



## AMIT A NEMZETI OTTHONTEREMTÉSI KÖZÖSSÉGEKRŐL (NOK) TUDNI KELL

### A közösség létrehozásának a célja

Az új, **hosszú távú előtakarékosági forma** célja

- a **saját erőből** történő otthonteremtés lehetőségeinek bővítése,
- az **újjonnan épült lakóingatlanok** vásárlásának és a **közösségi előtakarékoság** elősegítése.



A közösség segítségével megvalósítható ingatlanvásárlás **nem hitel** folyósítását jelenti, hanem a **tagok által 10-15 éves időszak alatt befizetett összegekből az ingatlanvásárláshoz még hiányzó** – tagsági szerződés szerinti – **összeg megelőlegezését a sorsolás vagy licit útján** kiválasztott tagok számára.

*A képre kattintva megtalálja a Gyakran Ismételt Kérdéseket*

*Mielőtt elolvasná a részletes tájékoztatót, tekintse át, mit kell mérlegelnie a belépés előtt! Az alábbi táblázat a segítségére szolgál ebben. A bővebb tájékoztatást a táblázat alatt találja.*

### Mit mérlegeljen a belépés előtt?

<b>A befizetett összeg felhasználása:</b>
<b>A NOK keretein belül csak új lakóingatlan</b> vásárolható.
A tagság hosszú távú, <b>10-15 éves kötelezettséget</b> jelent.
Az új lakóingatlan tagsági szerződésben meghatározott értéke <b>10 és 40 millió forint között</b> lehet. Ez az összeg, amennyiben megbízható szervezővel köt szerződést, kiegészülhet állami támogatással, melynek mértéke a befizetések 30%-a, de legfeljebb havi 25 ezer forint.
Ha a szerződéses értéknél drágább lakóingatlan szeretne vásárolni, a <b>különbözetet egy összegben, az ingatlan vásárlásakor más forrásból kell biztosítania. Amennyiben a szerződött összegből nem tud új építésű ingatlant vásárolni, a hiányzó összeget úgy kell előteremtenie, hogy mellette a közösség működésének időtartama alatt, a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségeit is teljesítenie kell.</b>
<b>A régi lakása</b> egyedi megállapodás szerint <b>beszámítható a szervezővel.</b>
<b>A befizetések és az állami támogatás összege:</b>
<b>A rendszeres előtakarékosági összeg</b> en felül <b>regisztrációs díjat és rendszeres szervezési díjat</b> kell fizetni.

**A havi fizetési kötelezettség a futamidőtől (10-15 év) és a szerződött összegtől (10-40 millió forint) függ. Például ha egy 10 millió forint értékű új ingatlan megvásárlására köt szerződést 15 évre, akkor 15 éven keresztül közel 56 ezer forintot + általános forgalmi adóval növelt szervezési díjat kell minden hónapban befizetnie. A havonta fizetendő összeg 10 éves, 10 millió forint értékű ingatlanra szóló szerződés esetén közel 85 ezer forint + szervezési díj. Lakáshoz jutása előtt a szervező döntése alapján fedezeti életbiztosítás fizetési kötelezettsége keletkezhet, lakáshoz jutása után élet- és lakásbiztosítást is kötelesfizetni a közösség működésének ideje alatt.**

**Állami támogatás** akkor járhat, ha a szervező megbízható szervezőnek minősül. A támogatás mértéke a befizetések 30 százaléka, de legfeljebb 25 ezer forint lehet havonta. Ahhoz, hogy a támogatást maximálisan kihasználja, évente 1 millió forintos előtakarékossági befizetést kell teljesítenie, amelyhez havi közel 85 ezer forintot + általános forgalmi adóval növelt szervezési díjat kell befizetnie.

Az állami támogatást egy összegben – az adásvételi szerződés megkötésének időpontját követő 45 napon belül - a közösség javára fizeti a központi költségvetés. A közösség az állami támogatás összegét az adásvételi szerződés alapján a tag által megvásárolni kívánt ingatlan eladójának utalja át.

A befizetett összeg nem kamatozik, ugyanakkor a közösség a megelőlegezett összeg után kamatot, költséget nem számít fel.

A befizetett összegre nem vonatkozik védelem. Ennek megfelelően nincs sem az OBA, sem más garanciaalap részéről helytállási kötelezettség.

#### **Az ingatlanhoz jutás időpontja:**

Nagyrészt a véletlen (sorsoláson), illetve a licit keretében teljesített rendkívüli befizetések mértékén múlik, hogy melyik tag juthat hamarabb új lakóingatlanhoz a közösség működésére meghatározott 10-15 év alatt. A kiválasztásban való részvétel feltétele, hogy a tag előtakarékossági befizetéseinek legalább 20%-át teljesítse. Fontos: minél hamarabb befizeti a szerződéses összeg 20%-át, Ön annál hamarabb lesz jogosult a kiválasztásra. Ha Ön csak a havi részleteket tudja befizetni, csak később lesz esélye a kiválasztásra.

Ha Ön a szerencsés kiválasztott, a vételárhoz hiányzó - a tagsági szerződés szerinti - összeg igénylésére szerez jogosultságot, valamint a megfelelő feltételek teljesítése mellett az ehhez kapcsolódó állami támogatásra. A pénzt tehát nem Ön kapja meg, hanem az Ön által kiválasztott új lakóingatlan eladója.

