

# Otthonunk

XIX. ÉVFOLYAM 6. SZÁM – 2007. JÚNIUS

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének lapja

## A LOSZ küldöttgyűléséről jelentjük...

Az Otthonunk májusi számában rövid tájékoztatást adtunk a Lakásszövetkezetek és Társasház Országos Küldöttgyűlésének 2007. április 26-án Budapesten megtartott üléséről.

A küldöttgyűlés a napirendeknek megfelelően elfogadta a LOSZ elnökségének és felügyelőbizottságának 2006. évi tevékenységéről szóló beszámolóit, megerősítette az országos szövetség 2006. évi költségvetési gazdálkodásáról szóló jelentést és a LOSZ éves beszámoló mérlegét és eredménykimutatását. A küldöttek megállapították a LOSZ elnöksége és felügyelőbizottsága tagjainak 2007. évi tiszteletdíjait is. Az Otthonunk 2007. áprilisi számában közzétett tervzetnek megfelelően a küldöttgyűlés jóváhagyta a LOSZ 2007. évi kormányzati érdekképviselői elvárásaihoz kapcsolatos feladatokat. E napirend vitájában részt vett Csider László, az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium Lakástitkárságának vezetője is.

A titkárságvezető tartalmasnak és megvalósíthatónak nevezte a LOSZ kormányzati feladattervét, hozzászólásában partneri segítséget ajánlott fel a közműves vízellátás törvényelőkészítési tevékenységében és a CECODHAS tagdíj költségvetési támogatásának tárgyában. Csider László ugyanakkor részletes információkat adott a lakásszövetkezeti, társasházi felújítási pályázat jövőbeni változásairól és a vitában elhangzott kérdésekre is igyekezett érdemi válaszokat adni.

A küldöttgyűlés napirendje szerint megtárgyalta az elnökség Szabadság téri székház értékesítésével kapcsolatos írásos és szóbeli előterjesztését. (Az írásos és szóbeli előterjesztés szövegét az Otthonunk e számában külön helyen teljes terjedelmében közzé tesszük.) A vitát követően a küldöttgyűlés felhatalmazta az elnökséget, hogy a folyamatban lévő pályázat érvényes és eredményes pályázat nyertesével a székház adásvételi

szerződését kösse meg 4,010 millió forint értékben. Amennyiben a pályázat értékelésekor érvényes eredmény nem hirdethető, akkor a küldöttgyűlés felhatalmazása alapján az elnökség foglal állást új pályázat kiírása vagy a LOSZ 8%-os tulajdoni hányadának önálló értékesítésében. Ez utóbbi esetre a küldöttgyűlés minimum vételára összeget is meghatározott. A küldöttgyűlési határozat a továbbiakban megbízást adott az elnökség tagjaiból létrejött munkabizottság számára új székház keresésére és annak kialakítására. A munkabizottságnak alapvetően javaslattevői joga lesz az elnökség számára. A székház értékesítésével és az új székház kialakításával kapcsolatos jövőbeni fejleményekről az Otthonunk olvasói továbbiakban is részletes tájékoztatást kapnak.

A küldöttgyűlés záró szakaszában a LOSZ elnöke az elnökség által alapított kitüntetéseket adott át.

## A Szabadság téri székház értékesítésének küldöttgyűlési írásos előterjesztése

A LOSZ Elnökségének 2006. decemberi ülésén hozott 25/2006. (XII. 20.) sz. határozata alapján a Budapest V., Szabadság tér 14. sz. alatt fekvő székház tulajdonostársakkal való közös értékesítésével kapcsolatban számos intézkedés és előkészületi tevékenység történt. Az előkészületi és intézkedési tevékenységek alapvetően a következők szerint foglalhatók össze:

### A székház értékesítés előkészületi tevékenysége

A Budapest V. ker. Szabadság téri székház három tulajdonosa – ÁFEOSZ 80 %, OTSZ 12 %, LOSZ 8 % - 2006. novemberében olyan közös elvi megállapodásra jutott, hogy gazdasági érdek fűződik ahhoz, hogy a székház ne tulajdoni hányadként, hanem egybe kerüljön értékesítésre. Ennek megfelelően 2006. decemberében mind a három székháztulajdonos szövetség olyan első fokú (elnökségi szintű) döntést hozott, hogy 2007. május 31-ig előterjesztést készít legmagasabb döntéshozatali fóruma elé az ágazati tulajdonhányadok értékesítése tárgyában. A rendelkezésre álló információk szerint az ÁFEOSZ az Országos Tanács ülését 2007. április 25-én, a LOSZ 2007. április 26-án, az OTSZ 2007. április 27-én tervezi éves beszámoló testületi gyűlés összehívását, ahol természetesen a székház értékesítés is

napirendre kerül. Az említett testületi ülések időpontjának ismerete szükségessé tette, hogy a három szövetség vezető tisztségviselői összehangolt, az értékesítést előkészítő, meghirdető és lebonyolító feladatok elvégzéséről közös álláspontot alakítson ki. A székház értékesítésével kapcsolatos kérdések intézésére a három szövetségi vezető 2007. február 12-én megbeszélést tartott és ott olyan egybehangzó döntés született, hogy a jelentős értékű székház értékesítésének tisztességes és körültekintő eladási előkészületeit egy, a három szövetségtől függetlenül, erre a célra szakosodott, vállalkozásra bízta. Az ingatlan-forgalmazási körből nyert információk alapján kiválasztásra került, ugyancsak a három szövetség egybehangzó álláspontja alapján a Belváros-Lipótváros Beruházó Kft. (BLIBER Kft.). A Kft. vállalta a közös tulajdonban lévő ingatlan értékesítésére vonatkozó nyílt pályázat teljes körű lebonyolítását. A lebonyolítási díj a nettó vételár 1,5 %-a + áfa, melyet azonban a nyertes ajánlattevő az egyes tulajdonosokat érintő vételáron felül a vevőtől jogosult követelni. A megbízás a BLIBER Kft. felé 2007. február 13-án került kiadásra és az az adás-vételi szerződés aláírásáig érvényes (ennek várható időpontja 2007. május 15.). A Kft. a székháztulajdonosokkal való együttműködés keretén belül összeállította

a pályázatküldetés ajánlati dokumentációját, lebonyolította a pályázatküldetés, és gondoskodott a pályázat közjegyzői értékeléséről is. A három szövetség a Kft-vel közösen úgy döntött, hogy a megbízási szerződés és a részletes pályázati felhívás és feltételrendszer tartalmi részét titkosan kezeli.

A fentiek alapján válik ismertté, hogy a pályázat alapján lehet-e érvényes eredményt hirdetni és a székháztulajdonos szövetségek legmagasabb testületei felé felhatalmazást kérni az adás-vétel jóváhagyására. Értelemszerűen a LOSZ küldöttgyűlésén azon nem lehet vitakozni, hogy mely pályázónak értékesítse a három szövetség az ingatlan, hanem csak az képezheti az előterjesztés tárgyát, hogy a három szövetség által közösen kiírt pályázaton érvényesen és eredményesen nyert ajánlattevő kicsoda és mennyit ajánlott vételárként. Ezen adatok figyelembe vételével kell az adás-vételi szerződés aláírásához a LOSZ-nak a szükséges testületi hozzájárulást megkapni. Az adás-vételi szerződés azonban számos olyan kérdéssel is rendelkezni fog, mint pl. a végleges tulajdonba adásig tartó használati jog, annak időtartama, a jelenlegi bérleti szerződések joghatálya, annak hasznainak szedése, pincei irattár felszámolása, egyéb, a székház új

(Folytatás a 2. oldalon)

# A Szabadság téri székház értékesítésének küldöttgyűlési írásos előterjesztése

(Folytatás az 1. oldalról)

tulajdonosának jövőbeni terveihez illeszkedő elképzelései stb. Ezeknek a szempontoknak a kimunkálása azonban csak az új, leendő vevő ismeretében végezhető el.

