

## MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÉS INDÍTVÁNY TERVEZET ÉS ÉRTÉKELÉS INDOKOLÁSSAL EGYÜTT A LOSZ ELNÖKSÉGE RÉSZÉRE

a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. Törvény tartalmi alkalmazhatósága és módosítása tárgyában  
(második rész)

B/

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi XCV. törvény konkrét rendelkezéseinek vizsgálatán alapuló észrevételek, értékelések és módosítási indítványok, javaslatok:

1. A lakásszövetkezet hatályával és fogalmával összefüggésben érdemi jogalkalmazási probléma nem merült fel, úgy tűnik a jogalkalmazási gyakorlat elfogadta ezeket a rendelkezéseket. A közhasznúság feltételrendszerének a megjelenítése, ennek az igénylése kínálkozik elvi elhetőségként. Konkrét módosítási javaslatként jelentkezik viszont, hogy az új Ptk. elfogadására irányuló folyamatra tekintettel, célszerű volna úgy módosítani az 1.§ (2) bekezdését, hogy: **1. § (2) Az e törvényben, illetőleg - annak keretei között - a lakásszövetkezet alapszabályában nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló (1959. évi IV.) törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.**

Vagyis arról van szó, hogy az új Ptk. elfogadását követően új jogszabályra kellene hivatkozni és ezzel összefüggésbe ne kelljen még egyszer megnyitni a törvénymódosítási folyamatot.

2. A Törvény 3. § (1) bekezdése szerint jelenleg a lakásszövetkezet alapításához legalább 10 fő szükséges, a korábbi 2005 előtti Sztv. szabályozás szerint minimálisan 5 fő volt szükséges szövetkezet alapításához, a szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvény szerint jelenleg szövetkezet alapításához 7 fő szükséges. Álláspontunk szerint véget kellene vetni a számháborúnak és a jelenleg a szövetkezetekre irányadó hét fős minimális létszámot kellene itt is meghatározni. A másik módosítási indítvány arra vonatkozik, hogy jelenleg a törvényben nincs arra szabály, csak valószínű, hogy a lakásszövetkezet megalakításához valamennyi, alapító tag részvétele szükséges. Az is felmerülő kérdés, hogy a legalább hét alapító tag együttes részvételével elhatározott alapítás, hogyan aránylik az adott épületben lévő lakások, konkrétan az alapítás során véleményt nem nyilvánítók, alapításban részt nem vevők számához. Valószínűleg kellene egy olyan szabály, hogy az adott épületben tulajdonjoggal rendelkező összes személy legalább kétharmadának, az alapító tagok között kell szerepelnie a lakásszövetkezet megalakításához. Ezt is egyértelműen rögzíteni kellene. E szerint: **A lakásszövetkezet alapítását legalább (tíz) hét alapító tag esetén, (az) valamennyi alapító tagok részvételével tartott alakuló közgyűlés határozza el. Az alakuló közgyűlést bármely alapító tag, illetőleg az építető hívhatja össze.**

3. Az alapszabályban meghatározandó elemek közül eddig hiányzott az írásbeli szavazás feltételrendszerének, eljárási szabályainak a meghatározása. Az erre vonatkozó alapszabályi hatáskört is szerepeltetnénk a törvényben: **4. § (1) Az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya; tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg. (2) Az alapszabályban kell meghatározni: q) az írásbeli szavazás lehetősége esetén annak napirendjeit, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;**

4. Mivel a jelenleg hatályos törvényszövegből hiányzik a lakásszövetkezet alapítása esetén annak ingatlan-nyilvántartási megjelenítésére vonatkozó kötelezettség, egy új 6. § (3) bekezdés alkalmazásával ezt a hiányt orvosolni kellene, ugyanis van olyan lakásszövetkezet, amely mint gazdálkodó szervezet létrejött (kiválási szituációban tartalmilag jogellenesen), de az ingatlan-nyilvántartásban való regisztrációját elmulasztotta: A

*lakásszövetkezet létrejöttének tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni; az alapszabályt az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni kell.*

5. Az általános rendelkezések közül, teljesen szándékolatlanul, de a képviselet minimálisan megváltoztatott szabályozása okozta és okozza a legnagyobb problémát. A törvény megalkotása során ugyanis a korábbi szabályozás anyiban megváltoztatásra került, hogy amennyiben igazgatósági tagot illet meg a képviseleti jog, az erre vonatkozó alapszabályi rendelkezés helyett elégséges volna a közgyűlés erre felhatalmazó rendelkezése is. Ez a nyilvánvaló könnyítés, talán nem a legszerencsésebb megfogalmazásra tekintettel **„a közgyűlés által megválasztott igazgatósági tag”** (7.§ (1) bekezdés) azt eredményezi, hogy a cégbírósági gyakorlat az összes értelemszerűen a közgyűlés által megválasztott igazgatósági tagot önálló képviseleti joggal rendelkezőnek tekinti, és az eljárás során kéri a képviselet változásának bejegyzését, az igazgatósági tagok címpéldányát. Módosítási javaslat: **„7. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, az ügyvezető elnök, az ügyvezető igazgató vagy a közgyűlés által képviseleti joggal megválasztott igazgatósági tag képviseli; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható.** „Ezzel a módosítással a fentiekben megjelölt félreértés kiküszöbölhető lenne.

6. A képviselet vonatkozásában van még egy alternatív javaslatunk is, mely figyelembe veszi az időközben bekövetkezett jogszabályváltozásra a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvényre figyelemmel, ennek szabályait. E szerint tehát a jelenlegi 7. § helyett az alábbi szabályozás kerülné meghatározásra: **A lakásszövetkezet képviselete**

**7. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, az ügyvezető elnök, az ügyvezető igazgató vagy a közgyűlés által megválasztott igazgatósági tag képviseli; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet.**

**(2) Az (1) bekezdésben említett tisztségviselők cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti jogkörrel rendelkező személy együttes aláírása szükséges.**

**E helyett:**

**A lakásszövetkezet képviselete**

**7. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az - igazgatóság helyett megválasztott - ügyvezető elnök, vagy az igazgatóság alkalmazásában álló ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag képviseli; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag, illetőleg alkalmazott a képviseleti joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag illetőleg alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.**

**(2) A cégjegyzési jog az (1) bekezdésben meghatározottak szerint a cég szervezeti képviseletével rendelkező tisztségviselőt illeti meg. A tisztségviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot illetőleg alkalmazottat az együttes cégjegyzés joga illeti meg.**

7. A határozatok bírósági felülvizsgálata körében az alábbi módosításokat látnánk célszerűnek:

**9. § (1) A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely e törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába, vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog, érvényesen nem zárható ki. (2) A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - a határozat közlésétől számított hatvannapos jogvesztő határidő alatt - a lakásszövetkezet ellen kell megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti.**

**(3) Az alapszabály kötelezővé teheti, hogy a jogsértő határozattal érintett tag a sérelmet - perindítás előtt - a felügyelőbizottságnak bejelentse. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében - feladatkörében - köteles a szükséges intézkedéseket megtenni. (4) Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. Ebben az esetben a jelen § rendelkezéseit is megfelelően alkalmazni kell.** A módosítások indoka, hogy bizonyos lényegesebb belső szabályzatok megsértése is okozhat súlyos sérelmet a tagoknak, nem tag tulajdonosoknak, illetve, ha már a felügyelő bizottságnak be kell jelenteni a perindítást, akkor a felügyelő bizottság számára kerüljön intézkedési kötelezettség előírásra. A kisebbség lényeges jogos érdekeinek sérelmére tekintettel történő perlés lehetőségét pedig azért volna célszerű megadni, mert a társasházaknál létezik ez a jogosítvány, közelíteni volna célszerű a két szabályozást egymáshoz.

8. A tulajdoni és használati viszonyok között kiemelhető, hogy értelemszerűen problémákat okozott a szövetkezeti tagi közös tulajdon intézményének a megszüntetése (11.§), illetve önmagában már az új törvény léte is sokakban félelmet keltett, úgy értékelték, hogy a szükségszerűen végrehajtandó változások valamilyen formában a saját tulajdonú lakásaik ellen irányulnak és idővel, több lépcsőben ez a folyamat a lakásaikra vonatkozó magántulajdonuk megszűnéséhez vezet. Érdekes, hogy ez a kérdés azért is hangsúlyossá vált, mert a korábbi rendezetlen tulajdonjogú, de kizárólagosan használt, vagy valamilyen formában a tagok által saját tulajdonnak tudott (általában nyoma van annak, hogy egy bizonyos helyiséghez kapcsolódó valamiféle rendelkezési részjogosítványt az igénylő ellenérték fejében vagy ingyenesen megszerzett) szövetkezeti helyiség, tekintet nélkül a korábbiakra az új törvény szerint szövetkezeti tulajdonban kerül, illetve ott marad. Ez a probléma miután évtizedekig „nyugodott” most sok esetben kellemetlenül került felszínre. Az ingatlan-nyilvántartási szabályozás 2005-ös módosítása bizonyos mértékig ezt a kérdést is kezeli (az Inyvtv. bejegyzési szempontból az alakuló, vagy valamilyen szempontból későbbi rendelkező közgyűlés döntését fogadja el ilyen jogosítványok megalapításához és bejegyzéséhez, persze az általános bizonyítási lehetőségek is fennállnak, tulajdoni igénypert bárki indíthat). Az ilyen eljárások konkrét tapasztalatairól információink még nincsen, de úgy tűnik, hogy általánosságban megnyugodtak a kedélyek, hiszen a hozzánk érkező beadványok elhanyagolható része foglalkozik csak ezzel a kérdéssel. Ehhez a §-hoz kapcsoltnak van egy konkrét javaslatunk is:

