

## NEMZETI OTTHONTEREMTÉSI KÖZÖSSÉG SZERVEZŐ ELISMERÉSÉNEK ÉS TEVÉKENYSÉGÉNEK ENGEDÉLYEZÉSE

Az engedélyezési feladatokat a Magyar Nemzeti Bank (**Hatóság**) látja el. A kérelmet elektronikus úrlapon kell benyújtani a nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló 2016. évi XV. törvény (**NOK tv.**) 35. § (3) bekezdése alapján.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdés a) aa) alpontjában és b) pontjában foglaltak, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet 17. § (1) és 19. § (1) bekezdésében, valamint a Magyar Nemzeti Bank előtti egyes hatósági ügyekben az elektronikus kapcsolattartás szabályairól szóló 36/2017. (XII. 27.) MNB rendelet (Rendelet) 3. § (1) bekezdésében előírtak alapján a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény (MNB tv.) 58. § (2) bekezdése alapján az elektronikus kapcsolattartásra kötelezett a kérelmét, bejelentését vagy egyéb beadványát a Hatóság elektronikus ügyintézését biztosító információs rendszerében (ERA rendszer) elérhető, az adott beadvány céljára eljárásra rendszeresített elektronikus úrlapon, az abban meghatározott módon és tartalommal, a jogszabályban előírt melléklet, illetve a Hatóság által előírt egyéb dokumentumok egyidejű feltöltésével kell benyújtani.

Jó üzleti hírnév adatlapok az alábbi menüpontban érhetők el:

A kérelem kötelezően benyújtandó mellékletét képező „Jó üzleti hírnév kérdőív” – regisztráció és bejelentkezés nélkül – elérhető az alábbi ERA felületen (Publikus szolgáltatások/Formanyomtatványok/Úrlapok kiválasztása/Jó üzleti hírnév kérdőívek/Részesedésszerzés), kitölthető, menthető, validálható pdf-ként.

A kitöltött és elektronikusan aláírt kérdőív az elektronikus úrlaphoz mellékletként csatolható. A kérdőív elérhetősége az alábbi: <https://era.mnb.hu/ERA.WEB/PublicServices/Current?code=eraformanyomtatvany>

Az elektronikus ügyintézésrel kapcsolatban további információ található az alábbi elérhetőségen:

<https://www.mnb.hu/letoltes/tajekoztatas-az-e-ugyintezesrol-az-mnb-elotti-engedelyezesi-eljarasokban-1.pdf>

### I. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

A NOK tv. 36. § (1) bekezdéséből következően nemzeti otthonteremtési közösség létrehozását, működtetését kizárólag a Hatóság engedélyével rendelkező nemzeti otthonteremtési közösség szervező (**Szervező**) végezheti. A NOK tv. 2. § (7) bekezdéséből következően a közösséggel kapcsolatos minden döntés meghozatalára a Szervező jogosult.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Szervezőként elismerést kérelmező gazdasági társaság létrejöttéhez önmagában nem kell a Hatóság alapítási engedélye, hanem csupán az általa végezni kívánt tevékenység, illetve a társaság szervezőként való elismerése engedélyköteles, így a cég alapításával kapcsolatos cégbírósági eljárás lefolytatható a tevékenységi/elismerési engedély kiadása előtt is azzal, hogy a társaság a hatósági engedélyhez kötött tevékenységét csak a tevékenységi/elismerési engedély kiadását követően kezdheti meg. Természetesen arra lehetőség van, hogy egy frissen alapított gazdasági társaság kérje a Hatóságtól a szervezőként való elismerést, továbbá arra is, hogy már működő gazdasági társaság kérelmezze ezt.

A NOK tv. 35. § (2) bekezdése alapján az engedélyezésre irányuló kérelem esetében az engedélyezésre irányadó határidő 3 hónap azzal, hogy a Hatóság a kérelem beérkezésétől számított 30 napon belül kérhet hiánypótlást, ha a kérelem nem felel meg a jogszabályoknak.

A 35. § (3) bekezdés értelmében a kérelmező a kérelmét a közösségek létrehozásával, működtetésével, megszűnésével kapcsolatos nyilvántartásba vételi, engedélyezési, törlési eljárások, valamint az e törvény szerinti engedélyezésére vonatkozó eljárás során köteles az e célra rendszeresített elektronikus úrlapon benyújtani.

A 36. § (2) bekezdése alapján a szervezőként való elismerésre vonatkozó engedély a létrehozandó közösség tagjainak toborzására vonatkozó engedélyt is tartalmazza. FIGYELEM!! A határozat érvényét veszti, ha a közösség létrejöttéhez szükséges kérelmet a határozat kézhezvételétől számított hat hónapon belül a Szervező nem nyújtja be a Hatósághoz.

