**Dokumentacja dotycząca wybranej formy zabezpieczenia**

**Obligatoryjne zabezpieczenie:**

**PRZELEW WIERZYTELNOŚCI (CESJA) PRAW Z POLISY UBEZPIECZENIA OD OGNIA I INNYCH ZDARZEŃ LOSOWYCH NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ REALIZOWANE JEST PRZEDSIĘWZIĘCIE FINANSOWANE Z POŻYCZKI MIEJSKIEJ WRAZ Z PEŁNOMOCNICTWEM DO DYSPONOWANIA RACHUNKIEM BANKOWYM POŻYCZKOBIORCY**

oraz dodatkowe formy proponowanego zabezpieczenie spłaty pożyczki:

weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową lub poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4-6 k.p.c., poręczenie cywilne lub wekslowe, zastaw rejestrowy, przewłaszczenie, hipotekę, blokadę środków na rachunku bankowym, blokadę środków w funduszach inwestycyjnych i inne zaakceptowane przez FRW

**Ostateczna forma zabezpieczenia spłaty pożyczki ustalana jest indywidualnie i zależna jest od wyniku oceny ryzyka niespłacenia pożyczki przez Pożyczkobiorcę i jego stanu majątkowego.**

1. **PRZELEW WIERZYTELNOŚCI (CESJA) PRAW Z POLISY UBEZPIECZENIA OD OGNIA I INNYCH ZDARZEŃ LOSOWYCH NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ REALIZOWANE JEST PRZEDSIĘWZIĘCIE FINANSOWANE Z POŻYCZKI MIEJSKIEJ**

**Uwaga!** Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia (polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie finansowane z PM) stosuje się w przypadku pożyczek udzielanych podmiotom posiadającym status jednostki organizacyjnej Jednostek Samorządu Terytorialnego i wyposażonym w posiadających osobowość prawną, towarzystw budownictwa społecznego (TBS), spółdzielni mieszkaniowych lub wspólnot mieszkaniowych, jako ich obligatoryjne zabezpieczenie wraz z pełnomocnictwem do dysponowania rachunkiem bankowym tych podmiotów. FRW przyjmuje na zabezpieczenie przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia majątkowego zawartej z ubezpieczycielem, znajdującym się w aktualnym wykazie podmiotów rynku ubezpieczeniowego, wskazanych przez Komisję Nadzoru Finansowego.

**Dokumentacja:**

- umowa ubezpieczenia majątkowego zawarta z ubezpieczycielem

1. **PEŁNOMOCNICTWO DO DYSPONOWANIA RACHUNKIEM BANKOWYM**

**Uwaga!** Weryfikując i akceptując zabezpieczenie w postaci pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym, wymaga FRW przyjmując pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym wymaga:

1. aby w czasie trwania pełnomocnictwa posiadacz rachunku bankowego nie mógł ustanawiać innych pełnomocników do dysponowania rachunkiem lub aby możliwość ustanowienia innych pełnomocników uzależniona była od uzyskania zgody FRW,
2. zrzeczenia się przez posiadacza rachunku prawa do odwołania pełnomocnictwa udzielonego FRW przed dokonaniem całkowitej spłaty zadłużenia,
3. złożenia przez posiadacza rachunku oświadczenia, że pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym osoby fizycznej nie wygasa wraz ze śmiercią posiadacza rachunku.

**Dokumentacja:**

- Wyciąg (historia) z rachunku bankowego przedstawianego na zabezpieczenie spłaty wnioskowanej pożyczki, służącemu obsłudze funduszu remontowego i eksploatacyjnego za ostatnie 6 miesięcy poprzedzające miesiąc w którym został złożony wniosek o pożyczkę,

- Zaświadczenie lub opinia instytucji finansowej prowadzącej rachunek bankowy Wnioskodawcy przedstawiany na zabezpieczenie spłaty wnioskowanej pożyczki, potwierdzające jego prawidłową obsługę przez Wnioskodawcę, a także brak zajęć komorniczych i egzekucyjnych i ustanowionych pełnomocnictw do dysponowania środkami finansowymi na ww. rachunku na rzecz instytucji finansowych i innych osób trzecich.