**11. § Ha a lakások a tagok tulajdonában állnak, az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői (gondnoki) lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. Az olyan létesítmény, amely nem szolgálja a lakásszövetkezet célját - így különösen a gépkocsi-tároló - a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában is állhat. Ez egy kiegészítő rendelkezés, melyet az előző mondatban szereplő rendelkezés indokol.**

9. A 12. §- hoz kapcsolódó módosítási igényt generál, hogy néhány nyugdíjasházi szövetkezet „futott bele” abba a jogalkalmazói értékelésbe, hogy a 12. § (6) bekezdése alapján a nyugdíasházi szövetkezetekben a lakások nem állhatnak a tagok tulajdonában, úgy pedig elég nehéz egy nyugdíasházat működtetni, ha azt nem nevezzük a nevén, hanem „csak” lakásszövetkezetnek aposztrofáljuk. A probléma feloldása érdekében a 12.§ (6) bekezdés az alábbi változtatást indokolt végrehajtani:

**12. (6) Nyugdíjasházi szövetkezet esetében - amennyiben az alapszabály eltérően nem rendelkezik - a lakások a szövetkezet tulajdonában állnak, a tagot a lakás állandó használatának joga illeti meg.**

10. A tulajdoni és használati viszonyokhoz kapcsolódik, ezért itt említjük, hogy a házirendre vonatkozó szabályozást is itt írta elő a törvény, de úgy tűnik sikerült a cégbírósági gyakorlatot abba az ésszerű irányba elmozdítani, hogy elégséges, ha az alapszabály a házirend legfontosabb, elvi jelentőségű szabályait tartalmazza és a kiegészítő rendelkezések külön szabályzatban kerülnek meghatározásra. Persze az sem baj, ha valaki a teljes házirendjét az alapszabályban határozza meg. **Megoldási javaslat: 14. § (2) A lakásszövetkezet alapszabályában, vagy az alapszabály felhatalmazása alapján kiadott külön szabályzatban meg kell határozni a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend).**

11. A megismételt, illetve a rendkívüli közgyűlés összehívása tekintetében, eddig úgy tűnik a megismételt közgyűlés ugyanazon a napon történő összehívása, folyamatában „átment” az új törvény szerint gyakorlatba is. Ebben a kérdésben a szövegszerű szabályozás azonossága ellenére a társasházaknál jelentenek viszonylag komoly jogalkalmazási gondok (ezek pedig akár a lakásszövetkezetekre is visszahathatnak). A szabályozás teljes egyértelműsítése érdekében azonban célszerűnek tűnik a jogi szabályozás további finomítása. A rendkívüli közgyűlés vonatkozásában pedig éppen a cégbírósági hiánypótlások teljesíthetőségének a biztosítása, de *egyéb rendkívüli események kezelhetősége érdekében is felmerült a 15 napnál rövidebb határidővel történő összehívás lehetőségének kialakítása a társasházi szabályozással összhangban.*

12. A lakásszövetkezet szervezete c. fejezetben nincs még elégséges tapasztalatunk a 16. § (2) bekezdésében meghatározott, a közgyűlés speciális összehívására vonatkozó lehetőség gyakorlati alkalmazhatóságáról illetőleg ennek cégeljárás bizonyítási feltételrendszeréről, véleményem szerint, de úgy tűnik, hogy a közgyűlési összehívásra feljogosítottág kérdésben bizonyítás meglehetősen problematikus. Az eddigi információink szerint a cégbíróságok többségében konkrét és részletes bizonyítás nélkül, az indokoltság megfelelő valószínűsítése esetén is szabályosan összehívottnak tekintik az ilyen közgyűléseket, azonban félek, hogy ez a megoldás további konkretizálás nélkül nem éri el a szándékolt hatást, illetve negatív tapasztalat alapján (illetéktelen összehívások jogkövetkezményei) egy szigorúbb cégbírósági gyakorlat megvalósulása várható. **Megoldási javaslat: „16. § (2) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, az ok megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg legkésőbb harmadik napon belül a közgyűlést nem hívja össze -, illetve, ha igazgatóság nem működik-, a felügyelőbizottság ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén -, illetve ha felügyelőbizottság nem működik- az összehívást kérő tagok (10 %-ot meghaladó arányban), vagy az általuk - írásban - megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.”**

13. Az utóbbi időben felmerült probléma, hogy néhány esetben a bíróságok azért semmisítik meg a közgyűlés döntéseit, mert bár az határozatképes volt, de a meghívójában nem rendelke-

tek a rendkívüli közgyűlés összehívásáról, vagy rendelkeztek ugyan de ez a rendelkezés a rendes határidőben megküldött meghívóhoz képest később, már a 15 napos időközön belül került a tagoknak nem tag tulajdonosoknak megküldésre. Mivel határozott véleményünk, hogy a jogalkotó szándéka az alábbi szabályozás alapján nem arra irányult, hogy a megismételt közgyűlést már az eredeti közgyűlés meghívójával össze kell hívni, egyértelmű rendelkezés szükséges, mely rögzíti megismételt közgyűlést nem kell feltétlenül összehívni, de ha az eredeti közgyűlés határozatképtelen, akkor külön össze kell ezt hívnia az igazgatóságnak, oly módon, hogy a megismételt közgyűlés időpontja az eredeti közgyűlés időpontjához képest 15 napon belülre essen:

A javaslat: **17. § (1) A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent.**

**(2) Ha a közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb közgyűlést (a továbbiakban: megismételt közgyűlés) kell tartani. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.**

**(3) A megismételt közgyűlés összehívható az eredeti közgyűlés határozatképtelenségének megállapítását követően is, a (2) bekezdésben megjelölt határidő figyelembe vételével.**

14. A kiválási vagyonmegosztás kizárólagos (15. § (2) közgyűlési hatáskörbe sorolása a korábbi szempontjaink és elsődleges tapasztalataink alapján mindenképpen helyes döntés volt. Mára azonban jelentős számú kiválási ügyben alapvető problémaként jelenik meg, hogy nem tudják a kiválási szándékozók még meghatalmazással sem biztosítani a határozatképességhez szükséges többségi jelenléte. Mivel a jelenleg hatályos törvényszöveg alapján arra a kérdésre hogy a kiválási vagyonmegosztás tárgyában lehet-e megismételt közgyűlésen döntést hozni a bírói gyakorlat lényegében egyöntetűen eddig azt a választ adta, hogy nem lehet. Elvi megfontolásból is rendkívül nagy a kockázat, egy vagyonmegosztási döntést adott esetben 10-15 %-os hányad „kényére-kedvére” bízni. Van viszont egy köztos, garanciálisabbnak tűnő megoldás, ugyanis, ha a kiválási vagyonmegosztás tárgyában hozott döntést a rendes közgyűlés mellett a küldöttgyűlés is meghozhatná, annak mindjárt két lényeges előnye is volna. Az egyik, hogy a küldöttgyűlésen mindenképpen határozatképességi limit a többségi jelenléte, de ezzel elég ritkán szokott probléma lenni, a másik pedig, hogy a küldöttek hozzáférhetően arányosan verbuválódnak a lakásszövetkezet egyes épületeiből, így a kiválási szándékozók akarata nem kerülhet a közvetlen érdekeltségük erőssége okán számbeli fölénybe. Továbbra sem fogadjuk el a jelenleg is hivatalosnak tekinthető jogalkotói véleményt, hogy erre a megismételt közgyűlésen is sort lehet keríteni. Egyrészt a bírói gyakorlat ezt eddig konzekvensen tiltja, másrészt konkrét rendelkezés hiányában a szétválás szabályainak kiválásra történő megfelelő alkalmazási követelményéből kiindulva is arra jutunk, hogy megismételt közgyűlésen ezt a döntést nem lehet meghozni. A megoldási (módosítási) javaslat tehát alábbi:

**15. § (2) Az (1) bekezdés f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról (illetőleg az (1) bekezdés g) pontjában említett vagyonmegosztásról) a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. Az alapszabály minden más ügy eldöntését - kivéve a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezést - a küldöttgyűlés hatáskörébe utalhatja.**

**17. § (3) Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:**

**a) a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása, a kiválási vagyonmegosztás és a lakásszövetkezet megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében, valamint**  
**b) ha az alapszabály így rendelkezik.**

15. A 17. § (4) bekezdéséhez kapcsolódóan problémaként merült fel, hogy nincsen rendelkezés a törvényben arra, hogy a rendes közgyűlésen, ha a tagok többsége jelen van, mód nyíljon újabb napirendi pont felvételére. Álláspontunk szerint a tagság többsé-

gének jelenléte esetén és minősített többség előírásával ennek a megoldásnak jogelvi akadály nem lehet.

