

# Otthonunk on-line 2016.01.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

## Központosítja a szemétyűjtést a kormány

A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium tervei szerint 2016. áprilistól egy szervezet, a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zrt. (NHKV) felügyelete alá kerül az egész ország területén a közszolgáltatás körében gyűjtött hulladékok kezelése.

A hulladékgazdálkodás átalakítása során a szelektív gyűjtés érdekében országosan bevezetnék a többkukás rendszert, a szelektíven gyűjtők pedig díjkedvezményben részesülnének.

Szabó Zsolt, az NFM fejlesztés- és klímapolitikáért, valamint kiemelt közszolgáltatásokért felelős államtitkára szerint az átalakítás után nem fognak nőni a lakosság terhei, de cél az is, hogy a holding és a közszolgáltatás nonprofit jelleggel, legalább nullszaldósan működjön.

A holding elsődleges feladata a hazai hulladékgazdálkodási közszolgáltatást szolgáló eszközök és létesítmények feltérképezése, az országosan egybefogott fejlesztés pedig tartalmazza a szállítási távolságok, a lerakók és a szelektív telepek működésének optimalizálását. Szabó Zsolt szerint a holding átveszi a közszolgáltatóknál fennálló követelések kezelését, áprilistól a lakosság az új társaságtól kapja a számlákat, az ügyfélszolgálat működése viszont nem változik.

A holding maga nem fog hulladékot gyűjteni és szállítani, sem hulladéktelepeket üzemeltetni, tehát nem közszolgáltatóként működik, hanem egységes elvek mentén finanszírozza majd a közszolgáltatók tevékenységét.

Az államtitkár elmondta, hogy országosan szeretnék bevezetni a többkukás rendszert a szelektív gyűjtés érdekében, és azon is dolgoznak, hogy azok az idősek vagy egyedülállók, akik kevés hulladékot termelnek, arányosan kevesebbet fizethessenek a jövőben. Az elképzelések között szerepel, hogy a szelektíven gyűjtők díjkedvezményben részesüljenek, valamint, hogy a zöldhulladék komposztált formában a rossz minőségű szántóföldekre kerülhessen, a mezőgazdasági termelők pedig támogatást kapnának a kiszállításhoz. (Forrás: MTI/Magyar Idők)

A LOSZ Elnöksége által beszerzett további információk:

A kormány 3,3 milliárd forintot ad a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felállításához szükséges forrásbiztosítás érdekében, az erről szóló kormányhatározat a Magyar Közlönyben jelent meg. Az intézkedés 2016. áprilistól lép életbe és tovább bonyolíthatja az amúgy sem egyszerű hulladékszállítási helyzetet. A törvénymódosítás államosítaná a díjbeszedést és a bevétel visszaosztását, vagyis a számlát nem a helyi szolgáltató állítaná ki, hanem egy újabb központi rezsicég, a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zrt, azt pedig Fazekas Sándor földművelésügyi miniszter határozná meg, hogy a befizetett szemétdíjből a helyi szolgáltatók mennyit kapnak az elvégzett munkáért.

A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium (NFM) a társaság feladatáról és működéséről közölte, hogy a hazai hulladékgazdálkodási közszolgáltatási rendszer a jelenleg működő formában nem alkalmas az európai uniós kötelezettségek teljesítésére, nem motivál a hasznosításban rejlő gazdasági lehetőségek kiaknázására, ezért indokolt azt átalakítani, úgy hogy egy állami holding felügyelje és szedje be az országban a szemétdíjat.

Az Országgyűlés jelenleg tárgyalja a kormánynak az ágazati törvény módosítását célzó javaslatát, és a törvénytervezetben foglalt megoldás alapelve egy egységes nonprofit közszolgáltatási rendszer létrehozása nullszaldós működéssel.

