

<b>Budapest XXI. Kerület</b>		<b>Csepel Önkormányzata</b>
<b>Pákozdi József Képviselő Jobbik Magyarországért Mozgalom</b>		

## Javaslat

**Társasházak SZMSZ-ének törvényességi felülvizsgálatára,  
ahol az Önkormányzat min.10% tulajdonrészrel rendelkezik.**

Készítette: Pákozdi József  
képviselő

Előterjesztő: Pákozdi József  
képviselő

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testület
20..M. évi ..... <sup>181</sup> .....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 20..M. 06.30.

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja: Valamennyi Bizottságnak.

Előterjesztés egyeztetve:

Törvényességi szempontból ellenőrizte:



Pákozdi József  
képviselő

## Tisztelt Képviselő testület.

Az elmúlt hónapokban a lakóközösségeknek új SZMSZ-t (*Szervezeti és Működési Szabályzata*) kellett volna készíteni, ami nem mindenhol valósult meg. Köztudott, hogy az elmúlt években a közös képviselők (tisztelet a kivételnek), nem a közösség érdekeit képviselték, hanem a sajátjukat. Feltételezhető, hogy a lakókat olyan valótlan számokkal kényszerítették felvállalhatatlan plusz terhekre, ami a valósággal nincs összhangban, ami befolyásolja a Csevak költségvetését, ill. az Önkormányzatét, és a kerületi lakók pénztárcáját is.

Javasolom, hogy az önkormányzat akár rendeletben szabálysértési tényállásként, bírságolási lehetőséggel kötelezze a társasházakat, hogy SZMSZ-eiket a törvényi rendelkezésekhez igazítsák, mivel - az önkormányzati tulajdoni hányad érintettségén túl ez veszélyeztetheti az önkormányzati vagyont is, (ez nyilván olyan társasházakra lenne csak igaz, amelyekben az önkormányzatnak a vagyongazdálkodón keresztül tulajdoni hányada van). Ott viszont már van számonkérési lehetőség, hogy a közös képviselő miért nem hajtotta ezt végre.

Másrésről más szankcióval is lehetne súlytani az önkormányzati tulajdoni hányaddal egyáltalán nem rendelkező társasházakat, mondjuk, például ki lehetne őket zárni emiatt pályázati lehetőségekből, felújítási támogatásokból stb. Ezt a beadandó pályázatnál úgy lehet érvényesíteni, hogy ahol nincs új SZMSZ, az a pályázat nem bírálható el, mert a társasház nem tud jogszerűen eljárni az önerő befizetések kapcsán sem (pl. csak 6 hónapos elmaradás után tudja felszólítani a nem-fizetőket a régi SZMSZ alapján). Ha viszont van új SZMSZ-e, akkor garantálni tudja az önerő befizetését a teljes felújítás alatt is, így a ház nem szorul esetleg később hitelfelvételre.

### **A szabálysértés útján történő szankcionálás az önkormányzati vagyon védelmével mindenképpen indokolt.**

Tényállás lehet: A közös képviselő nem tett meg mindent annak érdekében, hogy a társasház gazdálkodása biztonságos legyen, és a társasház működését fedező költségek minden tulajdonost arányosan terheljenek. Emiatt a választók elégedetlenek, és azt mondják, hogy az önkormányzat nem tette meg a lépéseket arra, hogy a társasházak pénzügyileg stabilan működjenek. (Ezt minden olyan esetben már megteheti, ahol legalább 1 ingatlan önkormányzati tulajdonban van, hiszen az Önkormányzat köteles védeni a saját vagyont.)

### **AHOL NINCS TULAJDONA AZ ÖNKORMÁNYZATNAK, OTT PEDIG AZ LEHET A KIZÁRÓ ÉRV PÁLYÁZATOKNÁL, HOGY HOGYAN VÁRHAJUNK EL EREDMÉNYES VÉGREHAJTÁST EGY NYERTES PÁLYÁZATNÁL, AKI MÉG ARRA SEM VOLT KÉPES, HOGY A 2011.01.01-ÉN BEVEZETETT TÁRSASHÁZI TÖRVÉNY-MÓDOSÍTÁSOKAT VÉGREHAJTSA AZ SZMSZ-BEN IS.**