Megoldási javaslat: **„(4) A közgyűlés napirendje abban az esetben bővíthető, ha a tagok többsége jelen van, és a jelenlévők legalább kétharmad elfogadja az adott kérdés napirendre történő felvételét. Egyébként a megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.”**

16. A 20. §-ban megfogalmazott részközgyűlési szabályozásnál gyakorlati problémaként merült fel, hogy a cégbíróságok, a törvény szabályozásának megfelelően megkövetelnék, hogy a helyi önkormányzati egység részközgyűlési kategóriaként létezzen, de erre a szövetkezetek nem minden esetben hajlandók. E vonatkozásban két irányba is történt elmozdulás, egyrészt a cégbírósági gyakorlat sok esetben engedte a helyi önkormányzati egységek részközgyűlési körzettől eltérő meghatározását, bizonyos esetekben pedig a lakásszövetkezetek alakították át saját szabályzásukat a részközgyűlési körzetekhez kapcsolva a helyi önkormányzati egységekre vonatkozó rendelkezéseiket. Megoldási javaslat: **„20. § (3) Az alapszabály a részközgyűléseket a részközgyűlési körzet, vagy eltérő elnevezés mellett annak egy része meghatározott belső ügyeiben önálló döntési jogkörrel ruházhatja fel, ha az így hozott határozat más részközgyűlési körzetet nem érint.**

17. A 24. §-ban meghatározott költségtartozási nyilatkozat esetében nem elsősorban a szabályozás okozza a problémát, hanem az a körülmény, hogy ezt az eladói pozícióban lévő tagnak, nem tag tulajdonosnak kellene kérnie, de neki legkevésbé érdeke ennek a kérése. A másik probléma pedig ezzel a megoldással, hogy létezhetnek rejtett tartozások is a sokszor több éves szolgáltató, behajtói kihagyások, áttételek miatt, így elképzelhető, hogy az eladó időszakában keletkezett tartozás a vevő tulajdonszerzését követően derül fény, ez természetesen a költségtartozási nyilatkozatban nem szerepelhet. Megoldás lehet annak előírása, hogy a lakásszövetkezeti lakások elidegenítése esetén a földhivatalhoz kötelezően benyújtandó iratok között szerepeljen az igazgatóság, ügyvezető elnök nyilatkozata arról, hogy az eladónak a lakásszövetkezet felé nincs tartozása, vagy a vevő – annak jogi képviselőjének - feljogosítása arra, hogy Ő is közvetlenül kérhesse a lakásszövetkezet igazgatóságától a költségtartozási nyilatkozat kiadását.

Megoldási (módosítási) javaslat):

**24. § (1) Az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltozás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén a tag, vagy a vevő meghatalmazott jogi képviselőjének kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.**

**(2) Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az igazgatóság (1) bekezdésben említett nyilatkozatának kiadását, vagy a nyilatkozat kiadására egyéb okból nem kerül sor.**

18. A 33. §-hoz kapcsolatosan kiegészítendő volna a Törvény egy speciális rendelkezéssel. Néhány esetben gondot okozott ugyanis, hogy a felügyelő bizottság elnöke a lemondását követően szerette volna megtartani felügyelő bizottsági tagi tisztségét, azzal az indokolással, hogy külön választották meg a felügyelő bizottság tagjává, majd külön annak elnökévé. A törvényi szabályozása a tisztségviselői mandátum megszűnését lemondáshoz köti, de nem szabályozza az úgynevezett korlátozott lemondás esetét. Ugyanez a kérdés felvethető természetesen az igazgatósági elnöki és tagi pozíció vonatkozásában is. Megoldási javaslat: **„(2) Az igazgatóság, illetve a felügyelő bizottság elnökének lemondása esetén a tisztségviselő igazgatósági és felügyelő bizottsági tagsága is megszűnik. Megszűnik a tisztségviselő**

megbízása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetlenséget az annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt az alapszabályban előírt módon nem igazolja.

19. Szintén a 33.§-hoz, a (4) bekezdéshez kapcsolódik következő módosítási javaslatunk:

**33. § (4) A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az igazgatóság vagy a felügyelőbizottság írásbeli felkérése, vagy a közgyűlés erre vonatkozó döntése 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.** A módosítás indoka, hogy ha az igazgatóság, vagy az ügyvezető elnök mond le, szűnik meg a megbízatása, akkor, még ha jogelvéleg nem is egészen elfogadható megoldásról van szó, csak a felügyelő bizottság van abban a helyzetben, hogy az írásbeli felkérést megtegye, illetve, ha a közgyűlés előtt alakul ki az illető helyzet, akkor legyen mód egy ilyen tartalmú segítő döntés meghozatalára.

20. Az V. fejezetben a lakásszövetkezeti tagsági viszonyról kérdésként merült fel sok esetben, hogy hasznélvezeti joggal rendelkező személy lehet-e a lakásszövetkezet tagja, e vonatkozásban is célszerű volna a törvényi szabályozást pontosítani, egyelőre ugyanis úgy tűnik, mintha a törvény ezt nem engedné, bár a tulajdonjog jogelvi tartalmából egy olyan megoldás, mely lehetőséget biztosít a hasznélvezők számára a tagságra, még a jelenlegi szabályozás mellett is levezethető. *Konkrét rendelkezésre volna szükség melynek alapján a hasznélvezeti joggal rendelkezők számára egyértelműen lehetőség volna a lakásszövetkezeti tagsági viszony létesítésére.*

*Megoldási javaslat:* **34. § (1) A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:**

**a) az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelelő,**

**b) a lakás tulajdonosa (hasznélvezője), illetőleg - a hasznélvezeti joggal rendelkező lakásszövetkezet esetében - az állandó vagy időleges hasznélvezeti jog megilleti, továbbá**

21. A VI. fejezetben a lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei között a 43. §-ban meghatározott szabályozás szükséges és hasznos, de nem kezeli szankció elrendelése hiányában azokat az eseteket, amikor a tulajdonos vagy a bérlő adatszolgáltatási kötelezettségének nem tesz eleget, ebben a kérdésben a szankció létrehozása érdekében kellene elmozdulni. Mindezeket túlmenően pedig ebben a rendelkezési körben kellene a felhatalmazást megadni, ahhoz, hogy a lakásszövetkezetben a közgyűlés erre vonatkozó minősített többség (jelenlévő tulajdonostársak 2/3-ával meghozott döntése alapján a lakásszövetkezet képviselője, vagy a képviselő által ezzel megbízott személy kezelhesse az adatvédelmi jogszabályoknak megfelelő tartalommal, a kizárólagosan lakásszövetkezet tulajdonát képező illetőségek megfigyelése érdekében elhelyezett kamerák által rögzített személyi adatokat. Az ok, hogy jelentős számú lakásszövetkezetben már működik ilyen rendszer, ez több helyen telepítés előtt áll, és még többen gondolkodnak rajta. Ez okból jó lenne legalizálni a folyamatot, legalábbis megteremteni a fenti adatkezelés jogszervi feltételrendszerét.

*Megoldási javaslat:* **43. § (1) Az alapszabály előírhatja, hogy a lakás tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni:**

**a) lakása tekintetében a tulajdonosváltást,**

**b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,**

**c) a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,**

**d) a lakásában lakó személyek számát,**

**e) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.**

**(2) Az alapszabály előírhatja, hogy az (1) bekezdésben meghatározott adatok bejelentésének kötelezettsége a hasznélvezeti joggal rendelkező tag számára megfelelően irányadó.**

**(3) Az (1) bekezdés c) és d) pontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tagok között megosztani. A tag köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről - ha erre vonatkozóan az alapszabály kötelezést tartalmaz - tájékoztatni.**

**(4) Ha a (3) bekezdésben említett esetben a bérlő - az igazgatóság írásbeli felszólítása ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tagnak helytállási kötelezettsége áll fenn. Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat az alapszabályban kell megállapítani.**

**(5) Az alapszabály az (1) bekezdésben említett bejelentés megtételére a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15-60 nap közötti határidőt állapíthat meg.**

**(6) Az igazgatóság felhatalmazást kap arra, hogy az (1) bekezdésben említett adatokról nyilvántartást vezessen. Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.**

**(7) Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díj tartozását kiegyenlíttette, az igazgatóság a részére bejelentés és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.**

*(8) A lakásszövetkezet közgyűlése a jelenlévő tulajdonostársak kétharmadának döntésével elrendelheti, hogy a kizárólagosan lakásszövetkezet tulajdonában álló illetőségek biztonsági szempontú megfigyelés céljából kamerás megfigyelőrendszer kerüljön kialakításra. Az ily módon a lakásszövetkezet birtokába jutott személyes adatokat a lakásszövetkezet képviselője, vagy az általa írásbeli megállapodással erre megbízott -szakirányú végzettséggel rendelkező - személy jogosult kezelni a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. Törvény rendelkezéseinek maradéktalan betartásával.*

