

Lakásszövetkezeteket, társasházakat érintő legfontosabb jogszabályok

Aktualitások, problémák, várható változások

Készítette: Dr. Koszoru István ügyvéd a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége Jogi Munkabizottságának a Titkára

Jogszabályok

- A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. Törvény, szinte teljes egészében szabályozza a lakásszövetkezetek működését. Egyszer módosult lényegesen a 2011. évi LXXVI-os törvénnyel 2011. július 28-tól.
- A Társasházakról a 2003. évi CXXXIII. Tv. Rendelkezik, mely szintén többször kerül módosításra. A módosítások közül mennyiségileg, minőségileg kiemelkedik a 2009. évi LXXXIX. Tv., mely 2009. novemberben lépett hatályba, illetőleg a 2011. évi LXXVI.-os Tv. Is jelentősebben módosította.
- Mindkét törvénynek mögöttes jogszabálya a Polgári Törvénykönyv, 1959. évi IV. Tv., 2014. március 15-én új Polgári Törvénykönyv lé hatályba a 2013. évi V. Tv.

További fontos jogszabályok

- Lakásszövetkezetek társasházak együttesen a 224/ 2000. sz. Kormányrendelet a számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól.

Ingyatlan-nyilvántartásról szóló törvény: 1997. évi CXLI. Tv. és a végrehajtási rendelete: 109/1999. sz. FVM. Rendelet.

- Természetesen rengeteg további jogszabály vonatkozik a lakásszövetkezetekre társasházakra, ezek közül az alábbiakban néhány olyat vesszünk sorra, melyek frissek, változást jelentenek a társasházi, lakásszövetkezeti jogalkalmazásban, továbbá néhány jogalkalmazási problémára hívjuk fel a figyelmet, majd 2 ún. slágertémára (aktuális kérdésre) is kitérünk

Társasház jellemzők

- Ismétlésként: Lakásszövetkezet és társasház legfontosabb jellemzőinek összehasonlítása:
- Társasház: quasi jogalany, földhivatalnál kell bejegyeztetni, nincsen nyilvántartása, nincsen törvényességi felügyelete, a társasházi lakásokhoz tartozó közös tulajdoni hányad pontosan meghatározott, beszámoló készítésére köteles. Minden ami nem tartozik a lakáshoz a tulajdonostársak közös tulajdonában áll. Mérethatáros, alapvetően egy önálló telken létrehozott épületről, épületegyüttesről van szó. Üzletszerűen végzett közös képviseleti tevékenység esetén szakmai végzettség szükséges.

Lakásszövetkezet jellemzők

- Lakásszövetkezet, szövetkezeti formában működő ingatlankezelő gazdálkodó szervezet, jogi személy, cégbíróság tartja nyilván és látja el a törvényességi felügyeletét. Pénzügyi beszámolóját, mérlegét köteles közzétenni, letétbe helyezni. A lakáshoz tartozó tulajdoni hányad nem határozható meg pontosan. Minden ami nem a lakáshoz tartozik a Szövetkezet tulajdonában áll. Bármekkora lakásszövetkezet elképzelhető ezért működtetése fajlagosan olcsóbb lehet. Szakmai végzettséget, egyéb képesítési előírást a szövetkezet alapszabálya írhat elő.

Lsztv. És Ttv. Módosító tv-ek

- Az Lsztv.-t módosító 2011. évi LXXVI. Tv. Jelen előadás szempontjából legfontosabb rendelkezései (ezen szabályok jelentős része a Társasházi törvénybe a 2009. évi LXXXIX. Törvénnyel került be, így ezek e rendelkezések szinte szövegszerű egyezéssel a társasházak számára is irányadók. A jogalkotó akkori célja a két szabályozás közelítése volt.
- Kiemelünk néhány érdemi módosítást:

KAMERARENDSZER ÜZEMELTETÉSE

- **14/A. § (1) A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés, vagy a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület (épületek) részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a lakásszövetkezet alapszabályának vagy más belső szabályzatának tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges - a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított - adatkezelési szabályokat.(KAMERARENDSZER)**

Rendkívüli közgyűlés összehívási indítvány

- **16.§(2) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a felügyelőbizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.**
- **(3) Sürgős esetet - különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni. Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen ki kell függeszteni. A meghívóban a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni. Ha az alapszabály lehetővé teszi, a közgyűlés hirdetmény útján is összehívható.**
- **Társasházak esetén a Ttv.-ben a határidőkben van eltérés 30-15-8 nap.**

Megismételt közgyűlés azonos napon való megtartása **és a közgyűlés megtartásának akadályai**

- **17.§(2) A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó - napirenddel újabb közgyűlést kell tartani (a továbbiakban: megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha az alapszabály ettől eltérően nem rendelkezik. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.**
- **18.§(3) Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:**
- **a) a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében,**
- **b) ha az alapszabály így rendelkezik, kivéve a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról meghozandó döntések esetében.**

Tisztségviselő megbízatásának megszűnésével összefüggő szabályok

- 33.§ (5) A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az igazgatóság vagy a felügyelőbizottság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében - köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.
- (6) A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek a feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a megszűnt megbízatású tisztségviselőnek az átadott dokumentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás-átvételi eljárást az új megbízatású tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül le kell folytatni.

