

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



**Közmű Akadémia-Budapest**

**Farkas Tamás**

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége Elnök

2014. szeptember 17.

**A LOSZ-nak mindig  
mindenre figyelni kell  
a változásokra és....**





TARTOZNI VALAHOVÁ

Mindenkinek fontos.

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Közszolgáltatók kapcsolata a lakásszövetkezetekkel és a  
társasházakkal  
Közszolgáltatások



1. Szolgáltatás igénybevétele szerződéses jogviszonyban (házkezelő szervezetek)
2. Együttműködés tagi, tulajdonosi közvetlen kapcsolattartásában
3. Partnerség a fenntartási (felújítás, korszerűsítés) tevékenységben
4. Egyéb: - rezsiköltség csökkentés  
- szolgáltatás korlátozás

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Szolgáltatás igénybevétele szerződéses jogviszonyban

**Lakásszövetkezet** → → **NEM MINDEGY** ← ← **Társasház**

**Közös** és **eltérő** sajátosságok lakásszövetkezet társasház között

**Közös** tulajdonságok:

- **törvény szabályozza alapvető működésüket (2004. évi CXV. Törvény a lakásszövetkezetekről, 2003. évi CXXXIII. Törvény a társasházakról)**
- **közgyűlés a legmagasabb döntéshozó testület**
- **mindkettő teljes jogú házkezelő szervezet**
- **a Ptk. szerint egyéb gazdálkodó szervezetek**
- **mindkettő szervezetre azonos gazdálkodási, számviteli szabály vonatkozik (számviteli törvény és a 224/2000.(XII.19.)Korm. sz.rend. egyéb gazdálkodó szervezetről)**
- **van törvényességi felügyeletük (cégbíróság, önkormányzat jegyző?)**

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Szolgáltatás igénybevétele szerződéses jogviszonyban

**Lakásszövetkezet** → → **NEM MINDEGY** ← ← **Társasház**

**Közös** és **eltérő** sajátosságok lakásszövetkezet társasház között

**Eltérő** tulajdonságok:

**Lakásszövetkezet**

jogi személy

Vezető tisztségviselőnek cégjegyzési

képviseleti joga van

Társasági adó hatálya alá tartozik

(adókedvezményel)

működés, gazdálkodás teljes körűen

**Társasház**

nem jogi személy

közös képviseletnek korlátozott

SZJA hatálya alá tartozik (forrásadó)

működés, gazdálkodás csak  
részlegesen

szabályozott

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Szolgáltatás igénybevétele szerződéses jogviszonyban

**Lakásszövetkezet** → → **NEM MINDEGY** ← ← **Társasház**

**Közös** és **eltérő** sajátosságok lakásszövetkezet társasház között

**Eltérő** tulajdonságok:

**Lakásszövetkezet**

egy tag, egy szavazat  
küldöttgyűlés lehetséges  
gazdálkodási beszámolóját  
kötelező leadni a törvényességi  
felügyeletnek (egyszerűsített mérleg)  
cégbírósági nyilvántartás

**Társasház**

tulajdoni arányok szerinti szavazás  
küldöttgyűlés nem lehetséges  
gazdálkodásról csak közgyűlésnek  
kell számot adni (felmentvény)  
  
alapító okirat-SZMSZ földhivatali  
letétbeadása  
(nincs központi nyilvántartásuk)

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Szolgáltatás igénybevétele szerződéses jogviszonyban

**Lakásszövetkezet** → → **NEM MINDEGY** ← ← **Társasház**

**Közös** és **eltérő** sajátosságok lakásszövetkezet társasház között

**Eltérő** tulajdonságok:

**Lakásszövetkezet**

elnök van

igazgatóság, felügyelő bizottság kötelező

**Társasház**

közös képviselő van

intéző bizottság, számvizsgáló  
bizottság választása döntés

kérdése (csak 25 lakástól kötelező)

*A fentiekre tekintettel a szerződéskötéseknél ügyelni kell e két házkezelő  
szervezet sajátosságaira és gondosan kell eljárni !*



Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Együttműködés tagi, tulajdonosi közvetlen kapcsolattartásában

Ki a fogyasztó, a szolgáltatás igénybevevője?

Mit mutat a jogi, törvényi szabályozás?

**Az egyes közműszolgáltatókra vonatkozó törvények értelmező rendelkezése, illetve fogalom meghatározása szerint fogyasztó:**

**2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról**

**2. § 15. lakossági felhasználó: az a természetes személy felhasználó, aki nem jövedelemszerző gazdasági tevékenység keretében, saját háztartása, üdülő vagy hétvégi ház, garázs ellátása érdekében veszi igénybe a víziközmű szolgáltatást, valamint a társasház és a lakásszövetkezet,”**

**EZ LENNE JÓ, MINT FOGALOM, DE NÉZZÜK TOVÁBB:**

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Együttműködés tagi, tulajdonosi közvetlen kapcsolattartásában

Ki a fogyasztó, a szolgáltatás igénybevevője?