22. A nem tag tulajdonos jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályok gyakorlati alkalmazása még sok esetben komoly kívánnivalókat hagy maga után, de az alapszabály módosítások során a 44. § szabályozása az alapszabályokba már beépítésre került, csak a gyakorlati alkalmazás nehézkes, hiszen a gazdálkodást, tagnyilvántartást, a meghívót, a közgyűlési jegyzőkönyvet és a kinnlevőség számítását is érintik ezek a szabályok. A nem tag tulajdonosok vonatkozásában a legégetőbb probléma a küldöttgyűlési rendszert alkalmazó lakásszövetkezeteknél merült fel, itt ugyanis a Törvény 44. §-ában meghatározott alábbi szabály alkalmazása lényegében lehetetlen: **„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 napi-rendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.** A szavazati jog gyakorlását megnehezíti ugyanis az a tény, hogy elvben a nem tag tulajdonos nem választható küldötté, az pedig bizonyosan elfogadhatatlan, hogy küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosok önállóan szavazati jogot gyakoroljanak. Kiseb belvi problémát okoz viszont, ha a nem tag tulajdonosok részt vehetnek a küldöttállítás folyamatban, illetve ha küldötté is megválaszthatóvá válnak, hiszen annak nem nagy az esélye, hogy nem tag tulajdonost egy ilyen lépcsőházi gyűlés ok nélkül megválaszt küldötté. Az pedig, hogy Ők is részt vehetnek a küldöttválasztási folyamatban szavazata joggal, valószínűleg nem okozhat problémát. Megoldási javaslat: **„21. § (1) A legalább 100 lakást, vagy használati egységet magában foglaló lakásszövetkezet alapszabálya küldöttgyűlés működését írhatja elő. Ebben az esetben meghatározza a küldötteknek a taglétszámhoz viszonyított arányát, megválasztásuk módját és megbízatásuk időtartamát, annak figyelembevételével, hogy a küldöttek létszáma harmincnél kevesebb nem lehet. (2) A küldöttgyűlés - az alapszabály felhatalmazása alapján - a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet. (3) A küldöttgyűlésen - tanácskozási joggal - a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet. A küldöttgyűlésen a nem tag tulajdonosok is részt vehetnek tanácskozási joggal, illetőleg a nem tag tulajdonosok is részt vehetnek a küldöttválasztó gyűlésen, joguk van a küldöttek választására és küldötté is megválaszthatók. (4) A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.**

23. A VIII. fejezetben meghatározott szervezeti változások vonatkozásában két megjegyzés tehető, egyrészt úgy tűnik egy

fő szabályait tekintve jól eltalált szabályozásról van szó, nem igazolódott, hogy tömegesen kerülne ilyen megoldásokra sor, még a folyamatban lévő kiválások száma sem olyan rendkívüli mértékű, hogy az ágazatot bármilyen formában veszélyeztetné. Másik oldalról viszont a konkrét kiválási ügyekben, súlyos olykor a jelen szabályozás talaján telejsen megoldhatatlan problémák merültek fel.

Szabályozni kell pl. a kiválás során azt is, hogy az új, kiváló épület fenntartásának megvalósítását végző házkezelő szervezet (társasház vagy lakásszövetkezet) csak akkor legyen alapítható, vagy az alapítás akkor legyen bejegyezhető, nyilvántartásba vehető, ha a kiválás minden felvétele teljesült és arról érvényes határozat született. Ez azért fontos, mert a lakásszövetkezet, amelyből kiválni szándékozik egy épület nemcsak formailag (azaz marad lakásszövetkezet), hanem számviteli szempontból is (saját tőke, elszámolás a kilépő épülettel stb.) önálló marad és az ebből adódó változások végrehajtása ma elkülönül a kiváló épület tagjai, tulajdonosai által alapított házkezelő szervezet formai, számviteli teendőitől. Gyakorlatilag ez azt jelenti, hogy mindaddig, amíg pl. a kilépő épület egy adott tartozásának kérése, rendezése be nem fejeződik, ne lehessen a kilépő épület új házkezelő szervezetét működtetni. Ugyanis ha lakásszövetkezetet alapítanak a kilépő épület tagjai, akkor a cégbíró a formai feltételek teljesülése esetén (alapszabály elfogadása, tisztségviselő választás, szabályos közgyűlési határozatok benyújtása, stb.) az eredeti lakásszövetkezettel rendezetlen követelés-kötelezettség kérdésektől független bejegyzi azt, így rendezetlen (rendezhetetlen) körülmények között marad mindkét fél. Hasonló a helyzet társasház alapítása esetén is.

(folytatjuk)

Szövegmagyarázat: Jogszabályszerző: **vastag betű**, módosítási javaslat konkrét tartalma: *dőlt betű*, törölnendő: (szöveg).

## **30/2009. (XI. 3.) ÖM rendelet az üzletszerűen végzett társasház-kezelői, és az üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól**

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 66. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az önkormányzati miniszter feladat- és hatásköréről szóló 132/2008. (V. 14.) Korm. rendelet 1. §-ának e) pontjában foglalt feladatkörömben eljárva, a következőket rendelem el:

**1. § (1)** Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet (a továbbiakban: szolgáltatási tevékenység) az folytathat, aki rendelkezik az önkormányzati és területfejlesztési miniszter hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeinek kiadásáról szóló miniszteri rendelet szerint meghatározott társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői szakmai képesítéssel.

(2) Szolgáltatási tevékenységet az folytathat továbbá,  
a) aki a szolgáltatási tevékenységével összefüggésben nem áll a tevékenységtől eltiltó bírói ítélet alatt,  
b) aki köztartozásmentes adózó, valamint  
c) e rendelet szerinti bejelentéshez szükséges feltételeket teljesítette.

(3) Szolgáltatási tevékenységet az a köztartozásmentes 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 (1)-(2) bekezdésben foglalt, valamint e rendelet szerinti bejelentéshez szükséges feltételekkel.

**2. § (1)** A bejelentés a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény (a továbbiakban: Szolgtv.) 22. § (1) bekezdésében meghatározott adatokon túl tartalmazza:

- a) a szolgáltatást nyújtó szakképesítését tanúsító bizonyítványának (oklevelének) számát, a kiállító intézmény megjelölését, a kiadás helyét és időpontját,
- b) a szolgáltatást nyújtó munkáltatójának nevét és székhelyét, amennyiben a munkáltató gazdálkodó szervezet a szolgáltatási tevékenység nyújtására a nyilvántartásba vett egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja alapján jogosult,
- c) a szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv (nyelvek) megjelölését,
- d) a hatósággal való kapcsolattartás módját.

(2) A szolgáltatást nyújtónak bejelentésében az 1. §-ban foglalt feltételek meglétét az alábbi okiratokkal kell igazolnia:

- a) a szakképesítést tanúsító bizonyítvány hiteles másolata,
- b) a harminc napnál nem régebben kiállított közokirat, amely szerint a szolgáltatást nyújtó köztartozásmentes adózó, kivéve, ha a szolgáltatást nyújtó szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban,
- c) az eljárási illeték megfizetésének igazolása,
- d) egyéni vállalkozó munkáltató esetén - ha a szolgáltatásnyújtásra személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja által jogosult - egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásba vételéről szóló igazolás hiteles másolata,
- e) ha a munkáltató egyéb gazdálkodó szervezet - ha a szol-

gáltatásnyújtásra egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja által jogosult - három hónapnál nem régebbi cégkivonat.

(3) Amennyiben a szolgáltatást nyújtó nem csatolja a (2) bekezdés b), d) és e) pontjai szerinti iratokat, a hatóság a bejelentés feltételeinek megállapítása érdekében adatszolgáltatási kérelemmel fordul a nyilvántartást vezető hatósághoz.

**3. §** (1) A hatóság törli a nyilvántartásból azt a szolgáltatást nyújtót:

a) aki meghalt,  
b) aki az ilyen tevékenységtől eltöltő jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll.

(2) A hatóság - az a)-c) pontok esetében a tiltásra okot adó körülmény megszűntetésétől számított 1 év időtartamra - megtiltja a szolgáltatási tevékenység végzését annak a szolgáltatást nyújtónak:

a) aki a hatóság számára olyan valótlan tartalmú bejelentést tett, melynek érdemi befolyása volt a bejelentés elbírálására, illetve a szolgáltatási tevékenység jogszerű végzésének az ellenőrzésére,

b) aki a hatósági ellenőrzést akadályozza,

c) aki a nyilvántartásban szereplő adatok változását legkésőbb a változástól számított 5 munkanapon belül a hatóság részére nem jelenti be, és e kötelezettségének a hatóság felhívása ellenére sem tesz eleget,

d) akit gazdasági vagy vagyoni elleni bűncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték és a büntetett előlétehez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült.

(3) A szolgáltatást nyújtónál a tevékenység folytatásához szükséges adatokban bekövetkezett változást a hatóság a belső ellenőrzési szabályzatában foglalt rendelkezései alapján, de évente legalább egy alkalommal ellenőrzi.

**4. §** (1) Gazdálkodó szervezet esetében a szolgáltatást nyújtó bejelentése a Szolgtv. 22. § (1) bekezdésében meghatározott adatokon túl tartalmazza:

a) a szolgáltatást nyújtó cégjegyzékszámát, egyéni vállalkozó esetén a hatósági nyilvántartásba vétel számát,

b) a szolgáltatást nyújtó tevékenységi körét,

c) a képviselőre jogosult személy, egyéni vállalkozó nevét, lakóhelyét,

d) a gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja neve, a részére kiadott igazolás száma,

e) a hatósággal való kapcsolattartás módját,

f) a szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv (nyelvek) megjelölését.

