

FÜGGETLEN MAGYARORSZÁG

„A legnagyobb cél pedig itt, e földi létben
ember lenni mindég, minden körülményben”
(Arany János)

„Az igazat mondd, ne csak a valódit.”
(József Attila)

A rendszerváltozás veszteségeinek érdekvédelmi, közéleti, politikai Hon-LAPJA

Nyomdai kiadását alapította: **1993-ban az osztársadalmi érdekvédelmet országos hatáskörben ellátó**
társadalmi szervezet, a

FÜGGETLEN NÉPKÉPVISELETI SZÖVETSÉG /FÜNÉSZ/,

amely a mostani megjelenésének is gazdája, s működteti a **Civil Panaszügyi Szolgálatot**. Az ehhez
érkezett lakossági, egyéni-közösségi jelzések, észrevételek, közérdekű bejelentések, panaszok, pozitív, vagy
negatív történetek, vélemények, meg konstruktív javaslatok és kérdések, illetve az ebbéli

[reagálások](#) **NYÍLT FÓRUMA** e

VILÁGHÁLÓS NÉPÚJSÁG.

Levélcím: 6000 Kecskemét, Tinódi u. 6. IV. em. 26.

E-mail cím: fuggetlenmagyarorszag@fuggetlenmagyarorszag.hu

Főszerkesztő: **VELKEI ÁRPÁD**, aki

48 éve tagja a Magyar néprajzi Társaságnak,

39 éve pedig a Magyar Újságírók Országos Szövetségének /MÚOSZ/.

Országos elnöke az idén 20. éves civil érdekvédelmi szervezetnek, a

FÜGGETLEN NÉPKÉPVISELETI SZÖVETSÉGNEK /FÜNÉSZ/,

vezetője az országos Civil Panaszügyi Szolgálatnak.

Alapítója a Civil Parlamentnek és a Társadalmi Érdekegyeztető Tanácsnak /TÉT/.

12 éven át volt bírósági népi ülnök.

Tájékoztatási feladataink teljesítése során igyekszünk mindig
az igazat mondani, nem csak a valódit!

Terveink szerint, a feldolgozandó és közlendő esetek, információk zömét nem a mindenkori hatalom, a
különbféle intézmények, a politikai erők, a tőke, meg a médiumok rutinos levélírói, betelefonálói szűkösen
behatárolható világából, illetve a „fecsegő felszín” köreiből, hanem a többségi „mélyből”, vagyis a
rendszerváltozás vesztes millióinak soraiból szerezjük!

Hogy a társadalmi és gazdasági történésekről, tendenciákról — ezen belül pedig az eredményekről és hibákról
— első kézbeli tényanyagaink, úgymond dokumentumaink legyenek, kérjük olvasóinkat:

ÍRJÁK, SZERKESSZÉK VELÜNK EGYÜTT e sajtókiadványt, a **nép újságját!**

Mi újság a társasházak háza táján?

Változó szabályok — Kezelhetetlen esetek

Az érdekvédelmi szervezetünk **Civil Panaszügyi Szolgálata** működésének immáron két évtizedében igencsak előkelő helyet foglal el a lakóközösségektől érkezett **jelzések, észrevételek, közérdekű bejelentések, panaszok** és **javaslatok** aránya. Mindez annyiban érthető is, hogy rengeteg embert érintő szféráról van szó. Mielőtt az ebbéli és olykor roppant tanulságos részleteket ismertetnénk, szólni kell röviden az akár történelmi jelentőségűnek is minősíthető előzményekről:

Magyarország fennállását tekintve, eleddig soha sem tapasztalt méretű lakásállomány gyarapításra került sor a **szocializmus** időszakában. Mint azt az érintett emberekről tudjuk, állami segítséggel és saját erőből szinte minden településen épültek kisebb társas-, illetve családi házak már 1945 és 1960 között is. Ám a sorsdöntő méretű ilyen fejlesztés **1961-től 1985-ig** zajlott le, amikor — statisztikai jelentések szerint — összességében megközelítőleg 1 millió 900 ezer új és általában összkomfortos lakásba — ezek négy, nyolc, tíz, vagy még több emeletből álló házakban voltak megtalálhatók — költözhetek be a boldog tulajdonosai. Ami azt jelentette: míg 1960-ban 100 szobára körülbelül 250 személy jutott, ez a létszám-arány a 80-es évek közepére már csak mintegy 140-re csökkent.

