



Lakásszövetkezetek és Társasházak  
Országos Szövetsége

# OTTHONUNK

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének kiadványa

XXI. évfolyam 2010. szeptember

## Az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány Kuratóriumának felhívása

Az Otthonunk Lakásszövetkezeti és társasházi Alapítvány kuratórium a 2010. június 06-ai ülésén, az országban kialakult tragikus árvíz helyzet károsultjainak megsegítése céljából, úgy döntött, hogy 50 000 Ft, támogatást nyújt az árvíz Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei károsultjainak. A Kuratórium ezúton szólítja fel összefogásra a lakásszövetkezeti és társasházi ágazatban tevékenykedő szervezeteket és személyeket, illetve mindazokat, akikhez a jelen felhívás eljut, hogy amennyiben módjukban áll csatlakozzanak Ők is a jelen felhíváshoz az Otthonunk Alapítvány részére megküldött címkézett támogatással. Mindennek alapján kérünk minden lakásszövetkezetet, társasházat, tisztségviselőt, tulajdonostársat, tagot és nem tag tulajdonost, hogy lehetőségeik szerint legalább 1000 Ft-al járuljanak hozzá az árvizek által okozott károk enyhítéséhez.

A segély felajánlással, megküldésével kapcsolatos információk:

Banki átutalással küldhető a támogatás az

**Otthonunk Alapítvány**  
Monor és Vidéke Takarékszövetkezetnél vezetett  
**65100149-11346399**  
számlaszámára.

Kérjük, hogy **a megjegyzés rovatban rögzítsék, hogy a támogatás az árvíz károsultak javára történik.** 2010. október 31-ét követően az összegyűlt támogatást az alapítvány fogja eljuttatni a károk által leginkább sújtott Borsod-Abaúj-Zemplén megyei települési önkormányzatok részére.

Bízunk benne, hogy a lakásszövetkezeti és társasházi ágazat ez alkalommal is megmutatja erejét, és sokan kiveszik részét a közös összefogásból.

Az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítvány Kuratóriuma képviselőjében

*Dr. Koszoru István*  
titkár

## Tartalomból

### **Közös képviselő – társasházkezelő együtt vagy külön?**

A társasházak közös képviselő választásakor a gyakorlati tapasztalatok alapján nem veszik figyelembe azt a törvényi kitéletet, hogy a közgyűlésnek a közös képviselő választásakor állást kell foglalnia abban, hogy a közös képviselő csak közös képviselői, tisztségviselői feladatokat lát-e el, vagy e tisztségével együtt a társasház kezelési feladatokkal is megbízzák. A gyakorlat azt mutatja, hogy a közös képviselő választás a fenti kitétel hiányában társasházkezelői megbízást is maga után von és ebből mindaddig nem keletkezik gond, amíg a társasházkezelői tevékenység végrehajtásával kapcsolatban kifogás vagy észrevétel nem keletkezik. Különös jelentőséget kapott a

közös képviselő – társasházkezelő kérdéskör tavaly őszi óta, amikor is az üzletszerűen végzett társasházkezelői tevékenységről a körzet szerinti jegyzőnél kötelező regisztrációs eljárást kellett mindazoknak végrehajtani, akik társasházkezelői képesítéssel, akár közös képviselői tisztséggel, akár a nélkül üzletszerűen, folyamatosan társasházkezelői képesítésüket a gyakorlatban folytatják. **2. old.**

### **Építés-, lakás-, ingatlanügyek kormányzati helyzete**

Az elmúlt időszakban a tavaszi kormányváltást követően többször felmerült annak igénye, hogy az ágazat képet kapjon arról, milyen szerepet és programot alkot a kormány a hazai építésügy lakásügy területén. A Nemzetgazdasági Minisztérium (NGM) az építésügy, lakásügy területén stratégiai szerepet kapott e területen és az a soron

következő feladata, hogy a Nemzeti Épületrekonstrukciós és Energetikai Program (NÉEP) néven meghatározza az épületkorszerűsítési és otthonteremtési kormányzati szerepkört. A NÉEP keretén belül feladat az is, hogy a korábbi pályázati programoknál lényegesen nagyobb átbocsató képességű energiahatékonysági, korszerűsítési pályázati rendszer is kialakításra kerüljön. Ezáltal a jövőben a panelépületekre nem készül külön program, hanem a hazai épületállomány egészére kiterjedő felújítási program valósul meg. **5. old.**

### **Magyar Közlönyben megjelent**

a lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok (2010. 06. 21 – 08. 31.) **7. old.**

**A lakásszövetkezeti tag szavazati jogának értelmezése** **8. old.**

## Közös képviselő – társasházkezelő együtt vagy külön?

A társasházak közös képviselő választásakor a gyakorlati tapasztalatok alapján nem veszik figyelembe azt a törvényi kitétel, hogy a közgyűlésnek a közös képviselő választásakor állást kell foglalnia abban, hogy a közös képviselő csak közös képviselői, tisztségviselői feladatokat lát-e el, vagy e tisztségével együtt a társasház kezelési feladatokkal is megbízzák. A gyakorlat azt mutatja, hogy a közös képviselő választás a fenti kitétel hiányában társasházkezelői megbízást is maga után von és ebből mindaddig nem keletkezik gond, amíg a társasházkezelői tevékenység végrehajtásával kapcsolatban kifogás vagy észrevétel nem keletkezik. Különös jelentőséget kapott a közös képviselő – társasházkezelő kérdéskör tavaly ősze óta, amikor is az üzletszerűen végzett társasházkezelői tevékenységről a körzet szerinti jegyzőnél kötelező regisztrációs eljárást kellett mindazoknak végrehajtani, akik társasházkezelői képesítéssel, akár közös képviselői tisztséggel, akár a nélkül üzletszerűen, folyamatosan társasházkezelői képesítésüket a gyakorlatban folytatják.

Az Otthonunk olvasói a következőkben egy meglehetősen érdekes helyzet iratanyagát követhetik nyomon. Az alaphelyzet az volt, hogy egy adott társasház közös képviselőt választott, olyan személy esetében, aki nem az adott társasházban lakik, ebben az adott társasházban társasházi külön tulajdonnal nem is rendelkezik. Természetesen a választáskor a közgyűlési határozatból nem derült ki, hogy az adott közös képviselő csak a közös képviselői tisztséggel lett megbízva megválasztásakor, vagy e tisztsége mellé a társasházkezelői tevékenységet is elláthatja. A 2009. évi beszámoló közgyűlésen a közgyűlés hozzájárult ahhoz, hogy nevezett közös képviselő részére a társasházkezelői tanfolyam költsége biztosításra kerüljön és ennek a képesítésnek a megszerzéséhez egy éves türelmi időt is nyújtott a közgyűlés. A közös képviselőnek díjazást is megállapított a közgyűlés és abból a tényből kiindulva, hogy a társasházkezelésre vonatkozó más irányú vállalkozási szerződés nem leheto fel, értelemszerűen az a következtetés volt levonható, hogy a közös képviselő társasházkezelői tevékenységet is ellát, jöllehet erre vonatkozó közgyűlési határozati kitétel nem született. A nevezett közös képviselő 2010. évi tavaszi közgyűlésen nem tudott beszámolni arról, hogy a képesítést megszerezte, így felmerült az a gond, hogy miután térítést kap tevékenységéért, így üzletszerűen látja el mind a közös képviselői, mind a társasházkezelői tevékenységét, azonban képesítés nélkül. A közgyűlést követően tulajdonosi megkeresés fogalmazódott meg a törvényességi felügyeletet ellátó helyi illetőségű ügyészséghez. (2010. márciusában az ügyészségi törvényességi felügyelet még hatályban volt. Abban kérve az ügyészségi felügyeletet, hogy a közös képviselőt tiltsa el a törvényi kitételekkel ellentétes tevékenység folytatásától, miután a tulajdonosi kezdeményezés rendkívüli közgyűlés összehívásához elégtelennek bizonyult.)

