

## Új törvényi intézkedések a rezsicsökkentés végrehajtásához

### Rezsicsökkentés és a lakásszövetkezetek, társasházak

A 2013. december 31. napján hatályba lépett törvény módosította a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII., és a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvényt. A törvényt módosítás során felmerülő kérdésekre a LOSZ – a lakásszövetkezetek és társasházak országos érdekképviselője – ajánlásokat fogalmazott meg a rendelkezések alkalmazási körében.

2014. február 6-án az Országgyűlés elfogadta, majd 2014. február 18-án hatályba lépett a 2014. évi XL-es törvény, mely újabb rezsicsökkentéssel kapcsolatos intézkedéseivel érinti a lakásszövetkezetek, társasházak tevékenységét is.

A törvény a nem sokkal korábban (2013. december 13-án) módosított társasházi törvény törvényességi felügyeletet érintő részét bővítette, illetve egészítette ki. A társasházi törvény korábbi törvényi módosítása a helyi önkormányzat jegyzőjét hatalmazta fel a társasházak törvényességi felügyeletének feladataival, ez a most hatályba lépett friss módosítás annyival egészítette ki a törvényességi felügyelet kérdését, hogy a korábbi módosítás során a nem egyértelmű ügyészességi törvényességi felügyeletre vonatkozó szakaszok miként vonatkoztathatók a helyi önkormányzat jegyzőjére.

Ugyanakkor ez utóbbi, a 2014. évi XL-es törvény módosította a települési szilárd hulladékszállítással és a közműves vízellátással kapcsolatos törvényeket. A módosítás lényegesen érinti a társasházi, lakásszövetkezeti adatszolgáltatási kötelezettséget.

Az alábbiakban összefoglaljuk a legfontosabb, törvényi változásokból fakadó kérdéseket és az azokra alkalmazható megoldásokat.

- a) Mikortól kell a lakásszövetkezeti, társasházi lakástulajdonosok tájékoztatási kötelezettséget teljesíteni?

A törvény a lakásszövetkezetek igazgatósága, a társasházak közös képviseli számára előírta, hogy az év során minden hó 15-ig hirdetményi tájékoztatást kell teljesíteniük. A 45 napig, külön előírt minta szerinti hirdetményi kifüggesztésre kerülő ez évi előző hóban elért, a közszolgáltató számlájában kimutatott megtakarításokat azonban nem kell lakásokra (külön tulajdonú hányadokra) lebontani, hanem ellegendő csak épületenkénti (lépcsőházankénti, lakásszövetkezetek esetében elszámolási egységenkénti) és költség nemenkénti megtakarítási szintre kimunkálni.

- b) A tárgyév február 15-i határidőre milyen tartalmú éves hirdetményt kell kifüggeszteni? Evvel egyidejűleg az előző havi tájékoztató milyen tartalmi különbséggel készítenendő el?

Minden év február 15. napjáig a közös, vagy szövetkezeti tulajdonú épületrészeket érintő, a rezsicsökkentéssel érintett közüzemi szolgáltatások és a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjai vonatkozásában érvényesített **előző évi (2013.) megtakarításokról** kell írásos tájékoztatót közzétenni. A kimutatott megtakarításnak az egyes közszolgáltatási területeken történt, a rezsicsökkentés bevezetése óta éves összesített összegét kell tartalmaznia, mégpedig az alapszabályban, alapító okiratban (SZMSZ-ben) meghatározott felosztási viszonyszám szerinti részletezésben és természetesen költség nemenként. Az éves

összesített, költség nemenkénti megtakarításokat a törvény szerint tulajdonosonként (lakásonként) kell kimutatni és elégségesnek tekinthető csak az érintett lakás címét (a tulajdonos neve nélkül) megjeleníteni az írásos tájékoztatóban. A törvényben nem egyértelmű, hogy az éves megtakarítást tartalmazó írásos tájékoztatót a törvény mellékletében meghatározott formában kell-e közzétenni, de elsődleges nyelvtani értelmezés alapján ez valószínűsíthető. A közzététel alatt ez esetben a társasházi tulajdonosoknak, lakásszövetkezeti tagoknak, nem tag tulajdonosoknak lakásra történő megküldését kell érteni (a költségek további kímélése érdekében a levélszekrénybe történő eljuttatás a legcélszerűbb).

