv szerinti értéken kell szerepeltetni a mérlegben.

A forrásokról az Alap tételes nyilvántartást vezet.

Hosszú lejáratú kötelezettségek között mutatja ki az Alap – a hitelezővel kötött szerződés szerint – az egy üzleti évnél hosszabb lejáratra kapott kölcsönt ideértve a kötvénykibocsátást

ESZKÖZÖK ÉS FORRÁSOK KEZELÉSI SZABÁLYZATA

KÁRRENDEZÉSI ALAP

is, a mérleg fordulónapját követő egy üzleti éven belül esedékes törlesztések átsorolásával, továbbá az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségeket.

Rövid lejáratú kötelezettségek között mutatja ki az Alap az egy üzleti évet meg nem haladó lejáratra kapott kölcsönt, hitelt, ideértve a hosszú lejáratú kötelezettségekből a mérleg fordulónapját követő egy üzleti éven belül esedékes törlesztéseket is.

Az Alap forrásai között szerepelnek továbbá a szükséges mértékben megképzett céltartalékok is.

VI.1. Kibocsátott kötvények és felvett kölcsönök

Az esetleges kötvénykibocsátásról és a hitelfelvételről a Beva Igazgatósága dönt.

Amennyiben az Igazgatóság a kötvénykibocsátás mellett dönt, a kibocsátással kapcsolatos dönteni kell a kibocsátás formájáról: zártkörű vagy nyilvános. Az Alapnak Mindkét esetben a vonatkozó jogszabályoknak – elsősorban a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt”) előírásainak – meg kell felelnie.

Kötvény zártkörű forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 napon belül az Alap köteles a Magyar Nemzeti Banknak („MNB”) bejelenteni.

A kötvények nyilvános forgalomba hozatala esetén a Tpt. rendelkezései alapján a tájékoztató, illetve alaptájékoztató, valamint a hirdetmény közzétételéhez az MNB engedélye szükséges.

Kötvények nyilvános kibocsátásakor felmerülő rendszeres vagy eseti díjak a következők lehetnek:

- szakértői (pl. ügyvédi) díjak,
- programszervezői díjak,
- vezető forgalmazói jutalék,
- forgalmazóknak fizetendő értékesítési jutalék, árjegyzési díjak,
- hatóságoknak fizetendő díjak, illetékek (felügyeleti eljárási díj),
- elszámolóházi díjak, jutalékok (értékpapír keletkeztetési és törlési díjak, kifizetési díjak, stb.)
- a kötvény kibocsátással kapcsolatos nyomdai költségek (pl. kibocsátási tájékoztatók), hirdetési és közzétételi díjak.

Kötvények nyilvános értékesítésekor a névértéktől eltérő összegben is történhet a kötvény értékesítése. A névérték és az eladási ár közötti különbséget (árfolyamvesztés, árfolyamnyereség) időarányosan figyelembe kell venni.

A kibocsátott kötvények a források között hosszú és rövid lejáratú megbontásban kerülnek kimutatásra.

A felvett kölcsönökkel kapcsolatban az alábbi felmerülő rendszeres vagy eseti díjak a következők lehetnek:

- szakértői (pl. ügyvédi) díjak,
- hitelszervezői díj,

KÁRRENDEZÉSI ALAP

- rendelkezésre tartási díj,
- szerződéskötési díj,
- folyósítási jutalék

A Kárrendezési törvény 10.§ (5) bekezdése alapján a kibocsátott kötvényeket és a felvett kölcsönöket az Alap az eszközök megtérüléseivel összhangban illetve az Alap vagyonának hozamából folyamatosan vissza kell, hogy fizesse.

VI.2. Beva-tagok befizetései

A Kárrendezési törvény 11. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján az Alap által a Beva tagjaitól igényelt befizetésekről az Alap egyedi nyilvántartást vezet.

VI.3. Céltartalékok

Általános szabályok szerint céltartalékot kell képezni – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre, amelyek – a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint – várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy esedékességük időpontja a mérleg készítésekor még bizonytalan, és azokra az Alap a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

Céltartalékot kell képezni a várható kötelezettségekre, amennyiben a felmerülésük a fordulónapot követő üzleti évben már ismert, vagy valószínűsíthető, múltbeli, vagy folyamatban lévő ügyletekből származnak és ezekre más fedezet nincs a mérlegben.

Ide tartoznak:

- a függő kötelezettségek
- a biztos (jövőbeni) kötelezettségek.

A függő kötelezettségekre képzett céltartalékok között kell kimutatni mérlegben kívüli kötelezettségekre (peres és vitás ügyekre) képzett céltartalékot.

A céltartalékok között kerül kimutatásra az Alapnál az elfogadott, de pénzügyi fedezet hiányában még ki nem fizetett kárrendezések értéke. Továbbá a már benyújtott, de el nem bíralt kárrendezési igényekre is céltartalékot képez az Alap.

Egyéb céltartalékként a máshová nem sorolható, vagyis a nevesített céltartalékok közé nem tartozó, a számviteli törvény, illetve más jogszabályok által előírt céltartalékok állományának összegét kell kimutatni. Itt kell kimutatni pl.:

- a Számviteli törvény alapján a várható, jelentős és időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre képzett céltartalékot,

KÁRRENDEZÉSI ALAP

- a devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzürtékre szóló – beruházáshoz, vagyoni értékű joghoz kapcsolódó – hiteltartozás értékelése miatt elhatárolt, nem realizált árfolyamveszteség fedezetére képzett céltartalékot,
- egyéb jogszabály által képzett céltartalékot.

A képzett céltartalékokat minden esetben számításokkal, becslésekkel alá kell támasztani a jövőben várható kifizetések alapján. Peres és jogi ügyek esetében az Alap minden esetben a jogtanácsos vagy ügyvéd véleményének figyelembevételével képzeti meg a szükséges tartalékokat.

Az Alap a képzett céltartalékokat a felhasználás szerint, illetve a fennálló kötelezettségek megszűnésével egyidejűleg szünteti meg.

A képzett céltartalék, illetve annak felhasználása összegét a kiegészítő mellékletben jogcímek szerinti részletezésben be kell mutatni. Ha az egyes jogcímek szerint képzett céltartalék összege az előző évi összegtől lényegesen eltér, akkor azt a kiegészítő mellékletben indokolni kell.

VI.4. Hatályba lépés

Jelen szabályzatot a Befektető-védelmi Alap igazgatósága mint a Kárrendezési Alapot irányító testület a 33/2016. (III. 23.) számú határozatával fogadta el, rendelkezéseit a 2016. január 1. napjával induló naptári évtől kezdődően kell alkalmazni.