Dohányzási tilalom

- A nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény módosításáról szóló 2011. évi XLI. Törvény a következő szöveggel lép hatályba:
- „16. § A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 14. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:
- „14.§(5) A házirend - az összes lakásszövetkezeti tag szavazatának legalább négyötödös többségével megállapított - eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatra szolgáló, zárt légterű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben.””
- Ttv. 26.§ (4) A házirend - a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többségével megállapított - eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légterű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.
-

Társasházi, ill. lakásszövetkezeti szabályozással kapcsolatos eddig nem említett problémák

- **Alapító okirat módosítása**, szükséges az elidegenítési terhelési tilalom jogosultak hozzájárulása, adminisztratív nehézségek. Inyvtv. Szabályainak alkalmazása. Lakásszövetkezeteknél az 1999. évi. 109. FVM. Rendelet szabályainak az értelmezése.
- **Költségtartozási nyilatkozat problematikája**, az eladóak nem érdeke kérni, a vevő pedig nem jogosult kérni a Társasháztól.
- „**24. § (1)** Az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén - a tag kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. „
- **Közös költség behajtási problémák.**

Társasházi, lakásszövetkezeti jogalkalmazási problémák

- 30 napos szabály, keresetváltoztatás tilalma, kis perértékű ügyek szabályozása,
- Bejutás tag nem tag tulajdonos, társasházi tulajdonostárs lakásába,
- Jelzőlog bejegyeztetése,

Törvényességi felügyelet hiánya

- A 2009. évi LXXXIX: törvénnyel elfogadott és fél év múlva hatályon kívül helyezett szöveg az alábbi:
- 27/A. § (1) A társasház szerveinek, e szervek működésének törvényességi felügyeletét az ügyészség a reá irányadó szabályok szerint látja el. Ha a működés törvényessége másképpen nem biztosítható, az ügyész a bírósághoz fordulhat.
- (2) A bíróság az ügyész keresete alapján:
- *a) megsemmisítheti a közgyűlés törvénysértő határozatát, és szükség szerint új határozat hozatalát rendelheti el;*
- *b) a működés törvényességének helyreállítása céljából összehívhatja a társasház közgyűlését;*
- *c) ha a társasház működésének törvényessége másképpen nem biztosítható, az ellenőrzésre felügyelőbiztost rendelhet ki.”*

A legújabb módosítás 2013. évi CXV. törvényben

- A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 54. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(3) Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az üzletszerű társasházkezelői vagy az üzletszerű ingatlankezelői tevékenység végzésére jogosult, bejelentést tevő természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről nyilvántartást vezet. A nyilvántartás – a (3a) bekezdés a)–f) pontjában meghatározottak kivételével – közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül. A nyilvántartásba való bejegyzésre és törlésre irányuló eljárás során okirati bizonyításnak van helye.” Jelentőség, törvény pontosan megmondja melyek a nyilvántartandó adatok, a nyilvántartottak közé tartozhatnak magányszemélyek és gazdálkodó szervezetek is, kimondja a Tv. hogy okirati bizonyítással a nyilvántartás megváltoztatható.

Lakásszövetkezeti szabályozással kapcsolatos problémák

- **Nem tag tulajdonos ra vonatkozó szabályozás:**
- **44. § (1)** A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost - a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével - megilletik, illetőleg terhelik.
- (2) A közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során - ideértve az írásbeli szavazás esetét - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

Aktuális slágertémák I. Gázbiztonsági, műszaki felülvizsgálat

- A 2013, júliusi kormányhatározatra is tekintettel az Országgyűlés a 2013. évi CLXVII. törvénnyel módosította a rezsicsökkentés végrehajtásáról szóló, 2013. évi LIV. Tv-t, és a földgázellátásról szóló törvény kiegészítésével úgy rendelkezett, hogy a gázüzemű berendezések, csatlakozó vezetékek és a felhasználói berendezések üzemben tartása, karbantartása, felújítása továbbra is az ingatlantulajdonos (fogyasztó) kötelessége, azonban a csatlakozó vezetékek és a felhasználói berendezés műszaki, biztonsági felülvizsgálatát a helyileg, területileg illetékes egyetemes szolgáltatásra jogosult földgázelosztó szolgáltató köteles saját költségén ellátni. A földgázelosztó és csatlakozó vezeték, vagy a felhasználói berendezés műszaki, biztonsági felülvizsgálatának költségét a szolgáltató nem háríthatja át a vele szerződésben álló fogyasztóra (sem a lakásszövetkezetre, társasházra, sem annak tagjaira, tulajdonosaira).