Itt szükséges megjegyezni, hogy ez a tájékoztató kötelező része lesz egyidejűleg a május 31-ig megtartandó közgyűlési (lakásszövetkezetek esetében alkalmazható küldöttgyűlési) - a számviteli előírásoknak megfelelő - pénzügyi elszámolásnak (beszámolásnak) is. (Változatlanul mindemellett hatályba maradt a lakásszövetkezeti, társasházi, törvény szerinti, az igazgatóság, illetve a közös képviselő (az intéző bizottság) által elkészített, éves pénzügyi beszámoló és tárgyévi költség előirányzat készítési kötelezettség, természetesen a hátralékos kimutatással együtt.)

Miután ez a tájékoztató a közgyűlési (küldöttgyűlési) anyag része is, ezért meg kellene küldeni az egyes tag és tulajdonostársak részére a várhatóan későbbi időpontban összehívandó közgyűlési (küldöttgyűlési) írásos anyaggal és meghívóval együtt. Tekintettel azonban a február 15-i kötelező rezsiköltség megtakarítási tájékoztató megküldési határidőre a kettős kiküldés elkerülése érdekében indokoltnak tartjuk a később sorra kerülő közgyűlési időpont meghívójában emlékeztetni arra, hogy a rezsiköltség éves megtakarítási tájékoztató már korábban megküldésre került.

**A törvény módosítási előírás a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás kimutatására vonatkozik és tájékoztató jellegű.**

Hangsúlyozandó, hogy a tárgyi tájékoztatás nem folyósolja be a társasház, lakásszövetkezet közgyűlésének (küldöttgyűlésének) azt a jogát, hogy a szabályszerű, számviteli, pénzügyi elszámolóból (beszámolóból) eredő megtakarítás, (vagy hiány) sorsáról (a havi fizetési kötelezettség csökkentéséről, változatlanul hagyásáról, vagy megemeléséről), annak más irányú felhasználásáról - a közös képviselő, az igazgatóság éves beszámoló előterjesztésekor tett javaslata alapján - döntsön. Ugyanezen okból értelemszerűen az igazgatóság, vagy a közös képviselő (az intéző bizottság) sincsen feljogosítva arra, hogy a közös költség mértékét csökkentse, megváltoztassa, ehhez mindenképpen közgyűlési (küldöttgyűlési) döntésre van szükség.

Indítványozzuk, hogy kimutatható, valós megtakarítás esetén a javaslatok egy a jövőben sorra kerülő épületenergetikai korszerűsítés céljára legyenek elkülönítve, így elkerülendő lenne az amúgy is alulfinanszírozott társasházi, lakásszövetkezeti lakóépületek állagromlása. Felhívjuk a figyelmet ugyanakkor arra, hogy nem támogatunk, ellenkezőleg óvunk minden lakóközösséget attól, hogy visszafizetésekről döntsenek, pontosan az alulfinanszírozottság, valamint a hátralékok nagyságrendjére is tekintettel (esetleges adózást előidéző okokról nem is beszélve!).

**Arról pedig végképp nincsen szó, hogy a közös költség összegét egy rezsiköltség csökkentésre vonatkozó kormányzati intézkedésbe vont fix mértékkel (10-20, vagy más mértékű %-kal) mindenképpen csökkenteni kellene.**

- c) A tájékoztatást hova, hogyan kell kifüggeszteni, milyen formában kell igazolni, hogy a kifüggesztés megtörtént és 45 napig a hirdetmény ténylegesen ki volt függesztve?

A jelenleg ismert helyi technikai feltételek a társasházak, lakásszövetkezetek jelentős részénél nem minden tekintetben adottak, nyilván nem lehet (talán inkább nem ajánlott) x darab zárható vitrint beszerezni abból a célból, hogy a hirdetményhez aztán illetéktelenek ne