1. Uchwała właściwego organu Wnioskodawcy o ustanowieniu prawnych zabezpieczeń w szczególności do ustanowienia nieodwoływalnego pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem/ rachunkami bankowym/i na rzecz FRW wraz z informacją, że do momentu całkowitej spłaty zobowiązania z tytułu wnioskowanej pożyczki stawka na fundusz remontowy nie ulegnie pomniejszeniu oraz że nie będą udzielane pełnomocnictwa innym wierzycielom do tego/ tych rachunku/ów bankowego/ ych, na którym/ch gromadzone są/ będą środki funduszu remontowego i eksploatacyjnego. Uchwała ponadto zawierać musi upoważnienie dla banku prowadzącego rachunek do udzielania FRW informacji o stanie środków pieniężnych na tym rachunku oraz informację o zrzeczeniu się przez Wnioskodawcę (posiadacza rachunku) prawa do odwołania pełnomocnictwa udzielonego FRW przed dokonaniem całkowitej spłaty zadłużenia wobec FRW z tytułu wnioskowanej transakcji,
2. **PORĘCZENIE WEKSLOWE OSOBY FIZYCZNEJ**

**Uwaga!** W przypadku pozostawania poręczyciela w związku małżeńskim, w którym wspólność małżeńska nie została ograniczona ani wyłączona, wymagane jest poręczenie obojga małżonków.

 **Nie są akceptowane dochody poręczycieli osiągane poza granicami kraju.**

**( Emeryta)**

- kwestionariusz Poręczyciela

- kopia decyzji o przyznaniu emerytury

- wyciąg bankowy potwierdzający wpływ emerytury na rachunek za ostatni miesiąc lub pokwitowanie odbioru w przypadku otrzymywania emerytury w formie gotówkowej

- kopia dokumentu tożsamości

**(Umowa o pracę)**

**-** kwestionariusz poręczyciela

- zaświadczenie o zatrudnieniu wypełnione przez zakład pracy (nie starsze niż 30 dni)

- wyciąg bankowy potwierdzający wpływ wynagrodzenia na rachunek

- kopia dokumentu tożsamości

**(Działalność gospodarcza, prowadzona co najmniej 2 lata)**

**-** kwestionariusz poręczyciela

- kopie dokumentów rejestrowych prowadzonej działalności

- deklaracje podatkowe za dwa ostatnie lata wraz z potwierdzeniem ich złożenia do US

- dokumenty finansowe za bieżący rok (sprawozdania finansowe: bilans, rachunek zysków i strat lub zestawienie książki przychodów i rozchodów )

- ewidencja środków trwałych wraz z amortyzacją

**IV. PORĘCZENIE WEKSLOWE OSOBY PRAWNEJ**

- dokumenty rejestrowe spółki

- deklaracje podatkowe za dwa ostatnie lata wraz z potwierdzeniem ich złożenia do US oraz sprawozdania finansowe

- sprawozdania finansowe za bieżący rok- ostatni ukończony kwartał

- zgoda na weryfikację Poręczyciela w bazach - InfoMonitor i KRD

- oświadczenie o terminowości spłaty zobowiązań publiczno-prawnych (ZUS,US)- oświadczenie o posiadanych zobowiązań finansowych (ich wysokość , termin spłaty) wraz z informacją o terminowości ich obsługi

- kopia dokumentów tożsamości osób uprawionych do reprezentowania spółki

**V. ZASTAW REJESTROWY WRAZ Z PRZELEWEM WIERZYTELNOŚCI Z UMOWY UBEZPIECZENIA MAJĄTKOWEGO**

**Uwaga!** Weryfikując i akceptując zabezpieczenie w postaci zastawu rejestrowego na:

1) rzeczach oznaczonych co do tożsamości,

2) wierzytelnościach pieniężnych wyrażonych w pieniądzu polskim lub walucie wymienialnej np. wierzytelności z rachunku bankowego, z akredytywy dokumentowej, z zastrzeżeniem, że FRW z zachowaniem szczególnej ostrożności akceptuje zastaw rejestrowy na wierzytelności przyszłej lub warunkowej,

