

GYAKRAN ISMÉTELT KÉRDÉSEK

A „MUNKÁSSZÁLLÁSOK A VERSENYSFÉRÁBAN” ELNEVEZÉSŰ MUNKAERŐPIACI PROGRAMHOZ

1. Támogatható-e konténerekből felépített munkásszálló létesítése? Konténerszállás kivitelezése betervezhető-e építési költségként?

„5:15. § [Alkotórész]

A tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne.

5:17. § [Az ingatlanon fennálló tulajdonjog terjedelme]

(1) Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld feletti légi térre és a föld alatti földtestre az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek határáig terjed.

(2) Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld méhének kincseire és a természeti erőforrásokra nem terjed ki.

5:18. § [Az épület és a föld tulajdonjoga]

(1) Az épület tulajdonjoga – ha az épület és a föld tulajdonosa eltérően nem állapodnak meg – a földtulajdonost illeti meg.

(2) Az ingatlan tulajdonosa rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.”

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény az alábbiakról rendelkezik

„11. § (4) A földrészlettel együtt kell nyilvántartani

a) a földön létesített **épületet, építményt**,...

[...]

12. § **A földrészleten kívül önálló ingatlanként kell nyilvántartani:**

a) **az épületet**, a pincét, a föld alatti garázst és **más építményt**, ide nem értve a nyomvonal jellegű építményt,...”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény az alábbiakról rendelkezik

„2. § E törvény alkalmazásában:

8. **Építmény:**

építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készülségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - **minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás**, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre. Az építményhez tartoznak annak rendeltetészerű és biztonságos használatához, működéséhez, működtetéséhez szükséges alapvető műszaki és technológiai berendezések is (az építmény az - épület és műtárgy - gyűjtőfogalma).

[...]

10. **Épület:**

jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezetével részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.”

Az újjépítésű épületeknél használatbavételi engedély, illetve egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén a hatósági bizonyítvány megszerzésének feltétele, a záradékolt épületfeltüntető vázrajz feltöltése az OÉNY rendszerébe (Országos Építésügyi

Nyilvántartás) az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet rendelkezéseivel összhangban:

„3. **építmény**: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény **szerinti építmény** – rendeltetésétől függetlenül –, a nyomvonalas műszaki műtárgyak és tartozékaik kivételével; [...]

28. § (1) Az **épület feltüntetéséről készített változási vázrajz** az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis alapadat-tartalmán túlmenően **tartalmazza az új vagy változott épületet.**”

A Felhívás:

„2.1.2 Munkásszállás építése esetén elszámolható költségek

az ingatlan épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei;

az épület szigetelése, beleértve a hő-, hang-, vagy vízszigetelési munkákat;”

A Felhívás 16. oldalán 2. A támogatás formája, mértéke, elszámolható költségek című pontja az alábbiakat rögzíti:

„A program keretében vissza nem térítendő támogatás nyújtható

• **új ingatlan építéséhez** vagy a munkásszállás kialakítására alkalmas meglévő **ingatlan felújításához szükséges építési költségekhez**, valamint

• a támogatott beruházási projekt célját szolgáló, beépített bútornak minősülő új tárgyi eszközök beszerzéséhez. Beépített bútornak minősül az ingatlanba állagsérelem nélkül el nem választható módon beépítésre került tárgyi eszköz, amely az ingatlan részét képezi.

Új tárgyi eszközök beszerzésére a támogatási összeg legfeljebb 5%-a használható fel.”

Összegezve a jelenlegi egyes jogági szabályozások a lakókonténereket, vagy az ezekből épített egységeket nem egységesen szabályozzák. Azonban a Felhívás fentebb hivatkozott pontjai konzekvensen 'épület' fogalommal operálnak, mely az építmény gyűjtő fogalom egyik része, így vizsgálendő, hogy a lakókonténer vagy ezekből összeállított egységből álló építmény, minősíthető-e épületnek, bár építési engedély köteles? A lakókonténer vagy ezekből összeállított egységből nem helyhez kötött építmény és így nem is lehet helyhez kötött épület, az nem helyhez kötött műszaki alkotás, függetlenül attól, hogy a köznyelvi elnevezése ilyesmit sugall. Amennyiben **az építmény állagsérelem nélkül a földtől elválasztható**, eredeti rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas marad, **akkor nem minősül ingatlannak**, és így **megtartja ingó jellegét**. A letelepített konténernek vagy az azokból álló egységnek nem lehet kérni az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, mert nem kötődik az adott ingatlanhoz mobil jellegénél fogva. **Ezen telepített építmények ingatlan-nyilvántartásban épületként való feltüntetése nem lehetséges**. A jelen Program keretében **vissza nem térítendő támogatás, azonban csak új ingatlan építéséhez vagy a munkásszállás kialakítására alkalmas meglévő ingatlan felújításához szükséges építési költségekhez nyújtható**. Így korábbi tájékoztatásunkat fenntartjuk „A konténer tárgyi eszköznek minősül, amely viszont csak a támogatott tevékenységhez kapcsolódva lehetne értelmezhető.”

