

Nemzeti Otthonteremtési Közösség (NOK)

1. Ki lehet nemzeti otthonteremtési közösség szervezője, megbízható szervezője?

A nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló 2016. évi V. törvény (NOKtv.) 1. §-a értelmében

„2. szervező: a nemzeti otthonteremtési közösség működtetését végző, valamint annak vagyonát kezelő gazdálkodó szervezet, amelynek vagyona elkülönül az általa működtetett nemzeti otthonteremtési közösség vagyonától.

3. megbízható szervező: az a szervező, amely

- a) a Magyar Nemzeti Banktól (a továbbiakban: Hatóság) 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 - Kormányrendeletben rögzített - szabályainak eleget tett, vagy
- b) amely a szervezői engedélyét a Hatóságtól a 10. § (4) bekezdésben foglaltak alapján kapta meg.”

A NOKtv. 10. § (1) bekezdése a szervező, megbízható szervező szervezeti formájára, továbbá alaptőkéjére vonatkozó feltételeket határoz meg. Mindkét esetben 100 millió forint alaptőkével rendelkező, **kizárólag** zártkörűen működő részvénytársasági formában határozta meg a jogalkotó a nemzeti otthonteremtési közösség szervezésére alkalmas gazdálkodó szervezet formáját.

A NOK tv. 36. § (1) bekezdéséből következően nemzeti otthonteremtési közösség létrehozását, működtetését kizárólag az MNB engedélyével rendelkező nemzeti otthonteremtési közösség szervező végezheti.

2. Szükséges-e a szervező alapításához is az MNB előzetes engedélye?

A **szervezőként** történő elismerést kérelmező zártkörű részvénytársaság létrejöttéhez önmagában nem kell az MNB alapítási engedélye, hanem csupán az általa végezni kívánt tevékenység, illetve a társaság szervezőként való elismerése engedélyköteles, így a cég alapításával kapcsolatos cégbíróági 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 a törvényben meghatározott társasági formában működő, frissen alapított gazdasági társaság kérje az MNB-től a szervezőként való elismerést, továbbá arra is, hogy már működő gazdasági társaság kérelmezze ezt, sőt, az sem kizárt, hogy egy korábban korlátozott felelősségű társaságként működő intézmény alakuljon át részvénytársasággá a szervezőként való kérelem benyújtását megelőzően, erre vonatkozó tiltást a jogszabály nem tartalmaz.

Megbízható szervezőként történő engedélyeztetésére az egyéb feltételek teljesítése esetén két esetben kerülhet sor:

- a) a NOK tv. 1. § (1) bekezdés 3. pontja alapján megbízható szervezőnek minősül az a szervező, amely *„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.”*

A NOKtv. ezen rendelkezése a már szervezőként működő vállalkozás megbízható szervezőként történő elismeréséről rendelkezik, mely szervező fenti feltételek teljesítése esetén leghamarabb a szervezői engedélynek kiadását követő két év elteltével kérheti megbízható szervezővé minősítését, s válik jogosulttá a NOKtv. 33. §-a szerinti állami támogatásra.

- b) A NOKtv. 1. § (3) bekezdése alapján megbízható szervezőnek minősül az a vállalkozás is, *„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, fogyasztói csoport¹ szervezőjeként működő gazdasági társaság esetén – a NOK tv. 10. § (4) bekezdésében foglalt mindkét jogszabályi követelménynek való megfelelés.

¹ A fogyasztói csoport fogalmát a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (Fgytv.) 2. § i) pontja¹ határozza meg, azonban sem az Fgytv., sem a Korm.rendelet nem rendelkezik a fogyasztói csoportot szervező vállalkozás társasági formájáról.

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

a) *a zártkörűen működő részvénytársaság a szervezőként való elismerésre irányuló engedélykérelem benyújtását megelőzően legalább ezer lakóingatlan építésében, illetve értékesítésében részt vett, és*

b) *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.*

3. Hány taggal alapítható közösség?

A minimális létszám 120 fő.

4. Hogyan jön létre a közösség?

A közösség nyilvános toborzás útján, az MNB által vezetett nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, és a nyilvántartásból való törléssel szűnik meg.

5. Meddig működik a közösség?

A tagság hosszú távú, 10-15 éves kötelezettséget jelent.

6. Milyen ingatlan vásárolható a közösség tagja által?

A NOK keretein belül csak új lakóingatlan vásárolható. Az új lakóingatlan tagsági szerződésben meghatározott értéke 10 és 40 millió forint között lehet. Ha a tag a szerződéses értéknél drágább ingatlant szeretne vásárolni, a különbözetet egy összegben, más forrásból kell biztosítani.

7. Mekkora összeget kell befizetni a közösségbe?

A rendszeres előtakarékosági összegben felül regisztrációs díjat és rendszeres szervezési díjat kell fizetni.

Ahhoz, hogy egy 10 millió forint értékű ingatlant tudjon vásárolni legalább 10 éven keresztül közel 85 ezer forintot + szervezési díjat kell minden hónapban befizetnie. A befizetett összeg nem kamatozik és nem vonatkozik rá védelem. Ennek megfelelően nincs sem az OBA, sem más garanciaalap részéről helytállási kötelezettség.

A piaci árak változása, az infláció és egyéb külső körülmények negatívan is befolyásolhatják az előtakarékosági értékét

FIGYELEM: Nagyrészt a véletlenül, illetve a rendkívüli befizetések mértékén múlik, hogy melyik tag juthat hamarabb új lakóingatlanhoz.

Ha a tag élethelyzete megváltozik, kérheti a fizetési kötelezettség csökkentését, de ennek feltételei vannak.

Ha egymást követő 3 hónapon keresztül késedelmesen, vagy nem fizet a tag, a szervező lecsökkentheti a szerződéses értéket, de ez nem lehet kevesebb 10 millió forintnál.

Ha a tag nem fizeti a szerződés szerint a havi előtakarékosági összegeket, tagsági viszonyát megszüntetik. Befizetései nem kamatoznak és csak a közösség megszűnése után kaphatja vissza a befizetett pénzét

8. Mikor jár az állami támogatás?

Az állami támogatás akkor jár, ha a közösség szervezője megbízható szervezőnek minősül. A támogatás mértéke a befizetések 30 százaléka, de legfeljebb 25 ezer forint havonta.

Az állami támogatást egy összegben - az ingatlanvásárláskor - a közösség javára fizeti a központi költségvetés.

9. Hogyan szűnik meg a közösség?

A közösség jogutód nélküli megszűnésére megszűnési eljárás lefolytatását követően kerül sor.

Megszűnési eljárás megindítására kerül sor, ha

a) a közösség tevékenységére meghatározott időtartam eltelt, a cél megvalósult és a közösség valamennyi tagja a vállalt fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett,

b) a közösség tevékenységére meghatározott időtartam letelte előtt cél megvalósult, és a közösség valamennyi tagja a vállalt fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, vagy

c) a szervező felszámolását rendelték el és új szervező kijelölésére nem került sor.

Ha a közösségnek a megszűnésekor esedékes kifizetéseket meghaladóan a tagok befizetéseiből vagy a közösség szabad pénzeszközei befektetéseinek hozamából eredő vagyona marad fenn, azt a megszűnési tagok között olyan arányban kell felosztani, amilyen arányban ők a közösség felé befizetést teljesítettek.

Utolsó módosítás: 2024. április