

MAGYARORSZÁG KORMÁNYA

T/9660. számú

törvényjavaslat

a nemzeti otthonteremtési közösségekről

Előadó: Rogán Antal
miniszterelnök kabinetfőnöke

2016. március

2016. évi törvény

a nemzeti otthonteremtési közösségekről

Az Országgyűlés az otthonteremtési lehetőségek bővítése, a lakásállomány növekedésének elősegítése, az új lakóingatlanok vásárlásának ösztönzése, a lakosság lakáscéljainak saját erőből történő megvalósítását elősegítő közösségi előtakarékosság ösztönzése, továbbá a lakáshoz jutás zárt és elkülönült rendszerben, állami támogatással és felügyelet mellett történő lebonyolítása feltételeinek megteremtése és közvetve az építőipar erősödésének előmozdítása érdekében a következő törvényt alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

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 vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány iránti eljárásra köteles, ideértve a tanyán található lakóépületet is, és amely legalább az alábbi feltételeknek megfelel:

aa) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel –, továbbá fürdőhellyel 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) amelyet gazdálkodó szervezet – ideértve az egyéni vállalkozót is – természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy építtet, és amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.

2. *szervező*: a nemzeti otthonteremtési közösség működtetését végző, valamint annak vagyonát kezelő gazdálkodó szervezet.

3. *megbízható szervező*: az a szervező, amely

a) a Hatóságtól kapott szervezői engedély kiadását követően nyilvános kiválasztás keretében legalább ezer lakóingatlan adásvételében közreműködött, és a Hatóságtól kapott engedély

kiadását követő két évben a Hatóság felé történő adatszolgáltatás – Kormányrendeletben rögzített – szabályainak eleget tett, vagy

- b) amely a szervezői engedélyét a Hatóságtól a 10. § (4) bekezdésben foglaltak alapján kapta meg.
- (2) E törvény rendelkezéseit kell alkalmazni
- a) az új lakóingatlan vásárlása érdekében létrehozott tagi finanszírozással működő nemzeti otthonteremtési közösségre (a továbbiakban: közösség),
 - b) a közösség nyilvántartási eljárására,
 - c) a szervezőre, valamint a szervező engedélyezési és nyilvántartási eljárására,
 - d) a Magyar Nemzeti Banknak (a továbbiakban: Hatóság) a közösség és szervező felett gyakorolt ellenőrzésére és felügyeletére.

II. Fejezet

A nemzeti otthonteremtési közösségek

1. A közösség jogállása, létrejötte és megszűnése

2. §

- (1) A közösség az e törvényben meghatározott célból létrehozott, jogi személyiséggel rendelkező sajátos működésű vagyonszössesség, amely tagjait nyilvános felhívás útján toborozza. A közösség a szervező által meghatározott – legalább 120 fő – minimális számú taggal hozható létre.
- (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.
- (3) A közösség a Hatóság által vezetett nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, és a nyilvántartásból való törléssel szűnik meg.
- (4) A közösség tevékenysége kizárólag az e törvény szerinti, saját tagjai részére történő előtakarékosági befizetések – ideértve a rendszeres befizetéseket és az azon túli rendkívüli előtakarékosági befizetéseket is – szervezésére és kezelésére, az időlegesen szabad pénzeszközök befektetésére, valamint új lakóingatlan vásárlása érdekében teljesített kifizetésekre terjed ki.
- (5) A közösség nem válhat szét, és más közösséggel nem egyesülhet.
- (6) A közösség határozott időtartamra jön létre, a közösség (4) bekezdés szerinti tevékenysége legalább tíz, legfeljebb tizenöt évig tart.
- (7) A közösséggel kapcsolatos minden döntés meghozatalára a szervező jogosult. A közösség működtetését a szervező végzi.
- (8) A közösséget harmadik személyekkel szemben, bíróság és hatóság előtt a szervező képviselője önállóan képviseli. A képviselőt során fel kell tüntetni azt, hogy a képviselő a közösség nevében jár el.
- (9) A közösség székhelye megegyezik a szervező székhelyével.

3. §

- (1) A közösség jogutód nélküli megszűnésére megszűnési eljárás lefolytatását követően kerül sor.
- (2) Megszűnési eljárás megindítására kerül sor, ha
 - a) a közösség tevékenységére meghatározott időtartam eltelt, a 4. § (1) bekezdés szerinti cél megvalósult és a közösség valamennyi tagja a vállalt fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett,
 - b) a közösség tevékenységére meghatározott időtartam letelte előtt a 4. § (1) bekezdés szerinti cél megvalósult, és a közösség valamennyi tagja a vállalt fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, vagy
 - c) a szervező felszámolását rendelték el és új szervező kijelölésére nem került sor.
- (3) Ha a közösségnek a megszűnésekor esedékes kifizetéseket meghaladóan a tagok befizetéseiből vagy a közösség szabad pénzeszközei befektetéseinek hozamából eredő vagyona marad fenn, azt a megszűnési tagok között olyan arányban kell felosztani, amilyen arányban ők a közösség felé befizetést teljesítettek.
- (4) Ha a közösség megszűnésekor a tagnak – ideértve a tag örökösét is – 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.

2. A közösség működése

4. §

- (1) A közösség működésének célja az, hogy tagjait az e törvény szerinti kedvező feltételek mellett – a (3) bekezdés szerinti megelőlegezett tagi befizetéssel – új lakóingatlanhoz juttassa.
- (2) A tagok a közösségbe befizetést teljesítenek annak érdekében, hogy az új lakóingatlan vásárlásához szükséges forrást biztosítsák. A közösség a teljesített befizetéseket a tagok elektronikus úton vezetett egyéni számláin tartja nyilván.
- (3) Ha a közösségnek megfelelő forrás áll rendelkezésére, tagjai közül, szabályozott módon kiválasztja azt, akinek új lakóingatlan vásárlása érdekében a hiányzó tagi befizetést megelőlegezi (a továbbiakban: megelőlegezett tagi befizetés).
- (4) A közösség a megelőlegezett tagi befizetés nyújtásán túl tagjai számára működése során csak jogszabályban meghatározott esetben teljesíthet kifizetést.

5. §

A közösség forrásai:

- a) a tagok által a tagsági szerződés alapján teljesített rendszeres és rendkívüli előtakarékosági befizetések,
- b) a szervező által képzett tartalékból a közösség számára teljesített befizetések,
- c) a közösség által a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére fel nem használt összeg (a továbbiakban: szabad pénzeszköz) és annak hozama,
- d) az időlegesen szabad pénzeszközből vásárolt állampapír és annak hozama.

6. §

- (1) A közösség működése során a tagok érdekeinek szem előtt tartásával jár el, valamint működése során a tagjai és a Hatóság számára biztosítja a megfelelő átláthatóságot.
- (2) A közösség gazdálkodását könyvvizsgáló ellenőrzi.

- (3) A közösség működésére vonatkozóan a szervező szabályzatban határozza meg
- a) a közösség működési rendjére vonatkozó szabályokat,
 - b) a közösségben történő részvételre vonatkozó szabályokat,
 - c) a tag fizetőképességére irányuló felmérés elvégzésének feltételeit,
 - d) a befizetések nyilvántartásának szabályait,
 - e) a közösség által a tagokkal megkötendő szerződések általános szerződési feltételeit,
 - f) a hiányzó tagi befizetés új lakóingatlan vásárlása érdekében történő megelőlegezésének szabályait,
 - g) a tag fizetési késedelme, nemteljesítése esetére szóló rendelkezéseket,
 - h) a tagok panaszainak kezelésére és a tagok tájékoztatásának rendjére vonatkozó rendelkezéseket,
 - i) a kiválasztás lebonyolítására vonatkozó részletes szabályokat.
- (4) A közösség (3) bekezdés a) pontja szerinti szabályzatát és annak módosítását a Hatóság hagyja jóvá.

7. §

A szervező ügyvezetése a közösség ügyvezetési feladatai körében kizárólag olyan tevékenységeket végezhet, amely

- a) a közösség irányításával,
 - b) a tagokkal kapcsolatos feladatok ellátásával,
 - c) a közösség előtakarékosági befizetésekkel kapcsolatos szervezési, kezelési és a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésével, valamint az időlegesen szabad pénzeszközök befektetésével összefüggő feladataival,
 - d) a közösség gazdálkodásának irányításával
- függ össze.

8. §

- (1) A szervező a közösséggel kapcsolatos tevékenysége során fenntartja, illetve helyreállítja a közösség pénzügyi egyensúlyát, valamint biztosítja az áttekinthető, hatékony, ellenőrizhető gazdálkodás feltételeit.
- (2) A tervezést, a gazdálkodást és a beszámolást középtávú tervezés és ezen alapuló éves költségvetés alapján kell folytatni.
- (3) Jelentős összegű rendkívüli tagi befizetésnek minősül, ha a rendkívüli tagi befizetések együttes értéke lehetővé teszi, hogy még egy kiválasztás történhessen.
- (4) A középtávú tervezéstől eltérően jelentős összegű rendkívüli tagi befizetés esetén soron kívüli, pótlólagos kiválasztást kell tartani annak érdekében, hogy a közösség szabad pénzeszközei felhasználásra kerüljenek.
- (5) A tervezés során biztosítani kell a tervezett bevételek közzgazdasági megalapozottságát és azt, hogy csak annyi kiadás kerüljön megtervezésre, amennyi a közösség feladatának ellátásához indokolt és szükséges.
- (6) A gazdálkodás során biztosítani kell a bevételek és kiadások tervezés során meghatározott célhoz kötött felhasználását.

9. §

- (1) A közösség a szabad pénzeszközeit magyar vagy Európai Gazdasági Térség (a továbbiakban: EGT) országbeli állampapírban, illetve bankszámlán tarthatja.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott állampapír, valamint a bankszámlán vezetett pénzeszközök hozama a közösség tagjai között befizetések arányában jóváírásra kerül.

(3) A közösség a tagjainak megelőlegezett tagi befizetés megtérülését – a vállalt kockázatnak megfelelően – személyi vagy dologi biztosítékokkal, legalább ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosítja.

III. Fejezet

A szervező

3. A szervezőre vonatkozó általános szabályok

10. §

(1) A szervező Magyarországon bejegyzett, zártkörűen működő részvénytársaság lehet, amelynek alaptőkéje legalább 100 millió forint. Egy szervező több közösséget is működtethet.

(2) A szervező alapításához az alaptőkét kizárólag pénzbeli hozzájárulással lehet teljesíteni. Az alaptőkét kizárólag olyan hitelintézetnél vezetett bankszámlára lehet befizetni, illetve a működés megkezdéséig olyan hitelintézetnél vezetett bankszámlán lehet tartani, amely nem vesz részt az alapításban, amelyben az alapítónak nincs tulajdona, illetve amely az alapítóban nem rendelkezik tulajdonnal. A szervező alaptőkéje a működési engedély kiadásáig kizárólag az alapítás és a működés e törvényben meghatározott feltételeinek megteremtése érdekében használható fel.

(3) Ha a cégnyilvántartásba már bejegyzett zártkörűen működő részvénytársaság kíván szervezői tevékenységet végezni, alaptőkéjére az (1) bekezdést kell alkalmazni.

(4) Ha a cégnyilvántartásba már bejegyzett zártkörűen működő részvénytársaság kíván szervezőként továbbműködni, a Hatóság abban az esetben ismeri el szervezőként a zártkörűen működő részvénytársaságot, és adja ki a szervezői engedélyt, ha

a) a zártkörűen működő részvénytársaság a szervezőként való elismerésre irányuló engedélykérelem benyújtását megelőzően legalább ezer lakóingatlan építésében, illetve értékesítésében részt vett, és

b) a zártkörűen működő részvénytársaság a szervezőként való elismerésre irányuló engedélykérelem benyújtását megelőzően legalább 2 éve folyamatosan teljesítette a fogyasztói csoportokról szóló jogszabályban előírt adatszolgáltatási kötelezettségeit a fogyasztóvédelmi hatóság felé.

(5) A cégnyilvántartásba már bejegyzett és szervezőként továbbműködni kívánó zártkörűen működő részvénytársaság a (4) bekezdés a) pontja szerinti feltétel fennállását cégszerűen aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal, a (4) bekezdés b) pontja szerinti feltétel fennállását a fogyasztóvédelmi hatóság által kiállított nyilatkozattal igazolja.

(6) A szervezőnél felügyelőbizottság választása és könyvvizsgáló megbízása kötelező. A felügyelőbizottság az igazgatóságnak a közösséggel kapcsolatos feladatai ellátását is köteles vizsgálni.

(7) A szervező által megbízott könyvvizsgáló a szervezőnek a közösséggel kapcsolatos feladatai ellátását is köteles vizsgálni.

(8) A szervező könyvvizsgálói feladatainak ellátására kizárólag akkor adható az érvényes könyvvizsgálói engedéllyel rendelkező, bejegyzett könyvvizsgáló részére megbízás, ha

a) a könyvvizsgáló pénzügyi intézményi vagy befektetési vállalkozási minősítéssel rendelkezik,

b) a könyvvizsgáló vagy annak a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti hozzátartozója a közösségben nem tag, és nem rendelkezik a szervezőben közvetlen vagy közvetett tulajdonnal, valamint

c) a szervezőben befolyásoló részesedéssel rendelkező tag vagy annak a Ptk. szerinti hozzátartozója a társasági formában működő könyvvizsgáló vonatkozásában közvetlen vagy közvetett tulajdonnal nem rendelkezik.

