

# Tájékoztató a Mohu Zrt. ÁSZF módosítását követő szolgáltatói felhívások, értelmezése és értékelése tárgyában

## Tisztelt Lakásszövetkezetek és Társasházak!

A MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MOHU) 2024. decemberi hatállyal módosította Általános Szerződési Feltételeit, ezen módosítások tartalma alapján a MOHÚ alvállalkozóiként működő helyi szolgáltatók szerte az országban felhívásokat tettek közzé a módosult ÁSZF-re történő hivatkozással. Ezeket a leveleket, illetőleg esetileg az azokra adott válaszokat a tagszervezeteink megküldték a LOSZ részére.

Az alábbiakban arról adunk tájékoztatást, hogy a jelzett felhívásokban mely elemek tekinthetőek, megalapozatlannak, vagy jogszerűtlennek és milyen érveléssel lehet fellépni a felhívásokban foglaltak kötelezővé tétele ellen.

1. A tárgyi felhívások a MOHU ÁSZF 3.2.3. pontjának rendelkezésein alapulnak, melynek címe: **„Társasházakra társasházi ügyfelekre és lakásszövetkezetekre vonatkozó különös szabályok”**

*Ezen cím rendelkezései között szerepel, az a rendelkezés mellyel a szolgáltató alvállalkozók általában kezdik a megkereséseiket:*

**„3.2.3. c. A Társasházi Közösségi Előfizetők tekintetében maga a társasház minősül Ingatlanhasználónak, és ennek megfelelően a MOHU a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díjról a számlát a társasház részére állítja ki.”**

Ez a rendelkezés ellentétes a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (a továbbiakban: Ht.) alábbi rendelkezéseinek értelmezésével az alábbiak szerint:

A Ht. 32. § (1) bekezdése értelmében a hulladékgazdálkodás költségeit – „a szennyező fizet” elvvel összhangban – az eredeti hulladéktermelő, illetve a hulladék tényleges vagy korábbi birtokosa fizeti meg. A Ht. 2. § (1) bekezdésének 32. pontja szerint hulladéktermelő az, akinek tevékenységeiből hulladék képződik. A Ht. 2. § (1) bekezdésének a hatályos 34. pontja értelmében ingatlanhasználó: az ingatlan birtokosa, tulajdonosa, vagyionkezelője, valamint a társasház és a lakásszövetkezet, aki (amely) a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást e törvény szerinti szerződéses jogviszony keretében kötelező jelleggel igénybe veszi és akinek (amelynek) a közszolgáltató rendszeres időközönként rendelkezésére áll. A Ht. 3. § (1) bekezdés e) pontja szerint a hulladékot eredményező tevékenységek, valamint a hulladékgazdálkodás során a következő alapelveket kell érvényesíteni: „a szennyező fizet” elve: a hulladéktermelő, a hulladékbirtokos vagy a hulladékká vált termék gyártója felelős a hulladék kezeléséért, a hulladékgazdálkodás költségeinek