Tapasztalatom, és információim szerint a kerületben több olyan lakóközösség is van, ahol elavult, a mai (Társasházi Törvény 2011. Jan.1-től hatályos módosulása alapján) törvényi előírásoknak nem megfelelő a ház működését szabályozó irat, az SZMSZ. Sok esetben visszaélnék a lakók bizalmával, az eldöntésre váró ügyekben nem megfelelő, ill. helytelen információkkal látják el a tudásbeli hiányosságokkal rendelkező lakókat. Sok esetben a felújításokra, saját érdekkörükbe található vállalkozókat bíznak meg, nem pályáztatják meg a munkákat, és nem ritka a túlszámlázás sem, amit aztán a lakóközösséggel, ill. a Csevakkal, ezáltal a Polgármesteri hivattal fizetettnek ki. A Polgármesteri hivatal segítsen annak érdekében, hogy minél szélesebb körben megtudják a kerület lakói, hogy ez az intézkedés az ő érdekeiket szolgálja, tudatosuljon az emberekben, hogy ha nem vesznek részt a lakógyűlésen, akkor ott olyan intézkedéseket hoznak, ami rájuk nézve kötelező jellegű betartani.

#### 1./ SZMSZ

Az új (2011. január 1-től Hatályos) Társasházi törvény, az SZMSZ módosítást szükségessé teszi minden társasházban. Ezt az új társasházi törvény előírásai alapján kell végrehajtani.

Az új társasházi törvényben jó néhány olyan rendelkezés található, melyek megkönnyítik a társasházak működtetését, de ezek csak akkor alkalmazhatók, ha a jelenleg érvényes SZMSZ módosításra kerül.

Ez év elejétől a 2010. évi CLXXVII. törvénnyel módosult a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, amely számos szigorítást tartalmaz a korábbi szabályokhoz képest.

- Lényeges változás, hogy az eddigi hat hónapot meghaladó közös-költség –hátralék esetén a külön tulajdonra és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadra a hátralék megfizetésének biztosítékául szolgáló jelzálogjog bejegyzését a jelenlegi szabályozás immár három hónapnak megfelelő közös költség hátralék esetén is lehetővé teszi, így az eladósodással szemben a biztosíték rendelkezésre áll és nem évül el.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza. Tehát e jogosultságról a társasház SZMSZ-ében rendelkezni kell.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megsokszorozható a háromhavonta jelentkező jelzálogjog bejegyzésével

- **Jelentős az a módosítás továbbá, hogy az önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján** - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvénnyel összhangban - **rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.**

A társasház közössége az SZMSZ-ben - a lakóépület rendeltetésének megfelelően - megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait

- Módosítás továbbá, hogy a **számvizsgáló bizottság** feladatellátásának **segítésére gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni**, ha a társasházközösség éves pénzforgalma meghaladja a húszmillió forintot vagy a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma meghaladja az ötvenet.

**HA MINDEZEKET AZ ÉRDEMI MÓDOSÍTÁSOKAT NEM VEZETTE ÁT, ÉS NEM FOGADTATTA EL A KÖZÖS KÉPVISELŐ AZ EGYES TÁRSASHÁZAKBAN, AKKOR EZEKET A TÖRVÉNYMÓDOSÍTÁSBÓL ADÓDÓ SZIGORÍTÁSOKAT NEM TUDJA ÉRVÉNYESÍTENI, MERT ELLENTMOND A JELENLEG ÉRVÉNYES SZMSZ-NEK.**

Kérem a Tisztelt Bp. XXI. ker. Csepeli Önkormányzatot, hogy vizsgálja meg azokban a Társasházakban az SZMSZ módosítást, illetve a módosítás megtörténtét, ahol az Önkormányzati tulajdoni hányad a CSEVAK-on keresztül meghaladja a 10%-ot.

Javasolom a vizsgálatot azzal kezdeni, hogy 24 órán belül mutassa be a közös képviselő a képviseletre jogosító okmányait, kérjük be 8 napon belüli határidővel az új, módosított SZMSZ-t azoktól a Társasházaktól, ahol az Önkormányzati tulajdon meghaladja a 10%-ot.

Véleményem szerint több olyan társasház is van, amelyik még a régebbi SZMSZ-t alkalmazza, így az új Társasházi törvény módosításait nem tudja érvényesíteni a működésében.

Amennyiben az intézkedésre jogosult és egyben kötelezett Közös képviselők ezt eddig nem hajtották végre, akkor javaslom, hogy ezekben a Társasházakban az Önkormányzat 10%-ot meghaladó tulajdoni hányada alapján kezdeményezze a rendkívüli Közgyűlés összehívását, illetve súlyosabb esetben (más egyéb mulasztások, jogosulatlan tevékenység, végzettség hiánya, stb.) kezdeményezze a Közös képviselő leváltását, és új Közös képviselő megválasztását.