Mit mutat a jogi, törvényi szabályozás?

**Az egyes közműszolgáltatókra vonatkozó törvények értelmező rendelkezése, illetve fogalom meghatározása szerint fogyasztó:**

**2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról**

**42. Lakossági fogyasztó:** az a felhasználó, aki saját háztartása - egy felhasználási helyet képező, lakás céljára használt lakóépület, lakás, üdülő vagy hétvégi ház, továbbá lakossági célra használt garázs - fogyasztása céljára vásárol villamos energiát a villamos energia vételezésére megkötött szerződés alapján, és az így vásárolt villamos energiával nem folytat jövedelemszerzés céljából gazdasági tevékenységet;

**HOL A LAKÁSSZÖVETKEZET, VAGY A TÁRSASHÁZ ?**

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Együttműködés tagi, tulajdonosi közvetlen kapcsolattartásában

**Ki a fogyasztó, a szolgáltatás igénybevevője?**

**Mit mutat a jogi, törvényi szabályozás?**

**Az egyes közműszolgáltatókra vonatkozó törvények értelmező rendelkezése, illetve fogalom meghatározása szerint fogyasztó:**

**2008. évi XL. törvény a földgázellátásról**

**47. Lakossági fogyasztó:** az a felhasználó, aki saját háztartása - egy felhasználási helyet képező egy vagy több lakóépület, lakás, üdülő vagy hétvégi ház, továbbá lakossági célra használt garázs - fogyasztása céljára vásárol földgázt földgáz vételezésére megkötött szerződés alapján, és az így vásárolt földgázzal nem folytat jövedelemszerzés céljából gazdasági tevékenységet. Ha a lakóépületben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát, a felhasználót úgy kell tekinteni, hogy saját háztartás céljára vételez és a vásárolt földgázzal nem folytat jövedelemszerzés céljából gazdasági tevékenységet.

**EBBŐL MÁR LEHET LAKÁSSZÖVETKEZET, VAGY A TÁRSASHÁZ ?**

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Együttműködés tagi, tulajdonosi közvetlen kapcsolattartásában

**Ki a fogyasztó, a szolgáltatás igénybevevője? Mit mutat a jogi, törvényi szabályozás?**

**Az egyes közműszolgáltatókra vonatkozó törvények értelmező rendelkezése, illetve fogalom meghatározása szerint fogyasztó:**

**2005. évi XVIII. Törvény a távhőszolgáltatásról**

***g) felhasználó:*** a távhővel ellátott épületnek, építménynek, a törvényben meghatározott esetben az épületrésznek a távhőszolgáltatóval a távhő mérés szerint történő szolgáltatására vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló tulajdonosa, több tulajdonos esetén a tulajdonosok közössége [a társasház, a lakásszövetkezet, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti közös tulajdon esetén a tulajdonostársak]. Abban az esetben, ha a távhő felhasználás a több személy tulajdonában lévő épület valamennyi épületrészében mérhető, a felhasználó az egyes épületrészek tulajdonosa is lehet. A felhasználó lehet lakossági vagy egyéb felhasználó:

***ga) lakossági felhasználó:*** a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa, valamint a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. által megvásárolt lakóingatlan bérlője;”

**ITT MÁR MEGJELENT ISMÉT A LAKÁSSZÖVETKEZET, VAGY A TÁRSASHÁZ, DE...?**

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Együttműködés tagi, tulajdonosi közvetlen kapcsolattartásában

Ki a fogyasztó, a szolgáltatás igénybevevője?

Mit mutat a jogi, törvényi szabályozás?

Az egyes közműszolgáltatókra vonatkozó törvények értelmező rendelkezése, illetve fogalom meghatározása szerint fogyasztó:

**2012. évi CLXXXV. Törvény a hulladékról**

**13. fogyasztó:** aki a terméket továbbértékesítési cél nélkül a gyártótól vagy a forgalmazótól átveszi vagy megvásárolja;

**34. ingatlan tulajdonos:** aki vagy amely az ingatlan tulajdonosa, vagyonkezelője, birtokosa, illetve használója, ideértve azt az esetet is, amikor az ingatlan tulajdonosa, vagyonkezelője, birtokosa, illetve használója egyben a hulladék termelője, birtokosa;

**HA AKARJUK LEHET LAKÁSSZÖVETKEZET, VAGY A TÁRSASHÁZ IS ?**

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Együttműködés tagi, tulajdonosi közvetlen kapcsolattartásában

Ki a fogyasztó, a szolgáltatás igénybevevője?

Mit mutat a jogi, törvényi szabályozás?