(2) A szolgáltatást nyújtó gazdálkodó szervezetnek a bejelentésében az 1. §-ban foglalt feltételek meglétét az alábbi okiratokkal kell igazolnia:

a) a harminc napnál nem régebben kiállított közokirat, amely szerint a bejelentő köztartozásmentes adózó, kivéve, ha a bejelentő szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban,

b) gazdálkodó szervezet esetében három hónapnál nem régebbi cégkivonat, egyéni vállalkozó esetében egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásba vételéről szóló igazolás hiteles másolatát,

c) az eljárási illeték megfizetésének igazolása.

(3) Amennyiben a gazdálkodó szervezet nem csatolja a (2) bekezdés a)-c) pontjai szerinti iratokat, a hatóság a bejelentés feltételeinek megállapítása érdekében adatszolgáltatási kérelemmel fordul a szolgáltatásról nyilvántartást vezető hatósághoz.

**5. §** (1) A hatóság törli a nyilvántartásból azt a gazdálkodó szervezetet:

a) amelyet az adott tevékenységre vonatkozó jogszabályi előírások megsértése miatt a bíróság jogerősen eltiltotta a tevékenység folytatásától,

b) amely ellen a bíróság felszámolási eljárást rendelt el,

c) amelyet a cégbíróság hivatalból törölt a cégnyilvántartásból, illetve egyéni vállalkozó esetén a hatósági nyilvántartásból.

(2) A hatóság - e feltétel biztosításáig - megtiltja a szolgáltatási tevékenység végzését annak a gazdálkodó szervezetnek, amelynek személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, illetve foglalkoztatottja a tevékenység folytatásának feltételével már nem rendelkezik.

(3) A hatóság a tiltásra okot adó körülmény megszűntetésétől számított 1 év időtartamra megtiltja a szolgáltatási tevékenység végzését annak a gazdálkodó szervezetnek:

a) amely a nyilvántartásban szereplő adatok változását legkésőbb a változástól számított 5 munkanapon belül a hatóság részére nem jelenti be, és e kötelezettségének hatóság általi felhívás ellenére sem tesz eleget,

b) amely a hatóság számára olyan valótlan tartalmú bejelentést tett, melynek érdemi befolyása volt a bejelentés elbírálására, illetve a szolgáltatási tevékenység jogszerű végzésének az ellenőrzésére,

c) amely a hatósági ellenőrzést akadályozza.

(4) A szolgáltatást nyújtónál a tevékenység folytatásához szükséges adatokban bekövetkezett változást a hatóság évente legalább egy alkalommal ellenőrzi.

**6. §** A nyilvántartást szolgáltatásonként elkülönítve kell vezetni:

a) az igazolással rendelkező társasházkezelő szolgáltatást nyújtókról és társasházkezelő gazdálkodó szervezetekről,

b) az igazolással rendelkező ingatlankezelő szolgáltatást nyújtókról és ingatlankezelő gazdálkodó szervezetekről.

**7. §** (1) Az üzletszerű társasház-kezelői, valamint ingatlankezelői tevékenységet folytató szolgáltatást nyújtókról vezetett nyilvántartás a Szolgtv. 26. § (2) bekezdésében foglaltakon túl a következő adatokat és a tevékenységgel összefüggő egyes tényeket tartalmazza:

a) amennyiben a gazdálkodó szervezet a szolgáltatási tevékenység nyújtására a nyilvántartásba vett személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja által jogosult, a munkáltató megnevezése, székhelye,

b) a szolgáltatási tevékenység során használt nyelv,

c) a tevékenység gyakorlására jogosító szakképesítésnek az Országos Képzési Jegyzékben szereplő azonosító száma,

d) a bizonyítvány (oklevél) száma, a kiállító intézmény megjelölése, a kiadás helye és időpontja,

e) a nyilvántartásba vétel időpontja,

f) nyilvántartási szám,

g) igazgatási ügyirat ügyszáma.

(2) A nyilvántartás (1) bekezdésének a), b), e) és f) pontjaiban említett adatai nyilvánosak.

(3) A nyilvántartás az üzletszerű társasház-kezelői, illetőleg az üzletszerű ingatlankezelői tevékenységet folytató gazdálkodó szervezet alábbi adatait tartalmazza, amelyek nyilvánosak:

a) cégjegyzékszám, egyéni vállalkozó esetén nyilvántartási szám,

b) a képviselőre jogosult személy, egyéni vállalkozó neve, lakóhelye

c) a szolgáltatási tevékenység nyújtásának végzésére igazolással rendelkező személyesen közreműködő tag vagy alkalmazott neve,

d) a szolgáltatási tevékenység során használt nyelv.

**8. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően tett bejelentésekre kell alkalmazni.

(2) Azon gazdálkodó szervezeteknek, akik a szolgáltatási tevékenység folytatásának feltételeivel rendelkeznek, és e rendelet hatálybalépését megelőzően szolgáltatási tevékenységet folytattak, e rendelet hatálybalépését követő 6 hónapon belül meg kell tenni bejelentésüket a hatóság felé.

(3) Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.

(4) E rendelet rendelkezései nem érintik a rendelet hatálybalépését megelőzően megszerzett jogosultságok, valamint a szakképesítést tanúsító bizonyítványok érvényességét.

## TÁJÉKOZTATÓ a 2003. évi CXXXIII. a Társasházakról szóló törvény 2009. évi LXXXIX. Törvényben meghatározott módosításáról

**Az elmúlt időszakban számos megkeresés érkezett a LOSZ-hoz a módosított társasházi törvény egyes rendelkezéseinek gyakorlati alkalmazásával, illetve a törvény egyes kitételeinek értelmezésével összefüggésben.**

**Az alábbiakban kivonatos tájékoztatót adunk a törvény hatálybalépését követő legfontosabb új törvényi szabályok alkalmazásáról.**

### A társasházak felülvizsgálata, ellenőrzése, törvényességi felügyelete

Ebben az irányban történt a legnagyobb változás a törvényben, hiszen két új alcím és intézmény is bekerült a törvénybe, az egyik az ügyészégi törvényességi felügyelet előírása, a másik pedig gazdasági ellenőrzés előírása. Ennek alapján a Társasházak ellenőrzése vonatkozásában lényeges változások kerültek előírásra. Jelentősen szigorodott mind a Társasházak belső mint külső kontrollja. Az új 51/A § szerint:

*„A könyvvizsgálót és a gazdasági ellenőrzési feladatot ellátó személy*

*”51/A. § (1) Ha a közösség éves pénzügyi forgalma eléri vagy meghaladja a tízmillió Ft-ot, vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma eléri vagy meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló bizottság, illetőleg az ellenőrzési jogkör gyakorlója (a továbbiakban együtt: számvizsgáló bizottság) feladat-ellátásának segítésére - különösen az éves elszámolás és a költségvetési javaslat előzetes véleményezésére - legalább regisztrált mérlegképes könyvelőt, vagy annál magasabb számviteli képesítéssel bíró és ebbéli minőségében regisztrált személyt, vagy gazdasági társaságot (a továbbiakban: gazdasági ellenőrzést segítő személy) kell igénybe venni.*

*(2) Nem lehet gazdasági ellenőrzést segítő személy a társasházban tulajdonostárs, hasznélvező, más használó, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja és ezek közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont], e minősége fennállása alatt és annak megszűnésétől számított egy évig.*

*(3) Az ellenőrzési feladatot az ilyen tevékenység folytatására jogosult könyvvizsgáló cég is elláthatja. A könyvvizsgáló cég megbízásakor a könyvvizsgálót végző természetes személyt (kamara tag könyvvizsgálót) is meg kell nevezni. Ebben az esetben a (2) bekezdésben meghatározott előírások a természetes személyre (kamara tag könyvvizsgálóra) vonatkoznak.*

*(4) A gazdasági ellenőrzést segítő személy betekinthez a közösség pénzforgalommal kapcsolatos irataiba, a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől) és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet. Feladata különösen a társasház befektetett eszközeinek, készletállományának, pénzeszközeinek, követeléseinek és kötelezettségeinek, pénzmaradványának és eredményének vizsgálata.*

*(5) A gazdasági ellenőrzést segítő személy köteles megvizsgálni a közgyűlés elé terjesztett éves beszámolót és a költségvetési javaslatot abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetve megfelelnek-e a jogszabályok előírásainak, továbbá - különösen az adósságot keletkeztető kötelezettségvállalások tekintetében - köteles a pénzügyi helyzetet elemezni.*

*(6) A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt a pénzforgalommal kapcsolatos közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles meghívni. A könyvvizsgáló véleményéről*

*írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést, amelyet a meghívóhoz mellékelni kell; az e körbe tartozó napirendi pontokról a könyvvizsgáló véleményének hiánya esetén érvényes közgyűlési határozat nem hozható.*

*(7) Ha a gazdasági ellenőrzést segítő személy tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről és más olyan tényről, amely társasházi tisztségviselő törvényben meghatározott felelősségre vonását vonhatja maga után, köteles a közgyűlés összehívását kérni a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől).”*

Amennyiben tehát a közösség éves pénzügyi forgalma eléri vagy meghaladja a tízmillió Ft-ot, vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma eléri vagy meghaladja az ötvenet (ezek külön és nem együttes feltételek), a számvizsgáló bizottság, illetőleg az ellenőrzési jogkör gyakorlója (a továbbiakban együtt: számvizsgáló bizottság) feladat-ellátásának segítésére - különösen az éves elszámolás és a költségvetési javaslat előzetes véleményezésére - legalább regisztrált mérlegképes könyvelőt, vagy annál magasabb számviteli képesítéssel bíró és ebbéli minőségében regisztrált személyt, vagy gazdasági társaságot (a továbbiakban: gazdasági ellenőrzést segítő személy) kell igénybe venni.