## A LOSZ elhelyezésével kapcsolatos lehetőségek

A székház értékesítése egyúttal azt is jelzi, hogy kellő előkészületi munkák szükségessége a LOSZ értékesítést követő elhelyezésének kialakításáról. Nehéz azt a vitát eldönteni, hogy új ingatlan tulajdon szerzése, vagy az elhelyezés bérlet útján történő megoldása a kedvezőbb a LOSZ számára. A lehetséges alternatívák közül azonban mindenképpen a leggazdaságosabb megoldást célszerű választani.

A jövőbeni elhelyezési igények taglalása előtt mindenképpen célszerű tisztázni, hogy a LOSZ milyen forrással rendelkezhet elhelyezési igényének kielégítése tekintetében, illetve milyen minimális és maximális elhelyezési alapterület igény jöhet szóba. Mindemellett természetesen további szempontok figyelembe vételére is sor kerülhet (pl. megközelíthetőség, építészeti adottságok, fenntartási költségkihatások, belvárosi központosság, vagy peremkerületi elhelyezés stb.).

A székház értékesítésből kb.300 millió forint árbevétele keletkezhet a LOSZ-nak, amit társasági adó és iparüzési adó is terhelheti. Célszerű továbbá a LOSZ középtávú működési finanszírozását is alapul véve a vételárból működés finanszírozására tartályt elhatárolni és azt a jelenlegi tartályhoz hozzászámolni. Új székház tulajdonszerzése esetén az illeték vizsgálata is felmerülhet.

A székház eladását követő elhelyezésre az alábbi szóba jöhető lehetőségeket célszerű áttekinteni:

- A LÉTÉSZ Budapest XIV. ker., Zichy Géza u. 4. sz. alatti ingatlanában tulajdon szerzés (az ingatlanban a LÉTÉSZ tulajdoni hányada csak 50 %)

- Vizsgálható a LOSZ, az ÁFEOSZ, a Co-op Hungary Zrt., a Szövetkezeti Fejlesztési Alapítvány, annak Szövetkezeti Kutató Intézete, a MOSZ, OKISZ és az OSZT jövőbeni elhelyezése egy tulajdonban álló, közös székházban (szövetkezeti érdekképviseletek egy székházban, ehhez esetleg kormányzati elhelyezési támogatás is igényelhető)

- Egy belvárosi iroda célra használható nagyobb alapterületű lakás vásárlása

- Vizsgálni indokolt olyan elhelyezési lehetőségek körét is, ahol meglévő irodaházban lehetne a LOSZ igényének megfelelő alapterületű ingatlanrészt vásárolni.

- Az elhelyezési igények vizsgálatakor megkerülhetetlen a bérlet lehetőségének áttekintése is.

- További, eddig fel nem tárt lehetőség figyelembe vétele

## Várható intézkedések köre és feladatok

Az Országos Szövetség székházának értékesítésével kapcsolatos fenti előterjesztés számos olyan kérdést tartalmaz, mely további intézkedést igényel. Ezen intézkedések azonban a vagyoni jellegű kizárólagos küldöttgyűlési hatáskörbe tartozó döntés meghozatala után technikai jellegűek és elnökségi hatáskörbe utalhatók.

Erre tekintettel az Elnökség úgy határozott, hogy az elnök mellett az ingatlan ügyekben járatos két elnökségi tagját – Ujj Attila elnökhelyettest, Erős István elnökségi tagot – bizza meg az előkészületi és végrehajtói tevékenységek további ügymenetében való részvételre az FB ügymenetben való folyamatos ellenőrzési és felügyeleti részvétele mellett. Jelen előterjesztés keretén belül indokolt ugyanis arról is szólni, hogy az adás-vétel és az új elhelyezés kialakítási feladatai csak részben jelentenek országos küldöttgyűlési vagy elnökségi hatáskört. A lebonyolítási fázisban a testületi döntések a mozgásteret és a kereteket határozzák meg, de a végrehajtás szempontjából e keretdöntések gyakorlati megoldást igényelnek, és ezek kialakítása nem teszi minden esetben lehetővé az elnökség gyakorlati döntésének kivitelezését (összehívás, döntés, végrehajtás), azaz a vevővel/eladóval a tárgyalási fázisban azonnali, a társtulajdonos szövetségekkel közös döntés meghozatala válik (válhat) szükségessé. Ez viszont indokolja, hogy ezek a gyakorlati megoldások ne egyszerűen (elnöki) döntési körben érvényesüljenek.

A fentiekből az következik, hogy a sikeres és eredményes ajánlattevő kiválasztása után a LOSZ országos küldöttgyűlése csak a vagyoni kérdésben indokoltá váló döntés meghozatalát vállalhatja fel (azaz X forintért Y vevőnek a LOSZ ingatlan székház vagyontárgya eladható és az adás-vételi szerződést a LOSZ törvényes képviselője aláírhatja, továbbá a jövőbeni elhelyezés tárgyában a meghatározott kereteken belül székhely kiválasztása és megvalósítása történjen meg). Az adás-vétellel kapcsolatos további, ugyancsak a fentiekben részletezett kérdésekben a három szövetség képviselőinek és a vevőnek/eladónak együttesen és közösen kialakított szempontjait lehet érvényre juttatni. E szempontok kialakításában már nem lehet minden esetben elnökségi felhatalmazást kérni – részben időbeli, részben tartalmi okok miatt -, hanem az egyszerűen döntést megkönnyítve a fenti összességében 3 fős LOSZ érdekeket képviselni hivatott megbízottak eljárását szükséges biztosítani. Ugyanezen okok miatt válik szükségessé a már jelzett 3 fős LOSZ megbízotti kör eljárása az új elhelyezés feladatainak végrehajtása, nyilvánvalóan az

előzetes küldöttgyűlési és az elnökségi szinten kialakított feltételrendszer keretein belül. Természetesen a korábbiakban említett FB felügyeleti ellenőrzés figyelembevételével.

Jelen előterjesztés alapvetően a közös, mind a három székháztulajdonos egyidejű értékesítést vázolta. Nem lehet azonban véglegesen kizárni azt az esetet, hogy a kiírt pályázat eredménytelen lesz. Emiatt az elnökség küldöttgyűlési javaslatot fogalmazott meg arra vonatkozóan is, hogy a LOSZ kész a saját 8%-os tulajdonrészét a másik két tulajdonos szándékától függetlenül is értékesíteni. (Természetesen az elővásárlási jogait is figyelembe véve.) Ez esetben célszerű a pályázaton résztvevő ajánlattevőket ismét megkeresni és egy a rajtuk kívül álló kört is megkeresve kiválasztani a lehetséges érdeklődőt és a vevőt.