férhessenek hozzá, vagy „kíváncsiskodók” nagy sietségükben azt letépvé házi olvasásra ne tudják elvinni. Ami azonban célszerű és jelen helyzetben indokolt is, hogy a hirdetmények kifüggesztésének szabályai legyenek Szervezeti és Működési Szabályzatban (SZMSZ) rögzítve. Lakásszövetkezetek esetében,- ha ez eddig nem történt meg – az igazgatóság sürgősen szabályozza a kifüggesztés helyét, módját, kifüggesztést végrehajtó személyét (a kifüggesztésért az igazgatóság a felelős!), kifüggesztett hirdetmény meglétének ellenőrzési formáját, annak gyakoriságát, szükség esetén az esetleges pótlását, vagy a pótlás mellőzését a költségkímélés érdekében. Szükségesnek tartjuk – egy későbbi esetleges bizonyítás érdekében - a kifüggesztés és a bevonás időpontját, az azt végrehajtó személy és a kifüggesztés végrehajtását ellenőrző nevét nyilvántartásban rögzíteni. (Elképzelhető megoldási mód a lakásszövetkezet központi irodáját kijelölni erre a célra és ennek megfelelően ott kialakítani a hirdetmény elhelyezésének törvényi feltételeit.) Társasházaknál - ha ilyen szabályokat az SZMSZ nem tartalmaz – nehezebb a lakásszövetkezetek esetében vázolt javaslattal összhangban álló szabályozást megvalósítani, mivel az SZMSZ-t csak minősített 2/3-os közgyűlési határozattal lehet módosítani. Itt javasolható, hogy átmeneti intézkedésként a közös képviselő, vagy az Intéző Bizottság (IB) a hirdetménnyel kapcsolatos eljárási kötelezettsége szabályait tájékoztatóban - a közgyűléssel utólag megerősítetten és az SZMSZ módosításának megvalósításáig - juttassa el valamennyi tulajdonos részére. A hirdetmény formai, tartalmi szabályát a törvény meghatározza, hogy ez egy A/4 méretű lapra elfér-e, azt nehéz lenne meghatározni, mert a hirdetményben a tulajdonosokként (külön tulajdoni hányadonként) kell felsorolás szerűen a megtakarítás mértékét kimutatni. E tekintetben javasolt csak a tulajdonosi lakást (név nélkül, pl. fsz. 1.) megjelölni.

- d) Vonatkozik-e a tájékoztatási kötelezettség a lakások egyedi fogyasztásához kapcsolódó megtakarításokra, rezsicsökkentésre is?

A törvény megfogalmazása szerint a tájékoztatás kiterjed a külön tulajdonon, azaz a lakásokon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjaira, pl. ha nincs hiteles mellékvízmérős elszámolás, akkor a vízdíjra, így ez esetben a rezsicsökkentések eredményeként a társasház szintjén jelentkező megtakarításokra. (Ilyen szolgáltatás lehet még pl. a hulladékszállítási, a kéményseprés, stb. díja is.) Ezeket a díjakat költség nemenkénti bontásban kell kimutatni (ha tehát az adott szolgáltatás a havi fizetési kötelezettség, közös költség része, és az alapszabály, az SZMSZ tartalmaz szabályt annak elszámolására, akkor a kimutatásban (hirdetményben) szerepeltetni kell. Állásfoglalásunk szerint ez nem jelenti az egyes lakásokra vonatkozó egyéni fogyasztási adatok kifüggesztését, azért nem tekinthetjük személyhez fűződő jog sérelmét okozónak sem, mert a tárgyalt törvény előírja fenti kötelezettséget, melyhez konkrét bírság szankciót is társít. Adatszempontból egyébként elégségesnek tekinthető csak az érintett lakás címét (a tulajdonos neve nélkül) megjeleníteni a tájékoztatóban, így ez az adatkör jogsérelmet nem okozhat. A név nélkülséget az is indokolhatja, hogy nem egy esetben az érintett lakást bérlő használja.

- e) Melyik szolgáltatásokra vonatkozik a hirdetmény útján történő rezsicsökkentés mértékének közzététele?