Az ellenőrzést segítő személynek tehát legalább regisztrált mérlegképes könyvelőnek kell lennie, de lehet magasabb végzettsége is és ellátható a tevékenysége céges keretek között is. Nem lehet gazdasági ellenőrzést segítő személy a társasházban tulajdonostárs, hasznélvező, más használó, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja és ezek közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont], e minősége fennállása alatt és annak megszűnésétől számított egy évig.

Az ellenőrzési feladatot az ilyen tevékenység folytatására jogosult könyvvizsgáló cég is elláthatja. A könyvvizsgáló cég megbízásakor a könyvvizsgálót végző természetes személyt (kamara tag könyvvizsgálót) is meg kell nevezni. Nem kell tehát feltétlenül könyvvizsgálót alkalmazni. A gazdasági ellenőrzést segítő személy betekinthez a közösség pénzforgalommal kapcsolatos irataiba, a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől) és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet. Feladata különösen a társasház befektetett eszközeinek, készletállományának, pénzeszközeinek, követeléseinek és kötelezettségeinek, pénzmaradványának és eredményének vizsgálata.

A gazdasági ellenőrzést segítő személy köteles megvizsgálni a közgyűlés elé terjesztett éves beszámolót és a költségvetési javaslatot abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetve megfelelnek-e a jogszabályok előírásainak, továbbá - különösen az adósságot keletkeztető kötelezettségvállalások tekintetében - köteles a pénzügyi helyzetet elemezni. Természetesen mindez ellenérték fejében történik a költségvetési tervezésként ennek a költségvonzatát is figyelembe kell venni.

A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt a pénzforgalommal kapcsolatos közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles meghívni. Kérdés, hogy mi történik akkor, ha az illető a meghívás ellenére nem vesz részt, illetőleg bár nem kötelező természetesen Ő is jogosult a fenti szempontok szerinti írásos nyilatkozat megtételére.

Eltérés a könyvvizsgáló tekintetében, hogy a könyvvizsgáló a véleményéről írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést, ame-

lyet a meghívóhoz mellékelni kell; az e körbe tartozó napirendi pontokról a könyvvizsgáló véleményének hiánya esetén érvényes közgyűlési határozat nem hozható. Azaz, ha a társasház könyvvizsgálót alkalmaz, értelemszerűen szintén ellenérték fejében, akkor a könyvvizsgáló írásos véleményének hiányában a beszámoló és a költségvetési javaslat nem fogadható el. Ebben az értelemben, tehát a könyvvizsgáló alkalmazása szigorúbb feltételek elfogadását jelenti.

Ha a gazdasági ellenőrzést segítő személy tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről és más olyan tényről, amely társasházi tisztviselő törvényben meghatározott felelősségre vonását vonhatja maga után, köteles a közgyűlés összehívását kérni a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől).

Azt még azért fontos megjelölni; hogy szilárd álláspontunk szerint bár ez a törvényi rendelkezés 2009. október 1. napján hatályba lépett, és így kötelező alkalmazni, arra tekintettel, hogy a 2009-es költségvetésben a Társasházak a költségvetésükben erre forrást nem különítettek el, döntést nem hoztak, ezen rendelkezések tétel és konkrét alkalmazása csak a 2009. év vonatkozásában várható el a Társasházaktól. Természetesen más a helyzet a könyvvizsgáló alkalmazása esetén, ahol tehát alkalmaznak könyvvizsgálót, ott az Ő írásbeli nyilatkozatának az ismerete szükséges a beszámoló és a költségvetés elfogadásához, illetőleg, ha a közgyűlés a 2009-es év tekintetében is a gazdasági ellenőrzést segítő személy alkalmazásáról döntött. A másik érdemi változás a Törvénybe bekerült 27/A § alapján jött létre, mondhatom a társasházi jogalkalmazók évtizedes igénye és álma vált valóra azzal, hogy az alábbi szabályozás létrejött:

A Tt. a 27. §-t követően a következő új alcímmel és 27/A. §-sal egészül ki:

*„A társasház szerveinek törvényességi felügyelete  
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.”

Ez a szabály 2010 január 1.-től lép hatályba. Az ügyészségnek tehát a reá irányadó szabályok szerint törvényességi felügyeletet kell gyakorolnia a társasházak felett. Ezen eljárási rendben az is elképzelhető (bár az első időszakban ez kevésbé valószínű), hogy az ügyészség hivatalból megvizsgálja valamely társasház működésének a törvényességét, de lényegesen valószínűbb, hogy a különböző panaszbejelentéseket megvizsgálva azok alapján fog az ügyészség ilyen eljárásokat kezdeményezni. Ezek során felhívja a társasházat bizonyos adatok, információk, iratok szolgáltatására és ezek alapján fog intézkedést tenni, a hibákra felhívja a társasház figyelmét és határidőt biztosít az általa megtett kifogások észrevételek teljesítésére. Ha a társasház ennek alapján az előírtakat nem teljesíti a működésének a törvényességét nem állítja helyre, akkor ennek érdekében az ügyész keresettel a bírósághoz fordulhat. A bíróság az ügyész keresete alapján megsemmisítheti a közgyűlés törvénysértő határozatát és szükség szerint új határozat hozatalát rendelheti el. Ez rendkívül fontos momentum, hiszen egyik oldalról csökken a társasházi döntésekhez azok végrehajthatóságához kapcsolódó jogbiztonság, hiszen eddig nagyjából biztosra lehetett venni, hogy ha a közgyűlés döntését nem támadták meg a bíróságon 60 napon belül, akkor az a határozat érvényben

maradt, míg mostantól még az ügyészség törvényességi felügyeleti szempontú keresete alapján a bíróság mégis érvénytelenítheti a közgyűlés döntését, akár jóval a határidőn túl is. Másrészt pedig a kisebbség (vagy a passzív) többség kap egy olyan lehetőséget, melyre eddig nem volt módja. a hozatalát lép a 27/A § amely szerint a Társasházak felett az ügyészség látja el a felügyeletet. A bíróság a fentiekben túl az ügyész keresetére összehívhatja társasház a közgyűlését, vagy akár felügyelő biztost is rendelhet ki, ha a társasház törvényes működése másképpen nem biztosítható.

## **A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokra vonatkozó új szabályozás**

Ezt a kérdéskört két lényeges változás is érintette, egyrészt az eddigi 4/5-ös szabály helyett a Tt. 38. §-a (3) bekezdésében az alábbiakat rögzítette:

*„(3) A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.”*

Ez a kérdéskör is örök vita tárgya, a tulajdonnal való rendelkezési jog teljességéből ténylegesen levezethető, hogy a legfontosabb kérdésekben a tulajdonostársak egyhangúan döntsenek, ugyanakkor a működést a mindennapi életben ez az elv rendkívül megnehezíti. Várható, hogy ez a rendelkezés még komoly vitákat fog kiváltani és nehézségeket fog okozni, különös tekintettel arra a körülményre, hogy megváltozott a törvényi fogalom is.

A korábbi szabályozás szerint:

*3. Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.*

Ehhez képest az új szabályozás alapján:

*Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.*

A változás, hogy az alapító okirat szerint közös tulajdonú épület épületrész átalakításával, új épületrész, épületberendezés létesítésével járó kiadások is a rendes gazdálkodást meghaladó kiadási körbe tartoznak. Mindenképpen jelentősen bővül tehát a fogalmi kör oly módon, hogy az egyhangúság lényeges döntéshozatali szigorítást jelent.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához tehát a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

## **Ingatlanfelügyeleti hatóságra vonatkozó új rendelkezések:**

Az alábbi módosításokat a 2009. évi LVI. Törvény eszközölte a Társasházakról szóló törvényben. Jelentős konstrukcionális változás nem történt.

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.

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. Új elem, hogy a gazdálkodó szervezet köteles a tevékenység folytatására irányuló szándékát a hatóságnak bejelenteni.

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

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.

Az új jogi szabályozás szerint a közös képviselők, társasházkezelők vonatkozásában nyilvánossá bárki számára hozzáférhetővé kell tenni a végzettséggel rendelkezők listáját.