A 2007. február 12.-i, a székházban működő három szövetség vezetőinek megbeszélésén egyértelműen körvonalazódott, hogy egyik szövetség sem alkalmas, illetve képes arra, hogy a székház értékesítésének előkészületeit, pályázatát szakmai tiszteességgel lebonyolítsa. Egyértelművé vált, hogy mind az értékesítés, majd az új elhelyezés iránti feladatok kemény szakmai kérdésnek tekinthetők, és ebben a szakmaiságon van a hangsúly. Az értékesítés pályázati kiírása, feltételrendszere, lebonyolítása ésszerűen csak külső független vállalkozó megbízásával volt a közös érdekeket is figyelembe véve megvalósítható. Az új elhelyezés azonban már a saját szövetségi jól felfogott érdekek mentén is megvalósítható, ebben mások vagy kívülálló szervezetek érdekei alárendelt szerepet játszhatnak. A szakmaiság azonban itt sem mellőzhető és ebből a megfontolásból is szorgalmazandó a LOSZ részéről a 3 fős megbízás megvalósítása. Egyidejűleg indokolt arra is utalni, hogy ez a szakmai tevékenység mind a munkaköri, mind a társadalmi tisztségbeli feladatokat jóval meghaladó mértékűek. Így elkerülhetetlen, hogy e feladatok végrehajtásában közreműködő és az Elnökség által ilyen megbízással felhatalmazott tisztségviselők sikeres feladat végrehajtása esetén külön javadalmazásban részesüljenek (az elhelyezéssel kapcsolatos feladatok közül kiemelhető egy gazdasági számítás készítése a bérleti díj és a készpénzhozam alapul vételével, más ingatlanpiaci tulajdonszerzési lehetőségek felkutatása, ingatlan vételi ajánlatok esetén egyeztetések, megbeszélések lebonyolítása, az új székházba történő átköltözéssel kapcsolatos feladatok meghatározása, ütemezése, stb.).

A vázolt feladatok végrehajtására és díjazására – a vételár %-ban kifejezett mértékben – a küldöttgyűlésen szóbeli előterjesztés lesz.

**LOSZ Elnökség**

## Az érdekképviselői székház értékesítésével kapcsolatos küldöttgyűlési szóbeli előterjesztés

„A küldöttgyűlés írásos előterjesztése alapján a küldötteink egy átfogó képet kaptak arról, hogy a Budapest Szabadság tér 14. szám alatti szövetkezeti közös székház értékesítésével kapcsolatban az elmúlt néhány hónap alatt intézkedések történtek. Mielőtt az értékesítés konkrét tényeiről szólnék, szeretnék egy nagyon rövid előzményről is tájékoztatást adni.

A Szabadság téren álló székház csaknem 60 éve áll a szövetkezeti érdekképviselői szolgálatában. A 60-as évek elején, amikor az amúgy már 100 éves múlttal rendelkező lakásszövetkezeti mozgalom ismét megjelent a magyar lakáspolitikában, kereste helyét az érdekképviselői rendszerben. Az akkori politikai vezetés a lakásszövetkezeteket a fogyasztási típusú szövetkezeti szektorba sorolta, és így került a SZÖVOSZ égisze alá a lakásszövetkezeti érdekképviselői tevékenység. A Szabadság téri székház így tehát az újkori magyar lakásszövetkezeti mozgalom fellegvárának is tekinthető függetlenül attól, hogy a 90-es évek elején az egykori SZÖVOSZ-ból három önálló ágazati szakmai szövetség alakult. Ennek a történelmi múltnak az eredményeképpen ebből a székházból nőtt ki a hazai lakásszövetkezeti, társasházi szektorban méltán elismert önálló ágazati érdekképviselőnk. Ehhez a székházhoz így nemcsak a lakásszövetkezetek, társasházak érdekérvényesítésének központi helye kapcsolódik, hanem egy történelmi és érzelmi kötődés is. A LOSZ megalakulását követő 17 év alatt többször felmerült a székházból való kiköltözés lehetősége, elsősorban a székház korszerűsítését, felújítását szorgalmazó indítvány költségvonzata miatt. Valamennyiünk előtt ismert, hogy a székház muzeális jellegű épület és több mint 100 éve történt felépülése óta jelentős és a mai kornak megfelelő felújítás nem került kivitelezésre. Az elmúlt években a tető, a kazánház és a fűtési rendszer felújítása elkerülhetlenné vált és egyre szorogatottabb igényként jelentkezett a gépészeti berendezések, valamint a villamos és víz-csatornahálózat korszerűsítése is. Folytak kalkulációk, melyekből egyértelműen az derült ki, hogy egy átfogó és szükséges felújítás igénye 1-2 milliárd Ft közé tehető. Ha ebből a LOSZ 8%-os tulajdoni hányadára eső költséget vizsgáljuk, akkor megállapíthatjuk, hogy a LOSZ-nak erre vonatkozó forrás nem áll rendelkezésre. Ugyancsak nem képezheti vita tárgyát az sem, hogy a LOSZ a székház korszerűsítési munkákhoz tagjaitól szerezze be a szükséges anyagi fedezetet. A székház felújításával kapcsolatos gondok kiváltották mind a három ágazati szövetségi tulajdonos részéről az értékesítés gondolatát. Miután az elmúlt időszakban a kormányzati negyed és ezzel számos az V. kerületben lévő kormányzati

épület értékesítése is napirendre került, felgyorsult a szövetkezeti székház esetleges értékesítésének előrehozatala. Összességében ezek azok a motiváló tények, melyek miatt 2006 őszén a Szabadság téri székház értékesítése komoly szándékká érlelődött.

Tény viszont az is, hogy a jelenlegi ingatlanpiaci árak nem a legkedvezőbbek, azonban a Szabadság tér egy ingatlan szempontjából nemcsak egy piaci értékes képviselő, hanem a belváros egyik legpatinásabb központi elhelyezkedését is maga után vonja. A székháztulajdonos szövetségek vezetői valamennyi szempontot mérlegelve határozták el, hogy testületi előkészítő munkát folytatnak a székház értékesítésével kapcsolatos teendők koordinációjára és végrehajtására. Ezekről az eseményekről az írásos tájékoztató részletesen szól. Az előterjesztésből az is nyilvánvalóvá vált, hogy folyamatban van egy pályázat a székház értékesítésére. A pályázat első fordulójára lezárult és ismertté vált, hogy egy komoly vevővel lehet számolni. A pályázatok benyújtásának időszaka alatt számos érdeklődő volt és arra a következtetésre lehetett jutni, hogy a rendkívül gondosan és szakszerűen előkészített pályázati anyag az érdeklődők részéről rendkívül szigorúnak tűnt. A már említett és pályázatot benyújtó komoly érdeklődő CONOQUISTADOR Kft. a pályázati határidő alatt valamennyi pályázati kiírásban szereplő kötelezően benyújtandó mellékletet nem tudta csatolni. A pályázati anyagában időbeli nehézségre hivatkozva a szükséges bantpénz és megfelelő banki garancia előállítását csak hiánypótlási lehetőség biztosítása mellett tudja vállalni. A vételár ajánlata 4,010.000.000 Ft+áfa. A kedvező vételár ajánlat mellett előnyök azok a feltételek is, melyek a jelenlegi tulajdonosok székházban történő tartózkodásával, illetve annak hasznai szedésével kapcsolatosak. Mind a három szövetség 2008 közepéig maradhatna a jelenlegi viszonyok közepette, ami reális lehetőség arra, hogy a jövőbeni elhelyezésre vonatkozó megoldást megtaláljuk. A kialakult helyzetet a három szövetség vezető testületeiből létrehozott pályázati bíráló bizottság 2007. április 23-án megtárgyalta és biztosította a pályázónak, - újabb eljárás keretén belül - 2007. május 31-ig történő hiánypótlás lehetőségét. A hiánypótlással egyidejűleg a pályázónak valamennyi a már a fentiekben is említett továbbhasználhatóságra vonatkozó feltételeket változatlan módon fenn kell tartania. A bíráló bizottság javasolta, hogy az ingatlan tulajdonosok országos döntéshozó testületei érdemben tárgyalják a most hiánypótlás alatt álló ajánlatot. Amennyiben a pályázati kiírásnak megfelelően a pályázó valamennyi feltételt mennyiségben, minőségben és tartalommal teljesíti, akkor legyen lehetőség újabb orszá-