### II. A SZERVEZŐ ÁLTAL VÉGEZHETŐ TEVÉKENYSÉGEK

A NOK tv. 10. § (17) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint a Szervező feladata, hogy a közösség működtetésével összefüggő feladatokat a közösség javára ellássa, a működéshez szükséges szerződéseket saját nevében megkösse, és a forrásokat biztosítsa. A Szervező a közösség működtetésén túl kizárólag a közösség tagjának tulajdonában álló lakóingatlan megvásárlásával és értékesítésével összefüggő feladatokat láthat el.

### III. SZERVEZETI SZABÁLYOK/JEGYZETT TŐKE

A NOK tv. 10. § (1)-(2) bekezdései értelmében a Szervező Magyarországon bejegyzett, zártkörűen működő részvénytársaság lehet, amelynek alaptőkéje legalább 100 millió forint.

A Szervező alapításához az alaptőkét kizárólag pénzbeli hozzájárulással lehet teljesíteni. Az alaptőkét kizárólag olyan hitelintézetnél vezetett bankszámlára lehet befizetni, illetve a működés megkezdéséig olyan hitelintézetnél vezetett bankszámlán lehet tartani, amely nem vesz részt az alapításban, amelyben az alapítónak nincs tulajdona, illetve amely az alapítóban nem rendelkezik tulajdonnal. A Szervező alaptőkéje a működési engedély kiadásáig kizárólag az alapítás és a működés e törvényben meghatározott feltételeinek megteremtése érdekében használható fel.

A NOK tv. 10. § (6) bekezdése alapján a Szervezőnél felügyelőbizottság választása és könyvvizsgáló megbízása kötelező.

#### **IV. A SZERVEZŐKÉNT VALÓ ELISMERÉS ENGEDÉLYEZÉSE IRÁNTI KÉRELEM MELLÉKLETEKÉNT BENYÚJTANDÓ DOKUMENTUMOK**

A nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló törvény végrehajtásának szabályairól szóló 115/2016 (VI.6.) Korm. rendelet (**Korm. rendelet**) 3. § (1) bekezdése alapján a Szervezőnek az elismerési (tevékenységi) engedély kiadására irányuló kérelméhez a következő okiratokat kell mellékelni:

- létesítő okiratát,
- az alaptőke befizetésének igazolására szolgáló bankszámlakivonatot, tekintettel a NOK tv. 10. § (2) bekezdésére,
- igazolást arról, hogy rendelkezik a szükséges személyi és tárgyi feltételekkel,
- nyilatkozatot a törvény által előírt, pénzügyi, illetve gazdasági szakirányú szakképzettséggel rendelkező személy foglalkoztatásáról, továbbá a Szervező igazgatósága legalább egy tagjával szemben a törvény által támasztott szakmai követelmények fennállásáról,
- nyilatkozatot arról, hogy a Szervező irányítása Magyarországon létesítendő főirodában történik,
- nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tevékenységét mikor kívánja megkezdeni,
- középtávú üzleti tervét (amelynek tartalmaznia kell egy szöveges elemzést arról, hogy a cég milyen eredményt kíván elérni az adott tevékenységből a piacon az elkövetkezendő három évben, fel kell tüntetni a tervezett bevételeket és kiadásokat, s mindezeket számadatokkal kell alátámasztania),
- pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatát,
- szervezeti és működési szabályzatát,
- számviteli politikájának és részletes számviteli rendszerének könyvvizsgáló által ellenjegyzett tervezetét, prudents működésnek megfelelő, könyvvizsgáló által ellenjegyzett belső szabályzatait,
- a Szervező nyilatkozatát arról, hogy képes fenntartani a közösség pénzügyi egyensúlyát, valamint biztosítani az áttekinthető, hatékony, ellenőrizhető gazdálkodás feltételeit,
- a tevékenység végzésére alkalmas technikai, informatikai, műszaki, biztonsági felszereltség, helyiség meglétének igazolását,
- ellenőrzési eljárások és rendszerek igazolását,
- a működési kockázatok csökkentését szolgáló információs és ellenőrzési rendszer meglétének igazolását, valamint a rendkívüli helyzetek kezelésére vonatkozó tervet, továbbá független szakértői véleményt az informatikai és nyilvántartási rendszerek zártságáról,
- a könyvvizsgálóval kötendő szerződés tervezetét, és a könyvvizsgálóval szemben támasztott jogszabályi feltételek meglétének igazolását,
- a belső ellenőrrrel kötendő szerződés tervezetét, és a belső ellenőrrrel szemben támasztott feltételek igazolását,
- panaszkezelési szabályzatát,
- a Szervező igazgatósága tagjainak díjazását meghatározó javadalmazási politikát,
- befektetési politikájára vonatkozó szabályzatát, valamint
- teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy hozzájárul az engedély iránti kérelemhez mellékelte iratban foglaltak valóságának a Hatóság által megkeresett szervek útján történő ellenőrzéséhez.

A Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése alapján a kérelmező a szervezőként történő elismerés engedélyezése iránti kérelemhez a fentiekben felsoroltakon kívül mellékelni az első közösség toborzására irányuló nyilvános felhívás tervezetét (amelyben fel kell tüntetni a Korm. Rendelet 14. §-ában meghatározottakat), valamint a közösség leendő tagjával kötendő előzetes megállapodás egy mintapéldányát is.

A kérelemhez mellékelni kell továbbá az arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy a kérelmező az engedély kiadása érdekében szükséges minden lényeges tényt és adatot közölt a Hatósággal. (MNB tv. 59. § (2) bekezdés)

## V. A MEGBÍZHATÓ SZERVEZŐKÉNT VALÓ ELISMERÉS ENGEDÉLYEZÉSE IRÁNTI KÉRELEM MELLÉKLETEKÉNT BENYÚJTANDÓ DOKUMENTUMOK

A NOK tv. 1. § (1) bekezdés 3. pontja alapján megbízható szervezőnek minősül az a szervező, amely

- a) a Hatóságtól kapott szervezői engedély kiadását követően nyilvános kiválasztás keretében legalább ezer lakóingatlan adásvételében közreműködött, és a Hatóságtól kapott engedély kiadását követő két évben a Hatóság felé történő adatszolgáltatás – Korm. rendeletben rögzített – szabályainak eleget tett, **vagy**
- b) amely a szervezői engedélyét a Hatóságtól a NOK tv. 10. § (4) bekezdésben foglaltak alapján kapta meg.

A megbízható szervezői státusz, illetve a megbízható szervezőként való hatósági elismerés előfeltétele tehát – korábban már e területen működő gazdasági társaság esetén – a NOK tv. 10. § (4) bekezdésében foglalt mindkét jogszabályi követelménynek való megfelelés.

A NOK tv. 10. § (4) bekezdése alapján, ha a cégnyilvántartásba már bejegyzett zártkörűen működő részvénytársaság kíván szervezőként továbbműködni, a Hatóság abban az esetben ismeri el szervezőként a zártkörűen működő részvénytársaságot, és adja ki a szervezői engedélyt, ha

- a zártkörűen működő részvénytársaság a szervezőként való elismerésre irányuló engedélykérelem benyújtását megelőzően legalább ezer lakóingatlan építésében, illetve értékesítésében részt vett, **és**
- a zártkörűen működő részvénytársaság a szervezőként való elismerésre irányuló engedélykérelem benyújtását megelőzően legalább 2 éve folyamatosan teljesítette a fogyasztói csoportokról szóló jogszabályban előírt adatszolgáltatási kötelezettségeit a fogyasztóvédelmi hatóság felé.

A 10. § (5) bekezdése értelmében a cégnyilvántartásba már bejegyzett és szervezőként továbbműködni kívánó zártkörűen működő részvénytársaság a (4) bekezdésben meghatározott első feltétel fennállását cégszerűen aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal, míg a második feltétel fennállását a fogyasztóvédelmi hatóság által kiállított nyilatkozattal igazolja.

Feltéve, hogy a fenti feltételeket a kérelmező igazolni tudja dokumentumokkal, a megbízható szervezőként való elismerés engedélyezési eljárásában a kérelmezőnek be kell nyújtania mindazon, a Korm. rendelet 3. § (1)-(3) bekezdésében meghatározott, jelen Útmutató IV. pontjában felsorolt dokumentumokat, amelyeket a jogszabály a szervezőként való elismerés engedélyezési eljárásában előír.

A fentiekén túlmenően a megbízható szervezőként történő elismerés engedélyezése iránti kérelemhez a kérelmezőnek mellékelni kell:

- harminc napnál nem régebbi cégkivonatát,
- az alaptőke rendelkezésre állásának igazolását bankszámlakivonattal,
- harminc napnál nem régebbi okirati igazolást arról, hogy nincs köztartozása (mind az állami, mind a helyi adóhatóság igazolása szükséges),
- nyilatkozatot arról, hogy nem áll csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás alatt.

## VI. SZEMÉLYI FELTÉTELEK

A Szervezőnél a NOK tv. által nevesített személyi körbe tartozik az igazgatóság tagja (13. §), a felügyelőbizottság tagja (10. § (6) bekezdés), továbbá a könyvvizsgáló (10. § (6) bekezdés).

A NOK tv. 37. §-a alapján a Hatóság engedélye szükséges a Szervező igazgatósági tagjainak és felügyelőbizottsági tagjainak megválasztásához vagy kinevezéséhez.

A szervezőként történő elismerés engedélyezési eljárásaiban a fenti személyek engedélyezéséhez, valamint nyilvántartásba vételéhez szükséges feltételek igazolása is kötelező. A Szervező személyi engedélyezési, illetve bejelentési eljárásainak szabályait a Hatóság honlapján található „A nemzeti otthonteremtési közösség szervező igazgatósági tagjai, felügyelő bizottsági tagjai megválasztásának (kinevezésének) engedélyezése” elnevezésű útmutató tartalmazza.

Utolsó módosítás: 2024. szeptember