2. Építés és felújítás együttesen támogatható tevékenységnek minősül-e?

Amennyiben a támogatási igény egyszerre irányul építési és felújítási tevékenység végzésére (például meglévő épület felújítása és az épület bővítése), abban az esetben a beruházás megvalósításához szükséges építési, illetve felújítási költségek is elszámolhatóak, de a költségeket elkülönítetten kell tervezni és kimutatni. Bővítés alatt olyan építési tevékenységet kell érteni, amely az építmény hasznos alapterületét és térfogatát is növeli. (Tehát például egy

kihasználatlan padlástér beépítése nem minősül bővítésnek, azonban egy új emelet ráépítése igen).

3. Hogyan kell értelmezni a „társég munkaadóinak” meghatározást?

Nincs km-ben meghatározva a létesítendő munkásszállás megvalósítási helye szerinti településtől számítva a társég fogalma. A munkavállalói szempont a döntő a társég meghatározásánál: azon munkaadókkal köthető bérleti szerződés, akiknek a **munkavállalói a társégben dolgoznak**, azaz racionális/gazdasági okok miatt a munkásszállás kínálta lehetőséget választják, ahelyett, hogy pl. szállítanák naponta a munkavállalóikat.

4. Amennyiben a munkásszálló megvalósítási helyszínét képező település és a munkavállalók munkavégzési helyszíne eltérő, a felhívás azon kitétele, hogy a munkavállalónak nem lehet saját tulajdonú lakása vagy lakásra vonatkozó haszonélvezeti joga, csak a munkavégzés helyszínére vonatkozik, vagy a munkásszálló megvalósítási helyszínére is?

A Pályázati felhívás csak a munkavégzés helyét szabályozza ebben az esetben, a munkásszálló megvalósítási helyszínét nem.

5. Amennyiben a munkásszállóban saját munkavállalók elszállásolására is sor kerül, a kihasználtságra vonatkozó vállalást ezen munkavállalók vonatkozásában a felhívás 3.b. mellékletével szükséges igazolni?

Saját munkavállalók elszállásolásának igazolására a 3/b mellékletet szükséges beküldeni.

6. Amennyiben a megvalósítási helyszín tulajdonjogával a Pályázó még nem rendelkezik a tulajdonjog megszerzése elegendő a Támogatási szerződés megkötéséhez?

Igen. A Pályázati felhívás 1.2 pontja rögzíti, hogy a pályázó a „beruházással érintett ingatlan tulajdonjogát legkésőbb a támogatási szerződés megkötésének időpontjáig megszerzi” – ez 1/1-es tulajdonjogot jelent. Csak és kizárólag olyan ingatlanon lehet a beruházást megvalósítani, amely a Támogatási szerződés megkötésének időpontjában már pályázó tulajdonában van. A többségi tulajdon nem elfogadható.

A támogatási igény benyújtásakor a Felhívás 2. sz. mellékletének 5.pontjában szükséges nyilatkozni a megvalósítási helyszín tulajdonjogával kapcsolatban.

7. Induló vállalkozásnak nyújtható támogatás?

A „Munkásszállások a versenyszférában” elnevezésű munkaerőpiaci program keretében nyújtott támogatásról szóló Felhívás (továbbiakban: 'Felhívás') 1.1 Pályázók köre című pontjában a támogatásnyújtás egyik feltételeként meghatározza, hogy az igénylő társaság legalább három lezárt teljes üzleti évvel rendelkezzen. Vállalatcsoportok esetén e feltétel teljesíthető, amennyiben a vállalatcsoport részeként tevékenykedő gazdasági társaság vagy kapcsolt vállalkozása rendelkezik legalább három lezárt teljes üzleti évvel.

