

II-01/02047-2/2016.

Kövér László Úr részére
Országgyűlés
Budapest

Tisztelt Elnök Úr!

Az Országgyűlés a 2016. március 17-i ülésnapján fogadta el a nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló törvényt (T/9660. számú törvényjavaslat, a továbbiakban: Törvény).

Az Országgyűlés alelnöke a Törvényt 2016. március 20. napján küldte meg részemre aláírásra és kihirdetésének elrendelésére.

A Törvénnyel az alábbiak miatt nem értek egyet, ezért élek az Alaptörvény 6. cikk (5) bekezdésében biztosított jogkörömmel, és azt az aláírásra megállapított határidőn belül, észrevételeim közlésével megfontolásra visszaküldöm az Országgyűlés részére.

Tisztelt Országgyűlés!

Az új lakások értékesítése céljából elfogadott Törvény általános célkitűzése az otthonteremtési lehetőségek bővítése, a lakásállomány növekedését biztosító közösségi előtakarékosság ösztönzése, állami ellenőrzés és támogatás mellett zárt és elkülönült szervezet kialakítása.

A Törvény egy új *sui generis* jogi személyt hoz létre: a Nemzeti Otthonteremtési Közösséget (a továbbiakban: NOK). A NOK működése feletti ellenőrzési jogokat a Magyar Nemzeti Bank gyakorolja.

A jogalkotással megvalósítani kívánt, a családok otthonteremtési lehetőségének állami támogatással való bővítése támogató célkitűzés, mely feladat végrehajtása áttekinthető, a folyamatban résztvevők számára megfelelő garanciákat biztosító szervezet kialakítását igényli, a működés szigorú hatósági felügyelete mellett. Álláspontom szerint azonban a Törvény ezen elvárásoknak nem felel meg.

A Törvény tisztázatlan és ellentmondásos rendelkezéseket tartalmaz a NOK és a *közösséget* működtető, annak vagyonát kezelő *szervező* jogállásával, szervezetével és működésével kapcsolatban. Több garanciális szabályt kormányrendeleti szabályozás körébe utal, illetve egyes rendelkezései nincsenek összhangban hatályos törvényi szabályozással.

A Törvény 2. § (1) bekezdése szerint a *közösség* a Törvényben meghatározott célból létrehozott, jogi személyiséggel rendelkező sajátos működésű *vagyonösszeség*, amely tagjait nyilvános felhívás útján toborozza. A 2. § (2) bekezdésben foglaltak azonban ennek ellentmondanak, mert e szabályok szerint a közösség létrejötte érdekében a *szervező* nyilvános felhívás útján toborozza a közösség *leendő természetes személy tagjait*, akik a tagsági szerződésben vállalnak fizetési kötelezettséget, vagyis *hozzák létre a vagyonösszeséget*. A jogi személyiséggel rendelkező közösség létrehozásával összefüggő jognyilatkozatok megtételére viszont az ettől szervezetileg elkülönült *szervező* jogosult.

Tisztázatlan, hogy a Törvény kit tekint a NOK létesítőjének: a szervezőt, amely már a nyilvántartásba vételt megelőzően jogosult tagokat toborozni és a közösség létrehozása érdekében jognyilatkozatot tenni, vagy a közösséget alkotó, a vagyonösszeséget szolgáltató személyeket, akik azonban csak a közösség nyilvántartásba vétele után válnak annak tagjaivá. A Törvény rendelkezései nincsenek összhangban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:4. § (1) bekezdésében foglalt, a jogi személy létrehozásának szabadságáról szóló egyes szabályokkal, melyek szerint a jogi személy létrehozásáról a személyek szerződésben, alapító okiratban vagy alapszabályban (a továbbiakban együtt: létesítő okirat) szabadon rendelkezhetnek, a jogi személy szervezetét és működési szabályait maguk állapíthatják meg. A jogalkotó célja az volt a *sui generis* szervezet létesítésével, hogy a közösséget megkülönböztesse a fogyasztói csoporttól (kimondva az új szervezet jogi személyiségét), ebben az esetben viszont meg kell felelnie a jogi személyekre vonatkozó Ptk. szabályoknak.