Az alábbi szolgáltatások közül csak arra a szolgáltatási díjra vonatkozik a rezsicsökkentés mértékének közzététele, amelyik a lakásszövetkezet, vagy a társasház részéről kerül kiegyenlítésre, és ezt a díjat az adott lakásszövetkezet, vagy társasház belső szabályzata szerinti módon osztják fel a tagok, tulajdonosok között (azaz a tagi, tulajdonosi havi fizetési kötelezettség tartalmazza e szolgáltatás(ok) lakásokra eső felosztott díját)

A rezsiköltség körébe vont közüzemi szolgáltatások: a villamos energiaszolgáltatás, földgázzolgáltatás, távhőszolgáltatás, a víziközmű-szolgáltatás (használati hideg-melegvíz és szennyvízelvezetés), a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás és a kéményseprő-ipari közszolgáltatás

- f) Dönthet-e a közgyűlés, vagy írásbeli szavazás arról, vagy akár a tulajdonostársak, tagok, nem tagok egyedi nyilatkozatai alapján, hogy a tárgyi hirdetményi tájékoztatást ne kelljen teljesíteni?

A törvény kógens (meghatározott és eltérést nem engedélyező), mindenki számára kötelező rendelkezéseket tartalmaz, így ezzel ellentétes tartalmú döntést a közgyűlés (lakásszövetkezetek esetében alkalmazott küldöttgyűlés) nem hozhat, függetlenül attól, hogy az adott lépcsőházban lakók kívánják-e az előírt kötelezettségek teljesítését, vagy sem. A törvényi kötelezettséget közgyűlési (küldöttgyűlési) döntéssel nem lehet felülmúlni.

- g) Mit jelent a lakásszövetkezeti, társasházi adatszolgáltatási kötelezettség a települési szilárd hulladékszállítással és a közműves vízellátással kapcsolatban?

A jogszabály módosítását vélhetően az okozta, hogy a rezsicsökkentésbe vont közszolgáltatások tekintetében csak természetes személynek jár a kormány intézkedése következtében rezsicsökkentés. A törvénymódosítás értelmében a közvetített szolgáltatásokat végzők, az általuk érintett körben kötelesek bejelenteni a közműszolgáltatónak, hogy a szolgáltatást igénybe vevők közül ki nem tartozik természetes személyi körbe. A könnyebb érthetőség érdekében az iménti mondat gyakorlatilag azt jelenti, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak a közműves vízellátásban és a települési szilárd hulladék szállítás végrehajtásában a szolgáltató és a lakásszövetkezet tagjai, társasházi tulajdonosai között közvetített szolgáltatónak minősülnek, hiszen az érintett szolgáltatóktól megkapott számlát a lakásszövetkezet, illetve társasház egyenlíti ki és azt (közvetített szolgáltatásként) lakásszövetkezetnél a használati díjban, társasháznál a közös költségben térítetik meg a tagokkal, tulajdonosokkal. A törvény tehát a lakásszövetkezeteket, társasházakat most adatszolgáltatásra kötelezi, azaz át kell tekinteni a lakásszövetkezeteknek, társasházaknak, hogy e két közszolgáltatás tekintetében a hozzájuk beérkező számlában hány olyan lakás (illetőleg nem lakás célú helyiség) érintett, amely nem természetes személy használatában, tulajdonában áll.

Az adatszolgáltatási kötelezettség első ízben 2014. március 10-én esedékes a települési szilárd hulladékelszállítást ellátó szolgáltató felé, a közműves vízellátást szolgáltatást nyújtó szolgáltató felé pedig 2014. február 18-a utáni első bekötési főmérő leolvasásával egyidejűleg.

Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása azzal a szankcióval jár, hogy a lakásszövetkezet vagy társasház ebben az esetben nem részesülhet a rezsicsökkentés jóváírásában. A hitelesített és szabályszerűen beépített mellékvízmérős szerződéssel ellátott lakások esetében adatszolgáltatás nem indokolt, mivel a szolgáltatói szerződés alapján ismert a szolgáltatást igénybe vevője, így lehetőség van eldönteni, hogy az illető mellékvízmérős szolgáltatást igénybe vevő természetes, vagy jogi személy (illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező társaság, Bt). A lakásszövetkezetek, társasházak az adatszolgáltatást a tagi, tulajdonosi nyilvántartás alapján tudják (kötelesek) teljesíteni. Ennek a nyilvántartásnak a naprakészségéért és helyességéért a lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a közös képviselő felel.

Természetesen a lakásszövetkezeti, illetve társasházi törvény előírja a tagi, tulajdonosi nyilvántartáshoz kapcsolódó adatközlési kötelezettséget, ami segíti a házkezelő szervezetek tagi, tulajdonosi nyilvántartásának naprakészségét, pontosságát.

