

Hivatkozási szám a TAB ülésén:
1. (T/9660)

A bizottság
kormánypárti
tagjainak javaslata.

Javaslat módosítási szándék megfogalmazásához
a Törvényalkotási bizottság számára
a nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló,
az Országgyűlés által 2016. március 17-én elfogadott, a köztársasági elnök által
megfontolásra visszaküldött törvényhez

1. A bizottság a törvény 1. § (1) bekezdés 1. pontjának következő módosítását javasolja:

„1. *új lakóingatlan*: a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével

a) az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott **[vagy ilyenként feltüntetésre váró]** ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel (a továbbiakban: lakóingatlan), amely elkészültét követően, az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában használatbavételi engedéllyel, **[vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó]** használatbavétel tudomásulvétel[i]éről] vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági **[bizonyítvány iránti eljárásra köteles] bizonyítvánnyal rendelkezik**, ideértve a tanyán található lakóépületet is, és amely legalább az alábbi feltételeknek megfelel:

aa) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, tərbővülettel –, továbbá fürdőhelyiséggel és WC-vel rendelkezik,

ab) közműves villamos energia szolgáltatással rendelkezik,

ac) egyedi fűtési móddal rendelkezik,

ad) közműves szennyvízelvezetéssel rendelkezik, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, és

ae) közműves ivóvíz-szolgáltatással rendelkezik, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van; vagy

b) tetőtér beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott lakóingatlan akkor, ha a tetőtér beépítés vagy emelet-ráépítés révén legalább két új önálló albetétként nyilvántartott, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező, az *a)* pont *aa)*–*ae)* alpontja szerinti feltételnek megfelelő újabb lakóingatlan jön létre, és

c) olyan lakóingatlan, amelyet gazdálkodó szervezet – ideértve az egyéni vállalkozót is – természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, és amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.”

2. A **bizottság** a törvény **1. § (1) bekezdés 2. pontjának** következő módosítását javasolja:

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

3. A **bizottság** a törvény **2. § (1) bekezdésének** a következő módosítását javasolja:

„(1) A közösség az e törvényben meghatározott célból létrehozott, jogi személyiséggel rendelkező sajátos működésű, tagsággal rendelkező vagyonszössesség[**, amely tagjait nyilvános felhívás útján toborozza**]. A közösség a szervező által meghatározott – legalább 120 fő – minimális számú taggal **[hozható létre]** kezdheti meg tevékenységét.”

4. A **bizottság** a törvény **2. § (2) bekezdésének** a következő módosítását javasolja:

„(2) A közösség létrejötte érdekében a szervező a 36. § szerinti engedély birtokában nyilvános felhívás útján toborozza a közösség leendő tagjait, továbbá jogosult a közösség létrehozásával összefüggő jognyilatkozatok megtételére. **[Az e törvényben és a végrehajtási rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén a Hatóság a közösséget nyilvántartásba veszi. A nyilvántartásba vételt követően a közösség tagjává válnak azon természetes személyek, amelyek e törvény szerinti tagsági szerződést kötnek.]** Ha a tagok a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségüknek eleget tesznek, a közösség a kiválasztási eljárás eredményeként a tagnak segítséget nyújt új lakóingatlan vásárlása érdekében. Az új lakóingatlan vásárlása érdekében a tag – jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén – állami támogatásban is részesülhet.”

5. A **bizottság** a törvény **2. § (6) bekezdésének** a következő módosítását javasolja:

„(6) A közösség határozott időtartamra jön létre, a közösség (4) bekezdés szerinti tevékenysége legalább tíz, legfeljebb tizenöt évig tart. 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 (4) bekezdés szerinti tevékenységét addig az időpontig köteles folytatni, amíg a vállalt fizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesítő valamennyi tag a megvásárolni kívánt új lakóingatlan tulajdonjogát meg nem szerzi.”

6. A **bizottság** a törvény **6. § (3) bekezdése a) pontjának** a következő módosítását javasolja:

„a) a közösség működési rendjére – ideértve a közösség minimális taglétszámára – vonatkozó szabályokat,”

7. A bizottság a törvény 6. § (4) bekezdésének a következő módosítását javasolja:

„(4) A közösség (3) bekezdés a) pontja szerinti szabályzatát [és annak módosítását] a közösség nyilvántartásba vételével a Hatóság hagyja jóvá. A (3) bekezdés a) pontja szerinti szabályzat módosításához a Hatóság engedélye szükséges.”