Az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog mellett a szervező egyéb biztosítékot is kérhet (pl.: kezes, egyéb vagyontárgy biztosítéki bevonása).

#### **Nemfizetésre vonatkozó szabályok:**

Ha élethelyzete megváltozik és még nem jutott új lakóingatlanhoz, kérheti a fizetési kötelezettség csökkentését, de ennek feltételei vannak.

Ha egymást követő 3 hónapon keresztül késedelmesen, vagy nem fizet, és még nem jutott új lakóingatlanhoz a szervező lecsökkentheti a fizetési kötelezettségét és ezzel együtt a szerződéses értéket is. A szerződéses érték azonban nem csökkenhet a minimális 10 millió forint alá, tehát csak akkor van lehetőség csökkentésre, ha ennél magasabb összegre szerződött.

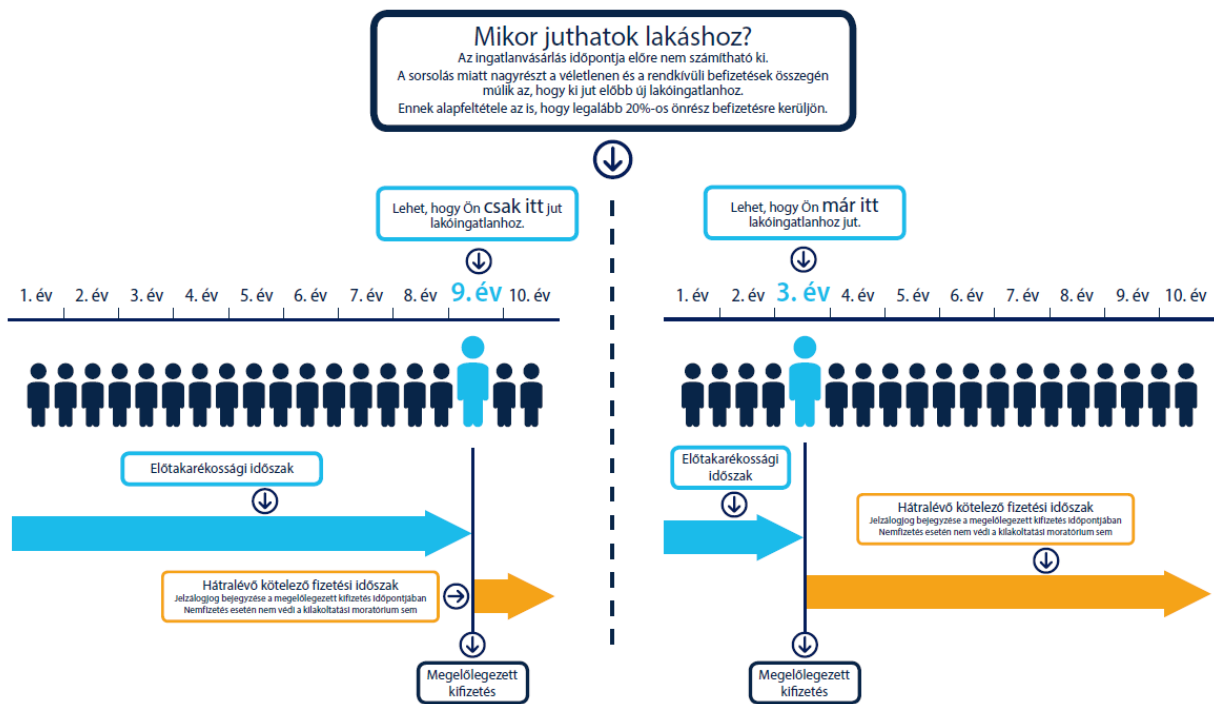
A szervező engedélyével átruházható a tagsága, de ha kilép a közösségből, vagy nem fizeti a havi részleteket, és nincs olyan magánszemély, aki átveszi a tagságát, a közösségből kizárják, a korábbi befizetéseit csak a közösség megszűnése után kaphatja vissza. A befizetett összeg nem kamatozik.

Ha a lakóingatlant már megvette és nem fizeti a szerződés szerinti havi összegeket, nem kérheti havi fizetési kötelezettsége csökkentését, nem védi a kilakoltatási moratórium és nem vehet részt a magáncsőd eljárásban.

## A tagság öröklése:

A tag halála esetére lehetőség van **kedvezményezett megjelölésére**.

**Ha az elhunyt tag nem jelölt meg kedvezményezettet**, egyéni számlájának egyenlege **része a hagyaték**nak, de az örökösrel való elszámolás csak a közösség megszűnése után válik esedékessé.



## Mit kell tudnom a közösségről?

A közösség jellemzői

A közösség működése

A közösség tagjainak toborzása

## Milyen kötelezettségeim és jogaim lehetnek?

Az előzetes megállapodás

A tagsági szerződés

Fizetési kötelezettségek

A tag jogai

## Hogyan szűnhet meg a tagságom?

---

**Késedelmes fizetés**

**A tagsági jogok megszűnése**

## Mit kell tudnom a kiválasztásról és a támogatásról?

---

**A kiválasztás (licit, sorsolás)**

**A megelőlegezés feltételei**

**Állami támogatás**

# Mit kell tudnom a közösségről? (cikk tartalma)

---

## 1. A KÖZÖSSÉG JELLEMZŐI

Egy nemzeti otthonteremtési közösség **legalább 120 magánszemély** tagságával alakulhat meg. A közösség egy speciális vagyonösszesség, amely a **rendszeres tagi befizetésekből** gazdálkodik **10-15 éven** keresztül. A közösség jogi személyként működik.