Az NFM közölte: a kezdeményezés elfogadása esetén az állam a hulladékgazdálkodási feladatainak elvégzésére koordináló szervezetet hoz létre. A társaság tulajdonosi joggyakorlója és irányítója a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díj megállapításáért felelős nemzeti fejlesztési miniszter lesz. A tervek szerint a jövőben az állam alakítja ki a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás országos tervét, határozza meg a minimális hulladékgazdálkodási közszolgáltatási színvonalat területenként, a szolgáltatási díjakat, ellátja továbbá a központi koordinációs feladatokat, a díjbeszedést és a kintlévőségek kezelését. A fejlesztési minisztérium hangsúlyozta azt is, hogy a javaslatban foglaltak alapján az önkormányzat továbbra is sértetlenül megtartja önrendelkezési jogait, végzi a hulladékgazdálkodással kapcsolatos önkormányzati feladatait. Az új rendszerben négyoldalú jogviszony jöhet létre a lakos, az állam nevében eljáró koordináló szerv, az önkormányzat és a helyi közszolgáltató között. A módosító javaslat az előterjesztés szerint teljes egészében 2016. április 1-jén léphet hatályba.

A tervezett intézkedések célja a lakosság által fizetett közszolgáltatási díjakban elért rezsicsökkentési eredmények megőrzése, a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás fenntartható működésének kialakítása, a hulladékok lerakással történő ártalmatlanításának lehető legnagyobb mértékű visszaszorítása, a házhoz menő elkülönített hulladékgyűjtési rendszer teljes körű működtetése, a háztartások számára egységes színvonalú szolgáltatás biztosítása, az ellátás biztonságának javítása.

A LOSZ bejelentkezett a Nemzeti Fejlesztési Minisztériumnál a kialakítandó jogszabályi háttér egyeztetése és a díjfizetési rendszer pontosítása érdekében.

**Nem tagja érdekképviselőnknek? – Keresse területi és országos szakmai érdekképviselőnket!**  
[www.losz.hu](http://www.losz.hu)

### *LOSZ Elnökségének tájékoztatója és állásfoglalása*

#### *Magyarország Kormánya Családok Otthonteremtési Kedvezményéről*

2015. július 01. napjától igényelhető a Családok Otthonteremtési Kedvezménye, amely a korábbi Lakásépítési támogatás átalakításával újabb lehetőségeket és nagyobb kedvezményeket biztosít. (jogszabályi környezet: 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról, 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről)

A 2016. január 01. napjától igényelhető CSOK - számos kedvező változás mellett –elérhetővé tette a „10+10 CSOK”-ot, amely a legalább 3 gyermekes (ideértve a meglévő és vállalt gyermekeket is), új lakáscélú megvalósító családoknak ad lehetőséget a 10 millió Ft összegű CSOK igénylésére, és mellé legfeljebb 10 millió Ft összegű, kedvező kamatozású kamattámogatott hitel igénybevételére. Az új lakástámogatási programon felül 2016. január 1-jétől az új építésű lakóingatlanok ÁFA-kulcsa 27 százalékról 5 százalékra [csökkent](#).

### **A megújult CSOK az alábbi célokra igényelhető:**

1. 2008. július 01-jén, vagy azt követően kiadott építési engedéllyel rendelkező új, összkomfortos lakás építéséhez,
2. 2008. július 01-jén, vagy azt követően kiadott használatbavételi engedéllyel, vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező új, összkomfortos lakás vásárlásához,
3. legalább komfortos használt lakás vásárlásához,
4. legalább komfortos (vagy a bővítést követően komfortossá váló) meglévő, használt lakás bővítéséhez.

### **Személyi feltételei:**

A támogatás igénylésekor személyi feltételeknek is eleget kell tenni, ezek valamelyikének nem teljesülése esetén a CSOK nem adható.

1. OEP igazolás:<sup>1</sup>Legalább 180 napos folyamatos TB biztosított jogvisztonnyal kell rendelkezni az egészségbiztosítás nyilvántartásában – házastársak vagy élettársak esetén elegendő az egyik félnek
2. NAV igazolás:<sup>2</sup> A támogatást igénylők egyikének sem lehet az állami adó- és vámhatóságnál nyilvántartott köztartozása.
3. Megelőlegezett CSOK igénylésére – a meglévő gyermekei számától függetlenül – legfeljebb két gyermek vállalásával csak olyan házaspárok jogosultak, ahol a kérelem beadásakor legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét.
4. Erkölcsei bizonyítvány: az igénylőnek és házastársának erkölcsi bizonyítvány bemutatásával igazolnia kell, hogy a Rendeletben meghatározott bűncselekmények tekintetében büntetőjogi felelősségét a bíróság a bűncselekmény miatt nem állapította meg, vagy büntetőjogi felelősségét a bíróság megállapította, de a CSOK igénylésének időpontjában az igénylő és házastársa e bűncselekmények vonatkozásában a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesült.

