



CENTRAL NOK Szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**NYILVÁNOS FELHÍVÁS A CENTRAL NOK SZERVEZŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG ÁLTAL SZERVEZETT**

**180 HÓNAPOS FUTAMIDEJŰ**

**NOK60**

**NEMZETI OTTHONTEREMTÉSI KÖZÖSSÉGHEZ VALÓ CSATLAKOZÁSRA**

Jóváhagyta a Central NOK Zrt. Igazgatósága 2018. május 22.-én

Hatályba lépett 2018. július 3.-án

## Tartalomjegyzék

1. Szervező adatai .....	3
1.1. Szervező minősítése .....	3
2. A KÖZÖSSÉG ADATAI.....	3
2.1. A Közösség megnevezése .....	3
2.2. A Közösség Tagjává válásának feltételei.....	3
2.3. Az L48 közösség jellemzői.....	3
2.4. A Közvetítői tevékenység .....	4
2.5. A Közösséggel kapcsolatos fogalmak.....	4
2.6. További információk.....	5
3. Állami támogatás .....	6
4. A Tag fizetőképességének felmérése.....	7
4.1. A megismételt fizetőképességi felmérés.....	7
4.2. Havi fizetési kötelezettség csökkentése .....	14
4.2.1. Csökkentés a Tag nemfizetése esetén.....	14
4.2.2. Csökkentés a Tag kérelme alapján.....	15
4.3. Fizetőképességi felmérés a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésekor.....	8
4.4. A fizetőképesség vizsgálata során vizsgált bevételek és költségek .....	8
5. Ügyfél által fizetendő díjak, költségek .....	8
5.1. Regisztrációs díj .....	8
5.2. Havi részlet .....	9
5.2.1. Alaprészlet .....	9
5.2.2. Szervezési díj.....	9
5.2.3. Biztosítási díjak .....	10
5.3. Egyéb fizetési kötelezettségek .....	10
5.3.1. Egyösszegű értékkülönbözet .....	10
5.3.2. Az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos kiadások.....	10
5.3.3. Késedelmi kamat .....	10
5.3.4. Egyéb díjak.....	11
6. A közösség jellemzői, működése .....	11
6.1. A Közösség jellemzői .....	11
6.2. A Közösség működése .....	12
6.3. A Kiválasztás .....	12
6.3.1. Licitálás .....	12
6.4. Hiányzó tagi befizetés megelőlegezése .....	13
6.5. Nem szerződészerű teljesítés .....	13
6.6. A Közösséget megillető jelzálogjog érvényesítésének esetleges következményei .....	15
6.7. A Tag futamidő lejáratára előtti kilépésére vonatkozó szabályok .....	15
6.8. A Tagsági jog átruházásával kapcsolatos szabályok .....	16
6.9. A Tag tagsági viszonyának megszűnési feltételei .....	16
7. A közösség megszűnésének feltételei .....	17
7.1. A Megszűnési eljárás .....	17
8. Figyelemfelhívás .....	18

NYILVÁNOS FELHÍVÁS A CENTRAL NOK SZERVEZŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG ÁLTAL  
SZERVEZETT NOK60 MEGNEVEZÉSŰ 180 HÓNAPOS FUTAMIDEJŰ NEMZETI OTTHONTEREMTÉSI  
KÖZÖSSÉGHEZ VALÓ CSATLAKOZÁSRA

## 1. SZERVEZŐ ADATAI

Neve:	Central NOK Szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhelye:	1023 Budapest, Bécsi út 25.
Telefonszáma:	+36 1 920 6444
Telefaxszáma:	+36 1 920 6450
e-mail címe:	<a href="mailto:ugyfelszolgalat@cnok.hu">ugyfelszolgalat@cnok.hu</a>
Honlap címe:	<a href="http://www.cnok.hu">www.cnok.hu</a>
Cégjegyzékszám:	01-10-044596
MNB Szervezői engedély száma:	H-EN-I-289/2017.
Könyvvizsgáló neve, címe:	NÉMETH ÉS TÁRSA Könyvszakértő és Adótanácsadó Kft. 1104 Budapest, Mádi utca 133.

### 1.1. Szervező minősítése

A Central NOK Szervező Zrt 2016. évi XV. törvény szerinti megbízható Szervező.

Szervező által jelen Nyilvános Felhívás kiadásakor működtetett közösségek száma: 1

## 2. A KÖZÖSSÉG ADATAI

### 2.1. A Közösség megnevezése

#### NOK60 180 hónapos futamidejű Nemzeti Otthonteremtési Közösség

A Közösség székhelye: 1023 Budapest, Bécsi út 25.

A Közösség létrejöttéhez a Hatóság nyilvántartásba vétele szükséges. A hatósági nyilvántartásba vételének szabályait

a 2016.évi XV. Törvény. 38.§ és 39.§ -a, valamint

a 115/2016.(VI.6.) Kormányrendelet 5.§, és 15.§-a tartalmazza.

### 2.2. A Közösség Tagjává válásának feltételei

A Közösség tagja lehet minden olyan nagykorú természetes személy, aki teljes, korlátlan jog- és cselekvőképességgel bír, továbbá a 60. életévét az előzetes megállapodás megkötésekor még nem töltötte be. Külföldi állampolgárok esetén további feltétel, hogy a szerződés megkötését és az ebből eredő jogok gyakorlását, illetve kötelezettségek teljesítését a mindenkor hatályos magyar jogszabályok lehetővé tegyék.

### 2.3. A NOK60 közösség jellemzői

Jelen közösségek tekintetében a kiválasztásokon a Szervező minden esetben a licit módszerét alkalmazza.

Jelen nyilvános felhívás alapján a közösség tagjai arra vállalnak kötelezettséget és ezt mind az előzetes megállapodásban és a tagsági szerződésben írásban megerősítik, hogy:

- a) minden naptári évben az első Kiválasztásig – beleértve a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére vonatkozó jogosultság megszerzését követő időszakot is – a hátralévő befizetési kötelezettség 40%-ának megfelelő alaprészletet és a hozzá tartozó szervezési díjat rendkívüli előtakarékoságként, illetve előtörlesztésként igazolható módon befizetik a Közösség számlájára, és
- b) minden Kiválasztáson a hátralévő befizetési kötelezettségének 60%-ának megfelelő licitajánlatot tesznek, és amennyiben a Kiválasztáson a jogosultságot szereznek a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére, a felajánlott licitához tartozó alaprészletet és szervezési díjat a Közösség számlájára 8 napon belül igazolható módon befizetik.

Amennyiben a közösség egy Tagja nem tudja, vagy nem akarja teljesíteni a rendkívüli előtakarékoság igazolható módon történő befizetését, vagy a Kiválasztáson nem tud, vagy nem akar a hátralévő befizetési kötelezettség 60%-ának megfelelő licitajánlatot tenni, akkor a Közösség futamideje alatt, a rendkívüli előtakarékoságot a tagsági szerződés szerint teljesítő tagokat követően, de legkésőbb a futamidő végén szerezhetheti jogosultságot a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére, valamint az állami támogatás igénylésére.

#### 2.4. A Közvetítői tevékenység

A Szervező a Közösség toborzásához közreműködőket (továbbiakban: Közvetítő) kíván igénybe venni. A Közvetítő nem jogosult a Szervező nevében jognyilatkozatok megtételére, és a Közvetítő tevékenységéért a Szervező úgy felel, mintha a tájékoztatást maga nyújtotta volna.

A Közvetítő jogköre kizárólag a tagszervezési feladatok ellátására terjed ki, az ügyféltől pénzt nem vehet át, az ügyfél pénzét nem kezelheti. A Közvetítő köteles az ügyfeleket előzetesen tájékoztatni tagszervezési jogosultságáról és terjedelméről. A Közvetítő a tagszervezés során köteles a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló hatályos jogszabályi és szervezési előírások szerinti ügyfél-átvilágítást is elvégezni a személyi okmányok ellenőrzésével.