- (9) A szervező könyvvizsgálója kizárólag egy szervezőnél láthat el könyvvizsgálói feladatot.
- (10) A szervező nem adhat könyvvizsgálói megbízást a Hatóság alkalmazottjának vagy az alkalmazott Ptk. szerinti közeli hozzátartozójának.
- (11) A könyvvizsgáló a vizsgálatának eredményéről a közösséggel egyidejűleg a Hatóságot – írásban – haladéktalanul tájékoztatja, ha olyan tényeket állapított meg, amelyek alapján
- a) a könyvvizsgálói záradék korlátozása vagy megtagadása válhat szükségessé,
 - b) bűncselekmény elkövetésére vagy a közösség belső szabályzatának súlyos megsértésére vagy az előzőekben említettek súlyos veszélyére utaló körülményeket észlel,
 - c) jogszabályban, illetve a Hatóság rendelkezéseiben foglalt előírások súlyos megsértésére utaló körülményeket észlel,
 - d) a szervező vagy a közösség kötelezettségeinek teljesítését, a rábízott vagyoni értékek megőrzését nem látja biztosítottnak,
 - e) a szervező, vagy a közösség belső ellenőrzési rendszereinek súlyos hiányosságait vagy elégtelenségét állapítja meg, vagy
 - f) jelentős véleménykülönbség alakult ki közte és a szervező vezetése között a közösség fizetőképességét, jövedelmét, adatszolgáltatását vagy könyvvezetését érintő, a közösség működését lényegesen érintő kérdésekben.
- (12) A könyvvizsgáló a (11) bekezdésben szereplő eseteken túl is jogosult a Hatósággal konzultálni és a Hatóságot a vizsgálat eredményéről tájékoztatni, valamint a Hatóság jogosult a könyvvizsgálótól a vizsgálat megállapításairól közvetlenül tájékoztatást kérni és kapni.
- (13) A könyvvizsgálónak a szervező, valamint a közösség éves beszámolójának vizsgálata mellett meg kell vizsgálnia a működésre vonatkozó jogszabályok, a Hatóság hatósági határozatának betartását, valamint a megfelelő ellenőrzési rendszerek működését.
- (14) A szervező köteles a könyvvizsgálóval – a közösség éves beszámolójának könyvvizsgálatára is kiterjedő – kötött szerződést és valamennyi, a könyvvizsgáló által az éves beszámolóval kapcsolatban készített jelentést a Hatóság számára 5 napon belül megküldeni.
- (15) A szervező új részvények jegyzésével történő alaptőke-emelését kizárólag pénzbeli hozzájárulással lehet végrehajtani.
- (16) A szervező gazdálkodására vonatkozó részletes szabályokat kormányrendelet határozza meg.
- (17) A szervező feladata, hogy a közösség működtetésével összefüggő feladatokat a közösség javára ellássa, a működéshez szükséges szerződéseket saját nevében megkösse, és a forrásokat biztosítsa. A szervező a közösség működtetésén túl kizárólag a közösség tagjának tulajdonában álló lakóingatlan megvásárlásával és értékesítésével összefüggő feladatokat láthat el.
- (18) A szervező köteles a közösség működtetésével összefüggésben honlapot üzemeltetni.

11. §

A szervező

- a) nem alakulhat át, nem válhat szét és más jogi személlyel nem egyesülhet,
- b) korlátlan tagi felelősséggel működő jogi személyben részesedést nem szerezhet,
- c) képviselőt, fióktelepet, valamint a részesedésével működő vállalkozást kizárólag EGT tagállamban létesíthet,
- d) EGT tagállamon kívüli vállalkozásban részesedést nem szerezhet,
- e) a közösség szerződésállományát (vagyonát) – a 42. §-ban meghatározott kivétellel – nem ruházhatja át,
- f) biztosítja a nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti átlátható szervezet feltételeinek való folyamatos megfelelést.

12. §

A szervező e törvény szerinti feladatai körében különösen:

- a) gondoskodik a közösség nyilvántartásainak szabályszerű vezetéséről, a közösség zavartalan működéséről,
- b) a tagokkal előzetes megállapodást köt, közreműködik a tagsági szerződés megkötésében, a tagokról nyilvántartást vezet,
- c) megalkotja a közösség szabályzatait,
- d) megállapítja a tagok által a közösségbe történő befizetés összegét, gyakoriságát, és ellenőrzi azok teljesítését,
- e) a közösség pénzeszközeinek elhelyezése érdekében letéti számlát nyit,
- f) a közösség pénzeszközeit az e törvényben előírtak szerint kezeli és befekteti,
- g) ellátja a tagok kiválasztásával, a megelőlegezett tagi befizetésekkel, azok törlesztésével kapcsolatos feladatokat,
- h) ellátja a tagok befizetéseivel, a befizetések késedelmével kapcsolatos intézkedésekkel összefüggő feladatokat,
- i) elkészíti a közösség éves és középtávú pénzügyi tervét, valamint
- j) teljesíti a közösség könyvvizetésével és beszámoló készítésével összefüggő feladatokat.

13. §

(1) A szervező a közösséggel összefüggő feladatainak ellátása érdekében legalább egy pénzügyi, illetve gazdasági szakirányú szakképzettséggel rendelkező személyt foglalkoztat.

(2) A szervező igazgatóságának tagja az lehet, aki

- a) felsőfokú végzettséggel,
- b) legalább ötéves szakmai gyakorlattal – amelyből legalább két év magyarországi szakmai gyakorlat –, és
- c) jó üzleti hírnévvel

rendelkezik.

(3) A (2) bekezdés c) pontjában meghatározott jó üzleti hírnévvel rendelkezik az,

- a) aki mentes a szervező óvatos, körültekintő és megbízható működését veszélyeztető befolyástól, valamint biztosítani képes a szervező megbízható, gondos irányítását és ellenőrzését, valamint
- b) akinek üzleti kapcsolatrendszere átlátható és ezáltal nem zárja ki a szervező feletti hatékony felügyelet gyakorlását.

(4) A jó üzleti hírnevet a kérelmezőnek, illetve annak kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azt a Hatóság elfogadja. A jó üzleti hírnév igazolásának módját a kérelmező megválaszthatja, azonban a Hatóság egyéb, pontosan meghatározott iratok (okmányok) benyújtását írhatja elő. A Hatóság a jó üzleti hírnév fennállásának megállapítása érdekében az illetékes külföldi hatóságot közvetlenül megkeresheti.

(5) A (2) bekezdés tekintetében szakmai gyakorlatnak számít pénzügyi intézménynél, befektetési alapkezelőnél, befektetési vállalkozásnál, biztosítónál, a Hatóságnál, az Államadósság Kezelő Központ Zrt.-nél, a Magyar Államkincstárnál szakirányú területen munkavégzésre irányuló jogviszonyban eltöltött idő vagy ingatlan vásárlására létrehozott fogyasztói csoport szervezésével összefüggő szakmai, vezetői gyakorlat.

(6) A szervező igazgatósága legalább egy tagjának legalább 5 évi, a fogyasztói csoportokról szóló 530/2013. (XII.30.) Korm. rendelet szerinti tevékenységet üzletszerűen végző cégben vezető tisztségviselőként eltöltött gyakorlattal kell rendelkeznie. Ennek a gyakorlatnak a meglétét olyan cég jogosult cégszerűen aláírt nyilatkozattal igazolni, aki nem áll felszámolási eljárás, csődeljárás, végelszámolás vagy kényszertörlesztés hatálya alatt, legalább 5 éven keresztül végzett ilyen tevékenységet és eleget tett a fogyasztói csoportokról szóló 530/2013. (XII.30.) Korm. rendelet 1. § és 2. §-a szerinti minden bejelentési és adatszolgáltatási kötelezettségének.

(7) A (6) bekezdésben meghatározott szakmai gyakorlattal rendelkező igazgatósági tagnak a megbízását a szervezői engedély kiadását követően, legalább 2 éven keresztül folyamatosan fenn kell tartani.

14. §

- (1) Nem lehet a szervező igazgatóságának tagja olyan személy,
- a) aki nem töltötte be 18. életévét,
 - b) aki büntetett előéletű,
 - c) aki büntetlen előéletű, de büntetőjogi felelősségét a bíróság a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény szerinti minősített adattal visszaélés, hamis vád, hatóság félrevezetése, hamis tanúzás, hamis tanúzásra felhívás, mentő körülmény elhallgatása, bűnpártolás, XXVII. Fejezetében meghatározott korrupciós bűncselekmény, bűnszervezetben részvétel, XXXIII. Fejezetében meghatározott közbizalom elleni bűncselekmény vagy XXXV-XLIII. Fejezetében meghatározott bűncselekmény elkövetése miatt jogerős ítéletben megállapította, addig az időpontig, amíg az e tényre vonatkozó adat kezelését a bűnügyi nyilvántartási rendszerben a bűnügyi nyilvántartási rendszerről, az Európai Unió tagállamainak bíróságai által magyar állampolgárokkal szemben hozott ítéletek nyilvántartásáról, valamint a bűnügyi és rendészeti biometrikus adatok nyilvántartásáról szóló 2009. évi XLVII. törvény elrendeli,
 - d) aki a c) pontban meghatározott bűncselekmény elkövetésének megalapozott gyanúja miatt büntetőeljárás hatálya alatt áll,
 - e) aki gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
 - f) aki vezető tisztségviselő volt olyan szervezetben,
 - fa) amely öt éven belül fizetéképtelenné vált, illetve amelynek tevékenységi engedélyét a Hatóság jogsértés miatt visszavonta, vagy amelynek a felszámolását a bíróság jogerősen elrendelte,
 - fb) amely súlyosan vagy ismételten megsértette a Hatóság feladatkörébe eső törvények, illetve ezen törvények felhatalmazása alapján kiadott jogszabályok előírásait, és emiatt vele szemben öt évnél nem régebben a Hatóság vagy más hatóság a kiszabható legmagasabb összegű bírságot szabta ki, vagy annál súlyosabb szankciót alkalmazott, illetve a bíróság jogerős ítéletével büntetőjogi felelősségét megállapította,
 - g) akinek öt éven belül polgári vagy büntetőjogi felelősségét a bíróság jogerősen megállapította olyan jogutód nélkül megszűnt társas vállalkozással összefüggésben, ahol a tartozásokért való korlátlan helytállási kötelezettségének nem tett eleget vagy a korlátozott tagi felelősséggel jogellenesen visszaélt, és
 - h) akinek felelősségét megszűnt társas vállalkozás hitelezőinek érdekeit sértő cselekmények miatt jogerősen megállapították.
- (2) A szervező igazgatósága tagjainak díjazását nyilvános javadalmazási politika határozza meg.

15. §

- (1) A közösség tagja nem lehet a szervező részvényese, vezető tisztségviselője, felügyelőbizottságának tagja, a könyvvizsgálatot végző természetes személy, valamint ezen személyek Ptk. szerinti közeli hozzátartozója.
- (2) A szervező tevékenységére vonatkozó nyilvántartásait magyar nyelven, a Hatóság által ellenőrizhető módon vezeti, könyvvezetésre és beszámoló készítésére a számvitelről szóló törvényben foglaltakat kell alkalmazni. A szervező üzleti éve a naptári évvel egyezik meg.
- (3) A szervező működése és az üzleti nyilvántartások vezetése során biztosítani kell:
- a) a szervező nemzetközi standardoknak megfelelő belső ellenőrzését,

b) a gondos és megbízható irányítást, vezetést, ideértve a vezető állású személyek tevékenységének a megítélését, valamint a tulajdonosok, a könyvvizsgáló és a Hatóság által történő ellenőrzést.

(4) A szervező köteles a könyvvizsgálói záradékot is tartalmazó éves beszámolót, valamint az adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozatot a Hatóságnak annak elfogadásától számított tizenöt munkanapon belül, de legkésőbb a tárgyévet követő év május 31-ig megküldeni. A szervező legkésőbb a tárgyévet követő év május 31-ig megküldi a Hatóságnak éves beszámolóját és a közösség működéséről szóló éves jelentését is.

(5) A közösség éves beszámolóját és az ügyvezető szerv éves jelentését a szervező köteles a honlapján közzétenni.

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.

(2) A tartalékot közösségenként a szervező elkülönítetten kezeli, az oda elhelyezett pénzeszközök mindaddig, ameddig azok tartalék jellege meg nem szűnik, nem képezik a szervező adóalapba tartozó árbevételének részét.

(3) Ha a közösség anélkül szűnik meg, hogy az így képzett tartalék egészében felhasználásra került volna és az így felhasznált összeg egyébként nem térült meg, úgy a tartalék vagy annak fennmaradó része a megszűnés időpontjában a szervező adóköteles árbevételének részét képezi.

(4) A tartalékot a szervező a közösség működése során a tagok nemteljesítésének másként el nem hárítható következményei enyhítésére jogosult és köteles felhasználni. Amennyiben a nemteljesítés következményei megszűnnek, úgy a befolyt összeget a szervező elsődlegesen a tartalékból felhasznált összeg visszapótlására fordítja.