A kormány otthonteremtési rendszere jelenleg is formálódóban van, az elmúlt év végén, kihirdetett új kormányrendeletet még csak értelmezték az érintettek, amikor bejelentésre került annak átdolgozása. Az átdolgozott verzió kihirdetése hétről-hétre csúszik. Jelenlegi információk szerint 2016. február hó végére várható.

### **A LOSZ Elnöksége áttekintette az új CSOK bevezetésének eddigi fejleményeit és megállapította:**

- példátlan nagyságrendű támogatást kaphatnak a családok százezrei, az új CSOK vezető hír lett a médiában. A költségvetésbe 40 milliárd forintot terveztek erre a célra, de a kormányzati kommunikáció alapján ez az összeg felfelé nyitott és bővíthető. A magánépítkezők pedig a teljes ÁFA-tartalmat visszaigényelhetik legfeljebb 5 millió Ft erejéig.
- az új otthonteremtési támogatás bevezetésével a kormány a súlyos demográfia problémák kezelése mellett az építőiparnak is új lendületet kíván adni. Erre nagy szükség is van, hiszen az elmúlt évben kb. 7-8 ezer új lakás épült, míg a válság előtt évente akár 36-40 ezer is.
- a kormány szerint 5000 új lakás építése nagyjából 100-120 milliárd forint beruházást jelentene, amely a GDP-ben megjelenítve 0,2 százalékponttal magasabb növekedést és 5-7 ezer munkahelyet hozhatna.
- a KSH adatai szerint 217 ezer család rendelkezik három vagy több gyermekkel. A programra jogosult családok száma azonban ennél jóval nagyobb is lehet, miután a három gyermek vállalását 10 év alatt kell teljesíteni.
- a GKI és az MGYOSZ közös felmérése szerint a következő egy évben lakást vásárolni vagy építeni biztosan szándékozó háztartások száma 41 százalékkal emelkedett tavaly októberhez képest, a valószínűleg szándékozóké pedig 18 százalékkal ugrott meg. Hasonlóan kedvező adatokat legutóbb 2009 elején regisztráltak. Az ingatlanokkal foglalkozó vállalkozások a következő 12 hónapban a vidéki régiókban az egy negyedével ezelőttihez képest erőteljesen javuló, a fővárosban és környékén lényegében stagnáló piaci helyzetet várnak.
- az új CSOK-ra első körben vélhetően azok építenek terveket, akik már jelenleg is legalább három gyermeket nevelnek. Ennek legfőbb oka, hogy a legfontosabb feltétel – gyermekvállalás - az ő esetükben már teljesült és nem kell tartaniuk a szigorú visszafizetési kötelezettségtől, amit nem teljesítés estére köt ki a jogszabály.

- a bankok közleményei alapján szakértői a CSOK-nak köszönhetően 2016-ban elsősorban a magánszemélyek családház-építéseiben várható élénkülés. Ebben már 2015-ben növekedést tapasztaltak, aminek most az új szabályok további lendületet adhatnak.
- az értékesítés céljára épülő új lakások száma jelenleg még elég kevés, ami idén még szükségszerűen korlátokat szab az új lakások vásárlásával kapcsolatos terveknek és így a hitelfelvétel érdemi növekedésének is. Ugyanakkor ez a következő években kedvezően változhat.
- a magyar pénzintézetekre is pozitív hatással lehet az új CSOK. A program lökést fog adni az ingatlanpiacnak, emiatt a jelzáloghitelekre nőhet a kereslet.
- a kedvezőtlen demográfiai és gazdasági jellemzők felszámolása érdekében települési szinten is nagy érdeklődés övezi a CSOK-ot. Több település ingyenes telket kínál a letelepedni szándékozó és a családi otthonteremtési kedvezmény feltételeinek megfelelő családok részére.