gos küldöttgyűlés összehívása nélkül is az adás-vételi szerződés megkötését, illetve aláírását megejteni. A bíráló bizottságban helyet foglaló LOSZ képviselők ezt az indítványt támogatták és ennek szellemében a LOSZ elnöksége javasolja a küldöttgyűlésnek, hogy adjon felhatalmazást a küldöttgyűlés az elnökségnek a pályázó további érdemi pályázati anyagának figyelembevételére és, ha az valamennyi szempontból megfelel, akkor a 4 milliárd 10 millió forint teljes vételár figyelembevételével az elnökség az adásvételi szerződést megköthesse, illetőleg azt a LOSZ elnöke aláírhasssa. A LOSZ elnöksége a bíráló bizottsággal összhangban azon az állásponton van, hogy a beadott ajánlat az ingatlanpiaci viszonyok szempontjából igen kedvező és célszerű felvállalni a hiánypótlási határidő végét, illetőleg sikeres teljesülés esetén az adás-vételre a küldöttgyűléstől előzetes felhatalmazást kérni.

A felhatalmazás természetesen szigorúan a fent már említett vételár, és a továbbhasználhatóságra vonatkozó feltételek együttes fennállása esetén érvényesíthető csak. Nem szükséges, de a rend kedvéért indokolt megemlíteni, hogy az elnökség a pályázati bíráló bizottság döntését fogja alapul venni. A bírálóbizottság azonban kötelezőszerűen ellenőrizni fogja, hogy a pályázati kiírásnak megfelelően teljesíti-e a pályázó a vállalat kötelezettségeit és ebből fakadóan a pályázat eredményes és érvényesnek tekinthető-e? Ilyen feltételek és előzmények alapján kerülhet csak sor adásvételi szerződés összeállítására és aláírására. A LOSZ elnöksége reméli, hogy a pályázó az újabb eljárás keretén belül a megadott határidőig valójában teljesíti a pályázathoz elengedhetetlenül szükséges hiányzó kelleket.

Megalapozott és reményteljes időszak következik a pályázat szempontjából. Minden reális számítás ellenére azonban előfordulhat, hogy a bírálóbizottság érvénytelennek minősíti a pályázatot. Erre az esetre is indokolt a küldöttgyűlési határozat előterjesztésekor gondolni. Lehetőségként kínálkozik újabb pályázat kiírására, vagy a LOSZ 8%-os tulajdoni hányadának önálló értékesítésére. Az elnökség javasolja mind a két lehetőség fenntartását és az adott helyzetben mérlegelni az optimális lehetőség választását. Ezért a határozati javaslatban mind az újabb pályázati lehetőségre, mind az önálló tulajdoni hányad értékesítés lehetőségére alkalmas megoldást célszerű választani. Az elnökség képviselőiben javasoljuk a küldöttgyűlésnek a pályázati kiírásnak megfelelő vevő részére előzetes felhatalmazással az adásvételi szerződés megkötésének, aláírás-

## Az érdekképviselői székház értékesítésével kapcsolatos küldöttgyűlési szóbeli előterjesztés

(Folytatás az 3. oldalról)

sának engedélyezését, érvénytelen és eredménytelen pályázat esetén pedig annak lehetőségét biztosítani, hogy az elnökség újabb pályázat kiírását vagy önálló tulajdoni hányad értékesítését mérlegelve dönthesse a székház értékesítésének sorsáról.

A székház sikeres értékesítése esetén óhatatlanul is szükségessé válik új székhely kiválasztása. E tekintetben az írásos előterjesztés néhány alternatív lehetőséget jelöl meg, melyek közül vagy ezeket kiegészítve újabb lehetőség feltárással kell majd választani. Nehéz addig érdemi alternatívákat vizsgálni, amíg nem áll rendelkezésre a jelenlegi székház eladásából származó bevétel. Az elnökség azon az állásponton van, hogy nem célszerű a teljes eladási árból származó bevételt új székhely biztosítására fordítani, hanem mintegy 100 millió forintot további pénzügyi tartalékként kell fenntartani. Ma a LOSZ székházban 280 négyzetméter alapterület jelent a 8 %-os tulajdoni arány. Megfontolandó, hogy a jövőben új székház vásárlása, vagy bérlete esetén szükséges-e ilyen nagyságrendű területet igénybe venni. Minimális elhelyezési igény kielégítése tekintetében 140-150 négyzetméter irodai alapterület tűnik indokoltnak. Felmerült annak a gondolata is, hogy a jövőben a LOSZ-nak a jelenleginél jelentősebb szolgáltatási tevékenységet kellene ellátnia, illetőleg egyes szakterületeket (műszaki, közgazdasági, szövetkezetpolitikai, stb.) főállású szakértőkkel lenne célszerű betölteni. Ez a minimális érdekképviselői, irodai terület igényénél nagyobb szükségletet jelentene. Mindezek a kérdések ma nehezen eldönthetők és igénylik a szélesebb körű vitát.

Ahhoz, hogy a küldöttgyűlés ma felhatalmazza az elnökséget jövőbeni székház kiválasztására, az itt vázolt kérdésekben egyfajta konszenzusra kellene jutni. Az el-

nökség megkísérelt egy ilyen természetű vitát lefolytatni, azonban csaknem azonos mértékű mellé és ellene érvek felsorakoztatása történt meg. A LOSZ elnöksége mégis azt indítványozza, hogy ésszerű kereteken belül szükséges lenne a küldöttgyűlés felhatalmazása az elnökség számára egy jövőbeni székhely kiválasztására. Ezt a célt segíteni hivatott az a három fős elnökségi körből kialakított bizottság, amelyről az írásos előterjesztésben is tájékozódhattak a küldöttek. A LOSZ elnökének irányítása alatt működő bizottság a mai küldöttgyűlési vita során elhangzott javaslatokon, és észrevételeken túl további széleskörű információk begyűjtése alapján tudná ajánlani azt a végleges elhelyezési lehetőséget, mely megnyugtató módon rendezné az országos szövetség székhelyének kérdését. Indítványozom a LOSZ elnöksége képviselőjében, hogy a küldöttgyűlés mindezen szempontok figyelembevételével hatalmazza fel a LOSZ elnökségét új székhely kiválasztására, és annak rendezett jogi feltételeinek biztosítására. Az új székhely kialakításának forrása a jelenlegi székház értékesítéséből származó bevétel lehet, azzal a kitételrel, hogy a bevétel mintegy 1/3-a a LOSZ jövőbeni működési feltételeinek biztosítékát szolgálja.