A közösséggel kapcsolatos minden döntés meghozatalára a szervező jogosult. Szervezőként csak hatósági engedéllyel rendelkező gazdálkodó szervezet működhet. Hatóságként a Magyar Nemzeti Bank (MNB) jár el. A nyilvántartásba vett szervezőkről és ezek minősítéséről az MNB honlapján találhatóak nyilvános adatok. Ezek az információk hozzásegítik az érdeklődőket ahhoz, hogy meggyőződjhessenek arról, hogy a szervező megbízható szervezőnek minősül-e. A szervező csak zártkörűen működő részvénytársasági formában működhet, vagyona elkülönül az általa működtetett nemzeti otthonteremtési közösségek vagyonától.

A közösség csak a Magyar Nemzeti Bank nyilvántartásba vételét követően kezdheti meg működését. A szervező igazgatóságának feladata a közösségek szervezése, majd a működés ideje alatt a befizetett pénzeszközök kezelése, a működés folyamatos biztosítása.

A szervező a közösség tagjait nyilvános felhívás útján toborozza, a toborzás során előzetes megállapodás aláírására és a regisztrációs díj befizetésére kerül sor. A szervező a közösség – az MNB által történő - nyilvántartásba vételét követően 60 napon belül az előzetes megállapodást aláírókkal **tagsági szerződést** köt. A tagsági szerződés alapján a **szervező állapítja meg a tag által teljesítendő befizetések nagyságát, ezek gyakoriságát, ellenőrzi a befizetések megtörténtét, eljár a késedelmes fizetések vagy nemfizetés esetén.**

Ha a tagok a szerződésben rögzítettek szerint eleget tesznek rendszeres, illetve rendkívüli befizetési kötelezettségüknek, a közösség rendszeres kiválasztási eljárás alapján (sorsolás, licit) **megelőlegezi a lakóingatlan tagsági szerződésben foglalt vételára hiányzó részét a kiválasztott tag számára, amelyet állami támogatás egészíthet ki.** Ez azt jelenti, hogy **lesznek olyan tagok, akik csak a futamidő végén,** azaz 10-15 év múlva **juthatnak új lakóingatlanhoz.** Ennek az előtakarékosági formának egyik jellegzetessége, hogy a **befizetett összegek nem kamatoznak** és a szervező vagy a közösség **fizetésektelensége esetén sem az Országos Betétbiztosítási Alap (OBA), sem a Befektető-védelmi Alap (BEVA), sem más garanciaszervezet helytállási kötelezettsége nem áll fenn.** Az átmenetileg szabad pénzeszközöket a felhasználásig a szervező állampapírba fektetheti, illetve bankszámlán tarthatja. A befektetések hozamát a közösség tagjai között kell felosztani befizetéseik arányában, de várhatóan ezek nem lesznek jelentős összegek.

Fontos szabály, hogy a közösség nem válhat szét és más közösséggel sem egyesülhet. Megszűnése csak akkor lehetséges, ha

- a működésre meghatározott időtartam eltelt és a cél megvalósult, vagy
- ha még nem telt el, de a cél megvalósult, vagyis **minden tag lakóingatlanhoz jutott és minden tag maradéktalanul teljesítette minden befizetési kötelezettségét.**

Amennyiben a megszűnéskor fennmarad valamennyi vagyon, azt a megszűnéskori tagok között kell felosztani befizetéseik arányában. Ha a tagnak vagy örökösének kielégítetlen követelése marad a közösséggel szemben, kártérítési igényvel élhet a szervezővel szemben, amennyiben bizonyítható, hogy a működés során nem a közösség érdekei szert járt el.

## 2. A KÖZÖSSÉG MŰKÖDÉSE

A közösség megalakulását követően a tagoknak **rendszeres (havi) előtakarékosági és általános forgalmi adóval növelt szervezési díj befizetést** kell teljesíteni, ami kiegészíthető rendkívüli előtakarékosági befizetésekkel. A szervező döntése alapján a teljes futamidőre fedezeti életbiztosítást is kell fizetni, az ingatlan megszerzését követően pedig vagyonbiztosítást kell kötni. A teljesített **tagi befizetéseket a szervező minden tag egyéni számláján tartja nyilván**, amely egy elektronikus, tagonkénti nyilvántartás a be- és kifizetésekről. Ha a befizetésekből **megfelelő összegű pénz** áll rendelkezésre, azt szabályozott kiválasztás során a vonatkozó szabályzatban foglaltak szerint **a tagok között rendszeres időközönként kisorsolják**, vagyis **az új lakóingatlan megvásárlása érdekében megelőlegezik** a tagsági szerződésben meghatározott még hiányzó összeget a közösség kiválasztott tagjának, amelyet állami támogatás egészíthet ki. Az új lakóingatlan vásárlására fordítható megelőlegezett pénzek megtérülésének biztosítása érdekében a kiválasztott tagoknak **a kockázatoknak megfelelő biztosítékot kell nyújtani** - a közösség szabályzatában előírt módon -, amely az **ingatlanra bejegyzett jelzálogjog mellett egyéb személyi vagy dologi biztosíték formájában történhet** (kezes bevonása, egyéb vagyontárgy biztosítékú célú bevonása, stb.).