A Közvetítő a nemzeti otthonteremtési közösségek szolgáltatásairól és a tagsági szerződés létesítésével kapcsolatos tájékoztatást kizárólag a Szervező által a rendelkezésére bocsátott, mindenkor hatályos írásbeli tájékoztató anyagoknak megfelelően nyújthat.

A Közvetítő feladata, hogy a nemzeti otthonteremtési közösségek szolgáltatásait az érdeklődők körében ismertté tegye. Ezen tevékenységén belül az érdeklődők Közösségbe történő belépése érdekében teljes körűen tájékoztassa a belépni szándékozót a Közösségek működéséről, Működési és Részvételi Szabályzatáról és a Közösségekkel kapcsolatos valamennyi jogszabályról és rendelkezésről. Ezek mellett végezze el az előzetes megállapodás és a tagsági szerződés megkötésekor szükséges nyilatkozatok és nyomtatványok kitöltését, aláíratását.

#### 2.5. A Közösséggel kapcsolatos fogalmak

A Szervező felhívja a csatlakozni kívánó természetes személyek figyelmét arra, hogy a jelen szervezés alatt álló Nemzeti Otthonteremtési Közösség

### 180 hónapos futamidővel jön létre.

**Futamidő:** a Közösség működésének az első havi részlet előírásától számított, hónapokban kifejezett időtartama, mely időtartam során a Tagok havi részlet fizetése útján kiegyenlítik az általuk kiválasztott ingatlan vételárát a szerződéses érték erejéig (a Közösség működési ideje a futamidőt magába foglalja).

**Működési idő:** a Közösség a saját tagjai részére történő előtakarékosági befizetések szervezésére és kezelésére, az időlegesen szabad pénzeszközök befektetésére, valamint új lakóingatlan vásárlása érdekében teljesített kifizetésekre kiterjedő tevékenysége, amely határozott időtartamig, minimum tíz, maximum tizenöt évig tart azzal, hogy ha a Közösség tagja az általa vállalt fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, de nem szerez új lakóingatlanon tulajdonjogot a Közösség tevékenységére meghatározott időtartamon belül, a Közösség a fenti tevékenységet addig az időpontig köteles folytatni, amíg a vállalt fizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesítő valamennyi Tag a megvásárolni kívánt új lakóingatlan tulajdonjogát meg nem szerzi és a Közösség a megszűnési eljárás során meg nem szűnik.

## Új lakóingatlan:

a) az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, össz-közműves, egyedi fűtési rendszerű, használatbavételi engedéllyel vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlan, amely egy minimálisan 12 négyzetméter lakószobával, valamint főző- fürdőhelyiséggel és WC-vel rendelkezik; vagy

b) tetőtérbeépítéssel vagy emeletráépítéssel létrehozott lakóingatlan, ha a tetőtérbeépítés vagy az emeletráépítés révén legalább 2 új, önálló albetétként nyilvántartott, lépcsőházból vagy szabadon megközelíthető, külön bejárattal rendelkező újabb lakóingatlan jön létre, és

c) olyan lakóingatlan, amelyet természetes személy részére való értékesítés céljára épít egy gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó és amelyet első alkalommal természetes személy számára értékesítenek.

Az új lakóingatlan vásárlásához a nemzeti otthonteremtési közösségek keretében felhasználható érték (szerződéses érték): 10 és 40 millió forint között kerülhet megállapításra.

A szerződéses érték a Tag által a tagsági szerződésben meghatározott, az általa vásárolni kívánt új lakóingatlanhoz a Közösség közreműködésével finanszírozni kívánt értéknek vagy vételárnak felső határa. Ez a szerződéses érték 10 millió és 40 millió forint között kerülhet megállapításra. Ha a Tag a kiválasztását követően a tagsági szerződésben meghatározott értéknél magasabb értékű új lakóingatlant kíván megvásárolni, abban az esetben a különbözetet köteles az adásvételi szerződés megkötésekor egyösszegben biztosítani és megfizetni.

A Közösség létszáma: a Közösség indulásakor a Tagok száma minimum 120 fő, maximum 360 fő.

Jelentkezési határidő: jelen Nyilvános Felhívás közzétételétől számított legalább 2 (azaz kettő) hónap.

A Szervező felhívja a csatlakozni kívánó természetes személyek figyelmét, hogy amennyiben valaki a jelen Nyilvános felhívásban meghirdetett nemzeti otthonteremtési közösség tagja kíván lenni, annak előzetes megállapodást kell kötnie a Szervezővel.

Előzetes megállapodás: a Szervező által tett Nyilvános Felhívás alapján a Tag által tett és a Szervező által elfogadott szerződéses ajánlat, amely a tagsági szerződés megkötésének jogalapját keletkezteti, és amely a Szerződés és a Működési Szabályzat elválaszthatatlan és annak jogi sorsát osztó része, amelyet a belépni kívánó Tag a Közösségbe való belépés szándékával aláír.

Az előzetes megállapodás hatályba lépésének feltétele, hogy a Tag a regisztrációs díj teljes összegét az aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül postai úton vagy banki átutalás útján a Szervezőnek azonosítható módon megfizesse. A határidő elmulasztása esetén az előzetes megállapodás aláírásával tett szerződéses ajánlat minden külön jognyilatkozat nélkül hatályát veszti.

Az előzetes megállapodás megkötésének határideje, jelen Nyilvános Felhívás megjelenésétől számított legalább kettő (2) hónap.

## 2.6. További információk

A Szervező kifejezetten felhívja a csatlakozni kívánó természetes személyek figyelmét a következőkre:

1. A Közösség és a Szervező felügyeletét a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB), mint Hatóság látja el.
2. Egy személy csak egy érvényes és hatályos szerződéssel rendelkezhet egy időben.
3. Egy természetes személy csak egy szerződés után jogosult állami támogatásra.
4. A létrehozni kívánt Közösség nem minősül a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) szerinti pénzügyi intézménynek, és a Közösség által végzett tevékenység nem minősül a Hpt. szerinti pénzügyi szolgáltatási tevékenységnek.
5. A létrehozni kívánt Közösség jogi személyiséggel rendelkező, sajátos működésű, tagsággal rendelkező vagyonszössesség, melynek célja kizárólag
  - a) új lakóingatlan vásárlása érdekében történő rendszeres és rendkívüli előtakarékosági befizetések kezelése,

- b) a Közösség időlegesen szabad pénzeszközeinek magyar és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam (a továbbiakban: EGT Tagállam) állampapírjába történő befektetése, valamint
  - c) a Közösség tagjai részére új lakóingatlan vásárlása céljából történő kifizetés teljesítése.
6. Bármely otthonteremtési közösséghez való csatlakozás hosszú távú, anyagi terheket jelentő elköteleződéssel jár, amely döntést a szabályokat megismerve, megértve, körültekintően kell meghozni.
  7. A futamidő alatt bekövetkező piaci változások negatív és pozitív irányba is jelentősen befolyásolhatják a Tag és a Közösség többi tagjának a körülményeit, melyek hatásai a Közösség működésében is megnyilvánulhatnak. A Közösség futamideje alatt az ingatlanárak változhatnak (növekedhetnek vagy csökkenthetnek), így a szerződéses érték vásárlóértéke is változhat. A szerződéses érték kiválasztását ennek ismeretében alapos megfontolást követően javasolt megtenni.
  8. A Tagok Közösségbe történő előtakarékosági befizetéseikre az Országos Betétbiztosítási Alap, valamint a Befektető-védelmi Alap kártalanítási kötelezettsége nem terjed ki.
  9. Az előtakarékosági befizetések után a Tag nem jogosult kamatra.
  10. A szerződéses összeg kizárólag új lakóingatlan vásárlására fordítható, használt lakóingatlant a Közösség nem finanszírozhat.

