

Az Országgyűlés
Törvényalkotási bizottsága

Országgyűlés Hivatala

Irományszám: T/3660/9

Érkezett: 2016 MÁRC 29.

**Módosító javaslat az elfogadott,
de ki nem hirdetett törvényhez**

Kövér László úr,
az Országgyűlés elnöke részére

Tisztelt Elnök Úr!

A Törvényalkotási bizottság — az egyes házszabályi rendelkezésekről szóló 10/2014. (II. 24.) OGY határozat 78. § (3) bekezdése alapján — **a nemzeti otthonteremtési közösségekről** szóló, **az Országgyűlés által 2016. március 17-én elfogadott, a köztársasági elnök által megfontolásra visszaküldött törvényhez** — a köztársasági elnök észrevételeinek figyelembe vételével — az alábbi **módosító javaslatot** terjeszti elő.

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

1. § (1) E törvény alkalmazásában

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, térbővülettel –, 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 a következő módosítását javasolja:

1. § (1) E törvény alkalmazásában

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:

2. § (1) A közösség az e törvényben meghatározott célból létrehozott, jogi személyiséggel rendelkező sajátos működésű, tagsággal rendelkező vagyonszösszesség[, **amely tagjait nyilvános felhívás útján toborozza**]. A közösség a szervező által meghatározott – legalább 120 fő – minimális számú taggal **[hozható létre]** kezddheti 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 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 (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) bekezdés a) pontjának a következő módosítását javasolja:

(3) A közösség működésére vonatkozóan a szervező szabályzatban határozza meg

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 engedélyre szűkséges.

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:

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

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

12. § A szervező e törvény szerinti feladatai körében különösen:

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:

16. § (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. §-át új (4) bekezdéssel kiegészíteni 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. alcíme címének 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 közösség felé fennálló, a tagot terhelő befizetési kötelezettség 30 százaléka, de legfeljebb havi huszonötezer forint.

16. A bizottság a törvény 38. § (2) bekezdését új g) ponttal kiegészíteni javasolja:

(2) A közösség létrejöttéhez szükséges nyilvántartásba vétel iránti kérelemhez mellékelni kell:

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

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

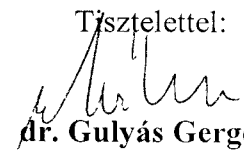
48. § (1) Ez a törvény – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

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

6
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.

Budapest, 2016. március 29.

Tisztelettel:

dr. Gulyás Gergely
elnök