Az alábbiakban olvasóink megismerhetik a tulajdonos ügyészségi törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményező levelét, az illetékes ügyészség választát (a LOSZ-hoz is megküldött másolat útján), valamint e két levélhez kapcsolódó érdekképviseleti jogi helyzetértékelést. Következtetésként, így előzetesen is levonható a tanulság, azaz a társasház közgyűlése közös képviselő választáskor feltétlenül utaljon arra, hogy ha egy adott tulajdonost, vagy nem tulajdonost közös képviselőnek megválaszt, akkor szükség szerű és elengedhetetlen a választást kimondó közgyűlési határozatban azt is kihangsúlyozni, hogy a megválasztott közös képviselő megbízást kap-e társasházkezelői tevékenység ellátására vagy sem. Ennek a szabályszerű közgyűlési határozatnak a meghozatala teszi egyértelművé azt, hogy adott esetben beszélhe-

tünk-e üzletszerűen végzett társasházkezelésről és az ebből származó, a fentiekben is már érintett további következményekről. Legyen ez a tanulságos eset példa arra, hogy a társasházi törvényben megfogalmazott közös képviselő választásához kapcsolódó kitételek következetes betartása elkerülhetővé teszi az ebből származó kellemetlenségeket.

### 1. Társasházi tulajdonos bejelentése törvényességi felügyelethez:

..... Városi Ügyészség ..... 2010. március 29.  
(cím).

Tisztelt Ügyészség!

Alulírott....., mint a..... Társasház tulajdonosa azzal a megkereséssel élek a T. Ügyészséghez, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 27/A. § (1) értelmében, a társasház szerveinek törvényességi felügyelete tekintetében eljárni szíveskedjen.

A társasházakról szóló törvény 54. § (1) foglalkozik az üzletszerűen végzett társasházkezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői, társasházkezelői tevékenység folytatásának rendjéről, a jogszabályban meghatározott szakmai képesítési előírásról és az ott meghatározott egyéb feltételekről. Ennek megfelelően, aki üzletszerűen kíván társasházkezelői tevékenységet folytatni, köteles a szükséges szakmai képesítést megszerezni és az erre irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak – jelen esetben a helyi önkormányzat jegyzőjének - bejelenteni. E rendelkezés csak azt a társasházkezelőt, illetve közös képviselőt érinti, aki nem rendelkezik társasházi külön tulajdonnal abban a társasházban, ahol e tevékenységet folytatni szándékozik. Ezúton tájékoztatom a T. Ügyészséget, hogy ..... , aki lakik ..... , a..... Társasházban 2009. óta közös képviselői tevékenységet folytat. A 2009. évi közgyűlési határozat szerint kötelezve lett a társasházkezelői képesítés megszerzésére, annak költségeihez a társasház közössége anyagi hozzájárulást is előirányzott, azonban a képesítést nevezett nem szerezte meg, e tevékenységét változatlan formában folytatja. Az időközben megjelent 30/2009. (XI. 3.) ÖM rendelet tartalmazza az üzletszerűen végzett társasházkezelői, és az üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenység folytatásának feltételeit, az eljárás részletes szabályait, melyeket a társasház közös képviselője teljesíteni nem tud. A társasház közösség a közös képviselőnek biztosította a képesítés megszerzéséhez szükséges időt, feltételeket, avval ő nem élt, a tevékenységét azonban változatlanul folytatni kívánja, a közgyűlési napirendekre a közös képviselő visszahívási napirendjét önként nem veszi fel, így leváltása egyszerű körülmények között nem valósítható meg. A rendelkezések alapján a képesítését és regisztrálását 2010.05.03-ig, amíg a jogszabály az önkormányzati nyilvántartásba vételre haladékot adott gyakorlatilag megejteni már nem képes. A társasház új, képesítéssel rendelkező közös képviselőt kíván választani, ez azonban ma a közös képviselő jogellenes eljárása miatt akadályba ütközik. Erre tekintettel kérem a T. Ügyészség szíves eljárását abban, hogy a közgyűlés a közös képviselőt vissza tudja hívni és az új közös képviselőt meg tudja választani. A tulajdonosok körében az a törvényi lehetőség, mely szerint a tulajdonosok 10 %-ának írásos indítványával lenne a közgyűlés összehívható eredményre nem vezetett, így szükséges lenne a törvényességi felügyelet közreműködési segítségére.

Tisztelettel :

.....  
(név, cím, aláírás)

## 2. Illetékes törvényességi felügyeletet ellátó ügyészégi válasz

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv (továbbiakban Ttv.) 52. § (2) bekezdése a társasházkezelői tevékenységet önálló feladatkörként jelöli meg - meghatározva feladatát -, tehát a közös képviselői, illetve a társasházkezelői feladatkör elválik egymástól. A közös képviselőt törvényi szabály a társasházkezelői feladatok személyes ellátására nem kötelezi, a közös képviselő a Ttv. 43. § (2) bekezdése értelmében társasházkezelői tevékenységet a közgyűlés határozata alapján láthat el. Nem a közös képviselői tisztséget magát, hanem a közös képviselőnek a közgyűlés határozatán alapuló társasházkezelői tevékenységét érintő kérdés a szakképesítés megszerzésének kötelezettsége.

A szakképesítés megszerzésének kötelezettségével összefüggésben - Ttv. 54. és Ttv. 55. §-ainak egybevetése alapján - a következő az álláspontom:

A Ttv. 54. § (1) bekezdése már 2005. január 1-jével előírta, hogy a társasházkezelői tevékenység üzletszerűen csak megfelelő szakképesítés megszerzésének esetén folytatható. Változás 2009. október 1-jével annyiban történt, hogy a társasházkezelést üzletszerűen végző személy, nyilvántartásba vétele érdekében az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósághoz a tevékenység végzésére irányuló szándékát köteles bejelenteni; a szakképesítés meglétét a jegyző a bejelentési eljárásban vizsgálja. Ezen eljárásra irányadó, 2009. november 1-jével hatályba lépett 30/2009. (XI.3.) ÖM rendelet 8. § (2) bekezdése előírta, hogy a jogszabály hatálybalépését megelőzően ilyen tevékenységet folytató gazdálkodó szervezeteknek - annak minősül az egyéni vállalkozó is - a bejelentési kötelezettségét 6 hónapon belül, azaz 2010. május 10. napjáig kell teljesítenie.

A Ttv. 55. § (1) bekezdése lehetővé tette és teszi a hatlakásosnál nagyobb társasház közgyűlésének, hogy azt a társasházkezelői feladatokat is ellátó természetes személy közös képviselőjét is kötelezze a szakképesítés megszerzésére, akit - mivel ezt tevékenységet nem üzletszerűen végzi - egyébként törvény arra nem kötelezné. Mivel szakképesítés megszerzésének kötelezettsége ez esetben nem törvényi előíráson, hanem kizárólag a közgyűlési határozaton alapul, a közgyűlési határozattal szakképesítés megszerzésére kötelezett (a társasházkezelést nem üzletszerűen végző) közös képviselőt a hatóság felé bejelentési és nyilvántartásbavételi kötelezettség nem terheli.