**A fenti kedvező és az érdekképviselet részéről is öröndetes, támogatandónak ítélt intézkedésekkel egyidejűleg ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül az új támogatási forma számos, ma még kellően nem igazolható hiányossága, várható negatív hozadéka:**

- a részletszabályokat áttekintve kijelenthető, hogy a várható hatások vélhetően nem lettek átgondolva, komoly hatástanulmányokra lett volna szükség mind az igénybevevők, a társadalmi hatások, mind a költség és költségvetési kockázatok tekintetében. A 10+10 milliós elemre megjósolhatatlan a költségvetési terhek alakulása az érintettek köre akár 100 000-es is lehet néhány év alatt (a CSOK-hoz kapcsolódó költségek akár 100-200 milliárdos, vagy ezt meghaladó mértékű terhet is jelenthetnek az elkövetkező években a költségvetésnek a jelenlegihez hasonló feltételek esetén, ennek a tehernek a forrásoldali lehetősége sem egészen világos).
- a CSOK-ot jelenlegi, vagy megreformált formában nyilván– az előirányozottnál mindenképpen - több évre fenn kell tartani, mert hatását csak több, jó néhány év alatt tudja kifejteni, mind az építőiparnak, mind a bankszektorra rá kell épülnie, hozzá kell igazodnia
- a támogatást igénylők oldaláról: az érdeklődők egy részét a támogatáshoz kapcsolt komoly szankciók (ha elválnak {100 házasságból kb 60 válással végződik}, vagy ha nem teljesítik az ígért gyerekszámot) visszatartják a támogatás igénylésétől. Persze kérdés, hogy aki nem tudja teljesíteni a feltételeket, az hogyan fogja visszafizetni a banki hitel mellett az ötszörös jegybanki kamattal növelt állami támogatást.
- nem tisztázott, hogy lehet majd előírni, hogy azok a gyerekek, akikre tekintettel nyújtásra került az ingatlanban maradjanak, elképzelhető, hogy valakit 35-40 éves koráig kötelezne ez a konstrukció.
- a támogatás lehetőséget biztosít a befektetési célú ingatlanvásárlásra. Nem egészen érthető, hogy miért kell támogatni ilyen volumenű támogatással azokat, akik már rendelkeznek megfelelő saját ingatlannal, amelyet nem kell eladniuk. Ez a megoldás a társadalmi szociális igazságosság eszméjével radikálisan szembe megy, ilyen volumenű állami pénzekből komoly szociális, oktatási, egészségügyi befektetéseket fejlesztéseket lehetne végrehajtani, támogatásokat nyújtani valóban rászorultaknak. A demográfiai helyzet javulásához arra is szükség volna, hogy növekedjen az életszínvonal, a családok létbiztonsága.
- a legszegényebb jövedelmi szegmensben élők nem tudnak majd részt venni az otthonteremtési programban, akik ma vélhetően a társadalom 1/3-át teszik ki. A szociálisan rászorulókat támogatására nincs bérlakásépítés, és a családok eladósodása esetén nincsenek intézkedések a jelenlegi ingatlanuk megtartásának érdekében.
- a bankok oldaláról: a 2016. január 1-től ismert szabályok ellenére nagy a bizonytalanság, a bankok nem tudnak tájékoztatást adni, támogatási kérelmeket fogadni. Lényegében (megint) olyan igénylőkör részére kellene hitelt nyújtaniuk, akinek a pozíciói nem eléggé megalapozottak, ez a körülmény akár káros spirált is beindíthat. Ráadásul a hitelezés elharapózása a hiteltörlesztések teljesítési kényszere miatt a fogyasztás mérséklődését vonhatja maga után.
- az építőipar szemszögéből: gondot okozhat, hogy a tényleges hitelfelvevők számát korlátozni fogja az építőipar kapacitása. Sok szakember külföldön vállal munkát, ez a munkaerőhiány mellett az árakat is

felveri. Az ingatlanárak már most is elég magasak. (az ingatlan.com adatai szerint 2015-ben az átlagos áremelkedés vidéken átlagosan 10 százalékos, míg Budapesten 30 százalékos volt a használt lakásoknál. Ez azt is jelenti, hogy Budapesten nem lehet majd a 10+10 milliós kedvezményből lakást venni, legalább még 10 millió forint kell a vásárláshoz.)