### 3. ÁLLAMI TÁMOGATÁS

A Szervező tájékoztatja a csatlakozni kívánó természetes személyeket arról, hogy a nemzeti otthonteremtési közösségek keretében az új lakóingatlan vásárlása érdekében a Tag – jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén – állami támogatásban is részesülhet.

Egy természetes személy csak egy szerződés után jogosult állami támogatásra és egy személy egy időben csak egy érvényes szerződéssel rendelkezhet.

A Közösséggel szerződéses viszonyban álló Tagot az általa az adott megtakarítási évben teljesített befizetéséhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg, ha a Közösség vagyonát kezelő Szervező a törvény rendelkezései alapján megbízható Szervezőnek minősül.

Állami támogatásra az a Tag jogosult, aki Magyarország területén lakóhellyel rendelkező

- a. magyar állampolgár,
- b. a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben meghatározottak szerint a szabad mozgáshoz és tartózkodáshoz való jogát Magyarország területén gyakorló személy, vagy
- c. bevándorolt vagy letelepedett jogállású, menekültként vagy oltalmazottként elismert személy.

Az a Tag, aki a tagsági szerződésének megkötését megelőzően a lakástakarék-pénztákról szóló törvény alapján betéte után állami támogatásban részesült, a Közösségbe befizetett, államilag támogatott betét összege után az e törvény szerinti állami támogatásra nem jogosult.

Az állami támogatás mértéke a Közösség felé fennálló, a Tagot terhelő befizetési kötelezettség 30 százaléka, de legfeljebb havi huszonötezer forint.

Például:

egy 15 millió forintos 180 hónapos futamidejű szerződés esetén a vállalt havi alaprészlet befizetési kötelezettség  $(15.000.000/180) = 83.333$  Ft, az állami támogatás összege  $83.333 * 30\% = 25.000$  Ft.

A jogosultságot szerzett és állami támogatásra jogosult Tag esetében a megvásárolni kívánt ingatlan vételárához a Tagot megillető, a tagsági jogviszony teljes időtartamára eső állami támogatás összegét egyösszegben a központi költségvetés az adásvételi szerződés megkötésének időpontját követő 45 napon belül – a lakáscél megfelelő igazolása mellett – a Közösség számára megfizeti.

Az állami támogatás igénylésének, folyósításának, elszámolásának, a felhasználás ellenőrzésének rendjét, valamint a nemteljesítés és az állami támogatás jogosulatlan igénybe vételének esetére szóló visszakövetelés szabályait, a törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet határozza meg.

A Tag a megfizetett regisztrációs díj után állami támogatásra nem jogosult.

A Tag a megfizetett szervezési díj után állami támogatásra nem jogosult.

A Tagot kizárólag abban az esetben illeti meg az állami támogatás, ha a Szervező a 2016. évi XV. Törvény rendelkezései alapján megbízható Szervezőnek minősül.

#### 4. A TAG FIZETŐKÉPESSÉGÉNEK FELMÉRÉSE

##### 4.1. Fizetőképességi felmérés

A tagsági szerződés megkötését megelőzően, a Taggal kötött előzetes megállapodás részeként, a Tag fizetőképességének megállapítására lefolytatott felmérés során, szükséges a csatlakozni kívánó Tag fizetőképességének felmérése.

A fizetőképesség megállapítására irányuló felmérés során a Közösséghez csatlakozni kívánó személy köteles az erre rendszeresített formanyomtatványon büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozni

1. valamennyi rendszeres és rendkívüli jövedelméről,
2. a vele egy háztartásban élő, általa eltartott személyek számáról,
3. esetleges megtakarításairól,
4. valamely pénzkölcsön után a Tag által rendszeres időközönként megfizetendő pénzüsszeg egy hónapra eső részéről, valamint
5. arról, hogy kifejezetten hozzájárul a fizetőképességre irányuló felmérés során a személyes adatainak a Szervező által történő megismeréséhez és kezeléséhez.

A fizetőképesség megállapításakor a Közösség tagja által vállalt havi befizetés és a Tagot terhelő, valamely pénzkölcsön után fizetési kötelezettség együttes összege nem haladhatja meg az összesített igazolt havi nettó jövedelmének 50%-át, figyelembe véve a fizetőképesség megállapítására irányuló felmérést megelőző 12 hónapban szerzett nem rendszeres jövedelmeinek egy hónapra számított átlagát is.

A Szervező a fizetőképességi vizsgálat alapján dönt arról, hogy a Közösséghez csatlakozni kívánó személy fizetőképésnek minősül-e. A fizetőképesség megállapítására irányuló felmérés eredményéről a Szervező a felmérés befejezését követő 8 napon belül igazolható módon megküldött, elektronikus levélben értesíti az érintett személyt.

Amennyiben a Szervező a felmérés során a Közösséghez csatlakozni kívánó személyt a rendelkezésre álló adatok és nyilatkozatok alapján fizetőképtelennek minősíti, köteles az értesítés megküldésétől számított 8 napon belül intézkedni az előzetes megállapodás felmondásáról, valamint a fizetőképtelennek minősített személy által megfizetett regisztrációs díj összegének visszafizetéséről.

Amennyiben a Szervező a felmérés során a Közösséghez csatlakozni kívánó személyt a rendelkezésre álló adatok és nyilatkozatok alapján fizetőképésnek minősíti, a Közösség hatósági nyilvántartásba vételét követően megküldi a Tag számára a tagsági szerződés tervezetét.

##### 4.2. A megismételt fizetőképességi felmérés

###### 4.2.1. A megismételt fizetőképességi felmérés esetei

A Szervezőnek megismételt fizetőképességi felmérést kell elvégeznie,

1. ha a Tag a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére való jogosultság megszerzését megelőzően nem tesz eleget szerződésszerűen a Közösségben fennálló tagsági jogviszonyából eredő valamennyi fizetési kötelezettségének és a Szervező a fizetési kötelezettségek (azaz a szerződéses érték) csökkentésére tesz javaslatot.

2. ha a Tag a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére való jogosultság megszerzését megelőzően, saját döntése alapján kezdeményezi fizetési kötelezettségének a csökkentését,
3. a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés megkötését megelőzően minden esetben.

#### 4.2.2. Fizetőképességi felmérés a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésekor

A megismételt felmérés során a Tag köteles nyilatkozni,

- valamennyi rendszeres és rendkívüli jövedelméről,
- a vele egy háztartásban élő, általa eltartott személyek számáról,
- esetleges megtakarításairól,
- valamely pénzkölcsön után a Tag által rendszeres időközönként megfizetendő pénzüsszeg egy hónapra eső részéről, valamint
- arról, hogy kifejezetten hozzájárul a fizetőképességre irányuló felmérés során a személyes adatainak a Szervező által történő megismeréséhez és kezeléséhez,
- A Tag köteles továbbá valamennyi rendszeres és rendkívüli jövedelmére vonatkozó igazolást benyújtani, valamint
- a Központi Hitelinformációs Rendszerben nyilvántartott referenciaadatairól szóló igazolást 5 munkanapon belül Szervezőnek átadni.

A Szervező a fenti bekezdésben foglaltak vizsgálatának lefolytatása alapján dönt arról, hogy a megismételt felmérés alapján a Tag fizetőképésnek minősül-e.

A megismételt felmérés eredményéről a Szervező a megismételt felmérés befejezését követő 8 napon belül igazolható módon megküldött, elektronikus levélben értesíti az érintett személyt.

#### 4.3. A fizetőképesség vizsgálata során vizsgált bevételek és költségek

Havi rendszeres nettó jövedelem:	..... Ft	1	Szerződéssel egy háztartásban élő eltartott személyek száma:	
Előző 12 hónap nem rendszeres nettó jövedelemének havi arányos része:	..... Ft	2		
Egy hónapra számított nettó jövedelem:	..... Ft	1+2	Szerződő megtakarításai:	
Egy hónapra számított nettó jövedelem 50%-a:	..... Ft	(1+2)/2		
Meglévő pénzkölcsönök után havonta fizetendő részlet:	..... Ft	3		
NOK szerződésre fordítható havi összeg:	..... Ft	$((1+2)/2) - 3$		

A NOK szerződésre fordítható havi összeg nagyságának legalább akkorának kell lennie, mint a Tag által választott szerződéses értékhez tartozó havi befizetési kötelezettség értéke.