A Vállalatcsoport fogalmát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:49. §-a az alábbiak szerint rögzíti:

„3:49. § [Az elismert vállalatcsoport fogalma]

(1) Elismert vállalatcsoport az összevont, konszolidált éves beszámoló készítésére kötelezett, legalább egy uralkodó tag és legalább három, az uralkodó tag által ellenőrzött tag által kötött uralmi szerződésben meghatározott, egységes üzletpolitikán alapuló együttműködés.

(2) A vállalatcsoportban tagként részvénytársaság, korlátolt felelősségű társaság, egyesülés és szövetkezet vehet részt.

(3) Ha a vállalatcsoportban uralkodó tagként több jogi személy közösen vesz részt, az egymással kötött szerződésük határozza meg, hogy melyikük gyakorolja az uralmi szerződésben megállapított, az uralkodó tagot megillető jogokat.”

A vállalatcsoport nem önálló jogi személy, nem is önálló jogalany, de egységes gazdálkodási egységként olyan együttműködése a tagjainak, amely együttműködésben részt vevő tagok egy részének nincs önálló üzleti politikája, önállónak nevezhető üzleti tevékenysége, hanem az uralkodó tag által kitűzött célokat valósítja meg. Ha a Ptk. 3:49. § szerinti törvényi tényállás feltételei fennállnak, de a vállalatcsoportba tartozó vállalkozások nem kötnek egymással uralmi szerződést, akkor az tényleges vállalatcsoportot jelent, melyet a Ptk. 3:62. §-a szabályoz, azonban jelen kérdés vizsgálata (újonnan alapított gazdasági társaság) esetében ez nem releváns.

Azonban a Ptk. 3:49. §-ban rögzített vállalatcsoporti feltétel, azaz az összevont konszolidált éves beszámoló készítése alól mentesülhet a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 116. §-a vagy 117. §-a alapján.

Összegezve:

Amennyiben a támogatást igénylő induló céggént nem rendelkezik legalább három lezárt teljes üzleti évvel, azonban a fenti feltételek szerint vállalatcsoport tagja, és annak kapcsolt vállalkozása rendelkezik legalább három lezárt teljes üzleti évvel, úgy induló vállalkozás is nyújthat be pályázatot.

8. Konzorcium pályázhat?

Nem pályázhat, tekintettel arra, hogy a Konzorcium maga nem minősül a Ptk.3:88. §-a szerinti gazdasági társaságnak, bár Konzorcium tagjai a Ptk. 3:88. §-a szerinti gazdasági társaságok is lehetnek.

9. Támogatási összeg számítása

A támogatás összeg kiszámításánál mindkét módon, tehát négyzetméter és fő alapján is szükséges figyelembe venni a külön-külön kiszámított összegeket, és az összegnek mindkét esetben meg kell felelnie a maximálisan nyújtható összegnek.

Például: egy 2000 m²-es hasznos alapterületű, 140 fős újonnan épített munkásszállás esetén négyzetméter alapján $2000 \times 671.000 = 1.342.000.000$ Ft a **maximális támogatás**, a 140 főnél **939.400.000 Ft a maximális támogatás**, így csak akkor felel meg mindkét feltételnek a támogatási összeg, ha az utóbbi összeget vesszük alapul.

10. Osztatlan közös ingatlanon megvalósuló projekttel lehetséges-e pályázni, úgy, hogy az osztatlan közös ingatlanon belül kijelölt területtel rendelkezünk?

„5:74. § [A tulajdonostársak joga a birtoklásra és használatra]

A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.

5:75. § [A közös tulajdon hasznainak szedése, költségviselés és veszélyviselés]

A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

5:78. § [Határozathozatal]

(1) A tulajdonostársak – ha eltérően nem rendelkeznek – szótöbbséggel határoznak a közös tulajdont érintő kérdésekben. Minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog.

(2) A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges

a) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz;

b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog megterheléséhez vagy az egész dologra kiterjedő kötelezettségvállaláshoz.

5:79. § [A szótöbbséggel hozott határozat bíróság előtti megtámadása]

(1) Ha a határozat az okszerű gazdálkodást sérti vagy a kisebbség jogi érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadásnak a határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya; a bíróság a végrehajtást szükség esetén felfüggesztheti.

(2) Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkákat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.

(3) Határozat hiányában a birtoklást, a használatot vagy a hasznosítás módját a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére a tulajdoni hányadoknak, a tulajdonostársak jogainak és a dologhoz fűződő jogi érdekeinek, valamint az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően szabályozhatja.”