megfizetéséért. A lakásszövetkezethez, illetőleg társasházhoz tartozó épületben tehát hulladék keletkezhet az egyes tagok, illetőleg nem tagok, tulajdonostársak, magán- vagy jogi személyek tulajdonában álló lakásokban, épületrészekben, valamint a lakásszövetkezet külön tulajdonát, esetlegesen a társasház közös tulajdonát képező közös helyiségekben: pl. lépcsőházban, raktárban, padláson stb. A Ht. 2. § (1) bekezdés 34. pontjában található fogalom-meghatározásban szereplő társasház és lakásszövetkezet nem a teljes kezelésébe tartozó épület vonatkozásában felelős a hulladékgazdálkodási díj megfizetéséért, hanem csupán a lakásszövetkezet külön tulajdonában álló épületrészekben, vagy a társasház közös tulajdonában keletkező hulladékok vonatkozásában. A Ht. nem zárja ki, hogy a hulladékgazdálkodóval kötött megállapodás alapján a lakásszövetkezet, illetőleg a társasház átvállalja a lakók által termelt hulladékok kezelését, a hulladékgazdálkodó részére történő átadását. Lényeges azonban, hogy ez utóbbi esetben nem ex lege, a Ht. rendelkezése alapján jön létre a díjfizetési kötelezettsége a lakásszövetkezetnek, társasháznak. hanem a külön erre vonatkozó közgyűlési (küldöttgyűlési) határozat, illetve a hulladékgazdálkodóval kötött megállapodás alapján. Ezen értelmezést támasztja alá a Ht. 91. § (4) bekezdése, amely külön szabályozást tartalmaz a „közszolgáltatást igénybe vevő” lakásszövetkezetek, és társasháza, vonatkozásában. Az előbbiekből következik, hogy lehetnek olyan lakásszövetkezetek, illetőleg társasházak amelyek nem veszik igénybe ezt a közszolgáltatást. Összefoglalva a fentieket a társasház és a lakásszövetkezet ingatlanhasználói minősége akkor érvényesülhet, ha nincs előtte olyan ingatlanhasználó, aki egyben hulladéktermelő és hulladékbirtokos is, vagy a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díj megfizetését a társasház vagy a lakásszövetkezet szervezeti döntésével ezen személyektől átvállalja.

A fenti Ht. rendelkezésekből, illetőleg a rájuk alapított levezetésből az következik, hogy önállóan dönthet a társasházi és a lakásszövetkezeti lakóközösség arról, hogy a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást igénybe veszi-e a lakóközösség és ha nincs ilyen döntés, akkor szükségszerűen az egyedi ingatlanhasználó és hulladéktermelő tulajdonosok bérlők részéről kerül a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás igénybevételre. A fentiek alapján valamely akár hatósági jogkörrel is rendelkező gazdasági társaság általános szerződési feltételei melyek nem minősülnek jogszabálynak nem lehetnek ellentétesek a Hulladék törvény tételes rendelkezéseivel, illetőleg annak nyelvtani, tartalmi, logikai értelmezésével a MOHU nem rögzítheti jogszerűen az ÁSZF rendelkezései között, hogy a társasházi viszonylatban a társasház az ingatlanhasználó és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díjról a számlát automatikusan a Társasház részére kell kiállítani. A helyes, Ht-nek megfelelő eljárás, hogy a társasházakat meg kell arról nyilatkoztatni, hogy van-e olyan döntésük, amelynek alapján a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást társasházként kívánják igénybe venni, illetőleg kívánják-e önállóan társasházként igénybevenni a közszolgáltatást azért, mert a társasház saját közös tulajdonú részében végzett

tevékenységből keletkező hulladéokra tekintettel ez indokolt. Mivel a jelenlegi jogi szabályozás a társasházak részére nem engedi az ingatlan értékesítésem, illetőleg a bérbeadáson túl egyéb gazdasági-vállalkozási tevékenység végzését, ez az eset csak úgy képzelhető el, ha a társasház saját illetőségét bérbeadja és bérbeadó tulajdonosként Ő vállalja a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díj fizetését a saját ingatlana vonatkozásában. A lakásszövetkezet esetében is ugyanez a helyzet a lakásszövetkezetek döntésén alapszik, hogy vállalják-e a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díj megfizetését annak tag tulajdonosoktól való begyűjtését, illetőleg folytatnak-e saját gazdasági-vállalkozási tevékenységet, melynek eredményeképpen a szövetkezeti tulajdonú illetőségekben keletkezik olyan hulladék, melynek vonatkozásában hulladéktermelőnek és birtokosnak is minősülnek és önálló jogalapon kötelesek hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díjat fizetni.