(Az új hatályba lépett társasházi törvény átfogó alkalmazására vonatkozó tájékoztatót a LOSZ [www.losz.hu](http://www.losz.hu) honlapján a „Hasznos információk” könyvtárban találhatók.)

szerveinek működési törvényességi felügyeletét az ügyészség szervezetére bízta. Országos Szövetségünk régóta szorgalmazta a társasházak, illetve azok szerveinek törvényességi felügyeleti szabályozását, hasonlóan a hazai más gazdálkodó szervezetek törvényességi felügyeleti szabályozásához igazodva. Ezzel a törvénymódosítási kiegészítéssel megvalósult a társasházi törvényességi felügyelet kérdése. Aggályosnak tartjuk azonban, hogy a törvényességi felügyelet gyakorlása olyan körülmények között valósulhat meg, amikor is a Magyarországon működő társasházakról közhiteles nyilvántartás kialakítása nem történt meg. Tény, hogy a társasházak az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerülnek, a társasházi közös képviselő az illetékes földhivatalokhoz a társasház közgyűlése által elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzatot kötelesek letétbe helyezni, mind ez azonban nem jelenti azt, hogy a működő társasházakról elérhető nyilvántartás létezne. Ebből álláspontunk szerint az következik, hogy mind a szabályosan, mind a társasházakra vonatkozó törvényt teljes körűen nem alkalmazó és működő társasházakról nincs egy egybehangzó, a hazai, más gazdálkodó szervezetekhez hasonló legfontosabb adatokat tartalmazó nyilvántartás. Ennek hiányában a törvényességi felügyelet gyakorlása a kívánt eredményességet nem biztosítja, és feltételezhető, hogy csak ott lesz törvényességi felügyeleti jogkör gyakorlására lehetőség, ahonnan az ügyészségre panasz érkezik. Ez viszont sérti a törvény szellemiségét, annak teljes körű, valamennyi társasházra kiterjedő gyakorlati megvalósíthatóságát.

A fentiekre tekintettel Szövetségünk Elnöksége nevében a társasház szerveinek törvényességi felügyeletével kapcsolatos törvénymódosítás gyakorlati megvalósítása érdekében kezdeményezek egy egyeztetést, ahol egy országos társasházi nyilvántartás kialakításával kapcsolatos elképzelésünkről, valamint az ügyészség törvényességi felügyeletének ellátását segítő érdekképviseleti együttműködésünk lehetséges módjáról szeretnék konzultációt folytatni. Kérem Legfőbb Ügyész Urat, hogy kezdeményezésemet szíveskedjen kiemelten kezelni, és az abban indítványozott egyeztetés időpontjára vonatkozóan fenti elérhetőségeink valamelyikén visszajelzést adni.

Budapest, 2009. november 16.

Farkas Tamás  
elnök

## TÁJÉKOZTATÓ a társasházak törvényességi felügyeletének jövőbeni alkalmazásával kapcsolatos érdekképviseleti intézkedésről

Magyar Köztársaság  
Legfőbb Ügyészsége  
Dr. Kovács Tamás úrnak

Tisztelt Legfőbb Ügyész Úr!

A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) a lakásszövetkezetek érdekképviseletének ellátásával párhuzamosan 2000. májusától ellátja a társasházak országos hatáskörű érdekképviseletét is. Ez az érdekképviseleti tevékenység elsősorban a társasházak, mint házkezelő szervezetek működésének, gazdálkodásának jogszabályi környezetének elősegítését, a társasházi közös képviselők információval való ellátását, tanácsadását és kormányzati, önkormányzati, valamint hazai és nemzetközi társ szervezetek előtti képviselési tevékenységet jelent.

Az érdekképviseleti és érdekvédelemesítési tevékenység az elmúlt időszakban számos területen újdonság erejű feladatok ellátását is tartalmazta. Ilyen volt pl. a 2003. évi társasházakról szóló törvény gyakorlati alkalmazásáról szóló szövetségi kiadvány, a társasházak pályázati lehetőségeinek véleményezése, illetőleg a társasházi érdekképviselet bővítésére, nyilvántartásuk megvalósítására vonatkozó kormányzati ajánlás.

A közelmúltban, 2009. szeptemberében a Magyar Köztársaság Országgyűlése elfogadta a 2009. évi LXXXIX. sz. törvényt, mely a társasházakról szóló 2003. évi CXXIII. törvényt módosította. A társasházi törvény (Tt.) módosítása a Tt-t 27/a §-al egészítette ki, ami a társasház szerveinek törvényességi felügyeletét szabályozza. E szabályozási kitétel a társasház

## Tájékoztató a LOSZ-nál tartott területi szakmai érdekképviseleti vezetői értekezletről

2009. november 10-én megbeszélés volt a LOSZ-nál a területi szakmai érdekképviseleti vezetők részvételével. A tanácskozáson a LOSZ közelmúlt és közeljövő érdekképviseleti tevékenységét érintő feladatokról hangzott el tájékoztató. Elsőként a már régóta szorgalmazott közművel vízellátásról szóló jogszabályváltozás lehetséges irányairól alakítottak ki a résztvevők egy közös, az alábbiakban összefoglalt érdekképviseleti álláspontot:

- A szabályozás jövőbeni iránya arra vonatkozzon, hogy a beiktatási főmérő kiváltására a helyi vízszolgáltatóval történő megállapodás útján legyen lehetőség. A megállapodás az önkormányzatok bevonásával kerüljön elfogadásra.
- A területi érdekképviseletek a helyi vízszolgáltatóval alakítsanak ki együttműködési megállapodásokat megkötésére vonatkozó elképzeléseket.
- A jogszabály módosítás során legyen lehetőség arra, hogy a

teljes körű mellékvízmérők kivitelezését lakásszövetkezet vagy társasház belső szabályzatában közgyűlési határozat útján lehesse érvényre juttatni.

- Kerüljön felvetésre, hogy a használati hideg és melegvíz szolgáltatás – kiépített ellátó vezeték esetén – kötelező szolgáltatássá nyilvánuljon, hasonlóan a kéményseprői vagy a hulladék-elszállítási kötelezettséghez.

- A bekötési főmérő és a mellékvízmérők jövőbeni kiépítésénél (cseréjénél) legyen-e feltétel olyan mérőeszköz beépítése – moratóriumi időszakot feltételezve – mely egyidejű távleolvasásra ad lehetőséget.

- A jövőbeni szabályozásnál valósuljon meg helyi önkormányzati együttműködéssel fogyasztói érdekvédelmi szervezet létrehozása (lásd távhő törvény fogyasztóvédelmi rendelkezése).

- Egyéb kérdések tekintetében felmerült a csapadékvíz elvezetés, a kintlévőség kezelés és járulékos költségek (hitelesítés, mérőcsere, csatornadíj szabályozás, stb.) szabályozásának szükségessége.

Másodikként a megbeszélésen tájékoztató hangzott el arról, hogy a LOSZ 2010-ben együttműködési megállapodás alapján rendezvény-sorozatot szervez az épületenergetikai tanúsítvány népszerűsítése, az ismeretek bővítése, valamint a zöldberuházási pályázati program széles körű pályázatkészítési feladatok elősegítése érdekében. A területi szakmai érdekképviseletekkel a LOSZ együtt kíván működni időpont, helyszín és mozgósítás terén. Ezzel összefüggésben szükséges lenne ismerni azokat a területi szövetségi székhelyeken lévő helyszíneket, illetve az ahhoz kapcsolódó várható bérleti díj mértékeket, melyek a rendezvény költség kalkulációjához szükségesé válhatnak. Ezekről a kérdésekről egy kérdőívet kell a területi szövetségi vezetőknek visszaküldeni 2009. november 30-ig.

A rendezvényeken részvételi díj is szóba jöhet kb. 1000.-Ft/fő annak érdekében, hogy az ott elhangzó előadások illusztrációi (kiadványok, CD-k, szóróajándékok stb.) célszerűen összeállíthatók legyenek és érződjön a jelentkezéshez kapcsolódó részvételi kötelezettség is.

A továbbiakban szóba került a korábbiakban ismertté vált un. „kék könyv” 2010-ben történő ismételt kiadása. Az Otthonunk 2009. novemberi számában egy igényfelmérő visszajelzési felhívás került kiküldésre annak érdekében, hogy a LOSZ 2010. évi költségvetésébe mekkora példányszámú kiadvány támogatására vonatkozó keret legyen megállapítható. A kiadvány az elképzelések szerint 1/3 részben térítéses, 2/3 részben LOSZ forrásból lenne finanszírozva. Tartalma pedig egy hatályos jogszabályi összefoglalón túl hasznos kiegészítő információkat tartalmazó állásfoglalás gyűjtemény lenne, továbbá olyan kérdések is szerepelhetnek, amelyekre még javaslatokat is vár a LOSZ Elnöksége.

A vezetői megbeszélésen került elsőként felvetésre az, hogy a LOSZ 2010. májusában ünnepelheti alapításának 20. évfordulóját. A jubileumi megemlékezésre vonatkozóan olyan állásfoglalás született, hogy a LOSZ Elnöksége 2010. évi testületi üléseinek és rendezvényeinek programjában 2010. májusában egy tapasztalatcsere találkozóval egybekötött ünnepi küldöttgyűlést szerepeltessen. Az összevont rendezvény helyszínére vonatkozó javaslatokat 2009. november 30-ig várja a LOSZ Elnöksége a területi szakmai szövetségektől.

Végezetül a területi szövetségi vezetők hatékonyabb intézkedést kértek a LOSZ-tól az elbírált pályázatok szerződés-kötésére és kivitelezésére vonatkozó jelenlegi minisztériumi intézkedésekkel szemben, valamint szükségesnek tartották a társasházi törvény módosításával kapcsolatosan felmerült egyes kérdések (törvényességi felügyelet, gazdasági tevékenységet ellenőrző külső segítség igénybevétele, stb.) tisztázását elősegítő tájékoztató kiadását.