A fentiekben vázolt munka rendkívül felelősségteljes és mindezen túl szakmai jellegű is. Az elnökség ugyanakkor azt is megállapította, hogy ez a túlnyomórészt szakmai feladat nem képezheti sem az elnök, sem a munkában résztvevő társadalmi tisztviselők munkaköri, illetőleg társadalmi tevékenységének tartalmát. Emiatt az elnökség egy háromtagú, új székház kiválasztására javaslattevő bizottságot hozott létre, melynek munkáját a felügyelő bizottság egy tagja folyamatosan figyelemmel kíséri és a tulajdonosi ellenőrzési érdekeket is képviseli. Az elnökség javasolja a küldöttgyűlésnek, hogy ezt a tevékenységet e munkában részt-

vevők felé honorálja és a ma ismert vételár ajánlatot alapul véve annak 0,0035 állapítsa meg. Ez gyakorlatilag összességében mintegy egymillió forintot jelent.

Tisztelt küldöttgyűlés!

A LOSZ elnöksége tisztában van azzal, hogy a vagyoni jellegű kérdésekben a küldöttgyűlésnek kizárólagos joga van. E jogának gyakorlásával nem kívánja a küldöttgyűlést az elnökség korlátozni. Ugyanakkor belátható az is, hogy minden vagyoni jellegű kérdés eldöntésében nem lehetséges a küldöttgyűlés összehívását kezdeményezni. Megfelelő keretek kialakításával megoldható azonban, hogy a küldöttgyűlés hatáskörét az elnökség részére megnyitja és gyakorlatilag a küldöttgyűlés által jóváhagyott cél végrehajtására kap csak felhatalmazást az elnökség. Ez a cél jelen esetben új székház biztosítása. Adott a rendelkezésre álló forrás mértéke, és az elérendő alapterületi szükséglet. Ezt követően már csak a gyakorlati, illetve természetbeni hely kiválasztásának kérdése marad az elnökség számára eldöntendő kérdés. Az a tény, hogy tulajdont szerezzen az országos szövetség, vagy bérletben valósuljon meg az érdekképviselői tevékenység természetesen nem lehet mellékes kérdés.

E tekintetben kapjon a mai vita során megfelelő útmutatást az elnökség, de a végleges döntést szakmailag megalapozott, jelen küldöttgyűlésen és azon túli, sokoldalúan beszerzett információkon alapuló gazdaságossági számítás döntse el. Ezen szempontok figyelembevételével a küldöttgyűlés felhatalmazása alapján megnyugtató elnökségi döntés születhet.

Kérem az írásos és a szóbeli előterjesztés alapján a küldöttgyűlés támogató felhatalmazását a jelenlegi székház értékesítésének végrehajtására, illetőleg új székház kiválasztására.

Erős István"

### KULCSMÁSOLÁS

DISZKONT ÁRON

ELZETT KULCS: 100 FT/DB

ZÁREGYSÉGESÍTÉS,  
ZÁRPROGRAMOZÁS

[www.olcsokulcs.hu](http://www.olcsokulcs.hu)

Tel.: 0630/2288376

### KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

Lakásszövetkezetek, Társasházak  
könyvelését vállalja  
teljes körű elektronikus  
ADÓ és TB ügyintézással  
Elmaradást kedvezménytel dolgozunk fel.

T.:06-30-456-6958

Kis Divatház Kkt.

1181 Budapest, Üllői út 421.

[kisdivat@t-online.hu](mailto:kisdivat@t-online.hu)

## Amit az épületek hőszigeteléséről tudni kell...

*Az épületek, ezen belül az épülethomlokzatok utólagos szigetelése az energiaárak folyamatos emelkedése és a környezetvédelem egyre sürgetőbb feladatai miatt talán soha nem volt oly aktuális kérdés, mint napjainkban. Négy részesre tervezett sorozatunkban szeretnénk a Baumit Kft. hosszú évek alatt szerzett tapasztalatai alapján a kérdést közérthetően körüljárni, összefoglalni a legfontosabb tudnivalókat és felhívni a figyelmet a legjellemzőbb hibákra.*

### 1. Miért kell egy épületet hőszigetelni?

Azért kell fűteni télen, mert az épületeink határoló szerkezetein keresztül a fűtési energia egy része folyamatosan távozik, mint hőveszteség. Egy-egy lakás vagy épület hőveszteségének számottevő részéért az épület homlokzata felelős. Ez a hőveszteség annál nagyobb, minél gyengébb a falszerkezet hőszigetelő-képessége. A hatvanas-, hetvenes épületekben épült épületek az akkori szabványoknak és előírásoknak többé-kevésbé megfelelnek, de ezek a követelmények még olyan időben születtek, amikor az energia jóval olcsóbb volt, mint napjainkban. Ezek a szerkezetek hőtechnikai szempontból a mai normáknak már egyáltalán nem felelnek meg. Különösen igaz ez a lakásállomány tetemes részét kitevő paneles épületek esetén. A panelek tulajdonképpen szendvicsszerkezetek, két beton ill. vasbeton kéreg közt található egy néhány centiméter vastagságú hőszigetelő réteg. Ennek vastagsága mai szemmel már önmagában is kevésnek számít, de a paneleszerkezetek gyártási- és konstrukciós hibái a helyzetet tovább rontják. A paneleléknél a szigetelés elvékonyodik, helyenként el is tűnik. A nyílászárók környékén és a kérget tartó acélbetéteknél a szerkezet erősen hőhidas (azaz eze-

ken a helyeken a szerkezet sokkal jobban hűl, belső oldala hidegebb). További problémát jelent a hajdani gyártósorok pontatlansága, a gyártás során károsodott, elázott vagy esetenként hiányzó hőszigetelő réteg. Sokat elárul a paneles épületek hőhidasságáról egy hőfénykép, ahol pontosan beazonosíthatóak az átlagosnál jobban hűlő felületek. Ezekben a helyeken a falsarkok, élek belül hidegek, ami páralecsapódáshoz, penészesedéshez vezet.

Ezekben az épületekben az energiafelhasználás korszerűtlen és pazarló, a lakások fűtési költségei indokolatlanul magasak. A falak télen nagyon hidegek, nyáron nagyon felmelegsznek, ez jelentősen rontja a hőérzetet.

A homlokzatok utólagos hőszigetelésével megoldhatunk rengeteg egyébként is javításra váró műszaki problémát. Megvédhetjük a panelhézagokat és a tartószerkezetet az időjárás viszontagságaitól. Magasabb lesz a komfortszint, a jobb hőszigetelő képesség mellett javulni fog a szerkezet hőtároló-képessége, sokkal kisebb lesz a hőingadozás. A hőhidmentes kialakításnak köszönhetően megszűnik a penészesedés, a falakban nem lesz fagyzóna. A belső oldali felületi hőmérséklet mind télen, mind nyáron sokkal közelebb lesz a belső levegő hőmérsékletéhez, ez a benti hőérzetet sokkal kellemesebbé teszi. Ne feledkezzünk meg végül arról sem, hogy az utólagosan leszigetelt épületek egyéni megjelenésükkel barátságosabb környezetet teremtenek, a hőszigetelés jelentősen növeli az ingatlan értékét.

*(Sorozatunk következő részében egy kis hőszigetelési számtanóra invitáljuk olvasóinkat.)*

**Kékesy Péter**  
Baumit Kft.  
www.baumit.hu

- Díjazott felmérés  
- Gyors és szakosított kivitelezés  
- Korrekt árak, részletfizetési lehetőség

Ahol más szédül,  
ott mi dolgozunk!

## K-VONAL ALPINTÉCHNIKAI ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT.

Kérje ajánlatunkat!

Korsós András, építőmérnök, K-vonal Kft. ügyv. ig.