(5) A szervező az így képzett tartalék számítását minden év december 20-ig köteles a Hatóság felé közösségenként benyújtani és a számításnak megfelelő összeg rendelkezésre állását igazolni. Az összegbe beszámítandó az az összeg is, amely időközben a közösség javára a tartalékból felhasználásra került.

(6) A tartalék számításának és felhasználásának módját, megfizetésének részletes szabályait, valamint a tartalékkal kapcsolatosan a Hatóság felé történő adatszolgáltatás szabályait e törvény végrehajtási rendelete határozza meg.

IV. Fejezet

A közösség tagjai

4. A szervező felhívása

17. §

(1) A szervező legkorábban az engedélyének megszerzését követő 30 nap elteltével kezdheti meg a közösség tagjainak a – nyilvános felhívás útján történő – toborzását.

(2) A nyilvános felhívásban rögzíteni kell:

- a) a szervező adatait,
- b) a közösség tagjai számának alsó és felső határát,
- c) a leendő tag által vásárolni kívánt új lakóingatlan értékének alsó és felső határát,
- d) a közösség működésének tervezett időtartamát,
- e) a kiválasztás tervezett módszerét,
- f) a jelentkezési határidőt,

- g) a szervezési és a regisztrációs díj összegét, valamint
 - h) a jogszabály által előírt egyéb feltételeket.
- (3) A leendő tagoknak a felhívás közzétételétől legalább két hónapos határidőt kell biztosítani a jelentkezésre.

5. A közösség leendő tagjával kötött előzetes megállapodás

18. §

- (1) A szervező 17. § szerinti felhívása alapján az új lakóingatlant vásárolni szándékozó természetes személy (a továbbiakban: lakásvásárló), aki a közösség tagjává kíván válni, előzetes megállapodást köt a szervezővel.
- (2) Az előzetes megállapodásban rögzíteni kell:
- a) a szerződő felek adatait,
 - b) a szervező nyilatkozatát arról, hogy a közösség nyilvántartásba vétele iránti kérelmet a szervező 36. § (1) bekezdés szerinti engedélyének megszerzését követő hat hónapon belül benyújtja a Hatóságnak,
 - c) a lakásvásárlónak a közösségben történő részvételre, valamint új lakóingatlan vásárlására vonatkozó szándékát,
 - d) a lakásvásárló által a jövőben vásárolni kívánt új lakóingatlan értékének felső határát,
 - e) a lakásvásárló által teljesítendő előtakarékosági befizetés tervezett összegét, rendszerességét,
 - f) a lakásvásárló hozzájárulását a fizetőképességre irányuló felmérés elvégzéséhez,
 - g) a regisztrációs díj megfizetését a szervező számára,
 - h) a lakásvásárló nyilatkozatát arról, hogy a közösség nyilvántartásba vételét követő 60 napon belül a 19. § szerinti tagsági szerződést megkötöi, valamint
 - i) a lakásvásárló nyilatkozatát arról, hogy tudomásul veszi, hogy a közösségbe történő befizetései az OBA kártalanítási kötelezettsége nem terjed ki.
- (3) Ha a szervező érdekkörében felmerülő okból a közösség nyilvántartásba vétele meghiúsul, a lakásvásárló által megfizetett regisztrációs díj összegét nyolc napon belül vissza kell fizetni.

6. A közösség létrejöttét követő tagsági szerződés

19. §

- (1) A szervező a közösség nevében a közösség nyilvántartásba vételét követő 15 napon belül kezdeményezi az előzetes megállapodás alapján a lakásvásárlóval történő tagsági szerződés megkötését azzal, hogy a szerződést a közösség nyilvántartásba vételét követő 60 napon belül meg kell kötni.
- (2) Ha a szerződéskötés a tag érdekkörében felmerülő ok miatt hiúsul meg, a tag a regisztrációs díjat elveszíti.
- (3) Ha a szerződéskötés a közösség vagy a szervező érdekkörében felmerülő, vagy a felek érdekkörén kívül eső ok miatt hiúsul meg, a regisztrációs díj összege visszajár.

20. §

- (1) A lakásvásárló Magyarország területén új lakóingatlan adásvétel útján történő vásárlása céljából határozott időre szóló tagsági szerződés megkötése útján a közösséghez csatlakozik és e szerződés alapján teljesíti jogszabályban és a tagsági szerződésben meghatározott kötelezettségeit.
- (2) Új lakóingatlan vásárlása céljából tagsági szerződést – az e törvényben foglalt kivétellel – az köthet a közösséggel, aki:

- a) a 18. § szerinti előzetes megállapodást kötött a szervezővel,
 - b) együttműködik a fizetőképességre irányuló felmérés elvégzésében, az ehhez szükséges nyilatkozatokat és adatszolgáltatásokat teljesíti és a fizetőképességre irányuló felmérés alapján a szervező fizetőképésnek minősíti,
 - c) a szerződés létrejöttétől vállalja, hogy a közösség részére – az előre meghatározott esedékesség szerint – rendszeres előtakarékosági befizetéseket teljesít,
 - d) vállalja, hogy a vásárolni kívánt új lakóingatlanra vagyonszámot köt, és azt tagsági jogviszonya alatt folyamatosan fenntartja,
 - e) vállalja, hogy hitelfedezeti életbiztosítást köt és azt tagsági jogviszonya alatt folyamatosan fenntartja,
 - f) tudomásul veszi, hogy a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés megkötésére való jogosultságát a közösség tagjai között rendszeres időközönként megtartandó kiválasztás eredménye határozza meg,
 - g) írásban hozzájárul ahhoz, hogy természetes személyazonosító adatait, lakcímét, a szerződéssel kapcsolatos valamennyi szükséges információt, valamint a fizetőképességére vonatkozó adatokat a szervező nyilvántartsa.
- (3) A szerződésben a közösségbe belépő tag arra kötelezi magát, hogy az általa megszerezni kívánt új lakóingatlan vételárához igazodóan a közösségbe befizetést teljesít (a továbbiakban: előtakarékoság), a közösség pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben rögzítettek szerint a tagnak lakásvásárlás céljából a hiányzó tagi befizetést megelőlegezi.
- (4) A tagsági szerződésben rögzíteni kell:
- a) a természetes személy személyazonosító adatait és lakcímét,
 - b) a tagság tényét,
 - c) a tag jogait és kötelezettségeit, a kötelezettségek megszegésének jogkövetkezményeit,
 - d) a közösség jogait és kötelezettségeit,
 - e) a szervező jogait és kötelezettségeit,
 - f) a tagsági jogviszony átruházásának feltételeit,
 - g) a tag kilépésének feltételeit,
 - h) a megelőlegezett tagi befizetés nyújtására irányuló szerződés megkötése céljából a tag kiválasztásának szempontjait,
 - i) a tagsági jogviszony megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
 - j) az arra történő utalást, hogy a tag által teljesített valamennyi befizetés a lakástakarékpénztárakról szóló törvény szerinti lakáscélú felhasználásnak minősül, valamint
 - k) a jogszabályban meghatározott egyéb körülményeket.
- (5) A tagsági szerződést írásba kell foglalni. Egy személy csak egy érvényes és hatályos szerződéssel rendelkezhet egy időben.

21. §

- (1) A tagsági szerződés a közösség működésének idejére szól.
- (2) A szerződésben a tag meghatározza az általa vásárolni kívánt új lakóingatlan értékének vagy vételárának felső határát, melynek mértékét a szerződés időtartama alatt – a kormányrendeletben meghatározott korrekciókon túl – nem lehet módosítani.
- (3) Az új lakóingatlan szerződéses értéke 10 millió és 40 millió forint között kerülhet megállapításra.
- (4) 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.

22. §

- (1) A tagsági szerződés alapján a tag köteles
 - a) fizetési kötelezettségeinek eleget tenni, a rendszeres előtakarékosági befizetést teljesíteni, valamint a szervező számára szervezési díjat fizetni,
 - b) kiválasztása esetén az új lakóingatlan vásárlása érdekében szükséges intézkedéseket megtenni.
- (2) A tag jogosult
 - a) rendszeres előtakarékosági befizetésein túl rendkívüli előtakarékosági befizetést teljesíteni,
 - b) befizetéseiről tájékoztatást igényelni,
 - c) a közösség gazdálkodásáról tájékoztatást igényelni,
 - d) a 31. § szerint meghatározott feltételek esetén a közösségtől a hiányzó tagi befizetés megelőlegezését igényelni,
 - e) a 29. § szerinti kiválasztáson részt venni, vagy a kiválasztásról tájékoztatást igényelni.

7. A tag fizetési kötelezettsége

23. §

- (1) A tag a tagsági szerződésben vállalja, hogy az új lakóingatlan vásárlása érdekében a tagsági szerződésben megjelölt érték figyelembevételével
 - a) a közösségbe rendszeres előtakarékosági befizetést teljesít,
 - b) a szervezőnek szervezési díjat fizet.
- (2) A tag a közösségbe történő előtakarékosági befizetése után kamatra nem jogosult.
- (3) A tag a rendszeres előtakarékosági befizetéseken túl további rendkívüli előtakarékosági befizetést is teljesíthet.
- (4) 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 21. § (2) bekezdésében megjelölt összeg legalább 20 százalékát teljesítse, valamint fizetési kötelezettségeinek határidőben, maradéktalanul eleget tegyen.

24. §

- (1) A tag a szervezőnek szervezési díjat fizet, amely igazodik a 21. § (2) bekezdésében megjelölt értékhez.
- (2) A szervező évente legalább egy alkalommal írásban tájékoztatja a tagot számlaegyenlegéről, valamint a jóváírásokról és a terhelésről.

25. §

- (1) Ha a tag az új lakóingatlan megvásárlását megelőzően a körülményeiben beállt változás következtében fizetési kötelezettségének mértékét csökkenteni kívánja, a 6. § (3) bekezdés g) pontja szerinti szabályzatban meghatározott módon, a megismételt fizetőképességre irányuló felmérés alapján a szervező a tag fizetési kötelezettségét csökkentheti.
- (2) Ha az (1) bekezdés alapján a tag fizetési kötelezettsége csökkentésre kerül, abban az esetben a tag által megvásárolni kívánt lakóingatlan a tagsági szerződésben meghatározott értéke is arányosan csökken. A csökkentett szerződéses érték a későbbiekben nem emelhető fel.
- (4) Ha az új lakóingatlan vásárlását megelőzően a tag egymást követő három hónapon keresztül nem szerződésszerűen teljesíti fizetési kötelezettségeit, a szervező az (1) bekezdésben foglaltak

alapján a tag fizetési kötelezettségeinek csökkentésére tesz javaslatot. A csökkentés a már esedékessé vált fizetési kötelezettségeit nem érinti. Ha a fizetési kötelezettségét a tag három egymást követő hónapon keresztül nem szerződészerűen teljesíti, és a szervező javaslatára csökkentett díj fizetését nem vállalja, a szervező a tag tagsági jogviszonyát megszünteti. A tagsági jogviszony megszűnésére a közösségből történő kilépés szabályait kell alkalmazni.

(5) Ha a tag az új lakóingatlan megvásárlását megelőzően fizetésekképtelenné válik, a szervező a tag tagsági jogviszonyát megszünteti. A tagsági jogviszony megszűnésére a közösségből történő kilépés szabályait kell alkalmazni.

(6) Ha a tag a tagsági szerződésben vállalt fizetési kötelezettségeit nem teljesíti és az új lakóingatlanból való kilakoltatásról végrehajtási záradékkal ellátott bírósági vagy közjegyzői okirat rendelkezik, abban az esetben a végrehajtás foganatosítása során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 182/A. § (1) bekezdésében foglaltakat nem kell alkalmazni.

(7) A tag fizetési kötelezettségének nemteljesítése esetén a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény szabályai nem alkalmazhatók.

8. A tagsági jogok megszűnése, a jogutódlás

26. §

A tag kiválasztását megelőzően kiléphet a közösségből, a korábban teljesített befizetéseihez azonban kizárólag a közösség megszüntetési eljárásának befejezése után juthat hozzá.

27. §

A tag tagsági jogait és kötelezettségeit a szervező engedélyével más – a jogszabályban és a közösség belső szabályzatában meghatározott követelményeknek megfelelő – természetes személyre átruházhatja.

28. §

(1) A tag halála esetére a tagsági szerződésben természetes személy kedvezményezettet jelölhet, aki – ha megfelel a jogszabályi és a közösség belső szabályzatában meghatározott feltételeknek és vállalja a tagsági jogviszonyból fakadó kötelezettségeket – a volt tag jogutódjává válik. Ha a tagsági szerződésben megjelölt kedvezményezett a tag halálakor nem felel meg a taggá válás feltételeinek vagy nem vállalja a tagsági jogviszonyból fakadó kötelezettségek teljesítését, a vele való elszámolásra a tagsági jogviszony megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Kedvezményezett jelölésének hiányában a tag halála esetén az egyéni számla része a hagyatékknak.

(2) Ha a tag halálakor a közösség már az új lakóingatlan vásárlása céljából megelőlegezte a hiányzó tagi befizetést, az ingatlan tulajdonjoga és a közösséggel szemben fennálló fizetési kötelezettség – a (3) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével – nem válhat szét.

(3) Ha az örökös a közösség a tagjainak megelőlegezett tagi befizetés megtérülését – a vállalt kockázatnak megfelelően – személyi vagy dologi biztosítékkal, elsősorban a tulajdonában álló másik ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosítja, a szervező hozzájárul a közösség segítségével megvásárolt lakás elidegenítéséhez.