Nos, az előzőekből az is következett, hogy az emeletes otthonok révén lakótelepek jöttek létre országszerte, ahol a családok szabályozott körülmények közepette éltek.

Itt persze el kell mondani, hogy már a XX. század első negyedében kezdett kialakulni nálunk a közös tulajdonlásra való igény a lakásokat illetően, például ama megfontolásból, hogy a közös tulajdonú laképületeknél a fenntartási költségek megoszlanak a tulajdonostársak között, vagyis közös erőfeszítéssel, beruházással az egyének teherbírását meghaladó előnyök érhetők el. Ráadásul az ilyen tulajdoni közösség feltételezi a felek akarategységét, az érdekek, a tervek és a cselekvések összehangolását.

A közös lakásépítés és a társtulajdonosság tárgyában először az **1924. évi XII. törvényt** alkotta meg az ORSZÁGGYŰLÉS. Az akkori szakminiszteri indoklás szerint: ez a törvény fokozza az építési kedvet és módot ad arra, hogy összefogással, a kisebb tőkével rendelkezők is létesítsenek nagyobb házakat, ahol önálló tulajdont is szerezhetnek. A jog tehát biztosította a közös és a külön tulajdon egységének a megteremtését, s egyidejűleg lehetővé tette, hogy a telekkönyvben önálló ingatlanként legyen bejegyezve a társasházi saját tulajdon, amelynek jelentősége ez által megnőtt, megkönnyítve annak forgalmát is.

Bár az említett jogszabály tartalmazta a közgyűlés, a közös képviselő, meg különféle bizottságok jogait, feladatait, kötelezettségeit, csak hogy előbb-utóbb kiderült, hogy az a tulajdoni és szervezeti forma, meg a közgyűlés, illetve a választott szerveinek viszonya maximum a 12 lakásos társasház esetében volt megfelelő, ám a nagyobb közösségeknél már bekövetkeztek a működés ilyen-olyan zavarai. Például abból adódóan is, hogy a társasházi lakások új gazdáit

korántsem a tulajdonosi öntudat készítette vételre, hanem az olykor a forgalmi értéknél is alacsonyabb ár, vagy a készpénzfizetési kedvezmény. Így azután ezek a családok vagy nem is akartak, vagy a kedvezőtlen anyagi helyzetük miatt, ne is tudtak részt vállalni az épületi felújítások, korszerűsítések költségeiből. E problémák sok-sok konfliktus forrásai lettek, ezért is vált szükségessé új jogszabály megalkotása.

Az ELNÖKI TANÁCS a már említett régi törvény helyébe alkotta meg az **1977. évi 11. számú törvényerejű rendeletet**, amely például lehetővé tette az a **felek jogát az alapító okirat tartalmának szabad megállapítására**, meg egyebek mellett azt is, hogy a már meglévő épületek utólag alakuljanak át társasházzá.

Az ebbéli működés azonban nemsokára új gondokat „eredményezett”. Például az egyre növekvő közös költségek forrásainak megteremtése, a mind nagyobb társasházak szervezeti formái, valamint az együttélési szabályok vonatkozásaiban.

Az ORSZÁGGYŰLÉS 1997. december 15-én alkotta meg az **1997. évi CLVII. törvényt**, amely többi között meghatározta a **társasház fogalmát, az alapítás feltételeit, a tulajdoni viszonyokat és a szervezeti felépítést, működést**.

Ezen új **törvény** alapvető fontosságú kitétele, hogy a társasházak tulajdonosainak **Szervezeti-Működési Szabályzatot** kell készíteniük, elfogadniuk, amely az úgynevezett operatív ügyekben történő döntéshozatalt teszi lehetővé. A korábbi szabályozás ugyanis szinte mindenféle közösségi döntést az alapító okirat előírásaihoz kötötte, miszerint bármilyen, például a gazdálkodást érintő kérdésekben is a 100 százalékos tulajdonostársi hozzájárulásra volt szükség.