Az a nem üzletszerűen végzett társasházkezeléshez törvény nem írja elő a bejelentési és nyilvántartásbavételi kötelezettséget, a jegyző "felügyeleti" jogkört nem gyakorol. A közgyűlés ilyen esetben is előírhatja szakképesítés megszerzését, azonban - ha ennek költségeit a közös képviselő nem vállalja - az ezzel kapcsolatos költségeket a tulajdonostársak kötelesek vállalni. A szakképzettség megszerzésének hiánya önmagában - alapuljon az törvényi kötelezettségen, vagy a közgyűlés ezt előíró határozatán - nem eredményezi a közgyűlési határozattal megválasztott, társasházkezelést végző közös képviselő tisztségének megszűnését. A tisztségviselő elmozdítás ára kizárólag a közgyűlés jogosult, a közös képviselő felmentését a napirendjére tűző közgyűlés egyébként nem köteles a képzettséggel nem rendelkező közös képviselő felmentésére sem. A szakképesítés hiányában meglévő kockázatot a közösség maga viseli, ha a társasházkezeléssel is megbízott, azonban arra a szükséges szakképesítéssel nem rendelkező közös képviselőt - noha erre bármikor lehetősége van - nem mozdítja el.

Míg fennállt a társasházak szerveinek működése feletti ügyészeti törvényességi felügyeleti hatáskör, sem láttam ügyészeti intézkedést benyújthatónak. Egyrészt, mivel az ismertettek szerint törvényi szabály, a Ttv. a közös képviselőt a társasházkezelői feladatok ellátására nem kötelezi, így a szakképesítési követelmények a közös képviselő működése körében nem voltak vizsgálhatóak. Másrészt a közgyűlés kötelező összehívását, egyben adott

napirendi pont felvételét a Ttv. 35. § (2) bekezdése a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak írásbeli kérelméhez, ha úgy tetszik akaratahoz köti - hogy a közgyűlés kötelező összehíváshoz szükséges tulajdoni hányad nem volt elérhető, így ezzel összefüggésben sem volt ügyészeti intézkedés tehető. Ehhez hozzáteszem, hogy a közös képviselőnek illetve a számvizsgáló bizottságnak (a szükséges tulajdoni hányad megléte esetén megállapítható) közgyűlés összehívási kötelezettségének elmulasztása miatt, az ügyészeti intézkedés benyújthatóságára - akkor mikor garanciális rendelkezésként érvényesül, hogy a végső soron maguk az összehívást kérő tulajdonostársak is jogosultak azt összehívni - a törvényességi felügyeleti hatáskör hónapokban mérhető rövid időtartama alatt ezen a városi ügyészégen nem alakult ki, nem alakulhatott ki gyakorlat.

Mindezek mellett, az igénybe vehető jogi eszközök körében hangsúlyozva a Ttv. 35. § (2) bekezdésében írt lehetőséget - arról tájékoztattam, hogy a közös képviselő elmozdításával összefüggésben a bírói út igénybevételére nem látok lehetőséget pusztán az okból, hogy Ttv. 42. § (1) bekezdése a bírósághoz fordulás lehetőségét közgyűlési határozat ellen biztosítja, azaz akkor, ha a jogszabálysértés közgyűlési határozatban is megnyilvánul. Felhívtam egyben a figyelmét arra, hogy szükséges szakképesítés megléte nem a közös képviselő tisztség, hanem a társasházkezelői tevékenység végzésének jogszerűsége körében az ún. ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság által vizsgálható, így amennyiben a társasházkezelést üzletszerűen végzi, a jegyzőhöz fordulhat.

A már részletesen leírtak szerint, 2009. október 1-jétől az üzletszerűen folytatott társasházkezelés, mint szolgáltatási tevékenység bejelentés köteles lett. A 3012009. (XI.3.) ÖM rendelet 2. § (1) bekezdés a., és (2) bekezdés a., pontja értelmében a bejelentésben nyilatkozni kell a szakképesítés fennállásáról, azt igazolni is kell, tehát a bejelentési eljárás során a hatóság vizsgálja a szükséges szakképesítés meglétét. Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság - körzetközponti feladatokat ellátó települési önkormányzat jegyzője - a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. tv (Szolgtv.) 25. §-a alapján hatósági ellenőrzést tart, melynek eredményeképpen adott esetben alkalmazhatja a bejelentés köteles tevékenység bejelentés nélküli folytatásának jogkövetkezményeit. Természetesen a jegyző eljárása során ez esetben sem a közös képviselő személyéről, hanem a közgyűlési határozaton alapuló tevékenységéről - a társasházkezelési tevékenység üzletszerű végzésének jogszerűségéről dönt. A Szolgtv. 25. § (2) bekezdés b., pontja szerint határozattal megtilthatja a szolgáltatási tevékenység folytatását is. Ehhez azt teszem hozzá, hogy - mivel a nem üzletszerűen végzett tevékenység nem tartozik a jegyző hatáskörébe - ilyen határozat megszületése esetén a jegyző lényegében nem magát a társasházkezelési tevékenységet tiltja meg, hanem annak szolgáltatásként való nyújtását, azaz annak üzletszerű végzését. Szolgáltatási tevékenységet megtiltó határozat esetén a magam részéről nem látom akadályt, hogy a közös képviselő a társasházkezelést a továbbiakban nem üzletszerűen folytassa.

Ma már az üzletszerűség alkalmazandó törvényi fogalmát egyértelműen megállapíthatóan tartom, mivel a Szolgtv. 2. § 1., pontja a szolgáltatási tevékenység fogalma meghatározása körében, mint rendszeresen, nyereséges elérése érdekében, gazdasági kockázatvállalás mellett végzett gazdasági tevékenységet definiálja.

Indokoltnak tartok mégis kitérni arra, hogy az egyéni vállalkozókra vonatkozó új, 2010. január 1-jétől irányadó szabályozás nem érintette a már kiadott vállalkozói igazolványok érvényességét. Az egyéni vállalkozóról és egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. tv. rendelkezéseire figyelemmel alapított új egyéni vállalkozás esetén a vállalkozó azonban a tevékenységét már az egyéni vállalkozói tevékenysége megkezdésének bejelentését követően lényegében azonnal, a nyilvántartásba vételéről kiadott igazolás átvételével megkezdheti. Az eljárás során - szemben a korábbi szabályozással, és szemben a Szolgtv. alapján folytatott bejelentési eljárással - az egyéni vállalkozóként végezni kívánt tevékenységhez szükséges képzési kö-



vetelmények ellenőrzésére az egyéni vállalkozás regisztrációjánál nem kerül sor. Ez nem azt jelenti, hogy képzettséghez, engedélyhez kötött tevékenységét megkezdheti, illetve azt sem, hogy - mint a társasházkezelés esetében az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósághoz történő - bejelentési kötelezettségét nem kellene teljesítenie, ez azonban az egyéni vállalkozó felelőssége.