## 2./ Költségek

Az Ady lakótelepen (Zsák Hugó utcában) szerzett tapasztalataim szerint bár az épületeken a műszaki teljesítés nagyrészt megtörtént, de ezeket a munkákat messze a piaci ár felett végezték el. Láttam olyan előzetes tervezői költségvetést, melyben egy egyszerű acél bejárati ajtó, vagy tetőkijáró ajtó anyagára 765 eFt volt, méret pedig kb. 3.5 m2. Ezt a munkát most akarják majd elvégezni, és a rendkívül magas árat azzal "magyarázta" a közös képviselő, hogy "bele akartak fézni az árba". Ilyen kalkuláció nincs, hogy úgy adjanak meg tervezői árat, hogy "az mindenképpen beleférjen az árba." Ilyen tervezői költségvetés alapján egy csepeli családi ház költségvetése is lehetne 500 millió Ft, hogy "beférjen" az árba

Kérem a Tisztelt Bp. XXI. ker. Csepeli Önkormányzatot, hogy mielőbbi határidővel készítse el 2007-től a helyzetértékelést, illetve felújítási pályázatra benyújtott költségvetések felülvizsgálatát,

D-1

azoknál a lakóépületeknél, ahol az önkormányzat támogatást adott, és annak eredményei, valamint költséghatékonysága vizsgálatára.

Javaslom a korábban elfogadott költségvetésekre, és elvégzett munkákra utólagosan megrendelni egy igazságügyi építési árszakértőtől több költségvetés felülvizsgálatát, mert vélelmezem azt, hogy azok a költségvetések is túlárzottak voltak, és ezzel kárt okoztak a tulajdonosoknak, így a CSEVAK-nak, és az Önkormányzatnak, mint lakástulajdonosnak is. Az Önkormányzat biztosítsa az ehhez szükséges forrásokat. Ha másként nem tudja, akkor a 2012-költségvetési évre áthúzódhat.

Kérem javaslatomat elfogadni, mert a kerület lakóinak az érdekét, az Önkormányzat vagyonát védi, és elfogadásával a Csepel Kapuja beruházás során hasonló visszasságok talán még megelőzhetőek.

Budapest, 2011. június 10.

Pákozdi József  
képviselő

#### 1./ Határozati javaslat

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy ahol **az Önkormányzatnak min.10% tulajdonrésze van, rendeletben szabálysértési tényállásként, bírságolási lehetőséggel,** javasolja a társasházaknak, hogy SZMSZ-eiket a törvényi rendelkezésekhez igazítsák, ( a 2010. évi CLXXVII. törvénnyel módosult a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény) mert - az önkormányzati tulajdoni hányad érintettségén túl ez veszélyeztetheti az önkormányzati és a személyi vagyont is

**Határidő:** elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: 2011.09.30

**Felelős:** Németh Szilárd polgármester  
végrehajtásra: Jegyző

*A határozat elfogadásához a képviselők ..... többségű támogató szavazata szükséges.*

#### 2./ Határozati javaslat

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati tulajdoni hányaddal egyáltalán nem rendelkező társasházakat, mely nem tesz eleget 2011. okt. 31-ig a 2010. évi CLXXVII. törvénnyel módosult a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvénynek, pályázati lehetőségekből, felújítási támogatásból 2011. 06.30-i hatállyal kizárja.

**Határidő:** elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: 2011.06.30-tól folyamatosan

**Felelős:** Németh Szilárd polgármester

Végrehajtásra: Jegyző

*A határozat elfogadásához a képviselők ..... többségű támogató szavazata szükséges*

**3./ Határozati javaslat**

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy legkésőbb 2012 márc. 31-i határidővel elkészíteti 2007-től a helyzetértékelést, illetve felújítási pályázatra benyújtott költségvetések felülvizsgálatát azoknál a lakóépületeknél, ahol az önkormányzat támogatást adott.

**Határidő:** elfogadásra: azonnal

végrehajtásra: 2012.03.31

**Felelős:** Németh Szilárd polgármester

Végrehajtásra: jegyző (számvizsgáló, könyvvizsgáló)

*A határozat elfogadásához a képviselők ..... többségű támogató szavazata szükséges.*



## Melléklet.

### 2010. évi CLXXVII. törvény

#### a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról\*\*

1. § A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tt.) 17. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. § (1) A szervezeti-működési szabályzat

a) meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület rendeltetésének megfelelően;

b) ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről

szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak

folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait.

\* A törvényt az Országgyűlés a 2010. december 23-i ülésnapján fogadta el.

\*\* A törvényt az Országgyűlés a 2010. december 23-i ülésnapján fogadta el.

