

Nemzeti Otthonteremtési Közösség (NOK)	Q&A
Szervező, megbízható szervező fogalma, feltételei	Ki lehet nemzeti otthonteremtési közösség szervezője, megbízható szervezője? A nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló 2016. évi V. törvény (NOKtv.) 1. §-a értelmében <i>„2. szervező: a nemzeti otthonteremtési közösség működtetését végző, valamint annak vagyonát kezelő gazdálkodó szervezet, amelynek vagyona elkülönül az általa működtetett nemzeti otthonteremtési közösség vagyonától.</i> 3. megbízható szervező: az a szervező, amely a) <i>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</i> b) <i>amely a szervezői engedélyét a Hatóságtól a 10. § (4) bekezdésben foglaltak alapján kapta meg.”</i> 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. Szükséges-e a szervező alapításához is az MNB előzetes engedélye? A szervezőként történő elismerést kérelmező zártkörű részvénytársaság létrejöttéhez <u>önmagában nem kell</u> az MNB alapítási engedélye, hanem csupán az általa végezni kívánt tevékenység, illetve a társaság szervezőként való elismerése engedélyköteles, így a cég alapításával kapcsolatos cégbírósi 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. • Vonatkoznak-e többletfeltételek a megbízható szervezőre? 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 <i>„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.”</i> A NOKtv. ezen rendelkezése a már szervezőként működő vállalkozás megbízható szervezőként történő elismeréséről rendelkezik, mely szervező fenti feltételek teljesítése esetén leg hamarabb a szervezői engedélyének 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, <i>„amely a szervezői engedélyét a Hatóságtól a NOK tv. 10. § (4) bekezdésben foglaltak alapján kapta meg.”</i> 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. A NOK tv. 10. § (4) bekezdése alapján, ha a cégnyilvántartásba már bejegyzett zártkörűen működő részvénytársaság kíván megbízható szervezőként tovább működni, az MNB <i>„abban az esetben ismeri el a zártkörűen működő részvénytársaságot, és adja ki a szervezői engedélyt, ha</i> a) <i>a zártkörűen működő részvénytársaság a szervezőként való elismerésre irányuló engedélykérelem benyújtását megelőzően legalább ezer</i>
--	---

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.

	<i>lakóingatlan építésében, illetve értékesítésében részt vett, és</i> b) <i>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. „</i>
	• Hány taggal alapítható közösség? A minimális létszám 120 fő.
	• 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.
	• Meddig működik a közösség? A tagság hosszú távú, 10-15 éves kötelezettséget jelent.
Vásárolható ingatlanok	• 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.
Befizetendő összeg és az azzal kapcsolatos szabályok, az összeg esetleges változásai	• 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 előtakarékoság 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.
	• Mikor jár az állami támogatás? Az állami támogatás akkor jár, ha a közösség <u>szervezője megbízható szervezőnek minősül</u>. 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
	• 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.