Az egyéni vállalkozói tevékenységgel kapcsolatos ügyekben eljáró hatóság kijelöléséről szóló 308/2009. (XII.28.) Korm. 3. § (2) bekezdése értelmében, az egyéni vállalkozói tevékenység folytatására való jogosultságot - egyebek mellett a szükséges képzettség, engedélyek meglétét, és véleményem szerint a Szolg.t.v. szerinti bejelentési kötelezettség teljesítését - (nem az egyéni vállalkozás regisztrációjakor, hanem) az egyéni vállalkozói jogviszony fennállásának időtartama alatt a körzetközponti jegyző éves ellenőrzési terv alapján hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja mind a korábbi, mind az új egyéni vállalkozóknál, teheti meg ez alapján a szükséges intézkedéseket. Amennyiben a hatóság azt állapítja meg, hogy az egyéni vállalkozó egyetlen regisztrált tevékenységét sem végzi jogszerűen, a jegyző határozatban tiltja meg az egyéni vállalkozói tevékenység folytatását, amely alapján az egyéni vállalkozót törlik nyilvántartásból.

### 3. Érdekképviseleti adalék és vélemény a közös képviselő- társasházkezelő ügyészségi törvényességi vizsgálatával kapcsolatos levelezéshez

Induljunk ki a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII.Tv. rendelkezéseiből:

„A szakképesítés megszerzése

**54. § (1)** Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek.

(2) Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathat, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja - rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek. A gazdálkodó szervezet köteles a tevékenység folytatására irányuló szándékát a hatóságnak bejelenteni.

(3) A ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság a tevékenység végzésére jogosult, bejelentést tevő személyekről, illetve gazdálkodó szervezetekről nyilvántartást vezet.

(4) Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az üzletszerűen végzett társasház-kezelői vagy ingatlankezelői tevékenység gyakorlásának időtartama alatt lefolytatott hatósági ellenőrzés keretében ellenőrzi azt is, hogy a nyilvántartásba vett üzletszerűen végzett társasház-kezelői vagy ingatlankezelői tevékenységet végző személy büntetlen előéletű, és nem áll társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. A hatósági ellenőrzés céljából az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság adatot igényelhet a bűnügyi nyilvántartási rendszerből. Az adatingénylés kizárólag azon adataira irányulhat, hogy a társasház-kezelő vagy az ingatlankezelő büntetlen előéletű-e, és társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll-e.

(5) A (4) bekezdés alapján megismert személyes adatokat az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság

a) a hatósági ellenőrzés időtartamára,

b) üzletszerűen végzett társasház-kezelői vagy ingatlankezelői tevékenység gyakorlásának megtiltására irányuló eljárás jogerős befejezéséig kezeli.

**55. § (1)** A hatlakásosnál nagyobb társasház közgyűlése a természetes személy közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke részére előírhatja a társasház-kezelői szakképesítés megszerzését, amennyiben a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a tulajdonostársak megbízása alapján, a társasház kezelésével összefüggő feladatokat is ellátja. Az ilyen közgyűlési határozatban rendelkezni kell arról is, hogy a szakképesítés megszerzésével járó

költség megfizetése - ha azt a közös képviselő nem vállalja - a tulajdonostársakat terheli.

(2) Az 54. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott kötelezettség a nem üzletszerű társasházkezelést végző természetes személy közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottság elnökére nem vonatkozik.”

A fentiek alapján, de a mellékelt levelezés alapján is az ténykérdésnek látszik, hogy a közös képviselő ellátása nincs tartalmi összefüggésben a társasházkezeléssel. Ha valakit a közgyűlés közös képviselővé választ egy olyan házban, ahol nincs tulajdonrésze, de nem bízza meg társasházkezeléssel és Ő egyéni vállalkozóként (vagy az Ő nevében egy gazdasági társaság) nem bocsát ki a Társasház felé társasház kezelési tartalommal számlát, akkor nem végez társasház kezelési tevékenységet és a fenti rendelkezések rá nem kötelezők. Ez így van még abban az esetben is, ha mondjuk a közös képviselő ellátásáért a közös képviselő tiszteletdíjat vesz fel. Abban az esetben viszont, ha a megbízási szerződésben már társasházkezelés is szerepel (mely tevékenységet csak az 54-55 §-ban meghatározottak figyelembe vételével végezheti), akkor felmerül annak az igénye, hogy igenis rendelkezzen a társasházkezelő szakmai képesítéssel.

Mindenképpen igazat kell adnunk az eljáró törvényességi felügyeletet gyakorló ügyészségnek, ügyésznek abban, hogy a közös képviselő megbízását csak a közgyűlés tudja megvonni. Az ingatlan vállalkozásfelügyeleti hatóságnak csak annyiban van mozgástere, hogy megvizsgálhatja, hogy X közös képviselő végez-e társasház kezelési tevékenységet is, mindezt üzletszerűen teszi-e és ezzel összefüggésben megfelel-e az előírt regisztrációs, tartalmi és formai követelményeknek. Amennyiben ezen vizsgálat során hiányosságok merülnek fel, a hatósági szankció kizárólagosan a társasházkezelői tevékenységre való feljogosítottságot érintheti, a közös képviselő ellátását nem. Amennyiben jelentős hiányosságokról, problémákról van szó, a konzekvenciák levonása a társasház közgyűlésének a feladata.

Az ügyészséggel lefolytatott levelezés alapján tehát minden társasház tulajdonosi közösségének ajánlható, hogy a közös képviselőre ajánlkozó, pályázó személyek vonatkozásában előzetesen, még a megválasztásukat megelőzően tisztázni kell, hogy a közös képviselőtől a társasház kezelési tevékenységet is elvégeznék-e?

Társasház kezelés Thtv. 52.§:

„**52. § (1)** Aki üzletszerűen kíván társasház-kezelői tevékenységet folytatni, köteles az erre irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak bejelenteni.

(2) A társasházkezelő a tevékenységi körén belül:

- a) a társasház adottságainak ismeretében - gazdasági elemzés alapján - ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan,
- b) a tulajdonostársakkal kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
- c) a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.”

Amennyiben a közös képviselővel megkötendő megbízási tartalmában az ilyen társasház kezelési elemek hangsúlyosan szerepelnek, vagy a szerződés egyértelműen rögzíti a társasházkezelést, csak abban az esetben kerüljön a közös képviselő megválasztásra, ha igazolja, hogy társasházkezelő (ingatlankezelő) szakképesítést szerzett. Ha a már megválasztott közös képviselő vonatkozásában áll fenn ez a helyzet és a közös képviselő számláz az általa végzett társasházkezelő tevékenységről a társasháznak, akkor a tulajdonostársaknak nem a bírósághoz, vagy ügyészséghez kell/lehet fordulniuk, hanem az ingatlan vállalkozásfelügyeleti hatósághoz (jegyző). A hatóság, indokolt esetben megtilthatja a társasház-kezelési tevékenység szolgáltatásként nyújtását, de ha számlázásra nem kerül sor, sem a társasház-kezelést (melynek alapja a megbízási szerződés) és a közös képviselői tevékenység végzését sem befolyásolhatja. Ezek egyikére sincsen hatásköre.

## Építés-, lakás-, ingatlanügyek kormányzati helyzete

Az elmúlt időszakban a tavaszi kormányváltást követően többször felmerült annak igénye, hogy az ágazat képet kapjon arról, milyen szerepet és programot alkot a kormány a hazai építésügy lakásügy területén.

A Nemzetgazdasági Minisztérium (NGM) az építésügy, lakásügy területén stratégiai szerepet kapott e területen és az a soron következő feladata, hogy a Nemzeti Épületrekonstrukciós és Energetikai Program (NÉEP) néven meghatározza az épületkorszerűsítési és otthonteremtési kormányzati szerepkört.