A Törvény nem különíti el egyértelmű módon, hogy a szervező ügyvezetése (képviselője) egyes feladatainak ellátása során mikor jár el a közösség, mint *sui generis* jogi személy, és mikor a szervező, mint a zártkörűen működő részvénytársaság képviselőjeként. Például a Törvény 9. § (1) bekezdése szerint a *közösség* a szabad pénzeszközeit magyar vagy Európai Gazdasági Térség (a továbbiakban: EGT) országbeli állampapírban, illetve bankszámlán tarthatja. Ezzel szemben a 12. §/1) pontja szerint a közösség pénzeszközeinek kezelése és befektetése a *szervező* feladata.

A fenti kérdések tisztázása nélkül a *közösség* és a *szervező* jogállásának pontos és egyértelmű meghatározása nem lehetséges.

A közösség a Törvény 8. § (2) bekezdése értelmében költségvetéssel rendelkező, gazdálkodó szervezet, amely tagjaitól előtakarékosági befizetéseket szed be és azokat szűk körben jogosult befektetni, kifizetéseket eszközöl, követeléseit biztosítására jelzálogjogot alapít. A Törvény nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a szervező a Törvényben meghatározottakon kívül más, a közösség által nem befolyásolható gazdasági tevékenységet is folytasson. Bizonytalanságot okozhat, hogy a *közösség* és a *szervező* nem tagjai egyetlen betétbiztosítási vagy befektetővédelmi szervezetnek sem. A Törvény 10. § (16) bekezdése mindössze arra utal, hogy a szervező gazdálkodására vonatkozó részletes szabályokat kormányrendelet határozza meg.

A Törvény nem tartalmazza a közösség tagjait érintő egyes garanciális szabályokat. Ide tartoznak többek között a megelőlegezett tagi befizetésre történő kiválasztással, a kiválasztás lebonyolításával kapcsolatos szabályok, a tag befizetési értékállandóságának biztosítására vonatkozó szabályok, a hiányzó tagi befizetések megelőlegezésére irányuló szerződés megkötésével, a hiányzó tagi befizetés megelőlegezésével és visszafizetésével kapcsolatos szabályok, valamint az állami támogatás igénylésének, folyósításának, elszámolásának és a

felhasználás ellenőrzésének, a nemteljesítés és a jogosulatlanul igénybe vett állami támogatás visszakövetelésének rendjét érintő szabályok. A Törvény 47. §-a szerint e szabályokat kormányrendelet fogja meghatározni.

A Törvény – a hatósági díjra vonatkozó rendelkezés kivételével – a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 7. § (6) bekezdésében a végrehajtási jogszabály tekintetében előírt egyidejű hatályba léptetés követelményének nem tesz eleget azzal, hogy a hatálybalépés időpontjában a fenti garanciális (végrehajtási) szabályok még nem kerültek megalkotásra. A Jat. és végrehajtási rendeletei pontosan meghatározzák a jogszabályok előkészítésének rendjét, szabályait, így közöttük a jogszabályok szakmai tartalmának és jogrendszerbe illeszkedésének biztosítása, az előzetes hatásvizsgálat elvégzése és a jogszabálytervezetek véleményezése kötelezettségét, melyet ebben az esetben az előterjesztő elmulasztott. Egy ilyen fontos és átfogó szabályozás megalkotására – álláspontom szerint – nem a legalkalmasabb módszer a kivételes eljárásban történő tárgyalás.

Tekintettel arra, hogy a Törvénnyel a fentiek szerint nem értek egyet, kérem a Tisztelt Országgyűlést, hogy a Törvényt észrevételeim alapos megfontolását követően tárgyalja meg és fogadja el ismét.

Budapest, 2016. március 13.,

Tisztelettel:




Áder János