A közösség működésének szabályait a szervező határozza meg, az átláthatóság és a folyamatos működés érdekében többféle szabályzatot kell elkészítenie.

A szabályzatok tartalmazzák

- a **tagfelvétel** rendjét,
- a közösségben való **részvételre vonatkozó szabályokat**,
- a **tagok fizetőképességének felmérését** szolgáló szabályokat,
- az **általános szerződési feltételeket**,
- a **működésre** vonatkozó előírásokat,
- a **befektetésekre** vonatkozó szabályokat,
- a **befizetések** nyilvántartásának rendjét,
- a **kiválasztásra (sorsolás, licit) vonatkozó előírásokat**,
- a hiányzó tagi befizetés **megelőlegezésére és visszafizetésére** vonatkozó szabályokat,
- a **késedelmes befizetésekre és a nemteljesítésre vonatkozó rendelkezéseket**, valamint
- a **panaszkezelésről** és a **tájékoztatás** rendjéről szóló szabályokat.

**A tagoknak** alapvető joguk és **érdekük, hogy minden szabályzatot megismerjenek** és az abban foglaltakat betartsák, valamint a szervezővel is betartassák.

## 3. A KÖZÖSSÉG TAGJAINAK TOBORZÁSA

A szervező a működési engedélye megszerzését követő 30 nap elteltével kezheti meg a tagok nyilvános toborzását, ennek érdekében **nyilvános felhívást** tesz közzé. A felhívásnak tartalmaznia kell a **szervező adatait**, valamint meg kell határozni

- a **közösség tagjai számának alsó és felső határát**,
- a tag által vásárolni kívánt **új lakóingatlan értékének alsó és felső határát**,
- a **működés tervezett időtartamát**,
- a **kiválasztás tervezett módszerét** (sorsolás, licit),
- a **jelentkezési határidőt** (legalább 2 hónapot),
- a **regisztrációs (egyszeri díj) és szervezési díj (rendszeres) összegét**,
- minden más **egyéb feltételt és jogszabályban meghatározott információt**.

A közösség létrejöttéhez a Hatóság nyilvántartásba vétele is szükséges, a nyilvántartásba vételi kérelmet a szervezőnek kell előterjesztenie.

# Milyen kötelezettségeim és jogaim lehetnek? (cikk tartalma)

---

## 4. AZ ELŐZETES MEGÁLLAPODÁS

Annak a magánszemélynek, **aki a közösség tagjává szeretne válni**, a nyilvános felhívás alapján **előzetes megállapodást kell kötnie a szervezővel**. A megállapodás tartalmazza

- a szerződő felek adatait,
- a leendő tag részvételi és **új lakóingatlan vásárlási szándékát**,
- a **jövőben megvásárolni kívánt új lakóingatlan értékének felső határát** (a későbbiekben olcsóbbat lehet vásárolni, drágábbat csak abban az esetben, ha a különbözetet más forrásból tudja biztosítani a tag),
- a teljesítendő **előtakarékosági befizetés tervezett összegét és rendszerességét** (például 15 évig havonta 100 ezer forint+az általános forgalmi adóval növelt szervezési díj összege),
- a **regisztrációs díj megfizetését** a szervező számára.

A leendő tagnak hozzá kell járulnia a **fizetőképességének felméréséhez**. Nyilatkoznia kell arról, hogy a közösség nyilvántartásba vételét követő 60 napon belül **tagsági szerződést köt**, továbbá arról, hogy tudomásul veszi, hogy a **befizetéseire nem vonatkozik az OBA, BEVA, vagy egyéb szervezet garanciája**. Ha külső ok (például nincs elég jelentkező a közösség megalakulásához), vagy a szervező miatt meghíúsul a közösség nyilvántartásba vétele, a megfizetett regisztrációs díjat 8 napon belül vissza kell fizetni a magánszemély számára.

## 5. A TAGSÁGI SZERZŐDÉS

A közösség nyilvántartásba vételét követő 60 napon belül meg kell kötni a tagsági szerződést. Ha az előzetes megállapodás aláírása után a **leendő tag meggondolja magát, vagy más tőle függő okból nem írja alá a tagsági szerződést, elveszíti a regisztrációs díjat**.

A tagsági szerződés határozott időre szól (minimum 10 évre), az abban foglalt kötelezettségeket a tagnak maradéktalanul teljesíteni kell. Tagsági szerződést az köthet a közösséggel, aki

- korábban előzetes megállapodást kötött a szervezővel,
- **együttműködik** a szervezővel a **fizetési képessége felmérésében** és a **szervező fizetőképességének minősíti**,
- vállalja, hogy a közösség részére **rendszeres előtakarékosági befizetéseket teljesít**,
- szervező döntésének megfelelően fedezeti **életbiztosítást**, valamint a megvásárolt új lakóingatlanra **vagyonbiztosítást** köt és vállalja, hogy a biztosítási díjakat a tagsága ideje alatt folyamatosan fizeti,
- elfogadja, hogy **előre nem látható időpontban** akkor **szerez jogosultságot** a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére, ha a rendszeresen megtartandó kiválasztási eljárás során (sorsolás, licit) erre jogot szerez, és
- írásban hozzájárul ahhoz, hogy személyazonosító adatait, lakcímét és a fizetőképességére vonatkozó adatokat, valamint a szerződéssel kapcsolatos valamennyi információt a szervező nyilvántartsa.