Az említett jogszabály 1998. március 1-én lépett hatályba, ám csupán **nem egészen hat esztendő**t élt meg, ugyanis az ORSZÁGGYŰLÉS 2003. december 8-án elfogadta az új rendelkezést, a következő esztendő elejétől érvényes **2003. évi CXXXIII. törvény-t a társasházakról**, mégpedig a **társasháztulajdon létesítése, fenntartása, a társasházak szabályszerű, szakszerű és biztonságos működése, valamint a tulajdonosok érdekeinek érvényesítése érdekében**.

Manapság e jogszabály érvényes, ám a módosításáról szóló **2010. évi CLXXVII. törvényben** foglaltakkal együtt.

Ezek után nyugodtan kijelenthetnénk: lényegében teljes rend uralkodik a több százezer családot érintő társasházakban, ahol mindenféle feladat, kötelezettség paragrafusokba van öntve. Csakhogy a valóság nem egészen így fest, amelyre a hozzánk gyakorta érkező — bevezetőben említett — lakossági közlésekből következtetünk. A zökkenők, a feszültségek, s a nemritkán úgymond összeütközések okai eléggé sokrétűek.

Az egyik gond, hogy a társasházak tulajdonosai sorában sajnos nincsenek kevesen a **kisnyugdíjasok**, a **minimálbérben részesülők**, vagy a munkanélküli helyzetükből következően a **legszerényebben ellátottak**, esetleg már a **teljesen jövedelem nélkül lévők**, akiknek dönteniük kell, hogy vagy az általuk használt villanyért, gázért fizetnek, vagy az olykor 6-10-14 ezres mértékű, s olykor még ennél is több közös költséget egyenlítik ki. Ha az érintett cégek számláit rendezik, a társasházi vezetéstől számíthatnak a tartozásuk miatti hatósági eljárások megindítására, amennyiben a közösségi terheket vállalják, akkor a szolgáltatók könyörtelen reakcióját válthatják ki, ami az ellátó rendszerből való kikapcsolásukat jelentheti.

* E vonatkozásban a **fő baj**, s az egyik **kezelhetetlen eset**, hogy a hatályos **törvény a**

tulajdonostársi kötelezettségek teljesítésénél **nem számol azon családokkal, amelyek önhibájukon kívül válnak fizetéseképtelenné.** Az ilyen hátralékosokkal szembeni **jelzalog bejegyzés** lehetősége — ezt az említett **jogszabály 30. § (1) pontja** teszi lehetővé, mégpedig nemrég óta már három havi tartozás után is — végső soron **a rossz vagyoni helyzet miatti felelősségre vonással, diszkriminációval ér fel,** ami igen csak beleütközik az **Alkotmány 70/A § (1-2) pontjába,** amely **tiltja, sőt, szigorúan bünteti a vagyoni helyzet szerinti hátrányos megkülönböztetést.**

Sokak véleménye: a rászoruló emberekért fellépő demokratikus jogállamnak ilyenkor **valamiféle központi alapból finanszírozandóan kellene segítséget nyújtania az érintett családoknak, s persze a társasházaknak is!**

* Több országrészről is értesültünk olyan **kezelhetetlen esetekről,** hogy a **törvény 10. §-a** által biztosított lehetőségnek megfelelően, egyes tulajdonostársak a hatósági igénybevétellel érték el önös céljukat, nevezetesen, a **közös tulajdonban lévő épületrész elidegenítését, illetve önálló ingatlanként kialakítását.**

Sokak véleménye: egy demokratikus jogállamnak nem szabad olyan szabályozást fenntartani, amelynek révén **külső erők hozhatnak kedvező helyzetbe magánszemélyeket, a közösség vitathatatlan ellenkezésére, sérelmére!** E téren az lenne helyes, ha a közös tulajdont érintő értékesítéseket a tulajdonostársak egészének hozzájárulásához kötnék!