3) prawach z papierów wartościowych, (np. z akcji, obligacji, bonów skarbowych, dowodów składowych), z wyłączeniem akcji i obligacji niedopuszczonych do publicznego obrotu

bierze pod uwagę w szczególności ich obecną wartość, potencjalną utratę wartości w czasie oraz płynność (możliwość odsprzedaży). Przedmiotem zastawu rejestrowego mogą być rzeczy lub prawa, które zastawca nabędzie w przyszłości (istniejące lub nieistniejące w chwili ustanawiania zastawu) jednakże obciążenie tych rzeczy lub praw zastawem rejestrowym staje się skuteczne z chwilą ich nabycia przez zastawcę. Przedmiotem zastawu rejestrowego są rzeczy przyszłe w przypadku, gdy do chwili wpisania zastawu rejestrowego do rejestru zastawów ustanawiane jest na rzecz FRW przewłaszczenie rzeczy, które mają być przedmiotem tego zastawu. W przypadku, gdy docelowym zabezpieczeniem ma być zastaw rejestrowy, FRW akceptuje przewłaszczenie jako zabezpieczenie przejściowe, ustanowione pod warunkiem rozwiązującym w postaci wpisania zastawu rejestrowego na przedmiocie przewłaszczenia do rejestru zastawów.

**Warunkiem przyjęcia przez FRW zabezpieczenia w postaci zastawu rejestrowego na rzeczach ruchomych**

**jest przelew na rzecz FRW wierzytelności z umowy ubezpieczenia majątkowego przedmiotu zastawu.**

**W razie ustanowienia zastawu rejestrowego na pojeździe mechanicznym podlegającym rejestracji, zastaw ten zostanie również odnotowany w dowodzie rejestracyjnym pojazdu**

**Dokumenty:**

- polisa ubezpieczeniowa wystawiona przez ubezpieczyciela– w przypadku rzeczy ruchomych, dla których wymagane jest ubezpieczenia majątkowe, lub

- faktury, umowy handlowe realizowane w ramach prowadzonej przez Wnioskodawcę z tytułu zabezpieczenia działalności gospodarczej, wystawione/zawarte nie wcześniej niż 12 miesięcy przed złożeniem wniosku pożyczkowego, lub

- pisemne umowy przenoszące prawo własności, np. sprzedaży, zamiany, darowizny, zawarte nie wcześniej niż 12 miesięcy przed złożeniem wniosku pożyczkowego, lub

- oferta kupna/sprzedaży środków trwałych (faktura pro forma/ oferta handlowa) w przypadku zastawu rejestrowego na przewidzianych do zakupu środków trwałych, lub

- ewidencja środków trwałych i dokumenty potwierdzające nabycie środków trwałych (faktury/rachunki) w przypadku zastawu rejestrowego ustanawianego na już posiadanych środkach trwałych,

- kopia dowodu rejestracyjnego w przypadku zastawu rejestrowego na pojeździe podlegającym rejestracji w Wydziale Komunikacji;

- zaświadczenia, potwierdzające, że przedmiot zastawu nie został obciążony zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym oraz, że nie toczy się postępowanie o jego wpis do rejestru zastawów.

**Nie wymaga się przedłożenia:**

1. **zaświadczenia z Centralnej Informacji o Zastawach Rejestrowych – w przypadku, gdy przedmiotem zastawu ma/mają być rzecz/y ruchoma/e nabywana/e na rynku pierwotnym,**
2. **wypisu z Centralnego Rejestru Zastawów Skarbowych - w przypadku gdy dłużnik z tytułu zabezpieczenia przedłoży w FRW zaświadczenie właściwego organu o niezaleganiu z płatnością w podatkach oraz w składek do ZUS.**
3. **PRZEWŁASZCZENIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH**

**Uwaga!** Weryfikując i akceptując zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia środków trwałych Fundusz bierze pod uwagę w szczególności ich obecną wartość, potencjalną utratę wartości w czasie oraz płynność (możliwość odsprzedaży). Z zasady nie są akceptowane drobne środki trwałe w postaci wyposażenia, np.; meble, sprzęt komputerowy czy też wysoce specjalistyczne środki trwałe, dla których nie istnieje rynek wtórny, co ograniczałoby możliwość ich odsprzedaży.

Weryfikacja wartości zabezpieczenia odbywa się na podstawie faktur / umów / aktów notarialnych zakupu, jeżeli są to rzeczy nowo nabyte, wpisu do ewidencji środków trwałych, aktualnych wycen, polis ubezpieczenia.