- a lakhatáshoz való jog mindenki számára elérhetővé tétele szempontjából: amit elsődleges és legnagyobb problémaként állapíthatunk meg, a bérlakásszektor fejlesztése nélkül a lakáspiac jelenlegi problémái megoldhatatlanok. A tulajdon megszerzésére vonatkozó lakáspolitikai, illetve támogatáspolitikai hibás és eltúlzott, aránytalan is a bérlakással szemben. A fiatalok, pályakezdekők számára nem biztos, hogy célszerű a lakástulajdon megszerzése még 20-25 évesen, illetve elképzelhető, hogy ezzel olyan terheket vállalnak, melyeket nem tudnak teljesíteni. E kör számára egy támogatott, vagy kedvező bérlakás konstrukció célszerűbb volna. A bérlakásépítés meglendíthetné az építőipart is.
- nincs pénzügyi keret és támogatási szándék a rossz állapotú bérlakások felújítására sem, nincs egységes, államilag finanszírozott lakásfenntartási támogatási rendszer. Nincs államilag támogatott bérlakásépítés. A CSOK mindenképpen kiegészítésre szorul ezekkel.
- az energiahatékonyság növelése szempontjából: átgondolatlanok tűnik abból a szempontból is a jelenlegi CSOK konstrukció, hogy még a korábbi verzióval szemben is teljesen figyelmen kívül hagyja az energetikai szempontokat, nem jutalmazza az energiahatékonyság szempontjából sokkal jobb, ezért esetleg drágább megoldásokat, így viszont a jelenlegi kevésbé energiahatékony megoldásokat konzerválja a támogatással és nem ösztönöz az energia megtakarításra sem.
- a bedőlt támogatások visszafizetése oldaláról: nem reális az esetek egy jelentős hányadában a támogatás visszafizetése, ha az illető aki nem teljesíti a feltételeket és még amellet a bedőlés esetén a banki hitelt is vissza kell fizetnie, jövedelem nélkül, de az átlag jövedelmet feltételezve sem ezt, sem az ötszörös jegybanki kamattal növelt támogatást nem lesz képes visszafizetni. Várható, hogy több száz, esetleg ezres nagyságrendű ilyen eset előfordul. A kiskeresetű, alacsony jövedelmű, netán ellátásból élő, vagy a családjuk által eltartott, esetleg a szürke-fekete gazdaságban jövedelmet szerző dolgozó embereken 15-30 millió Ft-os követeléseket nem lehet sikeresen behajtani. A biztosítékként szolgáló CSOK ingatlanra pedig rá van vezetve a bank elidegenítési és terhelési tilalma, és lehetséges, hogy ennek csak 50 %-a található a két szülő tulajdonában, így csak az ingatlan egyik fele számít biztosítéknak, így a visszafizetés feltételrendszere teljes körűen nem garantált, az állam itt jelentős kockázatot vállal és jelentős összeget nem fog tudni behajtani, az adós réteg várható gondját nem is említve.

A LOSZ Elnöksége a bevezetett családi otthonteremtési kedvezményt mindemellett üdvözli, de mielőbbi érdemi és felelős felülvizsgálatát tartja szükségesnek, hogy a kedvező elemek biztosítása mellett mind az állami, mind az egyéni kockázatok mérséklődjenek és a hozzáférhetőség tekintetében a mai egyenlőtlenségi, nem egy esetben méltatlan társadalmi viszonyok megszűnjenek.

A lakáshoz jutás tekintetében a tulajdonszerzés mindenáron történő támogatáspolitikáját célszerű és indokolt lenne a bérlakás rendszer megújításával ötvözni, ezt a lakhatási formát is támogatáspolitikával helyzetbe hozni. E kérdéskörben a hazai viszonyok elemzése, értékelése, továbbá az EU források és a nemzetközi tapasztalatok figyelembe vétele megkerülhetetlen, egyidejűleg szükségesnek tartja a LOSZ Elnöksége a társadalmi, civil szervezetek bevonását is a javaslatok, és a döntés előkészítés kidolgozásának folyamatába.