* Ismétlődőek a panaszok amiatt is, hogy afféle **kezelhetetlen esetnek** minősíthető, amikor a **törvény 12. § (2) pontja** alapján **bármely tulajdonostárs, vagy az építető összehívhatja az alakuló közgyűlést.**

Sokak véleménye: egy demokratikus jogállamnak nem szabad olyan szabályozást fenntartani, amelynek révén **bárki, egyéni ötlettől, vagy céltől vezérelve kezdeményezzen kisebb-nagyobb ember-csoportokat érintő eljárásokat!** Ilyesféle **magánakció** ugyanis könnyen járhat érdektelenséggel, kudarccal, vagy **főlöszleges vitákkal.** Azt kell elrendelni, hogy az **alakuló közgyűlés összehívását csak az érintett tulajdonostársak legalább 20 százaléka kezdeményezheti írásban!**

Megtörtént, hogy számos helyen úgymond **korszerűsítették** a 20-40 évvel korábban készült **Okiratokat,** amelyek szöveganyagába a korábbi dokumentumon lévőtől eltérő adatok is kerültek — például az **épület jelére, a beépített terület nagyságára, meg a helyrajzi számra** vonatkozóan, ám azok a tulajdonostársi kifogások ellenére sem kerültek tisztázásra, korrigálásra

Azt is többen szóvá tették, hogy az újból szerkesztett e fontos alap-dokumentum nem tartalmazza a **törvény 24. § 2/d pontjának** e sorait:

A felújítási alap képzésének elhatározása esetén, a hozzájárulás mértékét, valamint az alap

felhasználásának szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni

* Budapestről és több megyéből jutottak el hozzánk azonos tartalmú kifogások a **társasházi szervezeti-működési szabályzatok** kidolgozása, elfogadása rossz gyakorlatáról. Nevezetesen, hogy talán az **okirati** fontossággal is felérő **eme dokumentum létrehozásába alig, vagy egyáltalán nem vonták be a tulajdonostársakat**. Helyettük — felhatalmazás nélkül — „szorgoskodtak” a közös képviselők, néhány barátjuk, közeli szimpatizánsuk társaságában, s megfogalmazták az úgynevezett normaszöveget, amelyet már afféle kész tényként bocsátottak a közgyűlés többi résztvevői elé. Akik közül ugyan többen tettek módosító javaslatokat, amelyek azonban már alig befolyásolták az eredeti megfogalmazásokat. Azután jött a szavazás, de oly módon, hogy előre nem számolták meg a jelenlévőket.

Sokak véleménye: **egy demokratikus jogállamnak nem szabad olyan szabályozást fenntartani, amelynek révén úgymond manipulálni lehet a társasházi döntéseket!** Ami pedig a szóban forgó **SZMSZ**-t illeti, amelynek keretében kell a **Házirendet** is meghatározni, ezen döntések olyannyira lényegesek a lakóközösség számára, hogy a normaszöveg elfogadását, vagy annak módosítását a tulajdonostársak legalább kétharmada szóbeli, vagy írásbeli szavazatához kellene kötni!

Jó néhányan észrevételezték bírálóan, hogy az operatív teendőkhöz rendeltetett **SZMSZ**-ben nem találunk kitételeket arra vonatkozóan, hogy a **társasházi törvény** szerint a **közös képviselő**...

— **Köteles megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát /43. § 3. pont/.**

— **Köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást /továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve/ vezetni, évenkénti bontásban, a hitelesített jegyzőkönyvek alapján, a határozatok végrehajtásának elmaradását pedig indokolni /44. § 1-2, 2/d pont/.**

— **Köteles a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni /45.§ 1. pont/.**

— **Köteles a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a tulajdonostárs kérésére – írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni /46. § 1. pont/.**

— **Ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti – köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal átadni. /48. § 3. pont/**

* Szinte általános tapasztalatként, vagyis **kezelhetetlen esetként** értékelhető a **törvény 36. §-ában** foglaltak végrehajtása körüli felületességek, pontatlanságok, hiányosságok, mégpedig a jelenlévők létszámára vonatkozóan. A közgyűlések kezdetén még megy az illetén ellenőrzés, ám az **egyes napirendek megszavazása előtt már nemigen számolják meg az ott tartózkodókat**, pedig mindezt kötelezővé teszi az említett **paragrafus (2) pontja**.