## 5. ÜGYFÉL ÁLTAL FIZETENDŐ DÍJAK, KÖLTSÉGEK

### 5.1. Regisztrációs díj

A Közösségbe belépni kívánó Tag az előzetes megállapodás aláírását követő 8 napon belül egyszeri regisztrációs díjat köteles fizetni. Ennek mértéke az előzetes megállapodásban rögzített szerződéses érték maximum 1 (egy) %-a. Ha a tagsági szerződés megkötése a Tag érdekkörében felmerülő ok miatt hiúsul meg, a Tag a megfizetett regisztrációs díjat elveszíti.



Ha a tagsági szerződés megkötése a Közösség vagy a Szervező érdekkörében felmerülő, vagy a Közösség nyilvántartásba vételének meghiúsulása, vagy a felek érdekkörén kívül eső ok miatt hiúsul meg, vagy a Szervező a Tagot fizetőképtelennek minősíti, vagy a Szervezővel szerződött biztosító/biztosítók a Tag hitelfedezeti életbiztosítási ajánlatát elutasítják, a regisztrációs díj összege visszajár. A Szervező a regisztrációs díjat a visszafizetési ok megállapításától számított 8 napon belül fizeti vissza. A regisztrációs díj után a Tagot állami támogatás akkor sem illeti meg, ha a Tag egyébként állami támogatásra jogosult.

Például:

15millió forintos szerződéses érték regisztrációs díja =  $15.000.000 \cdot 1\% = 150.000$  Ft

A regisztrációs díj nem képezi a szerződéses érték részét, azaz nem számít bele a Tag által a szerződés alapján fizetendő havi részlet összegébe.

A regisztrációs díj aktuális értékét a mindenkor hatályos a tagot terhelő valamennyi díjról, költségről szóló tájékoztatás tartalmazza. A tájékoztatás elérhető a Szervező honlapján, illetve az ügyfelek fogadására szolgáló helyiségében.

## 5.2. Havi részlet

A havi részlet összetevői, az alaprészlet, a szervezési díj és a biztosítási díjak.

### 5.2.1. Alaprészlet

A Közösségbe belépő Tag kötelezi magát, hogy az általa megszerezni kívánt új lakóingatlan vételárához igazodóan a Közösségbe befizetést teljesít (előtakarékoság), melynek mértéke a mindenkor aktuális szerződéses érték és a szerződés hónapokban kifejezett időtartamának hányadosa alapján meghatározott rendszeres előtakarékosági befizetés összege, illetve a Közösség által megelőlegetett hiányzó tagi befizetés visszafizetendő havi összege.

Az előtakarékosági befizetésekre az Országos Betétbiztosítási Alap, valamint a Befektető-védelmi Alap kártalanítási kötelezettsége nem terjed ki. Az előtakarékosági befizetések után a Tag nem jogosult kamatra.

Például:

15millió forintos szerződéses érték alaprészlete =  $15.000.000 / 180 = 83.333$  Ft

### 5.2.2. Szervezési díj

A Szervező a Közösség szervezésével és működtetésével, illetve a Tag tagi mivoltával, az ezzel kapcsolatos teendőkkel összefüggésben felmerült költségeire felszámított, havonként esedékes díja.

A szervezési díj összege a szerződéses érték maximum 0,06%-a havonta, de maximum 15.000 Ft.

A szervezési díj aktuális értékét a mindenkor hatályos a tagot terhelő valamennyi díjról, költségről szóló tájékoztatás tartalmazza. A tájékoztatás elérhető a Szervező honlapján, illetve az ügyfelek fogadására szolgáló helyiségében.

Amennyiben a Tag a Közösségbe rendkívüli előtakarékosági befizetést teljesít, a rendkívüli előtakarékosági befizetés mértékéhez igazodó szervezési díjat is köteles minden így számított hónap után egyidejűleg és egyösszegben a Szervező részére megfizetni.

Szervezési díjból a Szervező a naptári év első kiválasztásáig történő a hátralévő befizetési kötelezettség 40%-ának megfelelő rendkívüli előtakarékosági befizetés esetén 50%-os kedvezményt ad.

Amennyiben a Tag 60%-os licitajánlattal szerez jogosultságot a hiányzó tagi befizetés megelőlegetésére, a licitajánlat befizetésekor megfizetett szervezési díjból a Szervező 50%-os mértékű kedvezményt ad.

A fizetendő szervezési díjról a Szervező minden hónapban a havi értesítővel számlát küld a Közösség tagjainak. A megfizetett szervezési díj után a Tag állami támogatásra nem jogosult.

Például:

15millió forintos szerződéses érték maximális havi szervezési díja =  $15.000.000 \cdot 0,06\% = 9.000$  Ft

### 5.2.3. Biztosítási díjak

A Szervező a Tag nevében és meghatalmazása alapján a Közösség biztonságos működésének érdekében a Szervezővel szerződést kötött biztosítónál / biztosítóknál hitelfedezeti életbiztosítást köt, mely biztosítás megkötésének és fizetésének kötelezettsége a biztosító elfogadó nyilatkozatától függ és amelynek megállapított biztosítási díját a Tag fizetni köteles.

A biztosítás kedvezményezettje a Taggal szemben fennálló minden követelése erejéig minden esetben a Közösség, illetve a szervezési díj mértékig a Szervező. Ezen biztosításoknak a biztosító társaság által megállapított díja a havi részlet összetevője. A díj alapját és mértékét a Tag által az előzetes megállapodás aláírásakor kitöltött és aláírt nyilatkozat rögzíti.

A belépni kívánó Tag biztosítási megfelelés szempontjából való minősítése az előzetes megállapodás megkötése során történik. Amennyiben a Tag az előzetes megállapodás megkötése során a Szervezővel szerződött biztosító/ biztosítók hitelfedezeti életbiztosítási feltételeinek nem felel meg, a Taggal a tagsági szerződés nem köthető meg és a regisztrációs díjat a Szervező az ok felmerülését követő 8 napon belül visszafizeti.

A Szervező a Tag nevében és meghatalmazása alapján a Közösség biztonságos működésének érdekében, a Szervezővel szerződést kötött biztosítónál / biztosítóknál a Tag által megvásárolni kívánt új ingatlan megvásárlásakor az ingatlanra annak teljes forgalmi értéke erejéig vagyontulajdonbiztosítást köt, mely biztosítás megkötésének és fizetésének kötelezettsége a biztosító elfogadó nyilatkozatától függ és amelynek megállapított biztosítási díját a Tag fizetni köteles.

A biztosítás kedvezményezettje a Taggal szemben fennálló minden követelése erejéig minden esetben a Közösség, illetve a szervezési díj mértékig a Szervező. Ezen biztosításoknak a biztosító társaság / társaságok által megállapított díja a havi részlet összetevője.

### 5.3. Egyéb fizetési kötelezettségek

#### 5.3.1. Egyösszegű értékkülönbözlet

A kiválasztás megtörténtét követően a Tag a jogosult érték és a megvásárolni kívánt ingatlan ellenértéke közötti különbséget a Tag választása szerint vagy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése és birtokba vétele előtt egyösszegben köteles a Szervező letéti számlájára befizetni – mely esetben e befizetési kötelezettség teljesítése előfeltétele a Szervező bármely olyan eljárásának vagy jogcselekményének, amely az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges – vagy az értékkülönbözlet kifizetéséről és a felmerülő esetleges többletköltségek fedezéséről maga köteles közvetlenül gondoskodni, ez utóbbi esetben a Szervező eljár a szerződés előkészítése érdekében, azonban csak ezen különbözlet és költség kiegyenlítését követően teljesíti saját fizetési kötelezettségét.