9. A kiválasztás módja

29. §

(1) A szervező felméri a rendelkezésre álló forrásokat, a szerződéses feltételeket, valamint az előtakarékosság 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.

V. Fejezet

A hiányzó tagi befizetés megelőlegezésének feltételei

10. A közösség tagja által kötött adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezések

30. §

(1) Új lakóingatlan vásárlása esetén az adásvételi szerződést a tag – a közösség, mint az ingatlan kiválasztásában és az adásvételi szerződés előkészítésében való közreműködésével – az ingatlan tulajdonosával a saját nevében köti meg.

(2) A közösség tagja által, új lakóingatlan vásárlása érdekében kötött adásvételi szerződésben

a) a közösség által a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésével nyújtott összeg nem haladhatja meg a tag által a 21. § (3) bekezdés szerint meghatározott összeget,

b) vevőként kizárólag egy, vagy több, egymással a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói viszonyban álló tag szerepelhet,

c) a tag – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel - az ingatlant a közösség javára alapított jelzálogjogon és elidegenítési és terhelési tilalmon felül nem terhelheti meg

(3) Ha a tag a közösségben fennálló tagsági jogviszonyára tekintettel vásárolni kívánt lakóingatlan vásárlásához az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó családi otthoneremtési kedvezményt, illetve otthoneremtési kamattámogatással érintett kölcsönt vesz igénybe, a vásárolni kívánt új lakóingatlan a közösség javára alapított jelzálogjogon felül

a) családi otthoneremtési kedvezmény igénybevétele esetén az állam javára szóló jelzálogjoggal, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalommal,

b) otthoneremtési kamattámogatással érintett kölcsön igénybevétele esetén a kölcsönt nyújtó hitelintézet javára szóló jelzálogjoggal, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalommal

terhelheti meg.

(4) A (3) bekezdés szerinti esetben a közösség az őt megillető jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat nem jogosult bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

11. Hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés

31. §

- (1) A hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződésben a közösség kötelezettséget vállal arra, hogy az előzetes kötelezettségvállalásban és a tagsági szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén a 6. § (3) bekezdés *f*) pontja szerinti szabályzatban rögzített módszer szerint a szerződésben meghatározott új lakóingatlan vásárlása érdekében a tag számára a vételárhoz szükséges hiányzó befizetés összegét megelőlegezi, a tag pedig vállalja, hogy a közösség által megelőlegezett összeget a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés rendelkezései szerint megfizeti.
- (2) A hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni.
- (3) Hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződést abban az esetben köthet a közösség a taggal, ha a tag a 21. § (2) bekezdés szerint meghatározott összeg legalább 20 százalékát a közösségnek megfizette és a szerződésekben vállalt kötelezettségeit szerződésszerűen teljesíti.
- (4) A szerződés meghatározott összegre szól. A közösség a megelőlegezett tagi befizetést vagyonából kamatmentesen, forintban nyújtja, ezen felül költséget nem számít fel.
- (5) A közösséget a megelőlegezett tagi befizetés összegének erejéig első ranghelyen fennálló jelzálogjog illeti meg az új lakóingatlanon. A jelzálogjog erejéig a közösség elidegenítési és terhelési tilalmat jogosult bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. A jelzálogjog alapítását, vagy az egyéb biztosítéki szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni.
- (6) Ha a tag a közösségben fennálló tagsági jogviszonyára tekintettel vásárolni kívánt lakóingatlan vásárlásához az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó családi otthonteremtési kedvezményt, illetve otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsönt vesz igénybe, abban az esetben a 30. § (3)-(4) bekezdésében foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.
- (7) A közösség szabályzatában köteles a megelőlegezett tagi befizetés nyújtásának általános szerződési feltételeit meghatározni. A közösség köteles az általános szerződési feltételeit oly módon meghatározni, hogy azok hosszú távon biztosítsák a közösség és a tag által vállalt kötelezettségek összhangját.
- (8) A hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződésben rögzíteni kell különösen:
- a felek azonosító adatait,
 - a megelőlegezett tagi befizetés igénybevételének célját és összegét,
 - a megelőlegezett tagi befizetés visszafizetésének határidejét,
 - a fizetendő részletek mértékét, esedékességét, megfizetésének módját, továbbá a késedelmes teljesítés jogkövetkezményeit,
 - a szerződés módosításának, különösen a szerződéses összeg csökkentésének feltételeit, jogkövetkezményeit,
 - a szerződés felmondásának eseteit és jogkövetkezményeit,
 - a szerződés biztosítékait, valamint
 - a zálogjog érvényesítésének rendjét.
- (9) A tag állami támogatásra való jogosultsága esetén a szerződés futamidejéhez igazodó időarányos támogatással csökkentett havi alaprészletet köteles megfizetni.

13. Beszámítás

32. §

- (1) A tag a tagsági szerződés megkötésekor írásban jelzi a szervező felé, ha lakóingatlan vásárlása esetén saját tulajdonában álló lakóingatlanát a kiválasztást követően a szervezőnek vételre fel kívánja ajánlani (beszámítás).
- (2) A szervező a tag kiválasztása esetén dönt a vételi ajánlat elfogadásáról, azzal, hogy a vételár meghatározása a felek megállapodása alapján történik.
- (3) A vételi ajánlat elfogadását követően a tag a befolyt vételárat kizárólag a közösségben fennálló tagsági jogviszonyára tekintettel vásárolni kívánt lakóingatlan vásárlására használhatja fel.

14. Állami támogatás

33. §

- (1) A közösséggel szerződéses viszonyban álló tagot az általa az adott megtakarítási évben teljesített befizetéséhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg, ha a közösség vagyონát kezelő szervező e törvény rendelkezései alapján megbízható szervezőnek minősül.
- (2) Állami támogatásra az a tag jogosult, aki Magyarország területén lakóhellyel rendelkező
- a) magyar állampolgár,
 - 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.
- (3) Egy természetes személy egy szerződés után igényelhet állami támogatást. Az a tag, aki a tagsági szerződésének megkötését megelőzően a lakástakarék-pénztárról szóló törvény alapján betéte után állami támogatásban részesült, a közösségbe befizetett államilag támogatott betét összege után az e törvény szerinti állami támogatásra nem jogosult.
- (4) Az állami támogatás mértéke a tagot terhelő befizetési kötelezettség 30 százaléka, de legfeljebb havi huszonötezer forint.
- (5) 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 adás-vételi szerződés megkötésének időpontját követő 45 napon belül – a lakáscél megfelelő igazolása mellett – a közösség számára megfizeti.
- (6) Az állami támogatás igénylésének, folyósításának, elszámolásának, a felhasználás ellenőrzésének rendjét valamint, a nemteljesítés és az állami támogatás jogosulatlan igénybe vételének esetére szóló visszakövetelés szabályait az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet határozza meg.

VI. Fejezet

A közösség és a szervező felügyelete

15. Általános szabályok

34. §

- (1) A Hatóság feladatait a Magyar Nemzeti Bank látja el.
- (2) Az engedélyezési eljárás során a Hatóság a kérelemmel összefüggő és rendelkezésre álló okiratokat és információkat gondosan mérlegeli, és meggyőződik arról, hogy az engedély kiadása nem ütközik jogszabályba. A Hatóság az engedélyezési eljárás során az egyes engedélyezési feltételek meglétét a helyszínen is megvizsgálhatja.
- (3) A Hatóság kikéri a másik EGT tagállam illetékes felügyeleti hatóságának véleményét, ha a szervezőként elismerést kérő zártkörűen működő részvénytársaság
- a) másik EGT tagállamban székhellyel rendelkező befektetési vállalkozás, hitelintézet vagy biztosító leányvállalata,
 - b) másik EGT tagállamban székhellyel rendelkező befektetési vállalkozás, hitelintézet vagy biztosító anyavállalatának leányvállalata, vagy

- c) ellenőrző befolyással rendelkező természetes vagy jogi személy tulajdonosa másik EGT tagállamban székhellyel rendelkező befektetési vállalkozásban, hitelintézetben vagy biztosítóban ellenőrző befolyással rendelkezik.

35. §

- (1) A közösség nyilvántartásba vételére irányuló eljárás esetén a Hatóság eljárásának időtartama 15 munkanap, nyilvántartásból törlésére irányuló eljárás esetén a Hatóság eljárásának időtartama 20 munkanap.
- (2) Engedélyezésre irányuló kérelem, illetve megszűnéssel kapcsolatos hatósági eljárás esetében az engedélyezésre irányadó határidő 3 hónap, azzal, hogy a Hatóság a kérelem beérkezésétől számított 30 napon belül kérhet hiánypótlást, ha a kérelem nem felel meg a jogszabályoknak.
- (3) A kérelmező a kérelmét a közösségek létrehozásával, működésével, megszűnésével kapcsolatos nyilvántartásba vételi, engedélyezési, törlési eljárások, valamint az e törvény szerinti engedélyezésére vonatkozó eljárás során köteles az e célra rendszeresített elektronikus úrlapon benyújtani.
- (4) A Hatóság az e törvényben meghatározott engedélyt feltételhez kötötten is megadhatja.
- (5) Az e törvény szerinti engedély iránti kérelmek tartalmára vonatkozó részletes szabályokat a törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet tartalmazza.
- (6) A Hatóságnak az e törvény szerinti eljárásaira a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MNB törvény) rendelkezéseit – az e törvényben meghatározott eltérésekkel – kell alkalmazni.

16. Engedély és nyilvántartásba vétel

36. §

- (1) A Hatóság engedélye szükséges a szervezőként való elismeréshez.
- (2) A szervezőként való elismerésre vonatkozó engedély a létrehozandó közösség tagjainak toborzására vonatkozó engedélyt is tartalmazza. A határozat érvényét veszti, ha a közösség létrejöttéhez szükséges kérelmet a határozat kézhezvételétől számított hat hónapon belül a szervező nem nyújtja be a Hatósághoz. A határidő elmulasztása miatt igazolásnak helye nincs.
- (3) A Hatóság a szervezőként való elismerés iránti kérelmet elutasítja, ha
- a kérelem nem felel meg a jogszabályi feltételeknek,
 - a rendelkezésre álló adatok alapján úgy ítéli meg, hogy a szervező átlátható és fenntartható működéséhez szükséges feltételei nem biztosítottak,
 - a szervező az engedélyezési eljárásban megtévesztő vagy valótlan adatot közöl,
 - a szervező nem felel meg a jegyzett tőkére, a társasági formára, a tulajdonlásra és az irányító testületekre vonatkozó törvényi követelményeknek,
 - a szervező képviselője devizakülföldi, és nincs kézbesítési megbízottja.

37. §

A Hatóság engedélye szükséges a szervező igazgatósági tagjainak és felügyelőbizottsági tagjainak megválasztásához vagy kinevezéséhez.

38. §

- (1) A közösség létrejöttéhez a Hatóság nyilvántartásba vétele szükséges. A nyilvántartásba vétel iránti kérelmet a szervező terjeszti elő.

- (2) A közösség létrejöttéhez szükséges nyilvántartásba vétel iránti kérelemhez mellékelni kell:
- a) a szervező nyilatkozatát arról, hogy a szervezőként való elismerésre vonatkozó engedély kiadása óta alapszabálya nem változott, vezető tisztségviselői személyében változás nem következett be,
 - b) a szükséges személyi és tárgyi feltételek meglétének igazolását,
 - c) az előzetes megállapodások egy példányát,
 - d) nyilatkozatot arról, hogy a jogszabályban meghatározott adatszolgáltatások teljesítésére felkészült, valamint az adatszolgáltatáshoz felhasznált számítógépes programok tesztfuttatási eredményeit,
 - e) a szervező gazdálkodási tervét, részletes számviteli rendszerének tervezetét,
 - f) a szervező panaszkezelési szabályzatát.

39. §

A Hatóság a közösség nyilvántartásba vétel iránti kérelmét elutasítja, ha

- a) a kérelem nem, vagy a hiánypótlást követően sem felel meg a jogszabályi feltételeknek,
- b) a kérelmező az engedélyezési eljárásban megtévesztő vagy valótlan adatot közöl, vagy
- c) a kérelmező képviselője devizakülföldi, és nincs kézbesítési megbízottja.

17. Az engedély visszavonása és visszaadása

40. §

A Hatóság a szervező engedélyét a közösség létrejöttéig visszavonhatja, ha

- a) az engedélyt a Hatóság megtévesztésével vagy más jogszabálysértő módon szerezték meg,
- b) a szervező törvény által tiltott tevékenységet folytat,
- c) olyan körülmény áll fenn, amely miatt a szervező működése súlyosan veszélyezteti vagy sérti a leendő tagok érdekeit, és általában arra lehet következtetni, hogy a szervező nem tud megfelelni a törvényi elvárásoknak.

41. §

(1) A Hatóság a közösség létrejöttét követően a szervező engedélyét visszavonhatja, és más szervezőt jelölhet ki, ha

- a) fennáll a veszélye annak, hogy a közösség nem tud eleget tenni kötelezettségeinek,
- b) a szervező vagy a közösség nem vitatott tartozását az esedékességét követő öt napon belül nem egyenlítette ki, és vagyona (eszközei) az ismert hitelezők követelésének kielégítésére sem nyújtana fedezetet,
- c) a szervező ellenőrzése során megállapított jogsértésre tekintettel indokolt.