LOSZ Elnöksége

Kapcsolódó jogszabályok:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet | Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról                     |
| 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet | A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről |

Hírdessen a LOSZ [www.losz.hu](http://www.losz.hu) honlapján, vagy az Otthonunk-online havilapunkban!  
Médiaajánlatunk elérhető: <http://losz.hu/hirdetesi-feltetelek>

**Tájékoztató és vélemény a 82/2015. (XII. 16.) FM rendelet 1.§-val elrendelt, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet módosításáról**

A 82/2015. (XII. 16.) FM rendelet 1.§-val módosult az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet. A módosítás alapján a tárgyi rendelet egy 68/D §-al egészül ki az alábbiak szerint:

„68/D. § A társasházakról szóló törvényben szabályozott társasházi közösköltség-tartozás, illetve a lakásszövetkezetekről szóló törvényben szabályozott költséghátralék biztosítékául szolgáló jelzálogjog bejegyzése iránti kérelemhez csatolni kell a követelés összegét megállapító végrehajtható okiratot vagy a tulajdonosnak a legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, melyben elismeri a társasházi közösköltség-tartozás, illetve a költséghátralék fennállását.”

Ez a rendelkezés 2015. december 24. napján lépett hatályba és a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben, valamint a megismételt eljárásokban is alkalmazni kell a rendelet 2.§-ának előírása szerint.

A rendeletmódosítást megelőzően a LOSZ felé egyeztetésre, értesítésre, tervezet megküldésére nem került sor, tehát annak előkészítéséről nem tudunk. Párhuzamosan nem módosult sem a lakásszövetkezeti sem a társasházi törvény. Tehát az egész intézményt egy rendeletmódosítással alakították át, úgy, hogy am kapcsolódó, a jelzálogjog intézményére vonatkozó törvényi rendelkezések nem változtak.

Álláspontunk szerint ezzel a rendeletmódosítással a jogszabályi hierarchia által elfogadhatatlan módon, lényegében kiüresítik a jelzálogjog intézményét a közös költség, üzemeltetési költség vonatkozásában, mert senkinek nem fogja megérni a fizetési meghagyásos (fmh) eljárás és esetleg a per mellett alkalmazni a jelzálog bejegyeztetését, az összes szükséges és felmerülő költség vállalása mellett. A végrehajtási jog bejegyeztetésére már a jogerős fmh alapján is van mód, ha az ingatlanon van már egy jelentős (jelzálogjoggal biztosított) hitel akkor a jelzálog bejegyeztetésének már nincsen sok értelme. Azok ellen a nagytartozók ellen, akiknek nem volt kimutatható jövedelmük egyéb vagyonuk csak a lakástulajdonuk, csak a jelzálogjog bejegyeztetés állt eszközként rendelkezésre, különösen akkor, ha az még nem volt jelentő hitellel, devizahitellel terhelt.

A rendeletmódosítás indokát azért sem lehet érteni, mert az FMH eljárásban 400 000 millió Ft-ig benyújtható a fizetési meghagyás, ha az illető (kötelezett) vitatja per lesz belőle. Itt (a jelzálogjog létesítése során) a tételes tartozás kimutatást, felszólítást meg kell előtte küldeni az adós részére, és ha bármilyen ésszerű (annak tűnő) érveléssel vitatja, akkor a Földhivatal vélhetően nem fogja bejegyezni a jelzálogjogot, az egész eljárás és a dokumentumok ügyvédi ellenjegyzés kötelesek, fellebbezhetőek és közigazgatási perben megtámadhatóak, tehát pro forma a valótlan és fals tartozások alapján jellemzően nem került sor eddig sem a jelzálog bejegyeztetésére. Az objektív tény, hogy nem volt normális részletszabályozás a most módosult FVM rendeletben, de ezt lehetett volna bővíteni, pontosítani, azaz előírni, hogy pontosan milyen dokumentumokat kell a földhivatalhoz az ilyen kérelemhez kapcsolatosan benyújtani. E helyett a jogintézmény ellehetetlenítése történt meg, mert ilyen feltételek mellett lényegében nem lesz ilyen jelzálog bejegyzéses eljárás a jövőben a társasházaknál és a lakásszövetkezeteknél.