A Tagnak nyilatkoznia kell arról, hogy az értékkülönbözlet összegét:

- a Szervező értékkülönbözlet letéti számlájára történő befizetéssel, vagy
- közvetlenül az eladónak történő megfizetéssel teljesíti.

#### 5.3.2. Az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos kiadások

Szakértői vélemény, értékbecslések, szerződések elkészítésével kapcsolatos kiadások, ügyvédi, közjegyzői, illetve egyéb költségek, illetékek, szolgáltatási díjak közvetlenül a Tagot terhelik, megfizetésük az ingatlan tulajdonba és birtokba adásának feltétele.

#### 5.3.3. Késedelmi kamat

Ha Tag a jelen Nyilvános Felhívásban meghatározott, bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a Közösség, illetve a Szervező az őket megillető összegek vonatkozásában a tagsági szerződésben meghatározott mértékű késedelmi kamatot számít fel. A késedelmi kamat a fizetési kötelezettség esedékessé válását követő naptól számítandó.

A Taggal kötött szerződés megszűnése esetén, késedelmi kamat felszámítása a szerződés megszűnésének időpontjáig történik.

#### 5.3.4. Egyéb díjak

Tag kérése alapján kiállított igazolások, kivonatok, részletezők adminisztrációs díjai.

## 6. A KÖZÖSSÉG JELLEMZŐI, MŰKÖDÉSE

### 6.1. A Közösség jellemzői

Jelen Nyilvános Felhívás alapján szervezett nemzeti otthonteremtési közösség legalább 120 természetes személy tagságával alakulhat meg. A Közösség egy speciális vagyonszössesség, amely a rendszeres tagi befizetésekből gazdálkodik 15 éven (180 hónap) keresztül. A Közösség jogi személyként működik.

A Közösséggel kapcsolatos minden döntés meghozatalára a Szervező jogosult. Szervezőként csak hatósági engedéllyel rendelkező gazdálkodó szervezet működhet. Hatóságként az MNB jár el. A nyilvántartásba vett szervezőkről és ezek minősítéséről az MNB honlapján találhatóak nyilvános adatok. Ezek az információk hozzásegítik az érdeklődőket ahhoz, hogy meggyőződhesse nek arról, hogy a Szervező megbízható szervezőnek minősül-e. A Szervező csak zártkörűen működő részvénytársasági formában működhet, vagyona elkülönül az általa működtetett nemzeti otthonteremtési közösségek vagyontól.

A Közösség csak az MNB általi nyilvántartásba vételét követően kezdheti meg működését. A Szervező 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 kerül sor. A Szervező a Közösség – MNB által történő - nyilvántartásba vételét követően, a Közösség tagjaival tagsági szerződést köt. A tagsági szerződés rögzíti a Tag által teljesítendő befizetések nagyságát, ezek gyakoriságát. A Szervező ellenőrzi a befizetések megtörténtét, eljár a késedelmes fizetések vagy nemfizetés esetén.

Ha a Tagok a szerződésben rögzítettek szerint eleget tesznek rendszeres befizetési kötelezettségüknek, a Közösség rendszeres kiválasztási eljárás alapján (licit) megelőlegezi a lakóingatlan tagsági szerződésben foglalt vételára hiányzó részét a kiválasztott Tag számára.

Ez azt jelenti, hogy lesznek olyan Tagok, akik csak a futamidő végén, azaz 15 év múlva juthatnak új lakóingatlanhoz.

Ennek az előtakarékosági formának egyik jellegzetessége, hogy a befizetett összegek nem kamatoznak és a Szervező vagy a Közösség fizetéképtelensége esetén sem az Országos Betétbiztosítási Alap (OBA), sem a Befektetővédelmi Alap (BEVA), sem más garanciaszervezet helytállási kötelezettsége sem áll fenn.

Az átmenetileg szabad pénzeszközöket a felhasználásig a Szervező állampapírba fektetheti, illetve bankszámlán tarthatja. A befektetések hozamát – az ésszerű és indokolt költségek levonása után- a ---Közösség tagjai között kell felosztani befizetéseik arányában, a Közösség megszűnésekor.

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 Közösség megszűnésekor fennmarad valamennyi vagyon, azt a megszűnéskor tagi jogviszonnyal rendelkezők között kell felosztani befizetéseik arányában. Ha a Tagnak vagy örökösének kielégítetlen követelése marad a Közösséggel szemben, kártérítési igénnyel élhet a Szervezővel szemben, amennyiben bizonyítható, hogy a működés során nem a Közösség érdekei szerint járt el.

## 6.2. A Közösség működése

A Közösség megalakulását követően a Tagoknak rendszeres havi előtakarékosági, szervezési és biztosítási díjbefizetést kell teljesíteni, ami kiegészülhet rendkívüli előtakarékosági befizetésekkel. A teljesített tagi befizetéseket a Szervező minden Tag egyéni számláján tartja nyilván, amely egy elektronikus, tagonkénti nyilvántartás a be- és kifizetésekről. A befizetésekből szabályozott kiválasztás során a vonatkozó szabályzatban foglaltak szerint a Tagok közül rendszeres időközönként kiválasztják (licit) azokat a Tagokat akiknek új lakóingatlan megvásárlása érdekében a Közösség megelőlegezi a tagsági szerződésben meghatározott még hiányzó összeget. 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 szabályzatokban határozza meg. A Tagoknak alapvető joguk és érdekük, hogy minden szabályzatot megismerjenek és az abban foglaltakat betartsák, valamint a Szervezővel is betartassák.

A Közösség tagja akkor válhat jogosulttá a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére, ha

1. licitje sikeres volt
2. kiválasztotta az új építésű ingatlant, amit meg kíván vásárolni,
3. megkötötte a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződést,
4. megkötötte az adásvételi szerződést,
5. a Közösség felé még fennálló tartozására az elvárt és előírt biztosítékot – jellemzően jelzálogot – nyújtotta.

Több Tag együttes adásvételi szerződése csak abban az esetben lehetséges, ha közeli hozzátartozók, azonos Közösség tagjai és a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződéskötés feltételeinek külön-külön is megfelelnek az alábbiak szerint:

1. a közös ingatlant megvásárolni kívánó közeli hozzátartozók mind kiválasztásra kerültek,
2. az elsőként kiválasztott közeli hozzátartozó Tag kiválasztásának időpontjától számított egy éven belül kell az többi közeli hozzátartozó kiválasztásnak megtörténnie,
3. és ugyanettől az időponttól számítva a megvásárolni kívánt ingatlant is meg kell jelölni.

## 6.3. A Kiválasztás

A Közösség azon tagjai, akik valamennyi, fizetési kötelezettségüket teljesítették, valamint a szerződéses érték legalább 20%-át alaprészletként igazolható módon már befizették, a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés megkötésére való jogosultságra (a továbbiakban: jogosultság) történő kiválasztás céljából a Szervező által rendszeresen szervezett kiválasztáson (a továbbiakban: kiválasztás) vesznek részt. A Tag a rendkívüli előtakarékosági befizetés alkalmazásával érheti el, hogy a licitáláson megkívánt 20 %-os küszöböt azt megelőzően elérje, hogy az ehhez szükséges időig fizette volna a havi alaprészleteket.

A nyilvános kiválasztás helyszínéről, időpontjáról a Szervező a havi értesítőben tájékoztatja a Közösség tagjait. A kiválasztás időpontját a Szervező a honlapján is közzéteszi.

A kiválasztás rendszeresen, legalább negyedévente kerül megrendezésre. A kiválasztáson a Szervező minden esetben a licit módszerét alkalmazza. Jelen közösségek tekintetében a Szervező a kiválasztáson a sorsolás módszerét nem alkalmazza.