8. A bizottság a törvény 8. § (3) bekezdésének a következő módosítását javasolja:

„(3) Jelentős összegű rendkívüli tagi előtakarékosági befizetésnek minősül, ha a rendkívüli tagi befizetések együttes értéke lehetővé teszi, hogy még egy kiválasztás történhessen azzal, hogy a rendkívüli tagi előtakarékosági befizetés összege évente nem haladhatja meg a befizetést teljesítő tag hátralévő fizetési kötelezettsége mértékének 40 százalékát.”

9. A bizottság a törvény 9. § (1) bekezdésének a következő módosítását javasolja:

„(1) A közösség [a] szabad pénzeszköze[it] magyar vagy Európai Gazdasági Térség (a továbbiakban: EGT) országbeli állampapírba fektethető, illetve bankszámlán tarthat[ja]ó.”

10. A bizottság a törvény 12. § f) pontjára a következő módosítását javasolja:

„f) megteszi a közösség [pénzeszközeit az e törvényben előírtak szerint kezeli és befekteti] pénzeszközeinek kezelésével és befektetésével kapcsolatos jognyilatkozatokat,”

11. A bizottság a törvény 16. § (1) bekezdésének a következő módosítását javasolja:

„(1) A közösség biztonságos működésének fenntartása érdekében a szervező tartalékot képez. A tartalék mértéke a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződésekben meghatározott és ténylegesen teljesített összegek megelőlegezést követő tagi visszafizetésekkel csökkentett részének 3 %-a, amely mértéket a szervező folyamatosan fenntartani köteles.”

12. A bizottság a törvény 18. §-ának a következő (4) bekezdéssel való kiegészítését javasolja:

„(4) Ha a közösség nyilvántartásba vételére az előzetes megállapodás megkötésétől számított hat hónapon belül nem kerül sor, a lakásvásárló mentesül az előzetes megállapodásban foglalt kötelezettségek teljesítése alól, és a szervező köteles a lakásvásárló által megfizetett regisztrációs díjat visszafizetni.”

13. A bizottság a törvény 6. alcímének a következő módosítását javasolja:

„6. A [közösség létrejöttét követő] tagsági szerződés”

14. A bizottság a törvény 29. §-ának a következő módosítását javasolja:

[„29. § (1) A szervező felméri a rendelkezésére álló forrásokat, a szerződéses feltételeket, valamint az előtakarékoság meghatározott mértékét teljesítő tagokat és azok tekintetében a 6. § (3) bekezdés *i*) pontja szerinti szabályzatban meghatározott időközönként és módon a Kormány rendeletében meghatározott szabályok szerint nyilvános kiválasztás során választja ki azokat a tagokat, akik jogosulttá válnak a szerződésben meghatározott feltételek alapján az új lakóingatlan vásárlása érdekében a hiányzó tagi befizetések igénylésére. Nyilvános kiválasztás (a továbbiakban: kiválasztás) a licit és a sorsolás.

(2) A szervező bármelyik, vagy egyszerre mindkét kiválasztási módot is választhatja.

(3) A kiválasztás során elsőbbséget élvez az a tag, aki a 23. § (4) bekezdésében meghatározott 20 százaléknál magasabb előtakarékosági befizetést és ennek mértékéhez igazodó szervezési díjfizetést vállalt, és azt teljesítette is (a továbbiakban: licit).

(4) Ha több tag azonos mértékű előtakarékosági befizetést és szervezési díjfizetést teljesített, a kiválasztás ezen tagok között sorsolással (a továbbiakban: sorsolás) történik.

(5) A kiválasztás időpontját és helyszínét a szervező honlapján közzéteszi, és a kiválasztással érintett tagokat a sorsolás időpontja előtt nyolc nappal írásban értesíti.

(6) A kiválasztásról készült közjegyzői jegyzőkönyvet a szervező a Hatóság részére megküldi.”]

„29. § (1) A szervező felméri a rendelkezésére álló forrásokat, a szerződéses feltételeket, valamint az előtakarékoság meghatározott mértékét teljesítő tagokat és azok tekintetében a 6. § (3) bekezdés *i*) pontja szerinti szabályzatban meghatározott időközönként és módon a Kormányrendeletben meghatározott szabályok szerint nyilvános kiválasztás során választja ki azokat a tagokat, akik jogosulttá válnak a szerződésben meghatározott feltételek alapján az új lakóingatlan vásárlása érdekében a hiányzó tagi befizetések igénylésére. A nyilvános kiválasztás (a továbbiakban: kiválasztás) licit vagy sorsolás útján történik.

(2) A szervező a kiválasztáson bármelyik, vagy egyszerre mindkét kiválasztási módot is alkalmazhatja.