A NÉEP keretén belül feladat az is, hogy a korábbi pályázati programoknál lényegesen nagyobb átbocsátó képességű energiahatékonysági, korszerűsítési pályázati rendszer is kialakításra kerüljön. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a jövőben a panel-épületekre nem készül külön program, hanem a hazai épületállomány egészére kiterjedő felújítási program valósul meg, kiegészülve a középületek energiahatékonysági felújításával, illetve új építésű épületek energia hatékony kivitelezésével. Az NGM alapvetően a 2009. őszén a Magyar Építőanyagipari Szövetség (MÉASZ) gesztorálásában, több hazai civil szervezet bevonásával elkészült Komplex Épületenergetikai és Klímavédelmi (KÉK) Program honosításával számol. E programtervezet kialakításában a LOSZ részt vett.

Ugyancsak épít a Kormány a jövőbeni otthonteremtési program részleteinek kidolgozása során a Társaság a Lakásépítésért Egyesület (TLE) közreműködésével létrehozott bérlakás koncepcióra is. A TLE bérlakás koncepciójának kidolgozásához a LOSZ is hozzájárult, elsősorban a lakásszövetkezeti kereteken belül megvalósítható használati jogú bérlakás rendszer hozzáadásával.

A szakmai (építésügy, lakásügy, ingatlan ágazatban érintett országos) társadalmi civil szervezetek bevonásával összeállított fenti programok alkalmasak arra, hogy a Kormány stratégiai programalkotása során a rövid, közép és hosszútávon megalkotandó építésügyi, lakásügyi koncepcióját ezen tanulmányokra építve alakítsa ki. 2010. június végén az NGM kezdeményezésére létrejött a tárcán belül az Építésgazdasági Munkabizottság. A bizottság elnöke Széman György a MÉASZ vezetője lett és a létrehozott munkabizottság hatásköre túlmutat az építésügy, lakásügy területén, kiterjed az építésgazdaság más, pl. a deregulációs jogalkotási kérdéseire, területeire is. Időközben ismertté vált az új második Széchenyi Terv vitairata, amiben fontos szerepet kapott a zöldgazdaság és az otthonteremtés is. Az NGM-en belül létrehozott munkabizottságnak három albizottsága is van, ezek közül a LOSZ számára legfontosabb az épületenergetikai albizottság, melyet az NGM szervezeti struktúráján belül az Olajos Péter államtitkár helyettes alatt felálló, Grónay Andrea épületenergetikai főosztályvezető irányít (a másik két albizottság az építés stratégiai albizottság, illetve a deregulációs albizottság, az előbbit Noll Tamás, a Magyar Építéskamara elnöke, az utóbbit Tolnay Tibor, az Építési Vállalkozók Szakszövetségének elnöke vezeti).

A munkabizottságok várhatóan 2010. szeptemberében látnak munkához és a korábbi tanulmányok felhasználásával hatékony közreműködői lesznek a nemzeti építésügyi, lakásügyi koncepció kialakításának. A LOSZ az épületenergetikai albizottságban kapott szerepet és nyilvánvalóan az energiahatékonysági, korszerűsítési pályázati lehetőségek, illetve az otthonteremtési program kialakításához kíván szakmai álláspontjával hozzájárulni.

Látható, hogy az idén tavasszal felállt kormány az építésügy, lakásügy, otthonteremtés területén politikailag is elismert kiemelt feladatok vállalását irányozza elő és számít a társadalmi civil vélemények befogadására. Árnyékolja a kialakult kormányzati képet az, hogy az NGM a lakásgazdálkodásért és a lakáspolitikáért felelős és a kormányzati ágazati programalkotás területén csak

stratégiai programok kijelölésére kapott felhatalmazást (Bencsik János energiaügyi és otthonteremtési államtitkár, Seres László, lakásügyi helyettes államtitkár, Olajos Péter építésügyi helyettes államtitkár), míg a végrehajtás a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium keretei között valósulhat meg (Molnár Ágnes fejlesztési és koordinációs államtitkár). A Belügyminisztérium az építésügyért, a területrendezésért, a település fejlesztéséért, valamint a település üzemeltetéséért felelős kormányzati pozíciókat kapott (dr. Szaló Péter, építésügyért, szakigazgatásért felelős helyettes államtitkár). Az építés, lakás és ingatlanügyek területén a Vidékfejlesztési Minisztérium, a környezetvédelemért és a vízügyért felelős (Illés Zoltán, környezetvédelmi és vízügyi államtitkár) és így módon kapcsolódik a LOSZ érdekkörét is érintő ágazati kormányzati területekhez.

A kormányzati fentiekben vázlatosan ismertetett építés, lakás és ingatlanügyek kérdéskörében kialakított hatásköri rendszere a korábbi várakozásoktól eltért. Kívánatos lett volna az, hogy az építés, lakás és ingatlanügy egy erős kormányzati központosított irányítás alá kerüljön. Mindez a jelek szerint nem valósult meg, nehézzé és jelen pillanatban kissé áttekinthetetlené teszi a kapcsolattartást és az ágazati ügyek érdekérvényesítésében történő intézkedéseket. Tapasztalható ez ma már abban is, hogy az előző kormány önkormányzati minisztere által kiírt pályázatok 2010. decemberéig az NGM kezében maradtak, az előző kormány környezetvédelmi és vízgazdálkodási minisztere által kiírt ZBR program a Vidékfejlesztési Minisztérium irányításához került és a korábbi iparosított technológiával épült lakóépületek, valamint a NEP program pályázati utógondozása a Nemzeti Fejlesztési Minisztériumnál landolt. A kialakult helyzetben szükségessé vált a LOSZ részéről az NGM és a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium felé egy olyan megkeresés elküldése, amely a folyamatban lévő pályázati kérdésekben tisztázó egyeztetés kezdeményezését indítványozta. A LOSZ e tekintetben olyan álláspontot lesz kénytelen vállalni, hogy a 2008. óta folyamatban lévő, szerződéssel lezárt, vagy még szerződéssel nem rendelkező nyitott pályázati ügyek mielőbbi befejezését szorgalmazza. Ennek a folyamatnak legkésőbb 2011 év közepére szükséges lenne a befejezését elérni, ugyanis csak akkor van realitása egy új struktúrájú és rendszerű pályázati folyamatot elindítani, ha a korábbi más rendszerű pályázati rendszer teljes körűen kifutott. Ennek a véleménynek a befogadására meghallgatás szintjén volt csak lehetőség, azonban konkrét intézkedés sem az NGM, sem a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium részéről nem történt.

A Nemzeti Épületrekonstrukciós és Energetikai Program kormányzati előkészítése 2010 szeptemberében a fentiekben már jelzett épületenergetikai albizottság keretein belül megkezdődött. A kialakítandó program célkitűzései között az energetikai és környezetvédelmi célokon túl, az építőipar fehéritése, a minőségi termékek és szolgáltatások piaci részesedésének növelése, a foglalkoztatottsági gondok és az energia függőség mérséklése, valamint a közeljövőben véglegesítésre kerülő EU-s környezetvédelmi elvárások teljesítéséhez való hozzájárulás szerepel. Az előző kormány működése alatt kiírt ágazatot érintő pályázatok, - ideértve a KEOP programot is - gyakorlatilag megszűnnek, ezek, illetve számos külföldi sikeres épületenergetikai és korszerűsítési programok tapasztalatait figyelembe véve készül az új, a hazai lakás és középület állomány korszerűsítését is magában foglaló - ideértve az új építéseket is - pályázati program.