### 6.3.1. Licitálás

A nyilvános kiválasztás azon módja, ahol a liciten résztvevő Tag a licit időpontjáig ténylegesen teljesített előtakarékosági befizetésén és az ehhez igazodó szervezési díjfizetésén felül további rendkívüli előtakarékosági befizetést és szervezési díjfizetést (a továbbiakban: licitösszeg) vállal.

A Tag szerződés szerinti, biztosítás díjak összegével csökkentett összes hátralévő kötelezettsége százalékában kifejezve tesz ajánlatot. Ettől eltérő ajánlat érvénytelen. Egy Tag több licitajánlata esetén a bizottság mindig a Tag által tett legmagasabb licitajánlatot veszi figyelembe.

A licitálás során a Tag által felajánlott licit mértéke nem lehet magasabb a licitálás időpontjában fennálló biztosítás díjak összegével csökkentett hátralévő befizetési kötelezettség 60%-ánál („maximális licitajánlat”).

Amennyiben a licitajánlat az elfogadható maximális mértéket meghaladja, akkor azt a bizottság megengedett maximális mértékig veszi figyelembe.

A licit során az a tag válik jogosulttá a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés megkötésére, aki a licit időpontjában fennálló hátralévő befizetési kötelezettségéhez viszonyítva a legnagyobb mértékű licitösszeg megfizetését vállalja. Ha a licit során több tag vállal a szerződéses értékhez viszonyítva azonos mértékű licitösszeget, közülük a Szervező külön sorsolással választja ki a licit nyertesét.

#### 6.3.2. Azonos értékű licitajánlatos sorsolása

Az azonos értékű licitajánlatot tett tagok esetében, a hiányzó Tagi befizetés megelőlegezésének igénylésére jogosult Tag kiválasztása sorsolással történik. A sorsolás során a Szervező a jelenlevő Tagok közül véletlenszerűen választott közreműködővel és a sorsológömb külső behatástól mentes működésével vagy véletlenszám-generátor használatával biztosítja bármely külső befolyástól való mentességet.

A sorsolást a bizottság elnöke által a kiválasztáson jelenlévők közül választott Tag, annak hiányában a bizottság egyik Tagja végzi.

A sorsolás eredményét és a sorsolás eredményeképpen a hiányzó Tagi befizetés megelőlegezésének igénylésére jogosult Tag személyét a bizottság állapítja meg.

A sorsolás lebonyolítását közjegyző felügyeli.

#### 6.4. Hiányzó tagi befizetés megelőlegezése

A szerződésben a Közösségbe belépő Tag arra kötelezi magát, hogy az általa megszerezni kívánt új lakóingatlan vételárához igazodóan a Közösségbe befizetéseket teljesít (a továbbiakban: előtakarékosság), a Közösség pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén a Tagnak lakásvásárlás céljából a hiányzó tagi befizetést megelőlegezi.

A hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés megkötésére való jogosultságot a Közösség a Tagok között rendszeres időközönként megtartandó kiválasztás alapján határozza meg, azzal, hogy a kiválasztás feltétele, hogy a Tag a szerződéses összeg legalább 20 százalékát teljesítse, valamint fizetési kötelezettségeinek határidőben, maradéktalanul eleget tegyen.

A hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére akkor kerülhet sor ha

1. a Tag licitje érvényes volt;
2. ha a Tag a licitösszeget határidőben befizette;
3. ha a Tag a megvásárlásra alkalmas új ingatlant határidőben kiválasztotta;
4. ha a Tag a Közösség által előírt fizetési biztosítékokat maradéktalanul szolgáltatotta;
5. ha a Tag a hiányzó tagi befizetés megelőlegezéséről szóló szerződést és a jelzálogjogot alapító vagy egyéb biztosítéki szerződést közokiratba foglaltatta és az ingatlan adásvételi szerződést ügyvédileg ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba foglaltatta;
6. a vételárnak a Közösség által fizetendő részét meghaladó részét maradéktalanul és határidőben megfizette.

#### 6.5. Nem szerződészerű teljesítés

Ha a tag a tagsági szerződésben, illetve a hiányzó tagi befizetés megelőlegezése iránti szerződésben foglalt fizetési kötelezettségét súlyosan megszegi, így különösen

- a) az előtakarékosági befizetési, illetve a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződésben meghatározott részletfizetési kötelezettségével kapcsolatban 3 havi részletnek megfelelő összegű hátralékot halmoz fel,
- b) a jogszabály és a felek szerződése szerint a tagot terhelő biztosításokhoz kapcsolódó díjfizetési kötelezettségével kapcsolatban 3 havi díjnak megfelelő összegű hátralékot halmoz fel, vagy
- c) a szervezőnek fizetendő szervezési díjfizetési kötelezettségével kapcsolatban 3 havi díjnak megfelelő összegű hátralékot halmoz fel,

amennyiben a törvény szerinti szerződéses összeg csökkentési eljárásnak bármely okból nincs helye, a szervező köteles a tagot késedelmére írásban figyelmeztetni, valamint – a jogszabályban meghatározott következményekre való figyelmeztetés mellett – 15 napos határidő tűzésével felhívni a szerződésekben foglalt kötelezettségei teljesítésére.

#### 6.6. Havi fizetési kötelezettség csökkentése

A havi fizetési kötelezettség csökkentése történhet a Tag nemfizetése és/vagy a Tag kérelme alapján.

##### 6.6.1. Csökkentés a Tag nemfizetése esetén

Ha a Tag a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére való jogosultság megszerzését megelőzően nem tesz eleget szerződésszerűen a Közösségben fennálló tagsági jogviszonyából eredő valamennyi fizetési kötelezettségének, úgy a Szervező az első havi fizetési mulasztást követő 15 napon belül írásban vagy elektronikus levélben hívja fel a Tag figyelmét a szerződéses érték, ebből következően a havi fizetési kötelezettségének csökkentési lehetőségére, és javaslatot tesz a csökkentett előtörlesztés összegére azzal, hogy a csökkentés előfeltétele, hogy a Tag a megismételt fizetőképességi felmérés során a csökkentett összeg tekintetében fizetőképésnek minősüljön.

A csökkentés mértéke nem lehet nagyobb a tagsági szerződésben eredetileg megállapított havi rendszeres előtakarékosági befizetés összegének 20%-ánál azzal, hogy a csökkentéssel módosított szerződéses érték nem lehet kevesebb a Törvényben meghatározott 10 millió forintos minimum értéknél.

A havi fizetési kötelezettség csökkentéséről szóló levélben a Tagot figyelmeztetni kell arra, hogy ha

- a javaslatot annak határidejéig nem fogadja el,
- a javaslat elfogadásáig már esedékessé vált fizetési kötelezettségének nem tesz eleget,
- megismételt felmérés alapján a Szervező nem minősíti fizetőképésnek, vagy
- a megismételt fizetési felmérés során a Tag a felmérés elbírálásához előírt dokumentumokat a Szervező részére igazolható módon történő kézbesítéstől számított 5 munkanapon belül nem adja át,

abban az esetben a csökkentésre vonatkozó javaslat érvényét veszti és a Közösség jogosulttá válik a szerződés felmondással való megszüntetésére.

A fizetési késedelembe esett, a Szervező által a megismételt felmérés alapján fizetőképésnek minősített Tag az első fizetési mulasztásától számított további két hónapon belül jogosult az ajánlatot írásban elfogadni. Az elfogadó nyilatkozat megtételével a felek szerződése minden külön további nyilatkozat nélkül módosul. A Tag ellenajánlat vagy eltérő javaslat előterjesztésére nem jogosult.

Amennyiben a fizetési késedelembe esett, a Szervező által a megismételt felmérés alapján fizetőképésnek minősített Tag a csökkentési javaslatot elfogadja, egyidejűleg köteles maradéktalanul eleget tenni a javaslat elfogadásáig elmaradt fizetési kötelezettségeinek.