31764 MAGYAR KÖZLÖNY • 2010. évi 201. szám

(2) A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészségének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok – amelyek nem lehetnek e törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak – a használat jogcímétől függetlenül a mindenkor használó részére is kötelezőek.

(3) A települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvénnyel összhangban – rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.”

2. § A Tt. 18. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. § (1) A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához

– a (3) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel – a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.

(2) Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött

tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a (3) bekezdés szerinti – határidőben meghozott – közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés – harmincnapos határidőn belül meghozott – határozattal

a) a 17. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételek fennállása esetén – a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban – megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását,

b) a lakhatás nyugalma – így a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység

megelőzése érdekében – a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat; a határozatnak

tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma tartalmozó magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés

indokolását.”

3. § A Tt. 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 biztosítékaul.”

4. § A Tt. 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

5. § A Tt. 35. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze,

azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén

az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.”

6. § A Tt. 39. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:]*

„b) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza;”

7. § A Tt. 40. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke – a 19. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – írásban köteles közölni a tulajdonostársakkal.”

M A G Y A R K Ö Z L Ö N Y • 2010. évi 201. szám 31765

8. § A Tt. 43. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[A közös képviselő vagy az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles:]*

„c) közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá a 24. §

(2) bekezdés b) pontja szerinti, külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni

a közösség ezzel kapcsolatos igényeit. Ezen igények érvényesítése iránti perben a tárgyalást – ha egyéb intézkedésre

nincs szükség – legkésőbb a keresetlevélnek a bírósághoz történő érkezésétől számított harmincadik napra

kütni. A kereset más keresettel nem kapcsolható össze, keresetváltotatásnak és szünetelésnek helye nincs.”

9. § A Tt. 43. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat. Ebben az esetben a szerződésnek tartalmaznia kell az 52. § (2) bekezdésében meghatározott társasház-kezelői tevékenység körében ellátandó feladatokat és az e tevékenység díjazása kérdésében történő megállapodást is.”

10. § A Tt. 50. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Építésügyi hatósági eljárásban – amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül – annak képviselőjére az (1) bekezdésnek megfelelően a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell.”

11. § A Tt. 51. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat;”

12. § A Tt. 51. §-a kiegészül a következő új (5) bekezdéssel:

„(5) Ha az (1) bekezdés szerinti feladatok ellátása számvizsgáló bizottság vagy a (4) bekezdésben említettek szerint felhatalmazható tulajdonostárs hiánya miatt nem biztosítható, e feladatok ellátásával – a szervezeti-működési szabályzat erről szóló rendelkezése esetén – a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő (a továbbiakban: regisztrált) személy vagy olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, amelynek van ilyen tagja vagy alkalmazottja.”

13. § A Tt. az 51. §-t követően kiegészül a következő címmel:

„III/A. Fejezet

**A GAZDASÁGI ELLENŐRZÉS SEGÍTÉSE”**

14. § A Tt. 51/A. §-a és az azt megelőző alcím helyébe a következő rendelkezés és alcím lép, valamint a Tt. a következő

51/B. §-sal egészül ki:

„A gazdasági ellenőrzést segítő személy

51/A. § (1) Ha a közösség éves pénzforgalma meghaladja a húszmillió forintot vagy az alapító okirat szerint külön

tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló

bizottság, illetőleg az ellenőrzési jogkör gyakorlója (a továbbiakban együtt: számvizsgáló bizottság)

feladatellátásának segítésére – a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített

éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére –

gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni. Gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről

szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói

képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet.

(2) Nem kötelező az (1) bekezdésben említett gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybevétele, ha:

a) az ellenőrzési feladatok ellátása az 51. § (5) bekezdés alapján biztosított,

b) a számvizsgáló bizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói

képesítéssel

rendelkező és regisztrált személy, vagy

31766 MAGYARKÖZLÖNY • 2010. évi 201. szám

c) a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói

képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy társasház-kezelői vagy ingatlankezelői szakképesítéssel rendelkezik és megfelel az e törvény 52–55. § szerinti feltételeknek.

(3) A gazdasági ellenőrzés segítésével olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, melynek tagja vagy alkalmazottja rendelkezik az (1) bekezdésben meghatározott szakképesítéssel. A gazdálkodó szervezet megbízásakor a gazdasági ellenőrzést segítő természetes személyt is meg kell nevezni.

A gazdasági ellenőrzést segítő személy jogai és kötelezettségei

51/B. § (1) A gazdasági ellenőrzést segítő személy feladata a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló

alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat – éves közgyűlés elé terjesztett – tervezetének előzetes vizsgálata és véleményezése.