Telefon: **30 / 943 - 05 - 43**

E-mail: [kvonal@enternet.hu](mailto:kvonal@enternet.hu)

Web: [www.kvonal.hu](http://www.kvonal.hu)

**5000. Szolnok, Hold utca 19/a**

Vállaljuk **panellakások külső hézagtömítését** zártcellás polifoam szalaggal, melyet a rágcsálók nem támadnak meg, gomba, penész nem telepszik meg rajta. Lezárás UV álló, hidrofób hézag-tömítővel, panelhézagok találkozásánál szellőzőcső berakásával.


Állványozás nélkül, alpinechnikával az ország egész területén vállaljuk **társasházak homlokzat-felújítását, vakolatjavítását, homlokzatfestését** kültéri homlokzatfestékekkel, a Trilak teljes színskálájáról választható színekkel.

Vállaljuk továbbá erkélyek, lifttaknák mázolását, **tetők** (hő- és víz)szigetelését, valamint teljes **hőszigetelő (Dryvit) rendszerek** kivitelezését (**PanelPlusz Program**).


**Referenciák 1984. óta** az ország egész területéről.

(Budapest, Szolnok, Sopron, Kecskemét, Debrecen, Pécs, Zalaegerszeg, Nagykanizsa, Kaposvár, Győr, stb.)


Tetőszigetelés



Dryvit hőszigetelő rendszerek



Panelhézag szigetelés



## Tisztelt Társasház/Lakásszövetkezet!

Napjaink egyik fontos problémája sok társasház/lakásszövetkezet számára az előregedett lakóházak felújítása, korszerűsítése, amely nem kis feladatot, anyagi terhet jelent az ott lakók számára.

A Takarékszövetkezetek több hitelkonstrukcióval nyújtanak segítséget az ilyen jellegű beruházásokhoz szükséges pénz előteremtéséhez.

A hitelkonstrukciók fontosabb kondícióiról az alábbiakban tájékoztatjuk Önöket.

Mivel mindhárom konstrukció támogatott hitel, az előírt jogszabályi és egyéb feltételeket az igénylő társasháznak/lakásszövetkezetnek teljesítenie kell.

A feltételekről pontos információt nyújtanak a takarékszövetkezet kollégák személyes megkeresés alkalmával.

### I. Hitelkonstrukciók

#### 1. „Sikeres Magyarországért” Panel Plusz Hitelprogram

A 12/2001.(I.31.) Korm.rendelet 28.§ és 35.§ alapján az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése, felújítása, a lakóépületek gépészeti rendszereinek korszerűsítése, felújítása és a lakóépületek környezete felújításának céljára nyújtható kedvezményes kamatozású hitel.

Kamat (éves):	<b>3 havi EURIBOR+3,5 %</b>
Kezelési költség:	nem kerül felszámításra
Folyósítási jutalék:	nem kerül felszámításra
Rendelkezésre tartási díj:	nem kerül felszámításra
Projektvizsgálati díj:	25.000,-Ft+ÁFA (egyszeri díj)

#### 2. Kamattámogatott lakóház felújítási hitel

A 12/2001. (I.31.) Korm.rendelet 16. § alapján a társasház, valamint lakásszövetkezet közös tulajdonú épületrészeinek felújításához nyújtható kamattámogatott hitel.

Bruttó kamat (éves):	<b>13,5%</b>
Állami kamattámogatás a futamidő 1-5 évében:	kamat 70%-a
a futamidő 6-10 évében:	kamat 35%-a
Ügyfél által fizetendő <b>nettó kamat a futamidő 1-5 évében:</b>	<b>4,05%</b>
Ügyfél által fizetendő <b>nettó kamat a futamidő 6-10 évében:</b>	<b>8,78%</b>
Kezelési költség:	1 %
Folyósítási jutalék:	0%
Rendelkezésre tartási jutalék:	0%

#### 3. Lakás-előtakarékossággal kombinált felújítási hitel

A 12/2001. (I.31.) Korm.rendelet 16. § alapján a társasház, valamint lakásszövetkezet közös tulajdonú épületrészeinek felújításához nyújtható kamattámogatott hitel, melynek biztosítéka a Fundamenta előtakarékosági szerződésben szereplő megtakarítási összeg.

Bruttó kamat (éves):	<b>13,5%</b>
Állami kamattámogatás a futamidő 1-5 évében:	kamat 70%-a
a futamidő 6-10 évében:	kamat 35%-a
Ügyfél által fizetendő <b>nettó kamat a futamidő 1-5 évében:</b>	<b>4,05%</b>
<b>nettó kamat futamidő 6-10 évében:</b>	<b>8,78%</b>
<b>kamat:</b>	<b>8,78%</b>
Kezelési költség:	1 %
Folyósítási jutalék:	0%
Rendelkezésre tartási jutalék:	0 %
Fundamenta szerződéshez kapcsolódó számlanyitási díj:	a szerz. összeg 1%-a
Fundamenta zárolási díj:	egyszeri 2.000,-Ft

A konstrukció abban különbözik a kamattámogatott lakóház felújítási hitel konstrukciótól, hogy a társasház a hitel igénylésével egyidejűleg lakás-előtakarékossági szerződést köt a Fundamenta-Lakáskassza Lakástakarék-pénztárral.

A hitelfelvevő a Takarékszövetkezet felé a tőketartozást nem, csak az első öt évben a hitelkamat 30%-át, a második öt évben a hitelkamat

65%-át törleszti, valamint a Lakástakarék-pénztárnak havonta befizetni a vállalt megtakarítási összeget.

A megtakarítási időszak végén a Lakástakarék-pénztár által kiutalt betétösszeggel kerül végtörlesztésre a fennálló teljes hiteltartozás.

## II. Kedvezményes számlavezetési csomag a Takarékszövetkezeteknél

Az alábbiakban bemutatjuk Önöknek a kifejezetten a társasházak/lakásszövetkezetek számára kifejlesztett kedvezményes számlavezetési csomag lényegesebb kondícióit.

Számlavezetési díj	Üzemeltetési számla és Felújítási számla + Első évben ingyenes Business Elektronik kártya	<b>1.400,-Ft/hó</b>
Kamatok	Üzemeltetési számla	<b>1,50%</b>
	Felújítási számla	<b>Mindenkori jegybanksi alapkamat 30 %-a</b>
Átutalás	Bankon és Integráción belül	<b>díjmentes</b>
	Bankon és Integráción kívül	<b>150,-Ft/tétel</b>
	Bankszámlakivonat díja külön kérésre	<b>150,-Ft/oldal</b>
	Pénzforgalmi számláról bankon és Integráción kívülre és belülré indított csoportos beszédési megbízásokhoz kapcsolódó felhatalmazás üzenet	<b>20,-Ft/ tétel</b>
	Bankon és Integráción kívülre vagy belülré indított csoportos beszédés kezdeményezése	<b>15,-Ft/tétel</b>

A számlanyitáshoz az alábbi dokumentumok benyújtása szükséges:

Lakásszövetkezet	Társasház
Közokiratba foglalt, vagy ügyvéd által ellenjegyzett alapszabály eredeti, vagy eredeti aláírással tartalmazó másolati példány, melyen a cégbíróság igazolása szerepel a társasági bejegyzés iránti kérelemnek iktatásáról, az igazolás 30 napnál nem lehet régebbi	Alapító okirat (ha új társasház, akkor Földhivatal által érkezett alapító okirat)
Már működő társaság esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonat	Tulajdoni lap másolat
Közjegyző által hitelesített (eredeti) aláírási címpéldány	Adószám (ha van, nem kötelező)
A lakásszövetkezet adószámát és statisztikai számjelét tartalmazó dokumentum	Közös képviselő megválasztásáról közgyűlési határozat
Határozat a bankváltásról, ha nem új a lakásszövetkezet	Közös képviselő aláírási címpéldány
	Ha nem új a társasház, akkor közgyűlési határozat a bankváltásról

Reméljük, hogy a bemutatott termékek megfelelnek az Önök elvárásainak és a jövőben a Takarékszövetkezet ügyfelei között üdvözölhetjük Önöket is!