Farkas Tamás

## Magyar Közlönyben megjelent a lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok

(2009. október 29-től – 2009. november 23-ig)

- 242/2009. (X.29.) Korm. rendelet MK 152. szám**  
A lakóingatlanok adójának bevallásához felhasználható becsült forgalmi érték közléséről
- 27/2009. (X.29.) ÖM rendelet MK 152. szám**  
A tűzvédelmi szakvizsgára kötelezett foglalkozási ágakról, munkakörökről, a tűzvédelmi szakvizsgálóval összefüggő oktatásszervezésről és a tűzvédelmi szakvizsga részletes szabályairól
- 246/2009. (XI.3.) Korm. rendelet MK 154. szám**  
A földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII.23.) Korm. rendelet, valamint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet módosításáról
- 30/2009. (XI.3.) ÖM rendelet MK 154. szám**  
Az üzletszerűen végzett társasház-kezelői, és az üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól
- 2009. évi CXII. törvény MK 160. szám**  
Az 91letékekről szóló 1990. évi XCIII. Törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. Törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról
- 2009. évi CXV. törvény MK 161. szám**  
Az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről
- 2009. évi CXVI. Törvény MK 161. szám**  
Az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvénnyel és a megtakarítások ösztönzésével összefüggő törvénymódosításokról
- 31/2009. (XI.18.) ÖM rendelet MK 154. szám**  
Az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól
- 2009. évi CXX. Törvény MK 165. szám**  
A Polgári Törvénykönyvről
- 31/2009. (XI.23.) MNB rendelet MK 154. szám**  
A jegybanki alapkamat mértékéről  
A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. törvény 60. § (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsának döntésére tekintettel a következőket rendelem el:
- 1. §** jegybanki alapkamat mértéke 6,50 %.
- 2. §** 1) Ez a rendelet 2009. november 24-én lép hatályba.  
2) Hatályát veszti a jegybanki alapkamat mértékéről szóló 28/2009. (X. 19.) MNB rendelet.

### KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

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

**Elmaradást kedvezményel dolgozunk fel.**

T.: 06-30-456-6958  
Kis Divatház Kkt.  
1181 Budapest, Üllői út 421.  
kisdivat@t-online.hu

## Társasházi hitelek: csökkenő kamatok

Az OTP Bank két lépésben összesen 1,5 százalékponttal csökkenti a társasházak, lakásszövetkezetek energiatakarékossági beruházásaihoz, illetve egyéb felújításaihoz igénybe vehető Thermo és Stílus hitelkonstrukciók kamatát. A jegybanki irányadó kamatrata legutóbbi változásait lekövető döntés értelmében 2010 januárjától 5 százalék alá csökken az ügyfelek által fizetendő éves kamat. A bank a jövőben egy átlátható szabályrendszer alapján, 60-90 napon belül érvényesíti az MNB-alapkamattal való változását ezen hitelek esetében.

A legnagyobb hazai hitelintézetnél azon társasházak, lakásszövetkezetek, amelyek nem rendelkeznek elegendő saját forrással energia-megtakarítást eredményező beruházásaikhoz, illetve külső vagy belső felújításaikhoz, már 500 ezer forinttól igényelhetik a legfeljebb 10 éves futamidejű Thermo vagy Stílus hitelt. Az iparosított technológiával épült lakóépületek korszerűsítéséhez az OTP Bank a Panel Plusz Hitelprogram keretében is nyújt kölcsönt. Mind a Thermo, mind a Panel Plusz hitel kapcsolódhat a panelprogram keretében megvalósuló társasházi felújításokhoz.

A Thermo és a Stílus társasházi hitelek kamatát az elmúlt időszak jegybanki kamatváltozásait követően két lépésben, összesen 1,5 százalékponttal csökkenti az OTP Bank. A Monetáris Tanács augusztusi és szeptemberi kamatdöntéseit 2009. november 9-én 1 százalékpontos csökkentéssel érvényesítette a hitelintézet, az októberi jegybanki alapkamat-változtatásnak megfelelő további 0,5 százalékpontos mérséklés pedig 2010. január 4-én lép hatályba. Mindezen lépések eredményeként a jövő év elejétől, az állami kamattámogatással igénybe vehető Thermo és Stílus hitel ügyfelek által fizetendő éves kamata 4,95 százalékra csökken a futamidő első 5 évében. A bank döntött arról is, hogy a jövőben a jegybanki alapkamat változását szimmetrikus módon - azaz mind csökkentésnél, mind emelésnél ugyanazt a szabályt alkalmazva - 60-90 napon belül érvényesíti ezeknél a konstrukcióknál.

OTP Bank Médiakommunikációs Osztály

## Figyelemfelkeltő tájékoztató

### Megrendelhető hasznos kiadvány

Az Építésügyi Tájékoztatói Központ Kft. gondozásában megjelenik a European Valuation Standards - EVS (Európai Értékelési Szabványok) 2009-es kötete, így 2003 óta először ismét magyar nyelven is elérhető lesz ez a meghatározó kiadvány az egész ingatlanszakma számára.

A 2009-es kiadás a piacon bekövetkezett változásokra, a válságra reagálva született. Fontos ismérve, hogy nem az előző kiadás felrészített változata, hanem egy teljesen átdolgozott anyag új tartalmi struktúrával, tömörebb, átfogóbb tartalommal, kiegészítve neves európai vagyoneértékelők javaslataival. A könyv ára 3995 Ft.

A LOSZ tagjai a könyvet 30% kedvezménnyel rendelhetik elő, illetve vásárolhatják meg. További engedmény a tagok részére, hogy a kiadó az Építőipari költségbebecslési segédlet 2009, OTÉK 2008-at a jelen EVS 2009 kiadvánnyal párban illetve mindhármat együttesen, csomagban, ugyancsak 30% kedvezménnyel kínálja a Tagok részére.

A jelentkezéseket a LOSZ titkárságához címzett megrendelő levélben vagy e-mail útján lehet megtenni (e-mail: losz@losz.hu).

## Az első nemzetközi TONDACH® Az Évszázad Tetője pályázat díjkiosztása 2009. október 29-én

A Tondach Gleinstätten AG először hirdetett nemzetközi versenyt egyidejűleg 10 országban. A résztvevő országok Ausztria, Csehország, Szlovákia, Magyarország, Románia, Macedónia, Szerbia, Bosznia Hercegovina, Horvátország és Szlovénia voltak.

A több mint 700 pályamunka beérkezése mutatta igazán a verseny iránti hatalmas érdeklődést. Az elmúlt egy évben TONDACH termékkel fedett épületekkel pályázhattak a kivitelezők, nem volt azonban feltétel az, hogy az épület homlokzata be legyen fejezve. Csupán a tetőnek kellett teljesen késznek lennie. A szakma minden képviselője, tetőfedők, bádigosok valamint kivitelezéssel foglalkozó szakemberek nyújtották be pályázati anyagaikat. Országos szinten a legjobb tetőknek járó Évszázad Tetője díjakat 2009 márciusában osztották ki az egyes országok „Magánépítkezések”, „Középületek” és „Műemléképületek” kategóriában. Országonként és kategóriánként az első 3 tető vehetett részt automatikusan a nemzetközi megmérettetésen. Az értékelést egy nemzetközi szakmai zsűri végezte.

A nemzetközi zsűri Magyarországon ült össze, és egy összetett pontozási rendszer szerint értékelte a pályázatokat a „Magánépítkezések”, a „Középületek” és a „Műemléképületek” kategóriában. Mindhárom kategóriában az első 3 helyezett nyerhette el a meghirdetett pénzdíjakat.

A nyertesek 10 országból kerültek ki:

Ausztria, Csehország, Szlovákia, Magyarország, Románia, Macedónia, Szerbia, Bosznia-Hercegovina, Horvátország és Szlovénia. Az ünnepélyes díjkiosztó rendezvényre Ausztriában került sor október 29-én.

Magánépítkezések kategória 3. helyezette: Katona László Magyarország. A kiskopárdi származású Katona László egy családi ház 420 m<sup>2</sup> tetőfelületét fedte be téglavörös hódfarkú tetőcseréppel. A jelentős méretű családi ház egy többszörösen tagolt kontytetővel készült el, amit a kétállószerű fedélszék támaszt alá gondos famegmunkálással és csomópontokkal. A párazáró alátételházat felett az 5 cm-es légrés kiszellőztetetten készült. A tető fedéséhez a TONDACH félköríves vágású hódfarkú cserépet választották. A bekötött vápákkal készült hajlatok (kb. 40 folyóméter vápa készült cserépből kirakva) a tetőnek lágy megjelenést kölcsönöznek. A hófogók a tető alsó felén kerültek egyenletesen elosztásra. A részletek végiggondoltsága és a szakszerű megvalósítás miatt a tető egységes, kellemes benyomást kelt.

Fekete Szilvia  
TONDACH Magyarország Zrt.

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: Csernovszki Csaba,  
Felelős kiadó: Farkas Tamás  
Nyomda: Innovaprint, Felelős vezető: Komornik Ferenc

HU ISSN 0865-9850