- A földgázelosztó szolgáltató a csatlakozó vezeték, vagy a felhasználói berendezés műszaki, biztonsági felülvizsgálatának nemcsak a költségét köteles viselni, hanem a fogyasztó bejelentése alapján vele együttműködve köteles a felülvizsgálatot végrehajtani. Erre tekintettel a lakásszövetkezeteknek, társasházaknak erre hivatkozással be kell jelenteniük be a helyi szolgáltatónál a 19/2012. (VII.20.) NGM rendeletben erre kötelezett azon épületeiket, melyekre a gázbiztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező (első körben az NGM rendelet szerint az 1982-ig üzembe helyezett épületek jöhetnek szóba). A bejelentés tartalmazza az épület címét, helyrajzi számát, a benne lévő fogyasztók (tagok, tulajdonosok) nevét, címét, és az épület használatba vételének időpontját.

Slágertémák II. Rezsicsökkentés

- Vonatkozó jogszabályok: **2013. évi CLXVII. törvény**
- **egyres törvényeknek a rezsicsökkentés végrehajtásához szükséges módosításáról**
- **2013. évi LIV. törvény**
- **a rezsicsökkentések végrehajtásáról**
- Kihirdetve: 2013. V. 9.

LOSZ Ajánlás: A lakásszövetkezeti, társasházi rezsiköltség csökkentés érvényesítésére

- A Kormány jelenleg hatályos döntése értelmében a rezsiköltség csökkentés az alábbi közüzemi szolgáltatásokra terjed ki:
- Villamos energiaszolgáltatás,
- Gázenergia szolgáltatás,
- Víz és csatornaszolgáltatás,
- Lakossági háztartási hulladékszállítási szolgáltatás,
- Kéményseprő-ipariszolgáltatás,
- Távhőszolgáltatás.

Rezsicsökkentés folyt.

- Felmerül a kérdés, hogy miként kell a lakásszövetkezetek és társasházak esetében a rezsiköltség csökkentésből adódó költségcsökkentést a tagi, tulajdonosi havi fizetési kötelezettségeknél érvényesíteni, annak mértékét megjeleníteni. A rezsicsökkentés ugyan érvényre jut a lakásszövetkezetekhez, társasházakhoz beérkező számlákban, a szolgáltatókra vonatkozó rezsidíj csökkentési intézkedések nem terjednek ki a lakásszövetkezetekre, társasházakra, azaz a közgyűlések által megállapított, általában egy évre szóló, de összegszerűségében havi szintre egyenlő arányban felosztott fizetési kötelezettséget nem lehet automatikusan a 10%-os rezsidíj csökkentési mértékkel csökkenteni.

Rezsicsökkentés folyt.

- A lakásszövetkezetek, társasházak vezető tisztségviselőinek ezért nem a kormány rezsidíj csökkentését kell végrehajtaniuk, nincs ilyen jogszabályi kötelezés.
- Eleget kell tenniük a rezsidíj csökkentésből adódó tagi, tulajdonosi fizetési kötelezettségre is kiható, e házkezelő szervezetekhez beérkezett számlákban szereplő rezsidíj csökkentése miatt fellépő módosítási, tervezési és elszámolási kötelezettségnek.

Rezsicsökkentés folyt.

- A lakásszövetkezeteknél a tagoknak, nem tag tulajdonosoknak, társasházaknál tulajdonostársaknak havi fenntartási (üzemeltetési és felújítási) díjat, illetve közös költséget kell fizetniük, melyet a közgyűlése, egy beterjesztett költségvetési előirányzat alapján állapít meg a kialakult gyakorlat szerint általában évente egyszer május 31-ig.

Rezsicsökkentés folyt.

- A lakásszövetkezetek, társasházak tagjai, tulajdonosai által fizetendő, közgyűlés által megállapított havi fenntartási fizetési kötelezettségnek (költéseknek) csak egy összetevője, egy eleme a rezsidíj csökkentésre vonatkozó közszolgáltatások díja. Ennek az értelmezéséhez feltétlenül tisztázni szükséges a „fenntartásnak”, mint gyűjtőfogalomnak a jelentését, amely magában foglalja az ingatlan üzemeltetését, karbantartását és felújítását is. Ezek költségei tehát mindenképpen a tagi, tulajdonosi havi fizetési kötelezettség részét képezik.

Rezsicsökkentés folyt.

- Ha tehát a karbantartási, üzemeltetési, személyi jellegű, anyag jellegű szolgáltatások, a közüzemi szolgáltatások költségei a tervezetthez képest eltérnek (csökkennek, vagy növekednek), akkor a 10 %-os rezsidíj csökkentéssel ezt összevetve belátható, hogy ez már nem biztos, hogy megfelelne az egyszerű 10 %-os csökkentési mértéknek. Amíg logikusan rezsidíj csökkenésről beszélünk, addig ez a körülmény matematikailag csökkenést, vagy növekedést is eredményezhet.

Rezsicsökkentés-ajánlás

- Ajánljuk, hogy a lakásszövetkezetek igazgatóságai, a társasházak közös képviselői egy megfontolt, jól előkészített költségvetést tárgyaló közgyűlést hívjanak össze a következő év tavaszán. Reális számításokat végezzenek, ügyelve arra, hogy az épületek fenntartását szolgáló havi fizetési kötelezettségek ismételt és új összegének megállapítása továbbra is folyamatosan biztosítsa a megfelelő anyagi biztonságot, a szükséges üzemeltetési és felújítási munkák pénzügyi fedezetét.