A közösségbe belépő tag kötelezettséget vállal arra, hogy az új lakóingatlan vételárához igazodóan rendszeres befizetést teljesít, a közösség pedig vállalja, hogy a szerződésben foglalt feltételek teljesítése esetén a tagnak új lakás vásárlása céljából a futamidő alatt valamikor a hiányzó tagi befizetést megelőlegezi.

**Egy magánszemély csak egy érvényes szerződéssel rendelkezhet**, tehát nem lehet sem több közösségnek tagja, sem azonos közösségen belül nem rendelkezhet több szerződéssel. Ebből adódóan nem teljesíthet több helyre előtakarékosági befizetést, így nem kaphat több közösségtől pénzt.

A tagsági szerződés a közösség működésének idejére szól, tehát **hosszú távú – 10-15 éves – előtakarékosági időszak** ról van szó. A jövőben megvásárolni kívánt **új lakóingatlan tagsági szerződésben meghatározott értéke** nem lehet kevesebb, mint **10 millió** és nem lehet több, mint **40 millió forint**. Ezt az összeget egészítheti ki az **állami támogatás (lásd 12. fejezet)**. Előfordulhat, hogy a jelenleg 15 millió forint értékű ingatlant a sorsolás időpontjában már 18-20 millió forintért lehet megvásárolni, azonban ennek az ellenkezője sem kizárt. Ha a kiválasztást követően a tag a szerződésben meghatározott értékű lakóingatlanról **magasabb értékű lakást, vagy házat** szeretne megvásárolni, a **különbőzetet** az adásvételi szerződés időpontjában **egy összegben, más forrásból kell biztosítania**.

## 6. FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGEK



A tag a **belépéskor regisztrációs díjat** köteles fizetni, ennek mértékét a toborzás során kiadott nyilvános felhívás tartalmazza. A díj megfizetése alapvető feltétele a tagi szerződés megkötésének.

A tagsági szerződés alapján **rendszeres előtakarékosági befizetéseket** kell teljesíteni, ennek összege a szerződésben meghatározott új lakóingatlan értékétől és a futamidő hosszától függ. **A befizetések után nem jár kamat.**

Például egy 10 millió forint értékű új ingatlan megvásárlására kötött 15 éves szerződés esetén 15 éven keresztül közel 56 ezer forintot + általános forgalmi adóval növelt szervezési díjat kell minden hónapban befizetni.

A havonta fizetendő összeg 10 éves, 10 millió forint értékű ingatlanra szóló szerződés esetén közel 85 ezer forint + szervezési díj.

A lakásvásárlásra fordítható szerződéses összeg kiegészülhet állami támogatással.

A **szervezési díj\*** mértéke a szerződésben rögzített új lakóingatlan vételárához igazodik, havi mértéke nem haladhatja meg a szerződéses összeg 0,1%-át. A szervezési díj összegét és gyakoriságát a szervező és a tag a tagsági szerződésben rögzíti.

adatok Ft-ban	10 éves (120 hónapos) NOK - havi bontás			15 éves (180 hónapos) NOK - havi bontás		
	szerződéses összeg Ft	fizetendő összeg / hó	bruttó, áfa-val növelt szervezési díj/ hó*	Állami támogatás / hó**	fizetendő összeg / hó	bruttó, áfa-val növelt szervezési díj/ hó*
10 000 000	83 333	12 700	25 000	55 556	12 700	16 667
15 000 000	125 000	19 050	25 000	83 333	19 050	25 000
20 000 000	166 667	25 400	25 000	111 111	25 400	25 000
25 000 000	208 333	31 750	25 000	138 889	31 750	25 000
30 000 000	250 000	38 100	25 000	166 667	38 100	25 000
35 000 000	291 667	44 450	25 000	194 444	44 450	25 000
40 000 000	333 333	50 800	25 000	222 222	50 800	25 000

\* maximális havi mértéke a szerződéses összeg 0,1%-a + 27% Áfa

\*\* amennyiben megbízható szervezővel köt szerződést, és Ön jogosult állami támogatásra

Lehetőség van a rendszeres előtakarékosági befizetéseken túl, **rendkívüli befizetéseket** teljesíteni. A **rendkívüli tagi előtakarékosági befizetés** összege évente nem haladhatja meg a hátralévő fizetési kötelezettség mértékének a 40 százalékát.

Például ha 10 millió forint a szerződéses összeg és ebből 1 millió forintot már befizetett a tag, akkor az adott évben a fennmaradt 9 millió forint előtakarékosági kötelezettség 40%-át fizetheti be, ami 3,6 millió forint.