További információ a [www.takarekszovetkezetek.hu](http://www.takarekszovetkezetek.hu) internetes oldalon található.

## Gratulálunk a kitüntetetteknek!

A hagyományoknak megfelelően a LOSZ Elnöksége által alapított Otthonunkért és az Elismerő Oklevél kitüntetések átadására a LOSZ évi rendes küldöttgyűlésen került sor. Az alábbiakban közzé tesszük a kitüntetettek névsorát.

A LOSZ Elnöksége hosszantartó és kiemelkedő ágazati munkájának elismeréséül Otthonunk kitüntetésben részesítette:

**Hermann Györgyöt**, a sárvári Nádasy Lakásszövetkezet elnökét, a lakásszövetkezet gazdálkodási eredményének és hatékonyságának növelése, valamint a település szintű kábeltelevíziós hálózat sikeres működtetése elismeréseként.

**Horváth Imrét**, a Budapest Óbuda 13. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet elnökét, több mint három évtizedes tisztségviselői és a lakásszövetkezet kiemelkedő felkészültségéről történő irányításának elismeréseként.

**Pethő Jenőt**, a Budapest Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet ügyvezető igazgatóját, a lakásszövetkezet korszerű irányítási rendszerének kialakítása és az energetikakarékos felújítási munkák szervezésének elismeréseként.

**Kovácsné dr. Szomják Máriát**, a Lakásszövetkezetek és Társasházak Baranya Megyei Szövetsége titkárság vezetőjét, a szak-

mai érdekképviselő szervezése és eredményes munkája elismeréseként.

**Vinnai Jánost**, a debreceni II. Rákóczi Ferenc Lakásfenntartó Szövetkezet elnökét, a lakásszövetkezet 1972. évi megalakulásától végzett folyamatos és kiemelkedő tevékenysége elismeréseként.

A LOSZ Elnöksége kiemelkedő és magas szintű ágazati munkájának elismeréséül Elismerő Oklevél kitüntetésben részesítette:

**Andris Györgyöt**, a Budapest Kőbánya Városközpont 4. sz. Lakásszövetkezet elnökét, a lakásszövetkezet érdekében végzett közel 20 esztendő kiemelkedő munkásságának elismeréseként.

**Brockhauser Istvánt**, a Budapest Óbuda 17. sz. Lakásszövetkezet elnökét, több mint 20 éves tisztségviselői munkája elismeréseként. (Távolléte miatt kitüntetését nem vette át.)

**Falvai Tibort**, a Budapest Órmező 1. sz. Lakásszövetkezet elnökét, a lakásszövetkezet fenntartási munkájának eredményes szervezése elismeréseként.

**Harangozó Bélát**, a székesfehérvári 1. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet igazgatósági tagját, a több mint 30 éves kiemelkedő tisztségviselői tevékenysége elismeréseként.

**Herczeg Józsefet**, a székesfehérvári 1. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet igazgatósági tagját, a lakásszövetkezeti lakóépületek energetikakarékos felújítási tevékenységének szervezése elismeréseként.

**Lukács Miklósnét**, a debreceni Otthon Lakásfenntartó Szövetkezet könyvelőjét, gondnokát, a lakásszövetkezeti lakóépületek környezete kialakításában végzett munkája elismeréseként.

**dr. Kiss Gábert**, a Budapest Kelenföldi 11. sz. Lakásszövetkezet tisztségviselőjét, a 20 éves lakásszövetkezeti vezetői, tisztségviselői munkája elismeréseként.

**Németh Jánosnét**, a tatabányai Érdekvédelem a Lakosságért Egyesülés vezetőségi tagját, az érdekképviselői számviteli, és a társasházkezelésben végzett közreműködői tevékenysége elismeréseként.

**Pető Flóriánét**, az egri Lajosvárosi Lakásépítő- és Fenntartó Szövetkezet gazdasági vezetőjét, a több mint 30 éves lakásszövetkezeti kiemelkedő pénzügyi, számviteli szervező tevékenysége elismeréseként.

**Kisfaludy József**, a soproni Lackner Kristóf utcai 1.sz. Lakásszövetkezet elnöke, 31 éves lakásszövetkezeti vezetői, tisztségviselői munkája elismeréséül.

## 914/B/2006. AB határozat

a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 9. § (2) bekezdés első mondata alkotmányellenességének vizsgálatáról

### A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az Alkotmánybíróság jogszabály alkotmányellenességének megállapítására irányuló bírói kezdeményezés tárgyában meghozta a következő

határozatot:

Az Alkotmánybíróság a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 9. § (2) bekezdés első mondata alkotmányellenességének megállapítására irányuló indítványt elutasítja.

Indokolás

I.

A megyei bíróság az előtte folyamatban lévő ügy elbírálása során a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lszt.) 9. § (2) bekezdése alkotmányellenességét észlelte, ezért - a bírósági eljárás felfüggesztése mellett - az Alkotmánybíróság eljárását kezdeményezte.

Érvétele szerint az a szabály, amely kimondja, hogy a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott határozat bírósági felülvizsgálata hatvannapos jogvesztő határidő alatt kérhető, az Alkotmány 57. § (1) bekezdését sérti.

Indítványának alátámasztására utalt az Alkotmánybíróság 3/2006. (II. 8.) AB határozatában (ABK 2006. február, 51.) foglaltakra. E döntés alkotmányellenessé nyilvánította a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tv.) 42. § (1) bekezdésének azt

a második mondatát, amely kimondta a társasházi közgyűlés határozata érvénytelenségének megállapítását kezdeményező keresetindítási határidővel kapcsolatban, hogy „A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.” Az indítványozó szerint lakásszövetkezeti tulajdonnál is a közgyűlési határozat vitássá tétele a társasház tulajdonnal egyezően polgári jogra vonatkozik. A lakásszövetkezet tagja és a nem tag tulajdonosa esetében ugyanúgy nincsenek ésszerű indokok a megtámadási határidő elmulasztása esetére a jogvesztés kikötésére, mint a társasház közgyűlési határozatának felülvizsgálata esetén.

II.

Az Alkotmány felhívott szabálya szerint:

„57. § (1) A Magyar Köztársaságban a bíróság előtt mindenki egyenlő, és mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat, vagy valamely perben a jogait és kötelességeit a törvény által felállított független és pártatlan bíróság igazságos és nyilvános tárgyaláson bírálja el.”

Az Lszt. kifogásolt rendelkezése szerint:

„9. § (...)

(2) A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló kereset - 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. (...)

18. § (...)

(7) Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított - írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő - 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.”

III.

Az indítvány nem megalapozott.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata értelmében a vizsgálat tárgyát képező egyes rendelkezések alkotmányossága általában értékelhetetlen a jogszabály környezetéből, a szövegösszefüggésekből kiragadva. Az elszigetelt vizsgálat eredménye más összefüggésbe helyezve érvényét vesztheti [Így foglalt állást az Alkotmánybíróság a 16/1991. (IV. 20.) AB határozatban, ABH 1991, 58, 60.]