(2) A Hatóság köteles a szervező engedélyét visszavonni és új szervezőt kijelölni, ha a bíróság elrendeli a szervező felszámolását vagy kényszertörlesztését.

42. §

A szervező a szervezőként való elismerésére vonatkozó engedélyét nem adhatja vissza, kivéve, ha egyidejűleg e törvény követelményeinek megfelelő új szervező szervezőként való elismerési kérelmet nyújt be, melyben vállalja az érintett közösséggel összefüggő feladatok átvételét. Ebben az esetben a 11. § e) pontja szerinti korlátozás nem alkalmazható.

18. Hatósági díj

43. §

- (1) A szervező a Hatóság részére a felügyeleti feladatok ellátásáért igazgatási szolgáltatási díjat fizet, amely alapdíj és évente megállapításra kerülő díjrészlet.
- (2) A szervező által fizetendő alapdíj összege évente kétszázézer forint.
- (3) A szervező által a Hatóság részére fizetendő díjrészlet éves mértéke a tagok által teljesített éves szervezési díj befizetések összegének 0,25 ezreléke.

19. A Hatóság eljárása

44. §

- (1) A Hatóság folyamatosan ellenőrzi, hogy a szervező megfelel-e az e törvényben meghatározott feltételeknek. A Hatóság ellenőrzési jogkörében – más államigazgatási szerv hatáskörébe tartozó előzetes kérdés tisztázása érdekében – a fogyasztóvédelmi hatóság, valamint az állami adóhatóság véleményét is megkérheti.
- (2) A Hatóság jogosult a szervező helyiségeibe belépni, vezető tisztségviselőitől és vezető állású munkavállalóitól felvilágosítást kérni, a közösség szervezésével és működtetésével kapcsolatos nyilvántartásokba betekinteni, azokról másolatot készíteni.
- (3) Ha a Hatóság megállapítja, hogy a szervező a tevékenységét jogosulatlanul vagy az e törvényben meghatározott rendelkezések megsértésével végzi, köteles a jogsértés megszüntetése és a felelősségre vonás érdekében minden szükséges intézkedést megtenni, illetve kezdeményezni.
- (4) A Hatóság a (3) bekezdés szerinti intézkedési jogkörében, az eset összes körülményeire – így különösen a jogsértés súlyára, a jogsértő állapot időtartamára, a jogsértő magatartás ismételt tanúsítására, valamint a jogsértéssel elért előnyre – tekintettel
 - a) kötelezheti a szervezőt, hogy megadott határidőn belül küszöbölje ki a jogsértést, illetve tevékenységét a jogszabályoknak megfelelően végezze,
 - b) 10 millió forintig terjedő bírságot állapíthat meg, vagy
 - c) határozatával visszavonhatja a szervező engedélyét.
- (5) A Hatóság a (4) bekezdésben meghatározott jogkövetkezményeket együttesen és – ha a Szervező a felhívásának határidőre nem tesz eleget – ismételten is alkalmazhatja.

45. §

A Hatóság által a közösséggel, illetve a szervezővel szemben alkalmazható intézkedésekre és szankciókra, azok közzétételére, a Hatóság közösséggel kapcsolatos nyilvántartásba vételi és a szervezővel kapcsolatos engedélyezési és nyilvántartásba vételi eljárás szabályaira, az ellenőrzési tevékenységére és felügyeletére, valamint a tagokkal szemben tanúsítandó magatartás, a tagok felé fennálló kötelezettségek ellenőrzésére az MNB törvény rendelkezéseit az e törvényben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

20. A Hatóság nyilvántartása

46. §

- (1) A Hatóság nyilvántartásba veszi a következő adatokat és az azokban bekövetkezett változásokat:
 - a) a szervező esetében:

- aa)* megnevezése, székhelye, cégjegyzékszama,
 - ab)* közzétételi helye,
 - ac)* alapításának időpontja, tevékenysége megkezdésének időpontja,
 - ad)* tevékenységi köre a TEÁOR (Gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozása) szerint,
 - ae)* jegyzett tőkéjének mértéke,
 - af)* a befolyásszerzés szempontjából engedély- vagy bejelentésköteles befolyással rendelkező személyek,
 - ag)* vezető állású személyei,
 - ah)* fióktelepe létesítésének időpontja és helye,
 - ai)* tevékenységi engedélye;
 - b)* a közösség esetében:
 - ba)* a közösség adószáma és nyilvántartási száma,
 - bb)* főtevékenysége a TEÁOR szerint,
 - bc)* a szervező társaság megnevezése, székhelye, cégbírósági nyilvántartási száma,
 - bd)* a könyvvizsgáló cég neve a jogi forma megjelölésével, székhelye, kamarai nyilvántartási száma, könyvvizsgáló természetes személy esetén a könyvvizsgáló neve, címe, kamarai nyilvántartási száma,
 - be)* közzétételi helye,
 - bf)* a nyilvántartásba vétel, nyilvántartásból való törlés időpontja.
- (2) A Hatóság (1) bekezdés szerinti nyilvántartása nyilvános. A Hatóság az (1) bekezdésben meghatározott adatokat a honlapján letölthető formában magyar és angol nyelven közzéteszi.
- (3) A Hatóság az e törvényben meghatározott feladatai ellátása érdekében
- a)* az (1) bekezdés *a)* pontjában meghatározott adatokat a szervező szervezőkénti működésének időtartama alatt, illetve azt követően 5 évig,
 - b)* az (1) bekezdés *b)* pontjában meghatározott adatokat a közösség működésének ideje alatt, illetve azt követően 5 évig jogosult kezelni.
- (4) A Hatóság a közösség nyilvántartásba vételi kérelmének elbírálása érdekében az (1) bekezdés *b)* pontjában foglalt, továbbá a közösség tagjainak a 18. § szerinti előzetes megállapodásban foglalt adatait a kérelem elbírálását követő 3. hónap végéig, de legkésőbb a kérelem elutasításával kapcsolatos jogorvoslati eljárás lezárásáig jogosult kezelni.
- (5) A közösség nyilvántartásba vétele iránti kérelem jóváhagyása esetén a Hatóság a közösség tagjainak a közösséggel kötött szerződésben foglalt adatait, valamint a 31. § szerinti szerződésben foglalt adatait a tag közösséggel fennálló jogviszonya fennállása alatt, valamint a jogviszony megszűnését követően két évig jogosult kezelni az e törvény szerinti feladatai ellátása céljából.

VII. Fejezet

21. Záró rendelkezések

47. §

- (1) Ez a törvény – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A 43. § a kihirdetést követő 40. napon lép hatályba.
- (3) Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy rendeletben határozza meg
 - a)* a Hatósághoz benyújtandó engedély iránti kérelmek tartalmi elemeit,
 - b)* a tagtoborzással összefüggő nyilvános felhívásra vonatkozó részletes szabályokat,
 - c)* a közösség működésének és gazdálkodásának részletes feltételeit,
 - d)* a közösség szabályzatainak kötelező tartalmi elemeit, közzétételének szabályait,

- e) a tag fizetőképességének vizsgálatára vonatkozó előírások részletes szabályait, a fizetőképességet befolyásoló körülmények meghatározását,
- f) a közösség könyvvezetésének és beszámoló készítésének sajátos szabályait,
- g) a szervező tevékenységére és gazdálkodására vonatkozó részletes szabályokat,
- h) a szervezőnek a tagok befizetéseinek kezelésével összefüggő részletes feladatait, a szervezőnek a tagok és a nyilvánosság felé fennálló tájékoztatási kötelezettségének részletes szabályait,
- i) a megelőlegezett tagi befizetésre történő kiválasztással, a kiválasztás lebonyolításával kapcsolatos részletszabályokat,
- j) a tag befizetési értékállandóságának biztosítására vonatkozó szabályokat,
- k) a hiányzó tagi befizetések megelőlegezésére irányuló szerződés megkötésével, a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésével és visszafizetésével kapcsolatos részletes szabályokat,
- l) az állami támogatás igénylésének, folyósításának, elszámolásának és a felhasználás ellenőrzésének, a nemteljesítés és az állami támogatás jogosulatlan igénybe vételének esetére szóló visszakövetelésének rendjét,
- m) a közösség megszűnési eljárásának részletes szabályait,
- n) a tag által a szervező részére fizetendő szervezési díj megállapításának részletes szabályait,
- o) a tartalék számításának és felhasználásának módját, megfizetésének részletes szabályait,
- p) a Hatóság felé történő adatszolgáltatás formáját, gyakoriságát és tartalmát.

VIII. Fejezet

22. Módosuló rendelkezések

48. §

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 2. pontja a következő 2.10. ponttal egészül ki:

(2. A lakáshoz kapcsolódóan adómentes:)

„2.10. a nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló törvény alapján a tag részére nyújtott valamennyi juttatás és azok hozama, valamint a tagot megillető állami támogatás összege.”

49. §

(1) A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban: Tao. tv.) 3. számú melléklet B) része a következő 24. ponttal egészül ki:

(B)

A vállalkozási tevékenység érdekében felmerülő egyes költségek, ráfordítások

A 8. § (1) bekezdés d) pontjának alkalmazásában a vállalkozási tevékenység érdekében felmerült költségek, ráfordításnak minősül különösen:)

„24. a nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló törvényben meghatározott, a szervező által képzett tartalékból a közösség számára teljesített kifizetés értéke.”

(2) A Tao. tv. 5. számú melléklete a következő 17. ponttal egészül ki:

(5. számú melléklet az 1996. évi LXXXI. törvényhez

A társasági adóalanyynak nem minősülő szervezetek)

„17. a nemzeti otthonteremtési közösségek.”

50. §

A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény 8. § (1) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában lakáscélú felhasználásnak minősül:)

„g) a nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló törvény szerinti, a tag által a közösségbe teljesítendő befizetés.”

Indokolás

Általános indokolás

Az Otthonteremtési Program céljaihoz igazodva a Kormány fontosnak tartja az új lakások értékesítése során egy hatékony, szigorú hatósági ellenőrzés mellett működő, azonos érdekeken alapuló közösség működéséhez szükséges jogszabályi keretek megalkotását. Jelen törvényjavaslat a Nemzeti Otthonteremtési Közösségek (NOK) jogállásának és működésének szabályait tartalmazza.

A cél a NOK, mint új jogintézmény bevezetésével az, hogy a lakáspiacon létrejőjenek olyan, garanciális szabályokkal működő, közösségi előfinanszírozáson alapuló közösségek, amelyekben a lakáshoz jutás közös célja érdekében természetes személyek csoportjai egy új formában működő közösségben vállalják a lakáshoz jutás folyamatával járó kötelezettségeket.

A NOK-ok létrehozásával a cél az, hogy a magánszemélyek által felhalmozott, és lakások vásárlására szánt megtakarítások befektetésével új lakások kerüljenek magyar családok tulajdonába. Ennek eredményeként a lakossági megtakarítások új építésű lakások vásárlására történő fordításával biztosítható, hogy azok a lakás piac fellendítését is szolgálják.

A NOK jogi személy, amely a Magyar Nemzeti Bank, mint ellenőrző hatóság általi nyilvántartásba vétellel jön létre. A tervezett szabályozás alapja egy közösségi finanszírozási modell, mely szerint azok a természetes személyek, akik új építésű lakást kívánnak vásárolni, egy NOK-hoz csatlakozhatnak, annak tagjai lehetnek. A NOK működését egy szervező biztosítja, aki kezeli a NOK tagok befizetését, és kizárólag lakásvásárlásra használja fel azokat.

A törvényjavaslat alapvető célja új sui generis jogi személy létrehozása a lakáscélú előtakarékosság ösztönzése, valamint a lakásfinanszírozáshoz rendelkezésre álló források kiszélesítése céljából. A lakáscélú megtakarítás és a hozzá kapcsolódó forráskihelyezés biztonságos keretek között történő folytatásának érdekében elengedhetetlen a lakásvásárlók előtakarékosság címén befizetett összegek, mint elkülönített vagyontömeg lakáscélú felhasználása érdekében létrehozott közösségek alapításának, működésének és ellenőrzésének törvény keretében történő szabályozása. A törvény határozza meg az állami támogatás igénybevételének feltételeit is.

A szabályozás célja, hogy megalapozza a lakáselőtakarékossági tevékenységre specializálódott, zárt rendszerben, elkülönített vagyontömeg hosszú távú, stabil működését.

A törvényjavaslat védelmet kíván nyújtani a közösségbe befizető tagok részére. Részletesen szabályozza ennek érdekében a közösség és a tag között létrejött szerződés legfontosabb szabályait, valamint azokat az elemeket, amelyeket az általános szerződési feltételeknek tartalmazniuk kell.

A törvényjavaslat zárt rendszerben működő előtakarékossági formát szabályoz. A tagsági szerződés keretében a tag arra vállal kötelezettséget, hogy egy általa meghatározott összeget előre meghatározott rendszerességgel befizet a NOK részére. A NOK pedig a takarékoskodó tagja által elhelyezett összeg függvényében, az általános szerződési feltételekben meghatározottak teljesülése esetén a hiányzó tagi befizetést megelőlegezi a tagnak. A konstrukció nagy előnye az, hogy a tag előre tudja, hogy milyen összeghez juthat hozzá a megtakarítási szakasz végén.