**Pożyczkobiorca zobowiązany jest do ubezpieczenia przewłaszczonych na rzecz FRW rzeczy i dokonania cesji praw z polisy na podstawie umowy cesji poświadczonej przez towarzystwo ubezpieczeniowe.**

**Dokumentacja:**

- oferta kupna/sprzedaży środków trwałych (faktura pro forma/ oferta handlowa) w przypadku przewłaszczenia kupowanych środków trwałych

- dokumenty potwierdzające nabycie środków trwałych (faktury/rachunki) w przypadku przewłaszczenia już posiadanych środków trwałych

- kopia dowodu rejestracyjnego w przypadku przewłaszczenia pojazdu podlegającego rejestracji w Wydziale Komunikacji,

- zaświadczenia, potwierdzające, że przedmiot zastawu nie został obciążony zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym oraz, że nie toczy się postępowanie o jego wpis do rejestru zastawów.

**Nie wymaga się przedłożenia:**

1. **zaświadczenia z Centralnej Informacji o Zastawach Rejestrowych – w przypadku, gdy przedmiotem przewłaszczenia ma/mają być rzecz/y ruchoma/e nabywana/e na rynku pierwotnym,**
2. **wypisu z Centralnego Rejestru Zastawów Skarbowych - w przypadku gdy dłużnik z tytułu zabezpieczenia przedłoży w FRW zaświadczenie właściwego organu o niezaleganiu z płatnością w podatkach oraz w składek do ZUS.**
3. **HIPOTEKA NA NIERUCHOMOŚCI**

**Uwaga!** Fundusz przyjmuje na zabezpieczenie nieruchomości użytkowe. W drodze wyjątku gdy Wnioskodawca posiada dwa lokale mieszkalne, a nieruchomość na zabezpieczenie nie jest przez niego zamieszkiwana Fundusz może ustanowić hipotekę na lokalu mieszkalnym. Ograniczeniom podlegają zabezpieczenia na nieruchomościach stanowiących grunty rolne.

Weryfikacja wartości nieruchomości odbywa się na podstawie operatu szacunkowego lub ustalonej ceny zakupu. W drodze wyjątku gdy wartość nieruchomości na zabezpieczenie jest możliwa do ustalenia metodą porównawczą poza wszelką wątpliwość, Fundusz może odstąpić od weryfikacji operatu szacunkowego.

Ustanowienie hipoteki na nieruchomości odbywa się wyłącznie za pośrednictwem notariusza, który składa wniosek do Wydziału Ksiąg Wieczystych w imieniu Pożyczkobiorcy.

Środki z pożyczki mogą być uruchomione po ustanowieniu zabezpieczenia, tj. złożenia wniosku o wpis hipoteki do Księgi Wieczystej. W wyjątkowych przypadkach, gdy sprzedającym nieruchomość jest jednostka samorządu terytorialnego, środki z pożyczki mogą być uruchomione przed złożeniem wniosku o wpis hipoteki.

**Dokumenty:**

- odpis z Księgi Wieczystej nieruchomości

- wyrys mapy oraz wypis z ewidencji gruntów i budynków w przypadku nieruchomości gruntowych i budynków wolnostojących

- operat szacunkowy (konieczny gdy wartości nieruchomości nie można ustalić metodą porównawczą ponad wszelką wątpliwość) lub w przypadku wnioskowanej pożyczki o wartości równej lub wyższej kwocie 300.000,00 PLN.

**FRW w przypadkach wymogu przedstawienia przez Wnioskodawcę operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w terminie do 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku pożyczkowego.**

- przedwstępna umowa sprzedaży lub oświadczenie zbywcy ze wskazaniem ustalonej ceny sprzedaży oraz terminu i sposobu zapłaty w przypadku gdy zabezpieczeniem ma być kupowana nieruchomość

- umowa nabycia nieruchomości (akt notarialny, darowizna) w przypadku ustanowienia hipoteki na posiadanej nieruchomości

- oświadczenie właściciela nieruchomości zawierające zgodę na ustanowienie hipoteki , w przypadku, gdy jest nią inna osoba, niż Wnioskodawca

**FUNDUSZ ZASTRZEGA PRAWO DO WERYFIKACJI DODATKOWYCH DOKUMENTÓW ZWIĄZANYCH Z WYBRANĄ FORMĄ ZABEZPIECZENIA W CELU OKREŚLENIE JEGO WARTOŚCI.**

**PROPOZYCJE ZABEZPIECZENIA NIE WYMIENIONE POWYŻEJ SĄ USTALANE INDYWIDUALNIE**

**FRW nie akceptuje w ramach wnioskowanych Pożyczek Miejskich transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi!!!**