A 3/2006. (II. 8.) AB határozat a Tv. 42. § (1) bekezdése rendelkezését a 42. § szabályozási környezetében nyilvánította alkotmányellenessé.

A határozat - a bírói úthoz való alapvető jogot értelmezve - kifejezetten kimondta, hogy „a Tv.

(Folytatás a 8. oldalon)

## 914/B/2006. AB határozat

a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 9. § (2) bekezdés első mondata alkotmányellenességének vizsgálatáról

### A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

(Folytatás a 7. oldalról)

meghatározhatja azt az időtartamot, amely alatt a tulajdonostárs bírósághoz fordulhat. (...) A hatvan napos határidőt önmagában, a tartamára tekintettel nem lehet ésszerűtlennek tekinteni. (...) Az Alkotmánybíróság szerint (...) önmagában az a körülmény, hogy a hatvan napos határidőt a határozat meghozatalától kell számítani, a társasházak esetében sem ellentétes a bírói úthoz való joggal. (...) Általában nem sérti a bírósághoz való jogot az, ha a bírósághoz fordulás jogvesztő határidővel korlátozzák. (...) A közgyűlés határozatát vitató tulajdonostárs és a társasház pozícióját azonban egyenlő súllyal kell mérlegelnie a törvényhozónak, amikor a határozat érvénytelenségének megállapítására irányuló - jellemzően a tulajdonostársak, a közönség vagy a közös képviselő közötti érdekellentétben alapuló - keresetnél a keresetindítás egyes feltételeiről dönt. (...) A Tv. 42. § (1) bekezdése azzal, hogy a kereset benyújtására a határozat meghozatalától számított, objektív, hatvan napos jogvesztő határidőt ír elő, a bírósághoz fordulás jogának gyakorlását egyoldalúan korlátozza a közgyűlés határozatát vitássá tenni kívánó tulajdonostársat illetően, ha például a közgyűlés összehívása, a meghívó közlése, a jegyzőkönyvvezetés vagy különösen a közgyűlésen meghozott határozatokról való értesítés formája és határideje szabályai megsérültek. (...) A Tv.-nek az a korlátozó szabálya, amelynek értelmében valamennyi tulajdonostárs tekintetében, a határozat meghozatalától számított megtámadási határidő elmulasztása jogvesztéssel jár, a jelen esetben, a Tv.-ben szabályozott jogviszonyok tekintetében nem áll ésszerű arányban a korlátozás céljával, a társasház zavartalan működéséhez fűződő érdekek védelmével." (ABK 2006. február, 51, 65.)

Az Lszt. 9. § (2) bekezdése más szabályozási környezetben rendelkezik a keresetindítási határidő jogvesztő voltáról, a keresetindítás feltételeit illetően az Lszt. eltér a Tv.-ben foglaltaktól.

A bírósághoz való jog egyik eleme a bírósághoz fordulás joga, abban az értelemben, hogy az érdekelt elérhesse, ügyét bíróság tárgyalja anélkül, hogy jogi vagy gyakorlati jellegű, visszaélésszerű akadályok ebben megakadályoznák.

A bírósághoz fordulás jogának alkotmányosan elfogadható korlátozásához alkotmányos cél

kell és a korlátozás mértékének e céllal ésszerű arányban kell állnia.

A bírósághoz fordulás jogának gyakorlásához szükséges, hogy az érintettek értesüljenek a határozatról, amely jogukat vagy jogos érdekeiket érinti és megismerhessék annak tartalmát. Az Alkotmánybíróság a 24/1999. (VI. 30.) AB határozatában (ABH 1999, 237, 244.) jogorvoslati határidő elbírálására vonatkozó szabályozásról - hatósági határozattal összefüggésben - azt is kimondta, hogy annak alkotmányossága önmagában nem ítéltető meg, e tényező mellett más elemeket is figyelembe kell venni, mindekelőtt a jogorvoslati megtámadható döntésről való tudomásszerzés garantáltságát.

A szövetkezet valamely határozatát vitató tag vagy nem tag tulajdonos és a szövetkezet pozícióját egyenlő súllyal kell mérlegelnie a törvényhozónak, amikor a határozat felülvizsgálatára irányuló keresetnél a keresetindítás egyes feltételeiről dönt. A keresetindítás feltételeit úgy kell megállapítani, hogy a jogalkotó egyik pozíciót se kedvezményezze egyoldalúan. Ilyen egyoldalúságot jelentett a Tv. szabályozási kör-

nyezetében az, hogy a határozat meghozatalától, s nem a közléstől számított a keresetindításra nyitva álló és jogvesztő határidő.

Az Lszt. 9. § (2) bekezdése értelmében a keresetindítási határidőt - szemben a Tv.-ben foglaltakkal - nem a határozat „meghozatalától”, hanem csak „a határozat közlésétől” kell számítani.

Jóllehet a jelen ügyben szóban lévő határidő jogvesztő, önmagában ez - miként arra a 3/2006. (II. 8.) AB határozat rámutatott (ABK 2006. február, 51, 65.) - nem ellentétes a bírói úthoz való joggal. Azzal, hogy a törvény szerint ezt a határidőt nem a határozat meghozatalától, hanem valamennyi érintett személy esetében a határozat közlésétől kell számítani, a törvény nem kedvezményezi egyoldalúan a szövetkezetet. Bár a hatvan napos határidő jogvesztő, kezdő napja a jogorvoslatot kereső személy vonatkozásában az a nap, amelyen a határozatot vele közölték. A határozat felülvizsgálatát az Lszt. alapján kezdeményezni jogosult személynek van lehetősége és kellő ideje is annak megfontolására, hogy keresetet indít-e, a szövetkezet pedig abban érdekelt, hogy a határozatot tagjaival és a nem tag tulajdonossal közöljék. A vizsgált korlátozás ezért ésszerű arányban áll a korlátozás céljával, a lakásszövetkezet zavartalan működéséhez fűződő érdekek védelmével.

Ezért az Alkotmánybíróság az Lszt. 9. § (2) bekezdését támadó indítványt elutasította.

Budapest, 2007. január 16.

**Dr. Bihari Mihály s. k.,  
az Alkotmánybíróság elnöke**

**Dr. Balogh Elemér  
s. k.,  
alkotmánybíró**

**Dr. Bragyova  
András s. k.,  
alkotmánybíró**

**Dr. Erdei Árpád  
s. k.,  
alkotmánybíró**

**Dr. Harmathy Attila  
s. k.,  
alkotmánybíró**

**Dr. Holló András  
s. k.,  
alkotmánybíró**

**Dr. Kiss László s. k.,  
alkotmánybíró**

**Dr. Kovács Péter  
s. k.,  
alkotmánybíró**

**Dr. Paczolay Péter  
s. k.,  
előadó  
alkotmánybíró**



**LOSZ Budapest V., Szabadság tér 14. II. 13. 1054 Telefon: 331-1313 Fax: 331-1396  
E-mail: losz@losz.hu; honlap: www.losz.hu**

Otthonunk a Lakásszövetkezetek és Társasházak  
Országos Szövetségének és az Otthonunk  
Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványnak lapja  
Szerkeszti a szerkesztőbizottság  
Felelős kiadó: Farkas Tamás  
1054 Budapest, Szabadság tér 14.  
Készül: SILVER Bt. Felelős vezető: Halászné Táskó Rózsa  
HU ISSN 0865-9850

# Otthonunk