A törvényjavaslat más országokhoz hasonlóan támogatást nyújt a lakáscélú megtakarítónak. A támogatásnál a figyelembe vett lakáscélú felhasználások köre kizárólag új lakás vásárlására használható fel.

A NOK bevezetésével megvalósuló közösségi előfinanszírozás működésének számos előnyös hatása lehet Magyarországon:

- 1) Lehetővé teszi a jelenlegi előtakarékossági konstrukciónál a hitelnyújtáshoz kapcsolódó támogatás kiváltását.
- 2) Az új lakásvásárlás támogatása révén a lakásmobilitást élénkíti.
- 3) A saját kezdeményezést ösztönzi.
- 4) Egységes rendszer kialakulását biztosítja a szervezett lakáscélú megtakarítások területén.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti, hogy tárgyi hatálya azokra a magánjogi alapon szerveződő közösségekre terjed ki, melyek célja, hogy tagjait közösségi finanszírozással megvalósuló forrás biztosításával új lakóingatlanhoz juttassa. Kiterjed továbbá a törvényjavaslat hatálya ezen közösségek tevékenységének engedélyezési és nyilvántartási, felügyeleti és ellenőrzési, továbbá fogyasztóvédelmi feladatokkal kapcsolatos eljárására kijelölt ellenőrző hatóság tevékenységére, a hatósági feladatokra.

A törvényjavaslat meghatározza az új lakóingatlan fogalmát is, amely igazodik a családi otthonteremtési kedvezményről szóló kormányrendeletben meghatározott fogalomhoz.

A törvényjavaslat meghatározza a közösség működését biztosító és vagyonát kezelő szervezet fogalmát. Ennek alapján a 10. § (1) bekezdésében meghatározott feltételeknek eleget téve bárki alapíthat közösséget működtető szervezői gazdálkodó szervezetet.

A törvényjavaslat a fentieken túl meghatározza azokat a feltételeket is, amelyek fennállása esetén a közösség vagyonát kezelő szervezet megbízható szervezőnek minősül. A megbízható szervező fogalmának bevezetését az indokolja, hogy az állami támogatás nyújtása biztonságos működés terén már bizonyított és az általánosnál szigorúbb feltételeknek megfelelő szervező által működtetett közösség keretein belül történhessen.

A 2. §-hoz

A § meghatározza a közösség legfontosabb szabályait, továbbá elhelyezi a közösséget a jogalanyok között. A közösség olyan vagyonösszesség, amely bár tagokkal rendelkezik, a közösség nem a tagok által kialakított működés mentén végzi tevékenységét, hanem a szervező által meghatározott szabályzatok alapján, a szervező irányítása mellett.

A közösség alapítása nyílt, vagyis a közösségbe tagként – a felhívásban foglaltaknak való megfelelés esetén – bárki beléphet.

A közösség létrehozását a szervező kezdeményezi, és a szervező jár el mindazokban az ügyekben, amelyek a közösség létrehozásához szükségesek. Ahhoz, hogy a szervező a közösség létrehozását megkezdhesse, az MNB (mint felügyelő, ellenőrző Hatóság) engedélyét kell kérnie. Ezen engedély birtokában kezdheti meg a tagok toborzását, és köthet a tagokkal előzetes megállapodást. Ha a toborzás sikeres volt, vagyis az alapításhoz szükséges számú személy kötött megállapodást és a közösség működéséhez szükséges anyagi és tárgyi feltételek is rendelkezésre állnak, a Hatóság a közösséget nyilvántartásba veszi. A nyilvántartásba vételt követően kerülhet sor a tagsági megállapodások megkötésére.

A törvényjavaslat kimondja, hogy a közösség jogi személy, vagyis jogai és kötelezettségei lehetnek. Jogképessége – jogi személy mivolta alapján – kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet.

A törvényjavaslat taxatív felsorolással határozza meg azokat a tevékenységeket, amit a közösség végezhet. Ebből következően a közösség semmilyen további tevékenységet – még kiegészítő

jelleggel – sem végezhet. A közösség előre meghatározott időtartamra jön létre, és ezen idő alatt szervezeti átalakításon nem mehet át, más közösséggel nem egyesülhet, és nem válhat szét.

A törvényjavaslat egyik fontos szervezeti szabálya, hogy a közösséggel kapcsolatos minden döntés meghozatalára a szervező jogosult, ő végzi a közösség működtetését is. Ebből következően a közösség önálló legfőbb szervvel és ügyvezető szervvel nem rendelkezik, hanem az alapítói és az ügyvezetési feladatok és hatáskörök is a szervezőnél jelennek meg. A közösség ügyvezetési feladatait a szervező ügyvezetése látja el. A közösség tehát olyan sajátos jogi személy, amelynél a szervező az alapítói jogkör és az ügyvezetői jogkör gyakorlója is egyben, azonban a feladatok és az ellenőrzés megosztása érdekében a szervező, mint jogi személy, saját ügyvezetését is ellátó személyeket jelöli ki a közösség ügyvezetési feladatainak ellátására.

A 3. §-hoz

A közösség a 2. § (3) bekezdés rendelkezése szerint a Hatóság nyilvántartásából való törléssel szűnik meg. A törlést megelőzően azonban vagyoni viszonyai lezárására vonatkozó megszűnési eljárást kell lefolytatni. A törvényjavaslat a megszűnési eljárás szabályait végrehajtási rendeletre utalja, vagyis nem alkalmazza a jelenleg ismert (például a cégekre vonatkozó végelszámolás) eljárások egyikét sem, hanem sajátos, önálló eljárást kíván meghatározni.

A törvényjavaslat a közösség megszüntetésével összefüggésben két fontos szabályt rögzít. Egyrészt, hogyha a megszűnési elszámolások során a tagok befizetéseiből eredő vagyont mutatható ki, vagyis többlet keletkezik, e vagyont a tagok között olyan arányban kell felosztani, amilyen arányban a közösség vagyonához hozzájárultak. A másik fontos szabály, hogy a törvényjavaslat a szervező ügyvezetésének fokozott gondosságára hívja fel a figyelmet, amikor az ún. *wrongful-trading* szabály alkalmazásával a tagnak lehetőséget biztosít arra, hogy fellépjen az ügyvezetéssel szemben, ha a megszűnési kielégítetlen követelése maradt, és annak oka az, hogy az ügyvezetés nem a közösség érdekeinek szem előtt tartásával járt el. E felelősség körében a közösség, mint a tagok összességének érdeke jelenik meg.

Garanciális szabályként rögzíti a törvényjavaslat azt, hogy a megszűnési eljárás lefolytatásának feltétele, hogy a közösség tagjai a vállalt fizetési kötelezettségnek eleget tettek. Amennyiben tehát a közösségnek kielégítetlen követelése maradt fenn valamelyik közösségi taggal szemben, mindaddig nem kerülhet sor a megszűnési eljárásra, amíg a közösség a követelését nem érvényesíti.

A 4. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza a közösség működésének célját. A közösség létrehozásának célja, hogy tagjainak hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés (megelőlegezés) megkötése keretében segítséget nyújtson új építésű lakás megvásárlására, amelynek előzetes feltétele, hogy a tag a szerződésben vállalt előzetes befizetését (önrész) teljesítse, illetve, hogy ő legyen a közösség szabályai szerint az kiválasztott tag, akinek a lakásvásárlását a közösség segíti. A törvényjavaslat kifejezetten rögzíti, hogy ha a feltételek fennállnak, vagyis elegendő pénzeszköze van a közösségnek, kiválasztási eljárásra kerül sor. A kiválasztás egyes elemeiről – figyelemmel annak fontosságára – maga a törvényjavaslat is rendelkezik, felhatalmazást ad végrehajtási szabályok megalkotására, továbbá a közösségnek a kiválasztás részletes szabályairól szabályzattal is rendelkeznie kell.

Fontos garanciális szabály, hogy a közösség a tagjai számára a megelőlegezésen túl csak jogszabályban meghatározott esetekben teljesíthet kifizetést. A szabállyal összefüggésben szükséges utalni a törvényjavaslat 9. §-ára, mely szerint a közösség által befektetett szabad

pénzeszközök hozamát a tagok között kell felosztani. Fentiekén túl a tag sem kamatot, sem egyéb nyereséget stb. nem realizál a közösség fennállása alatt, ide nem értve a megszüntetés esetére szóló rendelkezést.

Az 5. §-hoz

Figyelemmel a kötött tevékenységre, a közösségnek csak meghatározott forrásból lehet bevétele. A tagok befizetései az elsődlegesek, másodlagos a szervező által képzett tartalékból teljesített befizetések, a további közösségi bevételek pedig a közösség befektetései és azok hozamai lehetnek.

A 6. §-hoz

Az (1) bekezdés garanciális szabályt rögzít. Ennek központi eleme, hogy a közösség a működése során a tagok összességének érdekei szem előtt tartásával jár el. Vagyis a működés egyik alapeleme, hogy a tag érdeke mindig csak másodlagos a tagok összérdekével szemben. A működés egyik garanciájaként a törvényjavaslat könyvvizsgáló alkalmazását írja elő.

A törvényjavaslat megjelöli azokat a szabályzatokat, amelyek a közösség működését határozzák meg. További garanciális rendelkezés, hogy a közösség működési rendjére vonatkozó szabályzatot és módosításait az MNB hagyja jóvá. Természetesen a közösség a törvényjavaslatban felsoroltakon kívül további szabályzatokat is rendszeresíthet.

A 7. §-hoz

A törvényjavaslat értelmében a szervező ügyvezetése (igazgatósága) a szervező, mint gazdasági társaság ügyvezetési feladatai mellett a közösség ügyvezetési feladatait is ellátja. A szervező és az ügyvezetés közötti feladatmegosztás egyértelműsítése érdekében a törvényjavaslat meghatározza azokat a feladatköröket, amelyet a szervező ügyvezetése a közösség ügyvezető szerveként ellát.

A 8. §-hoz

A törvényjavaslat a közösség működésének kockázatát kívánja mérsékelni, illetve a zárt rendszerben történő működést kívánja biztosítani.

A törvényjavaslat előírja, hogy ha a tagok által teljesített rendszeres és rendkívüli befizetések összege megengedi, akkor pótlólagos kiválasztást is lehessen tartani. A kiválasztás gyakoriságát egyebekben a törvény felhatalmazása alapján kiadott végrehajtási rendelet fogja szabályozni.

A 9. §-hoz

A törvényjavaslat előírja a közösség szabad eszközeinek befektetési lehetőséget, és annak módját. Amennyiben a szabad eszközöket a közösség be kívánja fektetni, abban az esetben a befektetések biztonsága és kellő likviditása érdekében a szabad eszközöket magyar vagy EGT országbeli állampapírban kell tartani. A befektetés hozamát a törvényjavaslat alapján a tagok között kell felosztani befizetések arányában.

A törvényjavaslat előírja, hogy a közösség tagjainak nyújtott megelőlegezett tagi befizetések biztonságát megfelelő garanciákkal kell erősíteni. Ez lehet jelzálogjog kikötése, illetve más biztosíték is.

A 10-11. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza a szervező szervezeti formáját és számos speciális előírást rögzít meghatározva a szervező gazdasági társaság alapításához és a már működő gazdasági társaság szervezőként való továbbműködéséhez kapcsolódó szabályokat. A szervező kizárólag zártkörűen működő részvénytársaság lehet, amely a szervezői minőségének ideje alatt nem alakulhat át, nem válhat szét, és más jogi személlyel sem egyesülhet. A törvényjavaslat biztosítja, hogy a szervező kockázatot hordozó szervezeti, befektetési döntéseket ne hozhasson, így tilt egyes befolyásszerzéseket, külföldi befektetéseket, alapításokat.

Annak érdekében, hogy a közösség működése körében csak a tagokkal kapcsolatos feladatok legyenek, a törvényjavaslat előírja, hogy a működéshez szükséges szerződéseket (közmű, munkaszerződések, stb.) a szervező saját nevében köti meg, és a forrásokat is ő biztosítja.

A javaslat rögzíti a könyvvizsgálatra vonatkozó rendelkezéseket is. A könyvvizsgálónak a közösség és a szervező esetében a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvényben és az egyéb jogszabályban foglalt kötelezettségeiken túlmenően az e §-ban leírtaknak is eleget kell tenniük. A szakmai többletkövetelmények és az összeférhetlenség általánostól eltérő szabályozását a lakásvásárlási közösség, illetve a szervező pénzügyi piacot érintő működése indokolja.

Külön bekezdésben írja elő a szervező számára a törvényjavaslat azt, hogy a szervező a közösség működtetésével kapcsolatban köteles honlapot működtetni, ezzel is biztosítva a közösség tagjainak megfelelő és nyilvános tájékoztatását.

A 12. §-hoz

A § a 2. § (7) bekezdéséhez tapadó szabály. A § példalódzó jelleggel megjeleníti azokat a releváns feladatokat, amelyeket a szervezőnek a közösség működése során el kell látnia. A felsorolt feladatokon túl azonban számos olyan irányítási, működtetési feladat is felmerülhet, amely a 2. § (7) bekezdéséből következik.