További fontos szempont, hogy sem a társasházi törvény sem a lakásszövetkezeti törvény nem tartalmaz olyan rendelkezést, melyhez a 68/D §-ban meghatározott előírás kapcsolódhatna. A Tht 30-32. §-ai így szólnak:

„30. § (1) A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

(2) A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az e törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

31. § A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül - akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza.

32. § (1) A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(2) A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

(3) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.”

Az Lsztv. vonatkozó rendelkezései (47. §) így:

47. § (1) Az alapszabály felhatalmazhatja a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(2) Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

(3) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(4) A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.”

Ha ezeket a szabályokat összevetjük a rendeleti 68/D §-szal akkor egyértelmű, hogy a rendeleti szabályok a magasabb törvényi rendelkezésekbe ütköznek, azokkal ellentétesek. A törvényekben egy szó sincs arról, hogy az illetőnek el kell ismernie a követelést és arról sem, hogy végrehajtható okirat birtokában működhet a bejegyeztetés. Ezzel teljesen kiüresítik, értelmezhetetlenné alkalmazhatatlanná teszik a két idézett törvényhelyet, ráadásul mindezt egy alacsonyabb rendű miniszteri rendelet alkalmazásával teszik, lerontva két törvény vonatkozó rendelkezéseinek az érvényesíthetőségét. Mindezekben túl valószínűleg tévesen használja a rendelet "végrehajtható okirat" kategóriát ugyanis ezek alatt az alábbi okiratok értendők a végrehajtási törvény alapján:

1. a bíróság és a közjegyző által kiállított végrehajtási lap,
2. az olyan okirat, amelyet a bíróság vagy a közjegyző végrehajtási záradékkal látott el,
3. a bíróság végrehajtást elrendelő, letiltó, illetőleg átutalási végzése, továbbá közvetlen bírósági felhívást tartalmazó határozata, valamint a közjegyző letiltó és átutalási végzése,
4. a bíróság pénzbüntetésről, pénzbírságról, rendbírságról, vagyonek Kobzásról, az Európai Unió tagállamában büntetőeljárásban bűncselekmény elkövetése miatt kiszabott pénzüsszegegről, valamint az Európai Unió tagállamában büntetőeljárásban alkalmazott vagyonek Kobzásról szóló értesítése,
5. a bíróság bünygyi költségről, elővezetési és kíséresi költségről, valamint az alapos kifogás esetén a végrehajtót az állam felé terhelő befizetési kötelezettségről szóló értesítése, továbbá a bírósági gazdasági hivatalnak a közjegyző által kiszabott pénzbírságról, az ügyészség által kiszabott rendbírságról, megállapított bünygyi költségről, az ügyészség és a nyomozó hatóság által megállapított elővezetési és kíséresi költségről, valamint a pártfogó felügyelői szolgálat által a közvetítői eljárásban megállapított, az állam által előlegezett és visszatérítendő költségről szóló értesítése,
6. a bünygyi zárlatot elrendelő határozat,
7. az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására zárlatot elrendelő végzés,

E szerint a jogerős fmh a jelzálogjog bejegyzésének alapjaként nem is volna megfelelő, hanem még a végrehajtást is kellene e tekintetben kezdeményezni, melynek szintén jelentős költségei volnának.

A jelzett rendeletmódosítás kapcsán a LOSZ véleményét, észrevételét, javaslatát megteszi a jogalkotó felé.

Otthonunk-online havilap a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

Szerkesztőség: LOSZ 1146 Budapest, Hermina u 57. elérhetőségek: [losz@losz.hu](mailto:losz@losz.hu) Tel:0613311313

Felelős kiadó:LOSZ Elnökség – Farkas Tamás LOSZ elnök