A **kiválasztás feltétele**, hogy a tag a fizetési kötelezettségeinek mindenkor **határidőben, de legkésőbb a kiválasztást megelőző napig, maradéktalanul** eleget tegyen és az új lakóingatlan **vételárához igazodóan** legalább a tagsági szerződésben megjelölt **összeg 20 százalékát teljesítse**. Ez azt jelenti, hogy a közösség a szerződéses érték legfeljebb 80 százalékát előlegezheti meg, miután a tag a 20 százalékos előtakarékoságot már teljesítette. A rendkívüli előtakarékosági befizetés arra szolgálhat, hogy a tag a 20 százalékos befizetési arányt korábban tudja teljesíteni, és így kiválasztási jogosultságát megszerezhesse.

Például ha 10 millió forint a szerződéses összeg, a tagnak legalább 2 millió forintnyi előtakarékosági befizetést teljesíteni kell ahhoz, hogy kiválasztásra kerülhessen.

## 7. A TAG JOGAI

A tag jogosult

- befizetéseiről és a közösség gazdálkodásáról **tájékoztatást kérni**,
- a tagsági szerződésben foglalt feltételek teljesülése esetén a közösségtől **a hiányzó tagi befizetés megelőlegését kérni**,
- a **kiválasztáson részt venni**, vagy arról tájékoztatást kérni
- a **hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére vonatkozó szerződést** megkötni a közösséggel.

A szervező évente legalább egy alkalommal térítésmentesen, írásban tájékoztatja a tagot számlája egyenlegéről, a jóváírásokról és a terhelésről. Ezt a kimutatást a tárgyévét követő év január 31. napjáig kell megküldeni a tag számára.

Amennyiben a tag **anyagi helyzete megváltozik és még nem jutott új lakóingatlanhoz, kérheti a fizetési kötelezettsége csökkentését**. Ebben az esetben a szervező megismétli a fizetőképességre irányuló felmérést, amely eredménye alapján a tag fizetési kötelezettségét csökkentheti, azonban ebben az esetben a megvásárolni kívánt új **lakóingatlan**nak a tagsági szerződésben meghatározott **értékét is csökkenteni kell**. A szerződéses érték nem csökkenhet 10 millió forint alá. Az így **lecsökkentett szerződéses érték a későbbiekben nem emelhető meg!**

## Hogyan szűnhet meg a tagságom? (cikk tartalma)

---

### 8. KÉSEDELMES FIZETÉS

Ha a tag az új lakóingatlan megvásárlását megelőzően nem szerződés szerűen fizet, a szervező javaslatot tesz a **szerződéses érték leszállítására** és a rendszeres előtakarékosági befizetés csökkentésére, amennyiben erre lehetőség van, azzal a megkötéssel, hogy a szerződéses érték nem csökkenhet 10 millió forint alá. Ha ezt a **tag nem fogadja** el, és 3 havi befizetésnek megfelelő hátralékot halmozott fel, a szervező a tag **tagsági jogviszonyát megszünteti**. Ugyanez vonatkozik arra az esetre, ha a **tag fizetéképtelenné válik, és nem szerződés szerint fizeti a szervezési, vagy a biztosítási díjakat**. Ha a tag tud, a szervező engedélyével maga helyett új tagot ajánlhat, akivel egymás között elszámolnak a korábbi befizetések összegével. Az újonnan belépő tagnak is meg kell felelnie a közösség tagjaira vonatkozó feltételeknek. A tagsági jogviszony megszűnése után a tagnak nem kell szervezési díjat fizetnie. Ha nem tud maga helyett új tagot ajánlani, a korábbi befizetéseit a szerződés szerint kapja vissza (a közösség megszűnésekor, és az összeg nem kamatozik).



Amennyiben a tag a közösség segítségével megfinanszírozott lakóingatlant már megvette és 3 havi befizetésnek megfelelő hátralékot halmozott fel, a szervező intézkedik a tag kizárásáról. Ez esetben a tag már nem kérheti a havi fizetési kötelezettsége csökkentését sem, nem védi a kilakoltatási moratórium, illetve nem vehet részt a természetes személyek adósságrendezi eljárásában (magáncsőd eljárásban) sem. A végrehajtás során befolyt vételár összegére elsősorban a közösség jogosult.

### 9. A TAGSÁGI JOGOK MEGSZŪNÉSE

A tag kiléphet a közösségből, ha még nem jutott lakóingatlanhoz, de a korábban teljesített befizetéseire kizárólag a közösség megszűnése után, a szerződésben meghatározott idő lejártával (amely 10-15 év) juthat hozzá és a befizetett összeg nem kamatozik. A szervező engedélyével azonban más magánszemélyre átruházhatja jogait és kötelezettségeit. A tagsági jogviszony megszűnése után a tagnak nem kell szervezési díjat fizetnie.

A tag halála esetére a tagsági szerződésben kedvezményezettként megjelölhet olyan magánszemélyt, aki jogutódjává válhat, amennyiben vállalja az ezzel járó fizetési és egyéb kötelezettségeket, valamint megfelel a közösség tagjaira vonatkozó feltételeknek.

Ha a kedvezményezett nem vállalja a kötelezettségeket, vagy nem felel meg a feltételeknek, az elszámolásra csak a közösség megszűnése után kerül sor.

**Ha a tag nem jelölt meg kedvezményezettet**, az elhunyt tag egyéni számlájának egyenlege része a hagyatékban.

Ha az elhunyt tag számára a közösség már megelőlegezte a hiányzó tagi befizetést és ebből megvalósult az új lakóingatlan megvásárlása, az ingatlan tulajdonjoga és a közösség irányába fennálló fizetési kötelezettség nem válhat szét, tehát annak kell fizetnie, aki megörökölte az ingatlant.