(3) A Kormányrendeletben meghatározottak szerint lebonyolított sorsolás során a részvételre jogosult tagok közül kiválasztott tag jogosulttá válik a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés megkötésére, amennyiben a sorsolás időpontjáig fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesítette. A sorsolás lebonyolítása során kizárólag a véletlen dönt a sorsoláson részt vevő tagok között.

(4) A licit során 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) vállalhat. A tag által a licit során vállalható licitösszeg mértéke nem lehet magasabb a szerződéses értékből a licit időpontjában fennálló hátralévő befizetési kötelezettség 60%-ánál. (5) A licit során az a tag válik jogosulttá a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés megkötésére, aki a (4) bekezdésben meghatározott értékhez viszonyítva a legnagyobb mértékű licitösszeg megfizetését vállalja. Ha a licit során több tag vállal a 21. § (2) bekezdésben meghatározott értékhez viszonyítva azonos mértékű licitösszeget, közülük a szervező külön sorsolással választja ki a licit nyertesét.

(6) A kiválasztás időpontját és helyszínét a szervező honlapján közzéteszi, és a kiválasztással érintett tagokat a kiválasztás időpontja előtt nyolc nappal írásban értesíti.

(7) A kiválasztásról készült közjegyzői jegyzőkönyvet a szervező a Hatóság részére megküldi.”

15. A bizottság a törvény 33. § (4) bekezdésének a következő módosítását javasolja:

„(4) Az állami támogatás mértéke a tagot terhelő előtakarékosági befizetési kötelezettség 30 százaléka, de legfeljebb havi huszonötezer forint.”

16. A bizottság a törvény 38. § (2) bekezdésének a következő g) ponttal való kiegészítését javasolja:

„g) a 6. § (3) bekezdés a) pontja szerinti szabályzatot.”

17. A bizottság a törvény 48. §-ának a következő módosítását javasolja:

„(1) Ez a törvény – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A 43. § **[a]** e törvény kihirdetését követő 40. napon lép hatályba.”

INDOKOLÁS

1. A módosítás pontosítja az új lakóingatlanra vonatkozó definíciót.
2. A módosítás pontosítja a szervezőre vonatkozó definíciót, amely így egyértelműen elkülöníti egymástól a közösséget és a szervezőt.
3. A módosítás a törvényjavaslat 2. § (2) bekezdésével összhangban egyértelmű teszi, hogy a közösség működésének megkezdése minimális taglétszám meglétéhez kötött.
4. A módosítás a törvényjavaslat szervezőre vonatkozó feladatai pontosításával írja le a toborzási tevékenységet.
5. A módosítás eredményeképpen garantálttá válik az, hogy a közösség szerződészerűen teljesítő tagjai új lakóingatlanhoz jussanak.
6. A taglétszámra vonatkozó rendelkezések a módosítás értelmében a Hatóság által jóváhagyásra kerülő működési szabályzat részét képezik majd.
7. A módosítás egyértelműsíti, hogy a működési szabályzat módosítása is a Hatóság jóváhagyásához kötött.
8. A transzparens és kiszámítható tervezés és működés biztosítása érdekében javasolt, hogy a rendkívüli befizetések értéke a hátralévő fizetési kötelezettség maximum 40%-át ne haladhassa meg. A korlátozó feltétel beiktatása összhangban áll az áttekinthető és ellenőrizhető gazdálkodási feltételekkel..
9. A közösség szabad pénzeszközeinek befektetésére vonatkozó rendelkezés pontosítása.
10. A módosítás egyértelműsíti, hogy a szervező a közösség képviseletében tesz jognyilatkozatokat annak vagyonával való rendelkezésre vonatkozóan.
11. Garanciális szempontból indokolt annak egyértelmű rögzítése, hogy a törvényjavaslat 16. § (1) bekezdésében meghatározott 3% alá a tartalék mértéke nem csökkenhet, és az annak történő folyamatos megfelelést biztosítani kell.
12. A taggal kötendő előzetes megállapodás tartalmi elemeinek pontosítása.
13. A tagsági szerződésre vonatkozó alcím pontosítása.
14. A kiválasztásra vonatkozó garanciális szabályokkal összefüggésben alkalmazott szövegpontosító módosítások, valamint a 3. ponttal összhangban annak biztosítása, hogy a licitálás formájában történő kiválasztás során se lehessen túlzott mértékű licitet vállalni, és ezzel visszaélészerű magatartást tanúsítani.
15. Az állami támogatás mértékére vonatkozó szabály egyértelműsítése.
16. A működési szabályzatra vonatkozó rendelkezések pontosítását tartalmazza

17. Ahhoz, hogy a javaslat rendelkezéseinek alkalmazásához kellő idő álljon rendelkezésre, szükséges a hatálybalépés módosítása.