Egy dolog – legyen az akár ingatlan vagy ingó - tulajdonjogának tartalma magába foglalja a birtokláshoz való jogot, a használat és hasznok szedésének a jogát, a rendelkezés jogát, mint részjogosítványokat és a tulajdonjog védelmét. Azonban ezen jogosítványok egy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetében a fentiek szerint együttesen illetik meg a tulajdonostársakat bizonyos korlátozásokkal. Egy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetében a tulajdonostársak az általuk használt területekre használati megállapodást

köthetnek, azonban ez a használati megállapodás csak a használat és hasznok szedésének a jogát rendezzi a tulajdonostársak között.

Azonban a Ptk. fentebb idézett, 5:79. §-a azonban hordozhat olyan kockázatot, amely egy esetlegesen megítélt támogatás ellehetetlenülését okozza, és emiatt nem támogatható.

11. Jogosult pályázni önkormányzati cég?

A Munkásszállások a versenyszférában elnevezésű munkaerőpiaci program pályázati felhívás 1.1 Pályázók köre című pontja az alábbiakat rögzíti:

„A gazdasági társaság fogalmát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) Harmadik könyv, Harmadik rész, X. cím 3:88. §-a határozza meg. A Ptk. 3:89. § (1) bekezdés alapján gazdasági társaság közkereseti társaság, betéti társaság, korlátolt felelősségű társaság vagy részvénytársaság formájában alapítható.”

Azonban, ha a vállalkozás vállalatcsoport részeként tevékenykedik, akkor a foglalkoztatotti létszám meghatározása során a kapcsolt- és partnervállalkozásokkal egybeszámított foglalkoztatotti létszámot szükséges figyelembe venni. A foglalkoztatotti létszám számítása során a 651/2014/EU bizottsági rendelet I. mellékletében meghatározott módszertant kell alkalmazni. Ezen rendelet hivatkozott I. számú melléklet 3. cikk az alábbiakat is rögzíti:

„(4) A (2) bekezdés második albekezdésében megállapított esetek kivételével **egy vállalkozás nem tekinthető kkv-nak, ha a tőke vagy a szavazati jogok legalább 25 %-át közvetlenül vagy közvetve, egyénileg vagy közösen, egy vagy több állami szerv irányítja.**”

Az önkormányzat állami szervnek minősül, így nem tekinthető kkv-nak a 100%-os tulajdonában állami / önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaság, annak ellenére sem, ha a Ptk. 3:88. §-a szerinti társasági formában működik.

Továbbá mind a 651/2014/EU bizottsági rendelet I. melléklet szerinti számítása során, és a támogatási intenzitások (ld. Pályázati felhívás 8. oldal) esetében egyik vállalat csoportba sem sorolhatók be a fenti 651/2014/EU bizottsági rendelet I. melléklet (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel.

12. Jogosult pályázni nonprofit cég?

A nonprofit jellegű gazdasági társaságokat ugyanúgy a Ptk. Harmadik könyve szerinti szabályok szerint kell alapítani – ennek megfelelően a nonprofit jelleg nem kizáró ok a pályázat beadásánál.

13. Hasznos alapterület

A létrehozandó munkásszállás hasznos alapterülete alatt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 46. pontja szerinti hasznos alapterületet értendő. A hatályos jogszabály szerint: **a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.**

14. A fenntartási időszak 10 évében folyamatosan munkásszálló minősítéssel kell rendelkeznie a projekt eredményeként létrehozott munkásszállónak?

A Pályázati felhívás szerint a *„támogatás segítségével kialakított létesítményt a támogatott tevékenység befejezésétől (a működési engedély kiadásának napjától) számított legalább 10 évig – a fenntartási időszak alatt – munkásszállásként kell üzemeltetni. A férőhelyek legfeljebb 20%-a – a Támogató előzetes engedélyével – egyéb célokra (pl. diákok táboroztatása stb.) is hasznosítható.”*

15. 3 férőhelyes hálóhelyiségek kialakítása lehetséges? Ha igen, akkor abban az esetben valamilyen %-os vagy egyéb korlátozásra kell tekintettel lennünk?

3 férőhelyes hálóhelyiségek kialakítása is engedélyezett, lehetséges. Ebben az esetben is az összférőhely legfeljebb 20%-a lehet 3 férőhelyes.