A fentiekben meghatározott értelmezést támasztja alá a MOHU Vezérigazgatójának és MRS Vezetőjének a Martfűi Tyereskova Lakásszövetkezet részére írt 2024. október 16. napján kelt levelének alábbi mondatai is: „ **A fentiekben hivatkozott jogvita kapcsán kikristályosodott bírósági gyakorlat alapján a lakásszövetkezetek közösségei dönthetnek arról, hogy a felmerülő hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díjakat az adott szövetkezet a szövetkezeti tagoktól átvállalja.**”

A hivatkozott jogvitában meghozott ítéletablai döntés, melyet a Kúria később jóváhagyott, indokolási része lakásszövetkezetek vonatkozásában lényegében megegyezik a jelen tájékoztatóban leírt érveléssel, a MOHU azt még nem ismerte fel, az ÁSZF-ének módosítási tartalmából következően, hogy pontosan ugyanez a jogalkalmazási helyzet a társasházak vonatkozásában is, ugyanis a Hulladéktörvény lakásszövetkezetekre vonatkozó rendelkezései teljesen, szövegazonosan megegyeznek a társasházakra vonatkozó rendelkezéseivel. Ha pedig a szabályozás ugyanaz akkor abból két különböző esetben nem lehet eltérő következtetésre jutni. A társasházaknak tehát pontosan ugyanazok a jogai a Ht. alapján mint a lakásszövetkezeteknek, sőt a társasházi közös tulajdonból fakadóan teljesen természetes lehetőségnek tűnik, hogy az egyes tulajdonostársak közös tulajdonul arányában átvállalják a társasháztól a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás díját, mint ahogy egy szimplán közös tulajdonú ingatlan esetében gyakran előfordul, hogy csak az egyik tulajdonostárs fizet.

2. A MOHU alvállalkozók felhívásai általában hivatkoznak még az ÁSZF 3.2.3. pont alábbi a. pontban meghatározott rendelkezésére:

***„Társasházi albetét Ingatlanhasználója Közszolgáltatási résztevékenység körébe tartozó szolgáltatást Egyéni Előfizetőként akkor veheti igénybe ha ezirányú igényét a 4.1.7 pontban foglaltaknak megfelelően bejelenti, és, ha saját használatú Vegyes Hulladék gyűjtését szolgáló Gyűjtődénnyel még nem rendelkezik, úgy azt saját***

***költségén biztosítja, saját Szelektív Gyűjtőedény hiányában pedig az igénybejelentése során annak rendelkezésre bocsátását kéri, és a MOHU által így biztosított Szelektív Gyűjtőedényt átveszi.”***

Először is nem egyértelmű, hogy ha a c) pont alapján mindenképpen a társasház, mint lakóközösség az ingatlanhasználó és ekként a szolgáltatás alanya akkor, miképpen lehet valaki egyedi ingatlanhasználóként a szolgáltatás alanya a két rendelkezés ellentmond egymásnak. Ha erre van lehetőség akkor értelemszerűen a társasházközösség is dönthet az igénybevétel, nemvétel tárgyában.