Az sem ritkaság, s épp ezért **kezelhetetlen eset**, hogy a határozatképtelenség miatti megismételt közgyűlésen olykor csak pár ember hoz döntéseket a többségre kötelezően. E téren az is megfigyelhető, hogy az ügyeket előterjesztők olykor tulajdonképpen tudatosan készülnek a közgyűlés első összehívásakor bekövetkező gyér érdeklődésre, s utána, vagyis az összejövetel megismétlésekor a tulajdoni hányadra tekintet nélkül határoznak, mégpedig az eredeti elképzeléseiknek megfelelően, amelyek még vitára sem lettek bocsátva.

Külön megjegyzendő itt, ugyancsak, mint **kezelhetetlen eset**, hogy a közgyűlési meghívókról többnyire lemarad — jóllehet ezt előírja az idézett **paragrafus (3) pontja** — a megismétléskor követendő eljárási előírás arról, milyen napirendekről lehet dönteni a tulajdoni hányadra tekintet nélkül, s melyekről csak a tulajdoni hányad meghatározott aránya alapján.

Több helyütt előfordul az is, ami megint csak **kezelhetetlen eset**, hogy a közgyűlés utáni nyolc napon belül nincs kifüggesztve a meghozott határozat, sőt, arról a tulajdonostársak sem kapnak értesítést a **törvény** és az **SZMSZ** vonatkozó előírásai ellenére.

Számos lakóközösség szokott olyan meghívókat kapni, ami szintén a **kezelhetetlen esetek** kategóriáit idézi, hogy a szövegoldal utolsó bekezdésében ilyesféle olvasható: a tulajdonostársak akár személyesen, akár meghatalmazottjaik útján is részt vehetnek a közgyűlésen. Ez utóbbival az a gond, hogy a **törvény 27. §-a egyáltalán nem szól arról, hogy a közgyűlésen meghatalmazotti részvétel is lehetséges.** Ami talán nem is véletlen, hiszen a helyettesítések révén akár **devalválódhatnak** is a tulajdonosi funkciók. És arról nem is beszélve:

Ha történetesen egyre többen „üznek sportot” abból, hogy magukat helyettesítővel képviseltetik a közösség legmagasabb szintű fórumán, ahová jöhetnek a lakások bérlői, albérlői is, meghatalmazottakként, így kialakulhat olyan helyzet: a milliós értékű ingatlanrészek gazdáinak távollétében úgymond eseti alapon összeverbuvált, s lényegében egymást sem ismerő embergyülekezet dönt az alapvetően fontos kérdésekről is. Ami veszélyt jelenthet a tényleges tulajdonukért, lakhatási körülményeikért fellépő, s a közösséghez hosszabb ideje tartozó házbeliek érdekeire!

E képviseleti kitételnél helyes lenne, ha az **SZMSZ** ama feltételt írná elő: az érintett tulajdonos igazolható akadályoztatása /betegség, munkában részvétel, távollét stb./ esetén élhet a lehetőséggel, hogy maga helyett meghatalmazottat küldjön a közgyűlésre!

Sokak véleménye: egy demokratikus jogállamban bizony hatóságilag kellene ellenőrizni valamilyen előre tervezett menetrend szerint az olyan szervezetek szakszerű és jogkövető működését is, mint a társasházak közössége! Bár a törvényeknek megfelelő tevékenységüket segíthetik a felkért ügyvédek is, ám megtörténhet, hogy ők sem figyelnek fel minderre. Azután ott vannak a társasházi egyesületek, amelyek szintén segítséget nyújthatnak a tagszervezetek jogszerű működéséhez.

Végezetül csak reménykedhetünk abban: a társasházak háza táján egyre kevesebb lesz a kezelhetetlen, rendezetlen esetek száma, s mindezek bekövetkezéséhez nélkülözhetetlen a jogalkotó és a jogalkalmazó közös jóakarata!

2011. október 3.

Velkei Árpád
főszerkesztő

Írja, kérdezze, szerkessze, olvassa

a rendszerváltozás veszteségeinek készülő

VILÁGHÁLÓS NÉPÚJSÁGUNKAT,

a

FÜGGETLEN

MAGYARORSZÁG-ot.

Internetes cím: www.fuggetlenmagyarorszag.hu

E-mail cím: fuggetlenmagyarorszag@fuggetlenmagyarorszag.hu

Levélcím: **6000 Kecskemét, Tinódi u. 6. B/IV/26.**