Ha az örökös a közösség számára a megtérülést úgy tudja biztosítani, hogy az adott lakóingatlant értékesíti, ehhez a szervező hozzájárulhat. Ekkor az örökös megfelelő személyi vagy dologi biztosítékot ajánlhat fel, elsősorban egy másik lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosíthatja a közösség számára a megtérülést.

# Mit kell tudnom a kiválasztásról és a támogatásról? (cikk tartalma)

## 10. A KIVÁLASZTÁS (LICIT ÉS SORSOLÁS)

A kiválasztások során a licit és a sorsolás közül bármelyik, vagy egyszerre mindkét kiválasztási módot lehet alkalmazni.

**A szervező** felméri a közösség rendelkezésére álló szabad forrásokat (a rendelkezésre álló pénzt) és a jogszabályoknak megfelelően, a kiválasztási szabályzatban foglaltak szerint **meghatározott időközönként nyilvános kiválasztást tart**. Az eljárás során kerül sor azon tagok kiválasztására, akik jogosulttá válnak az új lakóingatlan vásárlása érdekében a hiányzó tagi befizetések megelőlegezésének igénylésére. A nyilvános **kiválasztás** során **licittel vagy sorsolással** (adott esetben a kettő kombinációjával) kerül sor a megelőlegezésre jogot szerző tag kiválasztására.



A kiválasztás során **alapvető feltétel**, hogy a tag a szerződésben megjelölt **új lakóingatlan vételárához igazodóan legalább** a megjelölt összeg **20 százalékát** előtakarékosági befizetésként **már teljesítette** és a fizetési kötelezettségeinek mindenkor határidőben, de legkésőbb a kiválasztást megelőző napig maradéktalanul eleget tett.

A **sorsolás** lebonyolítása során kizárólag **a véletlenül múlik, hogy a kiválasztásra jogosult tagok közül ki válik jogosulttá a megelőlegezésre**.



**A licit** során a liciten résztvevő tag vagy tagok a licit időpontjáig ténylegesen teljesített előtakarékosági befizetések és az ehhez igazodó szervezési díj befizetésén túl további **rendkívüli befizetést és szervezési díjfizetést vállalnak** a mielőbbi kiválasztás érdekében. Ezt nevezik licitösszegnek. Fontos azonban, hogy a licit során vállalt licitösszeg nem lehet magasabb a hátralévő befizetési kötelezettség 60 százalékánál. A liciten való részvétel szándékát jelezni kell a szervezőnek. A licitösszeg és a kapcsolódó szervezési díj befizetése akkor válik esedékessé, ha a tag biztosan kiválasztásra került.

Például ha 10 millió forint a szerződéses összeg és ebből 4 millió forintot már befizetett a tag, akkor a licitre a fennmaradt 6 millió forint 60%-át fizetheti be, ami 3,6 millió forint. A sikeres licithez nem a legmagasabb összeget, hanem a legmagasabb százalékos mértéket kell elérni. Az érvényes licithez a licitértékhez mérten arányos általános forgalmi adóval növelt szervezési díjat is meg kell fizetni.

Ha több tag is licitál azonos időpontban, az a tag szerez jogot a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére vonatkozó szerződés megkötésére, aki a **szerződéses érték hátralévő, még meg nem fizetett részéhez képest a legnagyobb arányú licitösszeg** és az ehhez kapcsolódó szervezési díj megfizetését vállalta. Ha több tag **azonos mértékű licitösszegré** tesz ajánlatot, közöttük **sorsolással** dől el, hogy melyikük szerez jogot a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére vonatkozó szerződés megkötésére. A licit során **nyertes tag** a kiválasztást követő **8 napon belül köteles a licit összegét és az ehhez kapcsolódó szervezési díjat megfizetni**. Ha határidőben nem- vagy csak részben teljesíti ezt a kötelezettséget, az általa tett ajánlat érvénytelenné válik és helyette a licit során kialakult sorrendben öt követő tag válik jogosulttá a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésének igénylésére.

**A kiválasztás időpontját és helyszínét** a szervező az **internetes honlapján** közzéteszi, a kiválasztással **érintett tagokat a sorsolás előtt 8 nappal írásban értesíti**. A kiválasztásról közjegyzői jegyzőkönyvet kell készíteni.

## 11. A MEGELŐLEGEZÉS FELTÉTELEI

**A kiválasztott tag** az új lakóingatlan vásárlásakor az **adásvételi szerződést az eladóval saját nevében köti meg**. A közösség által biztosított összeg azonban nem haladhatja meg a tagsági szerződésben meghatározott összeget, amely legfeljebb 40 millió forint lehet. Vevőként az adásvételi szerződésben egy vagy több, egymással a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozó tag szerepelhet. Az **új építésű ingatlan megvásárlásához kapcsolódó szokásos költségeket** (ügyvédi költségek, közjegyző, értékbecslés, földhivatali illetékek, stb.) - az eladóval történő eltérő megállapodás hiányában - az ingatlan megvásárló **agnak kell megfizetnie**.