A program várhatóan 2011. január 1-jével válik meghirdethetővé. Az új pályázati programtól az alábbi, a LOSZ 2010. májusi küldöttgyűlésén is megfogalmazott feltételek teljesülése is elvárható:

- nagy áteresztőképesség, kis adminisztráció, hatékony finanszírozás, jelentős össz energia és CO<sub>2</sub> csökkentés megvalósítása
- pályázó centrikusság, több pályázó elérése, közvetlen pályázati segítségnyújtás, szakmai tanácsadás,
- széles pályázati portfólió, érdekeltség-növelés, különböző igényekhez különböző megoldások megvalósítása,



- kiszámíthatóság, folyamatos befogadás és folyamatos értékelés,
- biztonságos (utó) finanszírozás, a teljesítés és a kifizetés között kiszámítható rövid idő biztosítása, forráskoordináció, zöldbank létrehozása.

A NÉEP egységes keretbe tervezi foglalni a lakóépületek, középületek, az energiahatékonyságot és a megújuló energiaforrásokat, a felújítást és az energiahatékony új építést. Mindezzel egyidejűleg fontos szempont lesz, hogy a jövőben pályázók műszakilag jobb koncepciót dolgozzanak ki, illetve nagy hatékonyságú komplex energiahatékony korszerűsítések felé mozduljanak el. Az új támogatási rendszer újdonsága a pontrendszer bevezetése lesz, melynél a legelső szempont – amiért természetesen a legtöbb pont jár – az energiahatékonyság. Ebből az is következik, hogy a jövőben a jelenleg ismert egyharmados költségarányos pályázati finanszírozási támogatás megszűnik, helyette az energia megtakarítással arányos, a megszerzett pontrendszer alapján juttatott támogatás lép be. Ez a támogatás a korábbi gyakorlattól eltérően nem lakásokra, hanem a fűtött alapterületre lesz vonatkoztatva, így elkerülhető lesz az a korábbi helyzet, hogy ugyanannyi támogatást kap egy 44 m<sup>2</sup> és egy 80 m<sup>2</sup> lakás is. A területarányos, pontrendszeren alapuló támogatási lehetőség megoldja a lakásokon kívüli közös terek, határoló szerkezetek korszerűsítésének kérdését is, és ha korlátozott mértékben is, a nem lakó funkciójú épületrészek is támogathatók lesznek. Ezzel valós komplex felújítások valósulhatnak meg. Az új pályázati rendszer különböző pénzügyi eszközök és finanszírozási megoldások lehetőségét is válaszolja. Alapvetően a vissza nem térítendő támogatás lesz a mértékadó a pályázó önrésze mellett és jelentős szerepet kap a támogatott hitel és a hitelgarancia is. E tekintetben sorra kerül a lakástakarékpénztári rendszer bevonásának növelése, az ehhez kapcsolódó jogszabály-módosításokon keresztül. Szóba kerülhet visszatérítendő támogatás lehetősége is és kiemelt lehetőségként hitel felvételére jogosult lehet az ESCO rendszerű igénybevétel is.

A jövőbeni pályázati lehetőségeknél támogatható tevékenységek az alábbiak:

- nyílászárók cseréje (szabályozott páraérzékelős automatikusan üzemelő légbevezető elemekkel),
- épületek nyári hővédelmének megoldása (árnyékoló szerkezetek),
- homlokzatok, födémek hőszigetelése
- fűtőkorszerűsítés és használati melegvíz ellátás korszerűsítése
- szellőzőrendszerek felújítása (ideértve a hővisszanyerős rendszereket is)
- megújuló energiaforrásokkal előállított épülethez kapcsolható hőenergia előállítás, napkollektor, hőszivattyú stb.
- az energia megtakarítást eredményező gépészeti berendezéseket (pl. felvonó).

A NÉEP a hazai teljes épületállomány energiatudatos korszerűsítése mellett az új építésű lakóépületek építésének ösztönzését is tervezi programjába felvenni, nyilvánvalóan energiahatékonysági célok miatt. Az épületenergetikai tanúsítvány „C” kategóriájú követelményszintjét kell új építés esetén minimálisan megkövetelni. A program a támogatás mértékét az előzőekben már említett pontrendszer alapján állapítja meg, melyet egy bónuszrendszer egészít ki. A bónuszrendszer azt a célt szolgálja, hogy olyan szempontok is érvényesítésre jussanak, melyek a hatályos jogszabály energetikai besorolási eljárása által nem mérhetők. Ilyen bónuszok a minőségi bónusz, ami akkor vehető igénybe, ha a beépített építési termék rendelkezik minőségi védjeggyel, illetve a kivitelezői munkákat akkreditált vállalkozások végzik. A fenntarthatósági bónusz az energia megtakarításhoz közvetlenül nem köthető egyéb szempontok (pl. ökoanyagok, újrahasznosítható anyagok, korábbi energetikai korszerűsítés stb.) figyelembevételével adható. Ilyen bónuszok még a passzívház bónusz, a nyári hővédelem bónusz, szociális bónusz, stb.

A jövőbeni pályázati rendszer értelemszerűen a komplexitás irányába mutató felújítási, korszerűsítési munkákat kedvezményez. Ugyanakkor figyelembe kell venni azt is, ha már az épületen korábban volt energiahatékonysági felújítás, vagy a pályázat tárgyát képező projekt elismerhető beruházási költsége a bruttó 800 eFt-ot nem haladja meg. Ebben az esetben egy egyszerűsített eljárás keretében lehet a pályázatot lebonyolítani és nem lesz szükséges energetikai szakértő bevonása sem. Ez esetben a pályázat elbírálásánál az energetikai hatékonyság nem lehet bírálati szempont.

A korábbiakban megismert pályázati rendszertől lényegesen eltérő új elemként jelenik meg a pályázati rendszert kiszolgáló mentori hálózat. A mentorok kiválasztásának módja és díjazása ma még vita tárgyát képezi, de egészen bizonyos, hogy a pályázók korszerűsítési feladatának elgondolás szintű ismeretétől a projekt teljes bezárásáig a mentornak végig kell kísérnie a pályázatban megfogalmazott energiahatékonysági projektet. Alapvetően fogalmazható meg az, hogy a pályázat tárgyát képező korszerűsítési munka bemenő adataiért a mentor nem lesz felelős, ez a pályázó felelőssége, de a számítások helyességéért és a pályázat műszaki tartalmának helyes megválasztásáért a mentort felelősség terheli. Ebből következik, hogy a kiválasztott mentor részt vesz a projekt kifejlesztésében, közvetve vagy közvetlenül energetikai finanszírozási számításokban, szerepe lesz a pályázatiírásban, a benyújtásban, a döntés előkészítésben és kapcsolattartó lesz a pályázó, illetve a pályázatkezelő központ és a finanszírozó zöldbank között. Lényeges feladata lesz a projekt befejezését követő utógondozásban, hisz az elképzelések szerint a korszerűsítési munka befejezését követő három év alatt értékelési adatokat kell szolgáltatni a pályázónak. Így a pályázati rendszer egészének a működése, hatékonysága utóellenőrzés útján valósul meg és az ebből származó tapasztalatgyűjtés, statisztikai adatgyűjtés a rendszer folyamatos javítására is fel lesz használható.