A másik alapvető probléma, hogy azokban az esetekben ahol eddig az egyedi tulajdonsok részére számláztak, de nem lakásonként biztosított egyedi gyűjtőedény, hanem nagyméretű kollektív gyűjtőedényben történt a hulladék összegyűjtése és szolgáltató részéről történő elszállítása, és egyébként értelemszerűen van erre kiépített kapacitás, hiszen a szolgáltatás nyújtása és igénybevétel jelenleg is így történik, akkor milyen jogszabályhely alapján kellene ezt megváltoztatni a társasházak esetében és áttérni egy olyan megoldásra amely működésképtelen sok helyen, pl. a soklakásos, úszótelkes épületeknél mindenképpen, hiszen nyilvánvaló, hogy a lakásonkénti gyűjtőedények telepítése lehetetlen, pláne a zárhatóságot biztosítva és magánterületen, de sok esetben erre még közterületen sem volna lehetőség. Így is jelentős problémát jelent a közterületen elhelyezett nagyméretű kollektív gyűjtőedények és környezetük tisztán tartása, működtetése is. Ezt lakásonkénti egyedi edénnyel kiváltani nem lehet, de nem is kell mert van egy jól működő rendszer amelynek fenntartásához a társasházi és lakásszövetkezeti lakóközösségeknek joga van. A korábbi levezetésünkben álláspontunk szerint bebizonyítottuk, hogy a társasházi és lakásszövetkezeti lakóközösségek közgyűlési, küldöttgyűlési döntéssel eldönthetik, hogy általánosságban kívánna-e alanyai, közvetlen díjfizetői lenni a hulladékgazdálkodási közszolgáltatásnak. Ott ahol ez a döntés már megszületett és a szolgáltatás nyújtása ennek megfelelően történik kollektív gyűjtőedényekbe ott nem indokolt a változtatás ez senkinek sem érdeke, mert nincs az a szolgáltató, illetve területi szolgáltató, alvállalkozó aki gyorsabban és olcsóbban tudja egy lakóteleptől begyűjteni az egyedi lakásonkénti gyűjtőedényeket, mint a kollektív gyűjtőedényeket, nem beszélve arról, hogy ilyen nagyszámú edény használata mekkora köztisztasági, plusz kockázatot jelentene. Értelemszerű, hogy ebben az esetben a lakásszövetkezetek és társasházak ugyanúgy képesek együttműködni a szolgáltatókkal önkormányzatokkal stb. hogy a nagy méretű kollektív gyűjtőedények megmaradjanak, megfelelő állapotban, illetőleg szükség esetén kicserélésre kerüljenek, azaz a jelenlegi állapot fenntartása érdekében készek ésszerű mértékig kötelezettségeket vállalni akár szerződéses formában is.

3. A területi szolgáltatói felhívásoknak szinte mindegyében szerepel az alábbi mondat is 3.2.3.h. pont:

***„Lakásszövetkezet részét képező társasház, Ingatlanhasználó esetén a szolgáltatást a lakásszövetkezet, mint Ügyfél veszi igénybe.”***

A fentiekben megfogalmazott szabály teljes jogi és tartalmi nonszensz és ütközik minden lényegi lakásszövetkezeti és társasházi fogalmi és értelmező szabállyal. Először is a lakásszövetkezet és a társasház két önálló jogintézmény, melyek saját közgyűlési döntéssel átalakulhatnak a másik formába, de egyidejű vegyülésre, hogy lakásszövetkezet részét képezze egy társasház nincsen jogi és tartalmi lehetőség. Az előfordul, hogy egy lakásszövetkezet mint közös képviselő, illetőleg társasházkezelő vállalkozási jogviszonyban kezel társasházat, de értelemszerűen ettől a társasház nem válik a lakásszövetkezet részévé, és az is egyértelmű, hogy ilyen esetben nem lehet az adott társasház hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díját a lakásszövetkezetnek kiszámlázni. A lakásszövetkezet ügyfél csak saját lakásszövetkezeti ingatlan-nyilvántartási megjelölésű esetén lehet, ha a saját közgyűlése, küldöttgyűlése így dönt. Ez a rendelkezés teljes mértékben mutatja, hogy a szabályozás megalkotója nincsen tisztában sem lakásszövetkezeti, sem társasházi szabályozással illetőleg működéssel sem.

4. A fentiek alapján azt javasoljuk azon társasházak számára, hogy a területi szolgáltatók, alvállalkozók részéről megküldött felhívásokat, melyek lényege, hogy az eddigi társasházi tulajdonostársakra vonatkozó számlázás megszűnik a társasházakat egyben fizetőként tartják nyilván és ezzel összefüggő adatszolgáltatást kérnek a Társasházak utasítsák vissza, jelezzék, hogy az egyben történő számlázásra áttérést, tekintettel, hogy a Társasház korábban már döntött arról, a közgyűlésén, hogy nem veszi igénybe, vagy csak a közös tulajdonú részek tekintetében veszi igénybe ingatlanhasználóként a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást. A tárgyban a MOHU Zrt-vel a közvetlen kapcsolatot felvesszük és egyeztetést kezdeményezünk a kialakult problémák mielőbbi megoldása érdekében.