Amennyiben a fizetési késedelembe esett, a Szervező által a megismételt felmérés alapján fizetőképésnek minősített Tag eleget tett minden fizetési kötelezettségének, továbbá szerződésszerűen teljesíti az új szerződéses érték szerint számított kötelezettségeit, úgy a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére való jogosultság alapját a csökkentéssel módosított szerződéses érték jelenti.

Ha a Tag a Szervező javaslatát az első fizetési mulasztástól számított további 2 hónapon belül nem fogadja el, vagy a csökkentett szerződéses érték szerinti fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, illetve ha a szerződéses érték

csökkentésére a Törvény rendelkezése alapján nincs lehetőség, úgy a Tagra a tagsági szerződés megszüntetése esetén irányadó általános rendelkezések az irányadók. Ezek a szabályok a jelen bekezdésben felsorolt bármelyik eset bekövetkezése esetén haladéktalanul alkalmazhatóak.

#### 6.6.2. Csökkentés a Tag kérelme alapján

Ha a Tag az új lakóingatlan megvásárlását megelőzően a körülményeiben beállt változás következtében saját döntése alapján fizetési kötelezettségének mértékét csökkenteni kívánja, kérvényezheti a Szervezőnél szerződéses értékének csökkentését, és a Szervező a megismételt fizetőképességre irányuló felmérés alapján a Tag fizetési kötelezettségét csökkentheti.

A csökkentés mértéke nem lehet nagyobb a tagsági szerződésben eredetileg megállapított havi rendszeres előtakarékosági befizetés összegének 20%-ánál azzal, hogy a csökkentéssel módosított szerződéses érték nem lehet kevesebb a Törvényben meghatározott 10 millió forintos minimum értéknel.

Amennyiben a fizetési kötelezettségének csökkentését kérelmező Tagot a Szervező a megismételt felmérés alapján fizetőképésnek minősíti, kérvényét elfogadja és amennyiben a Tag szerződésszerűen teljesíti az új szerződéses érték szerint számított kötelezettségeit, úgy a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére való jogosultság alapját a csökkentéssel módosított szerződéses érték jelenti.

Megismételt fizetőképességi felmérést a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés megkötését megelőzően minden esetben el kell végezni

A Szervező a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés, valamint a megvásárolni kívánt ingatlan adásvételi szerződésének megkötését megelőzően ismételten köteles megvizsgálni a Tag fizetőképességét, a csatlakozáskori fizetőképességi felméréstől eltérő, megismételt fizetőképességi felmérésre vonatkozó szabályok figyelembevételével.

A Tag fizetőképességre irányuló ismételt felmérést úgy kell lefolytatni, hogy a megismételt felmérés befejezésének időpontja megelőzze a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés, valamint a megvásárolni kívánt ingatlan adásvételi szerződésének megkötését.

#### 6.7. A Közösséget megillető jelzálogjog érvényesítésének esetleges következményei

A Közösség, mint zálogjogosult kielégítési joga a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásakor, a teljesítés elmulasztása esetén nyílik meg. A kielégítési jog gyakorlása során fogyasztói zálogszerződés esetén a zálogtárgy értékesítése csak nyilvános értékesítés útján történhet, kivéve, ha a felek a kielégítési jog megnyílása után írásban eltérő értékesítési módban állapodtak meg; és a Közösség nem szerezheti meg - az óvadék kivételével - a kielégítés fejében a zálogtárgy tulajdonjogát.

A zálogjog gyakorlása végrehajtás útján történik. Végrehajtás esetén, ha a zálogjoggal terhelt ingatlan értékesítésre kerül, a Tag elveszti az ingatlan tulajdonjogát és a végrehajtás során befolyt bevételből a költségek és a tartozása után fennmaradó összeg illeti meg.

#### 6.8. A Tag futamidő lejáratá előtti kilépésére vonatkozó szabályok

A Tag kiválasztását megelőzően kiléphet a Közösségből, a korábban teljesített alaprészlet befizetéseihez azonban kizárólag a Közösség megszüntetési eljárása során juthat hozzá.

A hiányzó tagi befizetés megelőlegezését megelőzően, ha a Közösség tagja nem teljesíti a jogszabályban előírt határidőn belül fizetési kötelezettségeit vagy a jogszabály által előírt fizetőképességi vizsgálatok eredményeként fizetőképtelennek bizonyul, továbbá a jogszabály által előírt esetekben a Közösség a Tag szerződését felmondással megszünteti.

A Tag a Közösségből a hiányzó tagi befizetés megelőlegezéséig bármikor maga is kiléphet azzal, hogy a szerződést felmondja.

A hiányzó tagi befizetés megelőlegezése után a Tag a tagsági szerződést nem mondhatja fel.

A Közösség a rendelkezésére álló, illetve érvényesített követeléseiből, vagyontárgyaiból befolyt pénzeszközei terhére visszafizeti azoknak a Tagoknak az előtakarékosági befizetéseit – ide nem értve a szervezési díjat, biztosítási díjat, késedelmi díjat és egyéb díjakat-, akiknek a szerződése azt megelőzően szűnt meg, hogy jogosultságot szereztek volna a hiányzó tagi befizetés megelőzésére.

Valamennyi esetben a Tag által befizetett havi alaprészletek visszafizetésére a Közösség megszűnési eljárása során kerül sor, mely a működési időtartam elteltét követően kezdődik. A Tag esetleges elmaradt befizetéseit és azok kamatait a Tagot terhelik, azokat a Közösség a visszafizetésbe beszámítja. A szervezési díj, biztosítási díj, regisztrációs díj nem kerül visszafizetésre.

#### 6.9. A Tagsági jog átruházásával kapcsolatos szabályok

A Tag a tagsági szerződésből eredő tagsági jogait és kötelezettségeit a Szervező engedélyével más olyan természetes személyre átruházhatja, aki megfelel a tagságra vonatkozó jogszabályi előírásoknak. Az átruházásra azt megelőzően van mód, hogy a Tag az általa kiválasztott Ingatlan tulajdonjogát megszerezte.

Az átruházás feltétele, hogy az a személy, aki tagsági szerződésből eredő tagsági jogokat és kötelezettségeket meg kívánja szerezni, a fizetőképességi vizsgálat eredménye alapján fizetőképésnek minősüljön.

A szerződés átruházás során a tagsági szerződésből kilépő fél, a Szervező mint szerződésben maradó fél, és a szerződésbe belépő fél megállapodnak a szerződésből kilépő felet megillető jogok és az őt terhelő kötelezettségek összességének a szerződésbe belépő félre történő átruházásáról. A szerződésbe belépő felet megilletik mindazon jogok, és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a szerződésből kilépő felet a szerződésben maradó féllel szemben a szerződés alapján megillették és terheltek. A szerződésbe belépő fél nem jogosult beszámítani a szerződésből kilépő félnek a szerződésben maradó féllel szemben fennálló egyéb követelését. A szerződésben maradó fél nem jogosult beszámítani a szerződésből kilépő féllel szemben fennálló egyéb követelését. A Szervező a szerződésátruházáshoz akkor járul hozzá, ha a tagsági szerződésből kilépő fél minden, addig esedékessé vált szerződéses kötelezettségét maradéktalanul teljesítette.

A tagsági szerződés átruházásra egyebekben a követelések és a jogok tekintetében az engedményezés, a kötelezettségek tekintetében a Polgári Törvénykönyvnek a tartozásátvállalásra vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni. A Szervező a szerződés átruházásához mint tagsági szerződésben maradó fél belátása szerint dönt, a hozzájárulást és az átruházási szerződés megkötését megtagadhatja akkor is, hogy egyébként annak minden előfeltétele teljesült.

#### 6.10. A Tag tagsági viszonyának megszűnési feltételei

A Tag tagsági viszonya szerződésszerűen akkor szűnik meg, ha a Tag kiválasztása és hiányzó tagi befizetésnek a Tag által kiválasztott ingatlan megvásárlása céljából való kifizetése után valamennyi hátralévő fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, a Közösség valamennyi, az adott Közösséghez tartozó Tag felé elszámolt és a Közösség a jogszabály előírt eljárás során megszünt.