A pályázati finanszírozás költségvetési forrásához célszerű lesz figyelembe venni a saját erő és a költségvetési források mellett EU forrásokat, CO<sub>2</sub> piaci értékesítési bevételeket, lakástakarékpénztári és pénzügyi erőforrásokat, valamint befektetői forrásokat (ESCO). Az épületállomány energiahatékonyságának javítására ily módon rendelkezésre álló források összevonására, forrás koordinációjára a zöldbank rendszer útján kerülhet sor. A zöldbank finanszírozási kezelési rendszere ez által a befogadott pályázatok támogatását elkülönülten kezeli, így nagyobb biztonságot és a teljesült projektek finanszírozásának határidőn belüli folytonosságát teremti meg.

A decentralizált pályázatkezelés egy elektronikus pályázatkezelő rendszer útján valósítható csak meg. Ez egy részletes és teljes körű áttekinthetőséget, gazdaságos megbízható működést biztosíthat. Ez a pályázatkezelő rendszer egyúttal kapcsolatot teremthet a pályázatok adminisztratív műszaki dokumentumainak tárolásán túl, a megvalósult projekt fogyasztási adatainak tárolására, értékelésére, statisztikai elemzésére.

A jövőbeni pályázati eljárás kialakításának fő szempontjai, tartalmi elemei a fentiekből vázlatosan tekinthető csak át. A részletesen kidolgozott pályázati eljárástól azonban elvárható lesz, hogy azt az érintettek kellően megismerjék, és a legkevésbé utánjárással tudjanak a pályázók pályázatot benyújtani. Ezt egy kommunikációs, marketing folyamat segítheti elő és a mentori hálózat igénybevételével, gyakorlatilag formai hibás pályázat nem lesz benyújtható. Ebből az is következik, hogy a benyújtott pályázatok jogosultak lesznek támogatásra és az elbírálást követően az informatikai rendszerben ez követhetővé is válik. A jövőbeni pályázati rendszer a jelenleg hatályos jogszabályi háttérrel több ponton nem egyeztethető össze, azaz szükséges egy jogszabályi változtatási folyamat levezénylése is. Ugyancsak vázlatosan érintve a következő jogszabályok módosítása emelhető ki:

- az épület energetikai jellemzők meghatározása
- az épület energetikai tanúsítvány
- az épületek energetikai jellemzőinek javítását célzó kormányzati intézkedések

- épületenergetikai stratégia
- az államháztartásról szóló jogszabályi környezet
- CO<sub>2</sub> kvótakereskedelelem szabályai
- Lakástakarékpénztári törvény, stb.

A fentiekben vázlatosan ismertetett, a NÉEP kialakítását segítő előtanulmány (KÉK program) kedvezően kell, hogy szolgálja a mintegy 4,3 millió lakást kitevő épületállomány korszerű, funkcionális, műszaki, illetve hőtechnikai követelménynek megfelelő korszerűsítését. A hazai lakásállomány több mint fele nem felel meg a korszerű energetikai elvárásoknak, a középületek esetében ez az arány még kedvezőtlenebb. A jelenlegi alacsony lakásépítési ütem, az elégtelen felújítási források és az eddig megvalósult korszerűsítések alacsony száma indokolják a komplex energiahatékonyságot növelő és a CO<sub>2</sub> kibocsátást csökkentő épület-felújítási program beindítását. Ennek megvalósulása már középtávon is azt eredményezheti, hogy a lakosság jelentős részének megteremtődik az esélye lakhatási és életkörülményeinek javítására és csökkenthető a hazai lakásviszonyok minőségi elmaradottsága. A társadalmi civil összefogással készített előtanulmányt a fentiekben említett munkabizottság közreműködésével kormányzati program alapján alkotható. 2010. októbertől várható a megvalósítandó program véglegesítése és azt követően két testületben folytatódhat a véleményezés a későbbiekben pedig az építés, lakás és ingatlanügyek érdekképviseleti egyeztetése. Ez a két testület a Belügyminisztérium égisze alatt létrehozandó Építési Fórum, és az NGM szervezeti egységébe működő Nemzeti Építésgazdasági Tanács. A LOSZ az előzetes elképzelések szerint, ahogyan az előkészítő fázisban, úgy a jövőben is szerepet vállal és vélhetően kap is az érdekképviseleti álláspont, vélemény nyilvánítására.

## Magyar Közlönyben megjelent a lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok (2010. június 21-től – 2010. augusztus 31-ig)

### **29/2010. (VI.3.) OGY határozat MK 91. szám**

A műsorterjesztés és a digitális átállás szabályairól szóló törvényben meghatározott pályázati eljárás országgyűlési ellenőrzését szolgáló eseti bizottság felállításáról

### **1129/2010. (VI.10.) Korm. határozat MK 99. szám**

Az új Polgári Törvénykönyv megalkotásáról

### **2010. évi LIII. Törvény MK 103. szám**

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény módosításáról

### **2010. évi LIX. Törvény MK 108. szám**

Az egyes elektronikus eljárások módosításáról

### **211/2010. (VII.1.) Korm. rendelet MK 111. szám**

A lakossági vezetékes gázfogyasztás és távhőfelhasználás szociális támogatásáról szóló 289/2007. (X.31.) Korm. rendelet módosításáról

### **212/2010. (VII.1.) Korm. rendelet MK 111. szám**

Az egyes miniszterek, valamint a Miniszterelnökséget vezető államtitkár feladat és hatásköréről

## A BELÜGYMINISZTER SZAKPOLITIKAI FELADATA- ÉS HATÁSKÖRE

**37.§** A belügyminiszter (e fejezet alkalmazásában a továbbiakban: miniszter) a Kormány u) építésügyért felelős tagja.

**39. §** (1) A rendészetért való felelősségi körében a miniszter előkészíti különösen

(3) Az építésügyért való felelőssége körében a miniszter előkészíti különösen:

a) a területrendezésért való felelősségéből következően

aa) a területrendezésről, az ezzel kapcsolatos információs rendszerről, adatszolgáltatás rendjéről,  
 ab) az Országos Területrendezési Tervről, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről,  
 ac) a területrendezést szolgáló forrásokról,

b) a településfejlesztésért és településrendezésért való felelősségéből következően

ba) a településfejlesztésről és a településrendezésről, és azokkal kapcsolatos információs rendszerről, adat szolgáltatás rendjéről,  
 bb) a településfejlesztési koncepciókról, programokról és a településrendezési tervekről,  
 bc) a településfejlesztést szolgáló forrásokról,  
 bd) a településtervezésről,  
 be) az építmények elhelyezésére vonatkozó szakmai követelményekről,  
 bf) a hátrányos helyzetű településekről,  
 bg) az egységes elektronikus közműnyilvántartásról,

c) a településüzemeltetésért való felelősségéből következően

ca) a temetkezési közszolgáltatásról szóló,  
 cb) a kéményseprő közszolgáltatás ellátásáról szóló,

d) az építésügyért való felelősségéből következően

da) az épített környezet alakításáról és védelméről,  
 db) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről,  
 dc) a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építész szakmai kamaráiról,  
 dd) az építésügyi célelőirányzat felhasználásáról,  
 de) az építési-műszaki tervezői, az építésügyi műszaki szakértői, az építésügyi igazgatási szakértői, az építési-műszaki ellenőri, a felelős műszaki vezetői, a beruházás lebonyolítói, az energetikai tanúsítói, vállalkozó kivitelezői névjegyzékbe való felvételre irányuló eljárásokról, valamint a szakmai továbbképzés szabályairól,  
 df) az építésfelügyeleti hatósági tevékenységről,  
 dg) a műemlékek, műemléki jelentőségű területek és a műemléki környezet kivételével – az építészeti örökség megővéséről,  
 dh) a főépítési tevékenységről,  
 di) az építésügyi nyilvántartásokról,  
 dj) a nemzetgazdasági miniszter egyetértésével az energetikai követelményekről és az energetikai tanúsításról,  
 dk) az építésügyi dokumentációs központról,  
 dl) a nemzetgazdasági miniszter egyetértésével az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló jogszabályokat, továbbá e tárgy körében törvény vagy kormányrendelet felhatalmazása alapján miniszteri rendeletet ad ki.