A 13-14. §-hoz

A közösség akkor tudja a törvényi célt beteljesíteni, ha a működése nem túlbürokratizált, és működési költségei nem indokolatlanul magasak. Ugyanakkor a törvényjavaslatnak biztosítania kell azt is, hogy a tagok pénzeszközeinek kezelését, a közösség tevékenységének tervezését, irányítását olyan személyek végezzék, akik egyrészt kellő szakértelemmel rendelkeznek, másrészt érdemesek arra, hogy a tagok bizalmát élvezzék. Erre figyelemmel a törvényjavaslat meghatározza a szervező ügyvezetését, ezzel a közösség operatív irányítását végző személyek szakmai kompetencia minimumát, továbbá a kizáró okokat.

A 15. §-hoz

A törvényjavaslat sajátos összeférhetlenségi szabályokat is meghatároz. E szerint a közösség tagja nem lehet a szervező részvényese, vezető tisztségviselője, felügyelőbizottságának tagja, a könyvvizsgálatot végző természetes személy, valamint ezen személyek közeli hozzátartozója. E rendelkezés a közösség létrehozásakor megfelelően alkalmazható és betartandó.

Garanciális előírás, hogy a szervező a közösség számviteli beszámolóját benyújtja a Hatóságnak, továbbá az, hogy a közösség működéséről éves jelentést készít, amelyet szintén megküld a Hatóságnak. Garanciális szabály az is, hogy a tagok megismerhetik a közösség működését,

gazdálkodását, vagyis a tájékoztatást a szervező biztosítani köteles, a honlapján történő közzététellel.

A 16. §-hoz

A közösség biztonságos működésének további biztosítéka, hogy a szervező köteles közösségenként tartalékot képezni, amely tartalékot a szervező a közösségi tagok nemteljesítésének esetére a közösség vagyonában keletkező hiány pótlására köteles felhasználni a működés biztosítása érdekében. A tartalék nem a normál működés, fenntartás költségeinek fedezését szolgálja, hanem a közösség alaptevékenységének (pl. megelőlegezés) kiegyensúlyozott ellátását segíti elő. A tartalékkal kapcsolatos további részletes szabályozást a törvényjavaslat végrehajtási rendeletre utalja.

A 17. §-hoz

A közösség meghatározott személyi kör, azaz új lakást vásárolni szándékozók számára, azok ingatlanhoz juttatása érdekében létrehozott vagyonszössesség, amely működésével közvetten hozzájárul az új lakások piacának és az építőipar megerősödéséhez is.

A közösség a leendő tagokat nyilvánosan toborozza, bárki számára megismerhető nyilvános felhívást tesz közzé. A felhívás közzétételével, megjelenésével és további tartalmi elemeivel kapcsolatos részletszabályokat végrehajtási rendelet állapítja meg. A felhívásban megjelölt időben, helyen és módon csatlakozási szándékát bárki bejelentheti a közösség számára, aki új lakást kíván vásárolni, csatlakozási szándékát kinyilvánítja és ennek megerősítésképpen vállalja, hogy a szervezővel a csatlakozás érdekében előzetes megállapodást köt.

A felhívásnak a csatlakozáshoz szükséges legfontosabb feltételeket, így a közösségre vonatkozó legfontosabb információkat, a tagi létszám korlátját, a jelentkezési határidőt tartalmaznia kell.

A 18. §-hoz

A tag csatlakozási szándékának megerősítéseként a tag a szervezővel előzetes megállapodást köt. A megállapodás tartalmi elemeit a törvényjavaslat részletesen meghatározza, azok főként a tag kötelezettségvállalásával állnak összefüggésben. A csatlakozás egyik feltétele, hogy a csatlakozni kívánó személy regisztrációs díjat köteles megfizetni. Fontos megemlíteni, hogy a már megfizetett regisztrációs díj a csatlakozni kívánó személynek visszajár, ha a közösség megalapítása nem jár sikerrel, nyilvántartásba vételére nem kerül sor.

A 19. §-hoz

Amennyiben a közösség alapítása sikeres és azt a Hatóság a nyilvántartásába bejegyzzi, az előzetes megállapodást kötő személyi körrel a nyilvántartásba vételt követő 15 napon belül a szervező felveszi a kapcsolatot a tagsági szerződés megkötése érdekében. A szerződést a nyilvántartásba vételt követő 60 napon belül meg kell kötnie a feleknek. Amennyiben a leendő tag részéről hiúsul meg a szerződés létrejötte, elveszíti a befizetett regisztrációs díját. Ha a szerződés-kötés a közösség vagy a szervező érdekkörében felmerülő, vagy a felek érdekkörén kívül eső ok miatt hiúsul meg, a regisztrációs díj összege visszajár.

A 20. §-hoz

A törvényjavaslat a §-ban elsőként azt határozza meg, hogy melyek azok a személyek, akik jogosultak lesznek tagsági szerződést kötni. Fontos ismérv, hogy tagsági szerződés alanyai csak az előzetes megállapodást kötő – azaz olyan új lakást vásárolni kívánó és ezzel összefüggésben csatlakozási szándékukat már egyszer kinyilvánító – személyek lehetnek, akik vállalják a tagsági szerződés által meghatározott kötelezettségek teljesítését. Ennek érdekében fizetőképességi felmérésnek kell magát alávetnie, befizetés teljesítését, továbbá hitelfedezeti életbiztosítás és vagyonbiztosítási szerződés megkötését kell vállalnia, és adatai kezeléséhez hozzá kell járulnia. A leendő tagnak a szerződés megkötése előtt tisztában kell lennie azzal, hogy a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés megkötésére való jogosultságot kiválasztása útján nyeri el.

A tagsági szerződés hosszú távon határozza meg a tagok és a közösség egymáshoz való viszonyát. A tagsági szerződés célja, hogy a tag az előtakarékosági befizetései által a törvényben foglalt feltételek teljesülése esetén új lakás vásárlása céljából megelőlegezett befizetéshez jusson. A tagsági szerződést természetesen írásba kell foglalni. A törvényjavaslat kötelező erejű szabályozást tartalmaz a tagsági szerződés elemeire, az attól eltérő megállapodásra a szerződő feleknek nincs lehetőségük.

A 21. §-hoz

A tagsági szerződés időtartama a közösség működési időtartamához igazodik. A tagsági szerződés egyik legfontosabb eleme, hogy megjelölje a vásárolni kívánt lakóingatlan értékének felső határát. A törvényjavaslat orientálja a tagot ennek meghatározása során, az érték alsó határaként 10 millió forintot, felső határaként pedig 40 millió forintot állapít meg. A tag által meghatározott értéket a tagsági szerződés fennállása alatt növelni nem lehet, csökkenteni pedig csak abban az esetben, ha a szervező a tag vagyoni helyzetére tekintettel fizetési könnyítést engedélyez.

A törvényjavaslat lehetőséget biztosít arra is, hogy a tag a tagsági szerződésben meghatározottnál magasabb értékű lakóingatlant vásároljon, ha a különbözet fedezetéül szolgáló önrész az adásvételi szerződés megkötésekor egyösszegben a tag rendelkezésére áll.

A 22. §-hoz

A § a tag jogait és kötelezettségeit határozza meg. E szerint a tag köteles a szerződés alapján előtakarékosági befizetést és szervezési díjfizetést is teljesíteni, mindemellett amennyiben kiválasztásra kerül és jogosulttá válik a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés megkötésére, meg kell tennie az őt érintő szükséges lépéseket az ingatlan megvásárlása érdekében. A tag jogosultsági körét illetően fontos kiemelni, hogy a tagnak lehetősége van egyéb előtakarékosági befizetésekre is, amely nyilvánvalóan növeli annak esélyét, hogy az azt teljesítő tag hamarabb kiválasztásra kerüljön és a lakásvásárláshoz hiányzó tagi befizetés megelőlegezése érdekében szerződést köthessen.

A 23. §-hoz

A tag a tagsági szerződés alapján köteles a szerződésben meghatározott értékhatárhoz igazodóan a közösség számára rendszeres befizetést teljesíteni. Ezen felül a tagnak lehetősége van további – nyilvánvalóan anyagi lehetőségéhez igazodó –, általa meghatározott összegű befizetést is teljesíteni (rendkívüli befizetés). A 4. §-sal összhangban ismételten fontos megjegyezni, hogy a befizetések után a tag kamatra nem válik jogosulttá.

A 24. §-hoz

A tag a közösségen túl a szervező felé is fizetési kötelezettség teljesítésével tartozik. A szervező számára szervezési díjat fizet, amelynek alapja szintén a tag által megjelölt ingatlanérték. A díjfizetési egyenlegéről a tagnak legalább évente írásban tájékoztatást kell kapnia.

A 25. §-hoz

Amennyiben a tag anyagi körülményeiben bekövetkezett kedvezőtlen változás következtében fizetési kötelezettségeinek nem tud, vagy várhatóan nem tud eleget tenni, a szervező a tag fizetési kötelezettségét csökkentheti. A tag fizetési kötelezettségének csökkentésére lehetőség van a tag kezdeményezésére is. Ennek feltétele, hogy a tag ismételten fizetőképességre irányuló felmérésnek vesse alá magát. Ebben az esetben a tagsági szerződésben meghatározott, a tag által megvásárolni kívánt új lakóingatlan szerződéses értéke is arányosan csökkentésre kerül, amelyet abban az esetben sem lehet később felemelni, ha a tag anyagi helyzetében a csökkentés után kedvező változás áll be, és ismételten magasabb összegű befizetéseket tudna teljesíteni. Ezzel a rendelkezéssel a javaslat a befizetések tervezhetőségének követelményét kívánja erősíteni.

A fizetési könnyítésre csak abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a tag még nem kötötte meg a vásárolni kívánt lakásra az adásvételi szerződést.

Amennyiben a szervező a tag anyagi körülményeiben bekövetkezett kedvezőtlen változást a befizetések szerződésszerű elmaradása útján észleli, a tag részére javaslatot tesz a befizetések csökkentésére, ennek során javaslatot tesz a csökkentés összegére is. Ha ezt a mérsékelt díjfizetést a tag nem vállalja, vagy egyébiránt a tag három egymást követő hónapon keresztül nem a szerződésben foglalt feltételek szerint teljesíti fizetési kötelezettségét, a szervező a tag tagsági jogviszonyát megszüntetheti. A törvényjavaslat a tagot érdekeltté teszi a díjfizetésben, a csökkentett díjfizetésben, ugyanis a tag a tagsági jogviszonyának megszüntetése estén a már teljesített befizetéseihez a törvényjavaslat által előírt általános előírás alapján nem azonnal, hanem csak a közösség megszűnését követően juthat hozzá.

A törvényjavaslat alapján a már lakóingatlanhoz jutott közösségi taggal szembeni követelések minél gyorsabban történő érvényesítésének biztosítása érdekében a magáncsődrről szóló törvény rendelkezéseit nem kell alkalmazni. Hasonló okból rendelkezik a törvényjavaslat arról is, hogy a már lakóingatlanhoz jutott taggal szembeni végrehajtási eljárás során nem érvényesül a bírósági végrehajtásról szóló törvény szerinti kilakoltatási moratórium sem.

A 26. §-hoz

A törvényjavaslat célja, hogy a csatlakozott és a tagsági szerződésbe belépő tagok érdekelték legyenek a tagsági jogosultságuk fenntartásában és a szerződésszerű teljesítésben. A törvényjavaslat lehetőséget ad a tag közösségből való kilépésére, a kilépett tag azonban a teljesített befizetéseihez nem azonnal jut hozzá. A kilépés tehát lehet önkéntes, de adódhat a tagi minőség szervező által való megszüntetéséből is, a tag szerződésszerű teljesítésének elmaradásának okán. A törvényjavaslat értelmében a kilépett tag a kilépést követően csak a közösség megszűnése után juthat hozzá befizetéseihez.

A 27. §-hoz

A törvényjavaslat megteremti a tagsági jogviszony átruházásának lehetőségét. A tagsági jogot csak olyan természetes személyek részére lehet átruházni, akik értelemszerűen vállalják az átruházót megillető jogokat és kötelezettségeket. Az átruházó a leendő tag és a szervező a szerződés tartalmi elemeiben az e törvényben foglaltak alapján szabadon állapodnak meg. A tagsági jogviszony átruházására csak a szervező engedélyével nyílik lehetőség.

A 28. §-hoz

A tagsági szerződésben a tag halála esetére maga helyett kedvezményezettet jelölhet meg, aki az elhunyt tag jogutódjává válik, ha megfelel a jogszabályban, valamint a tagsági szerződésben meghatározott feltételeknek. Amennyiben nem kerül sor kedvezményezett kijelölésére, vagy a kedvezményezett nem kíván a közösség tagja lenni, a törvényjavaslat előírja a vele történő elszámolásra vonatkozó szabályokat. Kedvezményezett hiányában a befizetéseket nyilvántartó egyéni számla (a teljesített befizetések, amelyek után nem jár kamat) a hagyatéki leltár részét képezi.

Az örökösök számára lehetőséget biztosít a javaslat arra, hogy meghatározott feltételek esetén az örökhagyó által a közösségi tagságára tekintettel megvásárolt lakást elidegenítsék. Ehhez az örökösöknek megfelelő biztosítékot kell nyújtaniuk.

A 29. §-hoz

A tag hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés megkötésére való jogosultságát a közösség a tagok között rendszeres időközönként megtartandó nyilvános kiválasztás eredménye határozza meg.