**Az új ingatlanra a közösség javára első ranghelyen jelzálogjogot kell, valamint a kötelezettségek biztosítása érdekében elidegenítési és terhelési tilalmat lehet bejegyeztetni**, ezen felül az ingatlan csak abban az esetben terhelhető meg, ha a megvásárláshoz a tag

- családi otthonteremtési kedvezményt vesz igénybe, vagy
- otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsönt vesz fel.

Ebben a két esetben a közösség javára alapított jelzálogjogon felül az állam javára, illetve a kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény javára lehet bejegyeztetni jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat. Ez azt jelenti, hogy a közösség (a többi tag) kevesebb biztosítékkal rendelkezik abban a kritikus esetben, ha a lakóingatlanhoz jutott tag nem teljesíti fizetési kötelezettségeit, ugyanakkor a szervező köteles helyt állni a biztosíték végrehajtásából származó esetleges veszteségekért.

A hiányzó tagi befizetés **megelőlevezésére irányuló szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni**. A megelőlevezési szerződésben a közösség kötelezettséget vállal arra, hogy az új ingatlan vételárához szükséges hiányzó tagi befizetés összegét megelőlevezi. **A tag vállalja, hogy a megelőlevezett összeget az erre irányuló szerződés szerint fizeti meg. A szerződés meghatározott összegre szól, amit a közösség kamatmentesen, forintban nyújt.** Az általános szerződési feltételeket a szervező a közösség számára szabályzatban határozza meg.

**A megelőlevezésre vonatkozó szerződésben rögzíteni kell**

- a közösség és a tag azonosító adatait,
- a megelőlevezett tagi befizetés **összegét** és igénybevételének **célját**,
- a **visszafizetés határidejét**,
- a fizetendő **részletek mértékét, esedékességét, megfizetésének módját**,
- a **késedelmes teljesítés következményeit**,
- a szerződés módosításának feltételeit, jogkövetkezményeit,
- a szerződés felmondásának eseteit és ennek jogkövetkezményeit,
- a szerződés biztosítékait és
- **nemfizetés esetén a jelzálogjog érvényesítésének rendjét.**

A tagsági szerződés aláírása során lehetőség van arra, hogy a tag tulajdonában lévő lakóingatlan a szervezőnek ajánlja megvételre, azaz az új lakás megvásárlási jogának megszerzésekor a régi lakást „beszámíttassa” a szervezővel. Ekkor – amennyiben a szervező be kívánja számítani a tag régi ingatlanát - a szervező és a tag megállapodnak a régi lakóingatlan adásvételéről és az árról. A tag a szervezőtől így megkapott vételár összegét kizárólag az új lakóingatlan megvásárlására fordíthatja.

Több tag együttes szerződését ugyanazon lakóingatlan megvásárlására fordítani csak abban az esetben lehetséges, ha a tagok közeli hozzátartozók, azonos közösség tagjai és a hiányzó tagi befizetés megelőlevezésére irányuló szerződéskötés feltételeinek külön-külön is megfelelnek. Ez azt jelenti, hogy a közös ingatlan megvásárolni kívánó közeli hozzátartozókat egy éven belül kell kiválasztani, és az elsőként kiválasztott személy kiválasztásától számítva egy éven belül a megvásárolni kívánt ingatlan is meg kell jelölni.

## 12. ÁLLAMI TÁMOGATÁS

Állami támogatásra csak úgynevezett **megbízható szervezet** minősítésű szervezet által működtetett közösség tagja lehet jogosult. Ezt a minősítést alapesetben minimum két év működés után a Hatóság adja, amelytől a jogszabályi megfelelés esetén lehet csak eltérni. Fennállhat annak a **kockázata**, hogy ha a tag olyan közösségbe lép be, amely szervezője a belépéskor **nem minősül megbízható szervezőnek** és két év után sem kapja meg ezt a minősítést, akkor eleve elesik az állami támogatás lehetőségétől. Ezzel kapcsolatban a szervezőnek nincs kártérítési felelőssége.

**Az állami támogatás mértéke** a rendszeres havi előtakarékosági befizetés 30 százaléka, de **legfeljebb havonta 25 ezer forint**. Annak érdekében, hogy a tag maximálisan ki tudja használni az állami támogatást, havonta közel 85 ezer (**évente 1 millió**) forint előtakarékosági befizetést kell teljesítenie.

A tagsági jogviszony teljes időtartamára járó **állami támogatást egy összegben**, az adásvételi szerződés megkötése után 45 napon belül **a közösség javára fizeti meg a központi költségvetés**. Jogosulatlan igénybevétel esetén a támogatást vissza kell fizetni.

Egy magánszemély csak egy szerződés után igényelhet állami támogatást – csak abban az esetben, **ha a szervezet megbízható szervezőnek minősül**.

**Nem jár az állami támogatás, ha a szervezet nem minősül megbízható szervezőnek.**

Állami támogatásra az jogosult, aki

- magyar állampolgár,
- a szabad mozgás és tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorló személy, vagy
- letelepedett vagy bevándorolt jogállású, menekültként vagy oltalmazottként elismert személy.

**Aki** a tagsági szerződés megkötését megelőzően a lakástakarék-pénztárról (LTP) szóló törvény alapján **az LTP megtakarítás után már részesült állami támogatásban, a közösségbe befizetett államilag támogatott megtakarítás után már nem jogosult további állami támogatásra.**