**40. §** (1) A miniszter a rendészetért való felelősség körében (...)

(5) A miniszter az építésügyért való felelősségi körében

...

d) részt vesz az akadálymentes épített környezet alakításával összefüggő kormányzati feladatok megvalósításában,  
 ) összehangolja és szakmailag irányítja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok tevékenységét, a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervek építésfelügyeleti hatósági és építésügyi hatósági jogalkalmazási tevékenységét és közreműködik a tevékenységek ellenőrzésében,

f) ellátja a hatáskörébe utalt minőségügyi, termékbiztonsági, tanúsítási, minőségbiztosítási, hatósági felügyeleti feladatokat, közreműködik a nemzeti szabványok kidolgozásában,

g) ellátja a Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai

Nonprofit Kft. (VÁTI) a terület- és településrendezési, a településfejlesztési és építésügyi feladatai szakmai felügyeletével kapcsolatos feladatokat,

h) törvényességi felügyeletet gyakorol a Magyar Mérnöki Kamara, a Magyar Építész Kamara, a területi mérnöki kamarák és a területi építész kamarák tevékenysége felett és a nemzetgazdasági miniszterrel együtt ellátja a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara által ellátott építésügyi feladatok ellenőrzését,

i) ellátja a Nemzeti Építésügyi Fórum, a Nemzeti Építészeti Tanács és az Építésügyi Dokumentációs Központ működtetésével, továbbá feladatkörét illetően szakmai felügyeletet gyakorol az ÉMI Építésügyi és Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft. felett.

## VII. FEJEZET

### A NEMZETI ERŐFORRÁS MINISZTER SZAKPOLITIKAI FELADAT- ÉS HATÁSKÖRE

#### 42. § A miniszter

a) gondoskodik a civil szektorral való kapcsolattartás ágazati politikájának kialakításáról és megvalósításának összehangolásáról,

b) gondoskodik a civil szektort érintő minisztériumi szintű elképzelések és döntések összehangolásáról,

c) elősegíti a civil szektor szervezeteinek részvételét a közfeladatok ellátásában,

d) részt vesz a társadalmi és civil kapcsolatok fejlesztéséért felelős miniszternek a Nemzeti Civil Alapprogrammal (NCA) kapcsolatos kormányzati feladatai összehangolásában,

e) gondoskodik a civil szektor erősödését elősegítő szolgáltató és fejlesztő programok kidolgozásáról, a civil társadalommal való párbeszédet biztosító informatikai rendszerek kialakításáról és működtetéséről, valamint gondoskodik az önkéntességgel kapcsolatos kormányzati politika kialakításáról a hatáskörrel rendelkező miniszterrel együttműködve,

#### **214/2010. (VII.9.) Korm. rendelet MK 117. szám**

A fővárosi, megyei közigazgatási hivatalokról

#### **2010. évi LXXIII. Törvény MK 118. szám**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvény hatályba nem lépéséről, valamint az ezzel összefüggő törvénymódosításokról

#### **2010. évi LXXV. törvény MK 118. szám**

Az egyszerűsített foglalkoztatásról

#### **222/2010. (VII.30.) Korm. rendelet MK 125. szám**

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet módosításáról

#### **223/2010. (VII.30.) Korm. rendelet MK 125. szám**

Az egyszerűsített foglalkoztatásról szóló 2010. évi LXXV. törvény végrehajtásáról

#### **3/2010. (VII.30.) NGM rendelet MK 125. szám**

Az egyszerűsített foglalkoztatásból származó jövedelem és közteher bejelentésére, befizetésére vonatkozó eljárási szabályokról

#### **2010. évi LXXXI. Törvény MK 129. szám**

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. Törvény módosításáról

#### **1168/2010. (VIII.10.) Korm. határozat MK 129. szám**

A Kormány 2010. II. félévi törvényalkotási programjáról

#### **2010. évi LXXXVIII. Törvény MK 131. szám**

A közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. Törvény módosításáról

#### **234/2010. (VIII.31.) Korm. rendelet MK 138. szám**

A fővárosi és megyei közigazgatási hivatalokat érintő egyes kormányrendeletek módosításáról

## A lakásszövetkezeti tag szavazati jogának értelmezése

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 18. § (2) bekezdése alapján a közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. A törvény 2. §-ának (4) bekezdése szerint: „ E törvénynek a lakásszövetkezetekre és az ilyen épületekben lévő lakásokra vonatkozó rendelkezéseit – ha a törvény másként nem rendelkezik – a nyugdíjasházakra, a bennük lévő lakásokra, illetőleg az üdülő, a személygépkocsi-tároló, illetőleg a műhely, vagy üzlethelyiség építését és fenntartását végző szövetkezetekre, és az ilyen épületekben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is megfelelően alkalmazni kell”. A fenti két rendelkezés együttes alkalmazásából következik, hogy ha valakinek a lakásszövetkezetben önálló albetétként nyilvántartott lakása, garázsa, tárolója van, akkor mindegyik illetőség után egy szavazattal rendelkezhet. Azt még mindenképp hozzá kell tenni mindehhez, hogy az adott lakásszövetkezet alapszabályának rendelkezéseit is figyelembe kell venni, itt még elképzelhető az általános törvényi rendelkezéshez képest korlátozás. A gyakorlatban előfordul ugyanis, hogy egy-egy lakásszövetkezet alapszabálya konkrétan nem határozza meg a szavazati jog mértékét, és a kialakult gyakorlat pedig csak a lakásokhoz, üzlethelyiségekhez kapcsolódóan biztosítja a szavazati jogot. Mindezen túl egyértelműen tisztázandó, hogy az adott illetőségek önálló albetétként ténylegesen az illető személy tulajdonát képezik-e. A bármilyen módon bérelt, használatba vett egyéb helyiségekhez értelemszerűen nem kapcsolódik szavazati jog.

A feltett kérdéseire tehát azt a választ lehet adni, hogy a törvény általános rendelkezései alapján a három önálló illetőséghez kapcsolódó külön-külön szavazati jog biztosítása jogszerűnek tekinthető.

### KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

Lakásszövetkezetek, Társasházak könyvelését vállalja teljes körű elektronikus ADÓ és TB ügyintézésel

*Elmaradást kedvezményel dolgozunk fel.*

Kis Divatház Kkt.

1181 Budapest, Üllői út 421.

Tel.: 06-30-456-6958, kisdivat@t-online.hu

LOSZ 1146 Budapest, Hermina út 57. II./201-208, tel: 331-1313, fax: 331-1396, email: losz@losz.hu, honlap: www.losz.hu

Otthonunk a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének

és az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványnak lapja

Főszerkesztő: Innovszki Csaba, Felelős kiadó: Farkas Tamás

Nyomda: Innovaprint, Felelős vezető: Komornik Ferenc

HU ISSN 0865-9850