Amennyiben a Tag valamennyi hátralévő fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, a Közösség a Tag által vásárolt ingatlan korlátozás mentes tulajdonba adásához, a Közösség által kikötött biztosítékok feloldásához, megszüntetéséhez hozzájárul.

Ha a Közösség megszűnésekor a Tagnak kielégítetlen követelése marad fenn a Közösséggel szemben, a Tag e követelése erejéig kártérítési igényt érvényesíthet a Szervezővel szemben a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályai szerint, ha a Szervező a Közösség működése során nem a Közösség érdekeinek szem előtt tartásával járt el.

A Tag tagsági viszonyának megszüntetését a Szervező nem kezdeményezheti. A Tag tagsági viszonyának megszüntetésére a jogszabályokban és a szerződésben meghatározott – részben felróható, részben fizetőképzetlenségi – okokból kerülhet sor, illetve a Tag léphet ki a Közösségből.



## 7. A KÖZÖSSÉG MEGSZŪNÉSÉNEK FELTÉTELEI

A Közösség megszűnési eljárás során szűnik meg. Megszűnési eljárás megindítására kerül sor, ha

1. a Közösség tevékenységére a nyilvántartásba vétel időpontjában meghatározott időtartam eltelt, ha minden, kötelezettségeit szerződésszerűen teljesítő Tag javára a hiányzó tagi befizetés megelőlegezése megtörtént és a Tag az általa kiválasztott ingatlant megvásárolta és a Közösség valamennyi tagja a vállalt fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett,
2. a Közösség tevékenységére a nyilvántartásba vétel időpontjában meghatározott időtartam letelte előtt ha minden, kötelezettségeit szerződésszerűen teljesítő Tag javára a hiányzó tagi befizetés megelőlegezése megtörtént és a Tag az általa kiválasztott ingatlant megvásárolta, és a Közösség valamennyi tagja a vállalt fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, vagy
3. a Szervező felszámolását rendelték el és új Szervező kijelölésére nem került sor.

A Közösség megszűnése során a Szervező behajtja a Tagok tartozásait, a kinnlévőségeket, elszámol a Tagokkal, kifizeti a Közösségből kilépett Tagokat megillető összegeket, a befizetések hozamait. A Közösség az MNB nyilvántartásából való törléssel szűnik meg.

### 7.1. A Megszűnési eljárás

A megszűnési eljárás során a Szervező

1. 15 napon belül felméri a Közösség vagyonát és kötelezettségeit;
2. a Közösség javára intézkedik a Tagokkal szembeni kinnlévőségek és követelések behajtása iránt;
3. lefolytatja a Közösség tagjaival szemben vagy általuk indított peres és nemperes eljárásokat;
4. a Közösség esetleges vagyontárgyait árverés útján értékesíti;
5. a Közösség olyan követeléseit, melyek vonatkozásában a végrehajtás legalább 1 éve szünetel vagy egyéb okból behajthatatlan, megkísérelti értékesíteni;
6. a Közösség rendelkezésre álló, illetve az érvényesített követelésekből, vagyontárgyakból befolyt pénzeszközei terhére visszafizeti a tartalékból felhasznált azon összeget, amelynek a visszapótlására korábban még nem került sor;
7. a Közösség rendelkezésre álló, illetve az érvényesített követelésekből, vagyontárgyakból befolyt pénzeszközei terhére visszafizeti azoknak a Tagoknak az előtakarékossági befizetéseit – ide nem értve a szervezési díjat és a biztosítási díjakat –, akiknek a szerződése azt megelőzően szűnt meg, hogy jogosultságot szereztek volna a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére;
8. megállapítja a Közösség működése során elért hozamok teljes összegét, levonja belőle a megszerzésükkel kapcsolatosan felmerült ésszerű költségeket és a fennmaradt összeget a Közösség megszűnéskori tagjai között befizetéseik arányában felosztja, valamint az így megállapított összeget a Tag által megadott bankszámlaszámra való átutalással vagy a Tag egyéb tartozásának fennállása esetén az abba való beszámítással teljesíti.

A megszűnési eljárás során a Közösség tagjai javára történő kifizetés kezdetéről rendkívüli közleményt kell közzétenni a Közösséget működtető Szervező honlapján. A Szervező a Közösség tagjai javára történő kifizetéseket csak akkor kezdheti meg, ha a Közösséget megillető minden kinnlévőséget maradéktalanul behajtott.

A Szervező valamennyi kinnlévőség behajtását és a Tagokat megillető követelések kifizetését követően a megszűnési eljárásról beszámolót készít, mely beszámoló tartalmazza az egyes Tagok részére teljesített kifizetések összegét is. A beszámolót a Szervező könyvvizsgálója ellenjegyzi.

A megszűnési beszámoló az alábbiakat tartalmazza:

1. az ügyvezető szerv éves jelentését,
2. az esetleges járulékos és egyéb bevételeket,
3. a Tagok javára eszközölt kifizetéseket tagonként,

4. a megszűnési eljárás során felmerült költségeket és felszámított díjakat tételesen,
5. a Tagok között felosztott nettó – költségekkel csökkentett – hozam teljes összegét, annak keletkezése részletezésével.

A beszámolót a Szervező a Hatósághoz terjeszti fel, aki annak kézhezvételét követően 15 napon belül egy alkalommal hiánypótlásra hívhatja fel a Szervezőt és annak maradéktalan teljesítését követően 30 napon belül vagy hiánypótlási felhívás hiányában a beszámoló ellenőrzését követően 30 napon belül a Közösséget törli a nyilvántartásból. A törléssel a Közösség jogutód nélkül megszűnik.

## 8. FIGYELEMFELHÍVÁS

A Szervező felhívja a figyelmét minden csatlakozni szándékozónak és érdeklődőnek, hogy bármely nemzeti otthonteremtési közösséghez való csatlakozás hosszú távú anyagi terheket jelentő elkötelezettséggel jár, amely döntést a szabályokat megismerve, megértve, körültekintően kell meghozni.

A Szervező felhívja a figyelmét minden csatlakozni szándékozónak és érdeklődőnek, hogy jelen NOK60 közösséghez való csatlakozás esetén, amennyiben nem tudják, vagy nem akarják teljesíteni az előzetes megállapodásban rögzített és a tagsági szerződésben foglalt rendkívüli előtakarékosági illetve rendkívüli előtörlesztési kötelezettségeiket, akkor a Közösség futamideje alatt, a rendkívüli előtakarékoságot és rendkívüli előtörlesztési kötelezettséget a tagsági szerződés szerint teljesítő tagokat követően, de legkésőbb a futamidő végén szerezhetnek jogosultságot a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére, valamint az állami támogatás igénylésére.

A Szervező felhívja minden érdeklődő figyelmét, hogy az MNB honlapján – [www.mnb.hu](http://www.mnb.hu) -bővebb információk érhetők el a nemzeti otthonteremtési közösségekre vonatkozó tudnivalókról.

A nemzeti otthonteremtési közösségekre vonatkozó előírásokat és szabályokat a

- 2016 évi XV. Törvény, valamint a
- 115/2016(VI.6) számú Kormányrendelet

tartalmazza.

CENTRAL NOK Zrt. által szervezett nemzeti otthonteremtési közösségekről további szabályzatok és részletes tájékoztatás a Szervező [www.cnok.hu](http://www.cnok.hu) honlapján található.

Az otthonteremtéssel kapcsolatos egyéb államilag támogatott lehetőségekről az alábbiakban találnak összefoglaló információt:

[www.mnb.hu](http://www.mnb.hu)

[www.lakastakarekpenztarak.hu](http://www.lakastakarekpenztarak.hu)

[www.officina.hu](http://www.officina.hu) (CSOK)

Jelen Nyilvános Felhívás közzétételének időpontja: 2018. július 05.