Célszerűnek tartjuk azonban és egyidejűleg javasoljuk is, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak vezető tisztségviselői tagi, tulajdonosi felhívással éljenek a lakásszövetkezeti, társasházi ilyen természetű nyilvántartások pontosítása érdekében.

A már fentiekben is hivatkozott törvény az adatszolgáltatást havi rendszerességgel írja elő mind a két említett köz-, illetve közműszolgáltatás esetében. Javasoljuk azonban, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak az első adatközlést követően állapodjanak meg az érintett két szolgáltatóval, hogy a jövőt illető adatszolgáltatásuk során csak változásjelentést küldenének, elkerülve a minden esetben részletes és teljes körű, adott esetben ismétlődő adatközlést. (A pontos törvényi szöveggörnyezetet az érdeklődők a LOSZ honlapjáról tölthetik le.)

A jövőbeni adatközlési kötelezettség alóli mentesség érdekében javasoljuk, hogy a lakásszövetkezetek, társasházak fontolják meg a települési szilárd hulladékelszállítási szolgáltatás esetében a közös, lakásszövetkezeti, társasházi számlakiegyenlítés helyett a tagi, tulajdonosi díjfelosztás bevezetését. Ennek a megoldására vonatkozó eljáráshoz a területi szakmai érdekképviseletek segítségét vegyék igénybe, akik felkészülten tudják az eljárási rendet ajánlani. A közműves vízellátás tekintetében javasolt továbbra is a lakásonkénti, szabályszerűen beszerelt hitelesített – használati hideg-melegvíz - mellékvízmérők alkalmazása.

Budapest, 2014. március 7.

Farkas Tamás

*Minta!*

*A társasházak által alkalmazandó hirdetmény*

**HIRDETMEŒY**

**a közös tulajdonú épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díja, valamint a külön tulajdonon belül nem**

**mérhető közüzemi szolgáltatások díja vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításáról**

**ÉRINTETT KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÁS MEGNEVEZÉSE:**

Elszámolt időszak:	tól-	ig
Fizetett összeg:		Ft
A társasház megtakarítása az elszámolt időszakban:		Ft
A társasház megtakarítása 2013. január 1-je/2013. július 1-je*** óta összesen:		Ft

**A társasházi törvény 43/A. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatás\*\*\*\***

Hirdetmény kifüggesztésének időpontja:

Hirdetmény levételének legkorábbi időpontja:

\* az érintett társasház címét kell feltüntetni

\*\* az adatokat az érintett közszolgáltatásonként külön pontban, egymás alatt szükséges feltüntetni

\*\*\* a két dátum közül azt kell feltüntetni, amelyik az érintett közüzemi szolgáltatásnál a rezsicsökkentés kezdő időpontjának felel meg

\*\*\*\* a tájékoztatást csak akkor kell feltüntetni, ha azt a társasházi törvény előírja”

*A lakásszövetkezetek által alkalmazandó hirdetmény*

**HIRDETMÉNY**

**a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díja, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díja vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a lakásszövetkezet tekintetében jelentkező megtakarításáról**

CÍM\*

**ÉRINTETT KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÁS MEGNEVEZÉSE\*\***

Elszámolt időszak: tól- ig

Fizetett összeg: Ft

A lakásszövetkezet megtakarítása az elszámolt időszakban: Ft

A lakásszövetkezet megtakarítása 2013. január 1-je/2013. július 1-je\*\*\* óta összesen: Ft

**A lakásszövetkezeti törvény 24/B. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatás\*\*\*\***

Hirdetmény kifüggesztésének időpontja:

Hirdetmény levételének legkorábbi időpontja:

\*az érintett lakásszövetkezet megnevezését és címét kell feltüntetni

\*\* az adatokat az érintett közszolgáltatásonként külön pontban, egymás alatt szükséges feltüntetni

\*\*\* a két dátum közül azt kell feltüntetni, amelyik az érintett közüzemi szolgáltatásnál a rezsicsökkentés kezdő időpontjának felel meg

\*\*\*\* a tájékoztatást csak akkor kell feltüntetni, ha azt a lakásszövetkezeti törvény előírja”