A Pályázati felhívás vonatkozó részt úgy kell értelmezni, hogy a 2 fekvőhelyes hálóhelyiségektől eltérő, legfeljebb 4 (de lehet 3 is) fekvőhellyel felszerelt hálóhelyiségek a férőhelyek legfeljebb 20%-a lehet.

16. A Pályázati felhívás alapján a munkásszálló berendezésével kapcsolatos követelmények között elvárás a megfelelő bútorozottság (pl. kanapék, fotelek, ágyak, kerti bútorok stb.) Mivel egy ilyen munkásszálló berendezése rendkívül nagy költséggel jár, elszámolhatóak-e ezek a bútorok is?

A felsorolt bútorok nem elszámolható költségek, az ágy sem minősül annak.

17. Az árajánlatokat is eredeti pld-ban szükséges becsatolni? Vállalkozásunk email útján kér árajánlatokat, illetve azokat elektronikus úton kapja meg.

Amennyiben emailen kérnek ajánlatot, akkor *cégszerűen aláírt dátummal hitesített dokumentumként* küldjék meg az alátámasztókat:

- bekérő emailt és az ajánlatkérés formanyomtatványt eszközbeszerzés esetén, amelyen látható a műszaki specifikáció, amelyre az ajánlatadás kerül (építkezés esetén a költségvetés részletezettsége adott),
- beérkező emailt és ajánlatot,
- kiértékelő emailt veszteseknek és nyerteseknek is.

Ha papíron kerül átadásra, akkor átvételi elismervényen kell igazolni az átvett ajánlatkérést, ajánlatot és nyertes/vesztes kiértékelést.
Szóban történt ajánlatkérés, ajánlat és kiértékelés nem elfogadható.

18. Az épület tulajdonjogának és funkciójának megtartásával, a kötelezettségek és biztosítékok fenntartásával az épület üzemeltetését bízhatja-e a Kedvezményezett egy külső cégre?

Ebben az esetben a nyertes pályázó a beruházás keretében megvalósított munkásszállás céljára szolgáló épület tulajdonjogát nem idegeníti el, azt saját tulajdonában tartja. Az épület üzemeltetésébe közreműködőt vesz igénybe, azonban a közreműködő magatartásáért, az üzemeltetési feladatok ellátásáért úgy felel a Pályázó, mintha maga látta volna el.

19. Mi történik, ha nem sikerül tartani a magyar munkavállalók 50%-os arányát, hogyan kell érteni a szankciókat?

Ezt a kérdést a Pályázati felhívás 1.2. dg) -di) pontok szabályozzák. A fenntartási időszak 3. évétől folyamatosan teljesíteni kell a megadott kvótát, szankció terhe mellett.

20. A támogatási kérelem melléklete „a munkásszállás kialakítása szükségességének, a térség foglalkoztatási helyzetére gyakorolt hatásainak bemutatása”. Ezt a mellékletet milyen formában kell benyújtani, van valami megkötés? Lehet pl. pdf? Jól értelmezzük, hogy formájára, hosszára és tagolására vonatkozóan nincsen előírás, sablon?

Tartalmi követelmény a munkásszállás kialakítása szükségességének bemutatása során, hogy tényszerű legyen, tartalmazzon alátámasztást, adatokat. Formai előírás nincs, hozzávetőlegesen 5 -15 gépelt oldal, szükség esetén ábrákkal, diagrammokkal kiegészítve.

21. Igényelhet-e támogatást az a vállalkozás, amely a „Munkásszállások kialakítása” központi munkaerőpiaci program I-VI. pályázati kiírására nyújtott be pályázatot, majd projektjére támogató döntés született, azonban a támogatási szerződés nem került megkötésre, ezáltal részére támogatás sem került kifizetésre.

Amennyiben munkásszállások kialakítására nyújtott támogatási jogviszony nem jött létre, úgy a kizárási ok nem áll fenn, így, ez alapján, a pályázat benyújtható a jelenlegi Felhívásra.

22. A Felhívást az OFA felfüggesztheti. Felfüggesztés esetén van-e türelmi idő, néhány nappal előtte jelzik-e a felfüggesztés tényét? Ha igen, hány nap ez a türelmi idő? Vagy

megjelenik a honlapon egy tájékoztatás, miszerint a Felhívás azonnali hatállyal felfüggesztésre kerül?

Amennyiben felfüggesztésre kerülne sor, az azonnali hatályú, a www.ofa.hu oldalon közöljük a felfüggesztés tényét.