**Az egyes közműszolgáltatókra vonatkozó törvények értelmező rendelkezése, illetve fogalom meghatározása szerint fogyasztó:**

**2012. évi XC. Törvény a kéményseprő-ipari közszolgáltatásról**

**6. ingatlan használója:** az ingatlant ténylegesen használó személy, ennek hiányában a tulajdonos,

**VALÓBAN AZ INGATLANT HASZNÁLÓ SZEMÉLY, DE KI AZ INGATLAN TULAJDONOSA, A LAKÁSSZÖVETKEZET, TÁRSASHÁZ, VAGY AZ ALBETÉTI TULAJDONOS?**

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Együttműködés tagi, tulajdonosi közvetlen kapcsolattartásában

Ki is a fogyasztó, a szolgáltatás igénybevevője, ki a szolgáltatás fizetője ?

Mit is mutatott a jogi, törvényi szabályozás?

**Mi a tanulság mindebből?**

**Az egyes közműszolgáltatókra vonatkozó törvények értelmező rendelkezéseit, illetve fogalom meghatározásait egységesen és egyértelműen kellene meghatározni és alkalmazni is.**

**A közműtörvények végrehajtását elősegítendő helyi önkormányzati rendeletekről itt most – már csak a további fogalmi zavar bővítését is mellőzendően – ne is beszéljünk, de kívánatos lenne azokban is rendet tenni.**

**Ezzel elkerülhetővé válna a szolgáltató-fogyasztó kérdésben ma fennálló értelmezési és nézetkülönbség !**

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



Partnerség a fenntartási (felújítás, korszerűsítés) tevékenységben

**Lakásszövetkezet** → **Közös érdek** ← **Társasház**



Villamos energia takarékoság, megújuló energia alkalmazás, vezeték felújítás

Fűtéskorszerűsítés, megújuló energia hasznosítás, hőenergia költségosztás, okosmérés

Gázüzemű berendezések felülvizsgálata, hálózat korszerűsítés

Használati hideg, meleg víz vezetékkorszerűsítés, egyedi okosmérés

Szelektív hulladékgyűjtés, hulladékgazdálkodásban szerepvállalás

Kéménykorszerűsítés



# Közszolgáltatási rendszer és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere, jogszabályi környezete



## Szolgáltatás korlátozás



Kintlévőség növekszik ↔ van-e mód a korlátozásra ?

Nehéz és szinte megoldhatatlan gond, mert kérdés:

Milyen az ingatlantulajdonos, szolgáltató fogyasztó szerződéses viszonya ?

Milyenek a műszaki-technikai feltételek és ezek jogi szabályozása ?

Van ahol kezelhető (villamos energia, gáz → kikapcsolás), a jövőre gondolva szabályozást igényel, kiemelten az új építésekénél !

Közszolgáltatási rendszer  
és a lakásszövetkezetek, társasházak kapcsolati rendszere,  
jogszabályi környezete



i

ennyi

... Illetve még valami → → →

# REZSI KÖLTSÉGEK

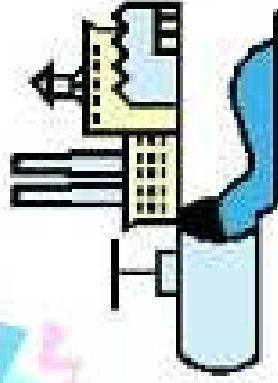
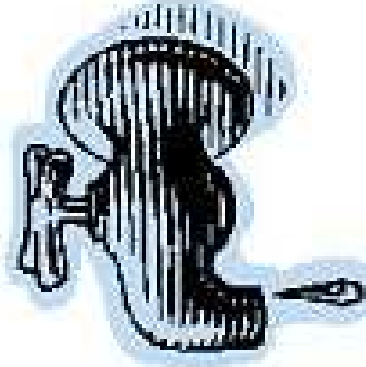


- Világítás



- Ivóvíz

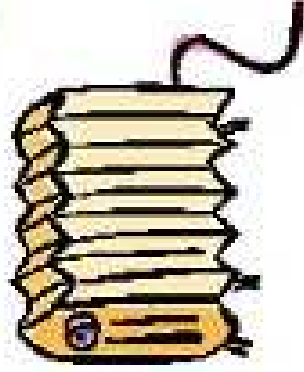
- Csatorna



- Földgáz

- Telekommunikáció

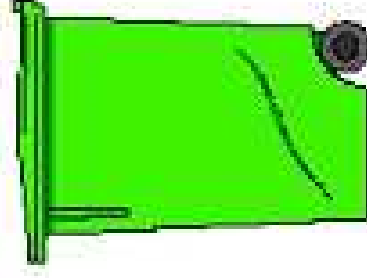
- Szemétszállítás



- Helyiség bérlet



- Távfűtés





**Köszönöm a figyelmüket !**

**Farkas Tamás**

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége Elnök

2014. szeptember 17.