A kiválasztási eljárást a szervező folytatja le. A kiválasztást megelőzően a szervező megvizsgálja a pénzügyi körülményeket és felméri azon szerződészerűen teljesítő tagokat, akik kiválasztására sor kerülhet. A kiválasztás módja a licit és a sorsolás, a szervező ezt a két formát akár egyszerre is alkalmazhatja.

A licit, mint kiválasztási mód feltétele, hogy a tag az általa megvásárolni kívánt lakás értékének 20 %-ánál magasabb előtakarékosági befizetést és ehhez igazodó szervezési díjfizetést teljesített és emellett valamennyi, a szerződés által meghatározott fizetési kötelezettségének eleget tett. A licitet megelőzően a szervező a fenti vizsgálaton túl a tagok által teljesített előtakarékosági befizetéseket veszi számba. A hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződés megkötésére az a tag válik jogosulttá, aki az általa megjelölt ingatlan értékhatárhoz viszonyítottan a legmagasabb összegben teljesített befizetést. Ha több tag is azonos összegben teljesített előtakarékosági befizetést, köztük a szervező sorsolással választja ki a tagi hiányzó befizetések megelőlegezéséről szóló szerződés megkötésére jogosultat.

A kiválasztás körülményeit a szervező saját honlapján nyilvánosságra hozza, az érintett tagokat közvetlenül is értesíti.

A kiválasztás nyilvános, biztosítja az érintett tagok esélyegyenlőségét. A kiválasztást közjegyző felügyelete mellett kell lebonyolítani, garantálva ezzel a kiválasztás jogszerűségét. A kiválasztásról készült jegyzőkönyvet a Hatóságnak be kell mutatni. A kiválasztás részletszabályait végrehajtási rendelet határozza meg.

A 30. §-hoz

A tag kiválasztását követően jogosulttá válik a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésének igénybevételére. A megelőlegezés oly módon történik, hogy a közösség fizeti meg a lakásvásárló tag nevében a vételárat, amely tartalmazza a tag korábbi befizetéseit, a megelőlegezés, valamint az állami támogatás összegét is.

A fenti konstrukció érdekében az adásvételi szerződéssel összefüggésben rögzíteni szükséges bizonyos körülményeket, melyre a törvényjavaslat kitér.

A törvényjavaslat – kapcsolódván az otthoneremtési program többi eleméhez – rögzíti, hogy a közösség segítségével történő lakásvásárláshoz (ha az igénylés feltételei egyébként fennállnak) a közösség tagja családi otthoneremtési kedvezményt, vagy otthoneremtési kamattámogatással érintett kölcsönt vegyen igénybe.

A 31. §-hoz

A tag kiválasztását követően, ha a tag kiválasztotta a számára megfelelő új lakást, a tag a közösséggel megkötí a hiányzó tagi befizetés megelőlegezéséről szóló szerződést.

A hiányzó tagi befizetés megelőlegezésre irányuló szerződés alapvető tartalmát is meghatározza a törvényjavaslat azzal, hogy a szerződésre vonatkozó részletszabályokat kormányrendelet, valamint ezen túlmenően a közösség szabályzata tartalmazza.

A megelőlegezés nyújtásának feltétele – hasonlóan a kiválasztás feltételrendszeréhez – az, hogy a tagnak egy minimális befizetést teljesítenie kell, valamint szerződéses kötelezettségeit (mint például a rendszeres befizetés teljesítése a közösség számára, valamint a szervezőnek fizetendő díj megfizetése) szerződészerűen teljesíti.

A törvényjavaslat szerint a megelőlegezett tagi befizetést a közösség kamatmentesen nyújtja a tag számára, forintban, és kezelési vagy egyéb költséget a közösség nem számít fel. A megelőlegezett tagi befizetés összege a tag által a tagsági szerződésben megjelölt értékhez igazodik.

A szerződésre vonatkozóan a közösség általános szerződési feltételeket határoz meg, melyet szabályzata is rögzít. A törvényjavaslat ezen felül rögzíti a szerződés minimális tartalmi elemeit. A megelőlegezés nyújtásakor a szerződés biztosítékként a közösség zálogjogot alapít az ingatlanon.

A törvényjavaslat rögzíti azt a követelményt, hogy mind a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésére irányuló szerződést, mind pedig a megelőlegezett tagi befizetés összegét biztosító zálog- vagy kezességi szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni.

A 32. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti, hogy a tag felajánlhatja a szervezőnek a saját tulajdonában álló lakóingatlanát annak érdekében, hogy az új lakás vásárlásakor az a tag fizetési kötelezettségét csökkentse. Fontos szabályként rögzíti a törvényjavaslat, hogy a tag a beszámított lakásának ellenértékét csak annak a lakásnak a vásárlására használhatja fel, amelyre tekintettel belépett a közösségbe.

A 33. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti, hogy a tag a Kormány rendeletében meghatározott feltételek esetén az új lakóingatlan vásárlásával összefüggésben állami támogatásra jogosult.

Az állami támogatások folyósítása esetében garanciális elemként érvényesül az a szabály, hogy csak az a tag kaphat állami támogatást, aki megbízható szervező által működtetett közösséghez csatlakozik. Ezzel a törvényjavaslat szervezeti oldalról erősebb garanciákat állít az állami támogatás kifizetésének folyamatába.

A törvényjavaslat kizárja a kettős állami támogatás lehetőségét annak kimondásával, hogy az államilag támogatott betétnek a közösségbe történő befizetése után a tag a betét összegére vonatkozóan nem veheti igénybe az állami támogatást.

Az állami támogatásra való jogosultság fennállásának feltételeit, annak összegét, valamint lehívásának módját és a felhasználás ellenőrzését végrehajtási rendelet tartalmazza.

A 34. §-hoz

A törvényjavaslat mérlegelési jogkört biztosít a Hatóság számára. A törvényjavaslat arra is feljogosítja a Hatóságot, hogy az engedélyezési eljárás során a kérelmezőnél helyszíni vizsgálatot folytasson le annak érdekében, hogy meggyőződhessen az engedélykérelemben foglalt információk valóságtartalmáról, vagy arról, hogy a kérelmező képes-e az általa folytatott tevékenység végzésére. A biztonságos működés és a megfelelő információk beszerzése érdekében az engedélyező hatóság és felügyeleti szerv a külföldi hatóságokkal való együttműködés keretében jogosult megszerezni az EGT tagállam rendelkezésére álló, az engedély megadásához szükséges információkat.

A 35. §-hoz

A törvényjavaslat a Hatóság eljárásának határidejére tartalmaz a Ket. általános szabályaitól eltérő előírásokat, valamint előírja, hogy a kérelmező a kérelmét mely meghatározott esetekben köteles az e célra rendszeresített elektronikus űrlapon benyújtani.

A törvényjavaslat lehetőséget biztosít a Hatóság számára, hogy a működési engedélyt feltételhez kötötten adja meg.

A törvényjavaslat rögzíti, hogy az engedély iránti kérelmekre vonatkozó részletes szabályokat kormányrendelet tartalmazza.

A törvényjavaslat rögzíti, hogy a Hatóság eljárására az MNB törvényt háttérjogszabályként kell alkalmazni.

A 36-37. §-hoz

A Hatóság engedélye szükséges a lakásvásárlási közösség tagjai által teljesítendő előtakarékosági befizetések kezelőjének szervezőként való elismeréshez, továbbá a szervező igazgatósági tagjainak és felügyelő bizottsági tagjainak megválasztásához vagy kinevezéséhez. A szervezőként való elismerésre vonatkozó engedély magában foglalja a közösség leendő tagjainak nyilvános felhívás útján történő toborzására való jogosultságot. A szervezőként való elismerést engedélyező határozat érvényét veszti, ha a közösség létrejöttéhez szükséges kérelmet a határozat kézhezvételétől számított hat hónapon belül a kérelmező nem nyújtja be a Hatóságnak. A határidő jogvesztő,

igazolási kérelemnek nincs helye. Ilyen esetben a kérelmezőnek új szervezői engedélykérelmet kell benyújtania. A törvényjavaslat meghatározza azokat az okokat, amelyek fennállása esetén a Hatóság a szervezőként való elismerés iránti kérelmet elutasítja.

A 38. §-hoz

A rendelkezések a közösség létrejöttéhez kapcsolódó általános szabályokat tartalmazzák. A közösség a Hatóság általi nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre és az abból való törléssel szűnik meg. A szervező a közösség képviselője, aki már a közösség nyilvántartásba történő bejegyzését megelőzően is eljárhat a közösség javára.

A § tartalmazza a közösség létrejöttéhez szükséges, a Hatóság számára benyújtandó mellékletek felsorolását.

A 39. §-hoz

A közösség nyilvántartásba vétele iránti kérelem elutasításának esetköreit határozza meg a törvényjavaslat, biztosítva ezzel azt, hogy csak a jogszabályi feltételeknek megfelelő közösségek működhessenek.

A 40-42. §-hoz

A Hatóságnak lehetőséget biztosít a törvényjavaslat arra, hogy a szervezőnek már kiadott engedélyt visszavonhassa. Ez rendkívül súlyos szankciós lehetőség a Hatóság számára, ezért a törvényjavaslat taxatíve rögzíti azokat a feltételeket, amikor erre sor kerülhet. Így elsősorban a közösség létrejöttéig akkor vonhatja vissza a szervező engedélyét, ha azt a Hatóság megtévesztésével vagy más jogszabálysértő eszközzel szerezték meg, a szervező törvény által tiltott tevékenységet folytat, a szervező súlyosan veszélyezteteti vagy sérti a leendő tagok érdekeit, és arra lehet következtetni, hogy a szervező nem tud megfelelni a törvényi elvárásoknak.

A fentebb említetteken kívül a közösség működtetésének megkezdését követően a Hatóság akkor is visszavonhatja az engedélyét, ha fennáll a veszélye – vagy bekövetkezett az a lehetőség –, hogy nem tud eleget tenni kötelezettségeinek. Szintén ilyen indok lehet, ha nem vitatott tartozását az esedékességét követő öt napon belül nem egyenlítette ki, vagy vagyona az ismert hitelezők követelésének kielégítésére sem nyújtana fedezetet. A törvényjavaslat rögzíti azt is, hogy amennyiben a szervező olyan súlyú jogértést követett el, hogy az eset összes körülménye alapján a szervezői engedély visszavonása indokolt, ebben az esetben szintén lehetősége van a Hatóságnak az engedély visszavonására.

Garanciális szabály, hogy ha a bíróság a szervező felszámolását vagy kényszertörlését rendelte el, ebben az esetben a Hatóságnak mérlegelés nélkül, kötelezően vissza kell vonnia a szervező engedélyét.

A Hatóság az engedély visszavonásával egyidejűleg kezdeményezi a szervező felszámolását, kivéve, ha az engedély visszavonására a megindult felszámolási vagy kényszertörlési eljárásra tekintettel került sor.

A törvényjavaslat főszabályként nem biztosít lehetőséget a szervezőnek arra, hogy működési engedélyét a Hatóságnak visszaadja. Ez a lehetőség a szervező számára csak abban az esetben biztosított a törvényjavaslatban, ha az érintett közösséggel összefüggő feladatok elvégzése a törvény követelményeinek megfelelő új szervező által egyidejűleg biztosítottá válik. Ebben az esetben – a

közösség folyamatos működésének biztosítása érdekében – nem érvényesül az a korlátozó szabály, hogy a szervező nem ruházhatja át a közösség szerződésállományát (vagyonát).

A 43. §-hoz

A szervező a Hatóság részére díjat fizet. A díj két részből, egy alapdíjből és egy változó díjből tevődik össze.

A 44-45. §-hoz

A törvényjavaslat részletesen rögzíti a Hatóság ellenőrzési eljárásának legfontosabb szabályait, a Hatóság jogait, valamint az ellenőrzés során alkalmazható szankciókat.

A Hatóság ellenőrzési eljárása során az MNB törvény háttérjogszabályként alkalmazandó.

A 46. §-hoz

A törvényjavaslat részletesen meghatározza azoknak az adatoknak a körét, amelyeket a Hatóság a szervező és a közösség vonatkozásában nyilvántarthat. A szervezőként történő elismerési engedély magában foglalja a nyilvántartásba vételt is, így az engedéllyel rendelkezőknek nem kell külön nyilvántartásba vételt is kérni. A Hatóság nyilvántartása nyilvános, az adatokat a honlapján magyar és angol nyelven is közzéteszi.

A 47. §-hoz

Hatályba léptető és felhatalmazó rendelkezéseket tartalmaz.

A 48. §-hoz

A törvényjavaslat alapján a közösség tagja részére nyújtott juttatások adómentes bevételnek minősülnek. Ehhez szükséges a személyi jövedelemadóról szóló törvény megfelelő módosítása.

A 49. §-hoz

A törvényjavaslat értelmében a közösségek nem minősülnek a társasági adóról szóló törvény szerinti adóalanyoknak.

A § rendezi továbbá a szervező által képzett tartalékból történő kifizetésnek a Tao. rendszerébe való, ráfordításként történő beillesztését is.

Az 50. §-hoz

A törvényjavaslat megteremti annak a lehetőségét, hogy a lakástakarékpénztári tagok a megtakarításaikat a közösségbe történő befizetésekre is felhasználhassák.