(2) A gazdasági ellenőrzést segítő személy az (1) bekezdésben meghatározott feladatának elvégzése céljából betekinthez a közösség számviteli nyilvántartásaiba – ideértve a pénzforgalommal kapcsolatos iratokat is –, az azt

alátámasztó bizonylatokba, dokumentumokba, valamint a közös képviselőtől, az intézőbizottság elnökétől, tagjaitól

és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet.

(3) A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt az (1) bekezdésben említett közgyűlési

napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt kötelező meghívni. A gazdasági ellenőrzést segítő személy a véleményéről és vizsgálatának eredményéről – ideértve azt is, ha tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről, illetve más olyan tényről, amely társasházi tisztségviselő felelősségre vonását vonhatja maga után –,

írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést. A gazdasági ellenőrzést segítő személy e tájékoztatását a meghívóhoz

mellékelni kell; ennek elmulasztása esetén az e körbe tartozó napirendi pontokról hozott közgyűlési határozat érvénytelen."

15. § A Tt. 56. §-a a következő 6. és 7. ponttal egészül ki:

[56. § E törvény alkalmazásában:]

„6. *Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetve üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenység:* társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői szolgáltatás, mely a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvényben meghatározottak szerint önálló, üzletszerűen – nyereség elérése érdekében rendszeresen, gazdasági kockázatvállalás mellett – végzett gazdasági tevékenység.

7. *A közösség éves pénzforgalma:* a gazdálkodási évben, készpénzben és bankszámlán befolyt összes bevétel és kifizetett összes kiadás együttes összege."

16. § A Tt. kiegészül a következő 64/A. §-sal:

„64/A. § A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról szóló 2010. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Módtv.) által megállapított 51/A. § és 51/B. § rendelkezéseit azon közgyűlés elé terjesztett, a 2010.

évre vonatkozó, a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített elszámolás és a 2011. évi

költségvetési javaslat tekintetében is alkalmazni kell, amely közgyűlésre a meghívó vagy az írásbeli szavazásra történő felhívás a napirendek megjelölésével a Mód.tv. hatálybalépésének napjáig még nem került megküldésre."

17. § A Tt. kiegészül a következő 67. §-sal:

„67. § Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, hogy városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvénnyel összhangban – rendeletben határozhassa meg a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit."

18. § Hatályát veszti a Tt. 64/A. §-a.

19. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) kiegészül a következő 34/A. §-sal:

„34/A. § Ha a társasházakról szóló törvényben szabályozott társasházi közösköltség-tartozás, illetve a lakásszövetkezetekről szóló törvényben szabályozott költséghátralék biztosítékaul szolgáló jelzálogjog bejegyzése iránti eljárásban benyújtott okirat nem tartalmazza a személyi azonosítót, akkor azt az ingatlanügyi hatóság a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást vezető szerv megkeresése útján, hivatalból pótolja."

MAGYARKÖZLÖNY • 2010. évi 201. szám 31767

(2) Az Inytv. 91. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról szóló 2010. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban:

Mód tv.) 19. § (1) bekezdésével megállapított 34/A. §-t a Módtv. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell."

20. § (1) Ez a törvény – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 3. napon lép hatályba.

(2) A 18. § 2011. szeptember 30. napján lép hatályba.

21. § E törvény hatálybalépésével a szervezeti-működési szabályzatnak a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatára, hasznosítására vonatkozó – a módosított Tt.-vel ellentétes – rendelkezése hatályát veszti és helyébe a Tt. vonatkozó



rendelkezése lép. A szervezeti-működési szabályzat ennek megfelelő kijavítását a szervezeti-működési szabályzatnak egyéb okból első ízben történő módosítása során kell elvégezni.

*Dr. Schmitt Pál s. k.,*  
köztársasági elnök

*Dr. Kövér László s. k.,*  
az Országgyűlés elnöke

<b>Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata</b>		<b>Polgármesteri Hivatal JEGYZŐ</b>
<b>1211 Budapest XXI. Szent Imre tér 10.</b>		
✉ 1751 Bp., Pf. 85. E-mail:	☎ (1)-277-5172 Fax: (1)-276-4768	Honlap: <a href="http://www.csepel.hu">www.csepel.hu</a> Portál: <a href="http://www.budapest21.hu">www.budapest21.hu</a>

### *Jegyzői észrevétel*

Pákozdi József képviselő úr Önálló képviselői indítványára, melynek címe: „Javaslat **Társasházak SZMSZ-ének törvényességi felülvizsgálatára**, ahol az önkormányzatnak min. 10 % tulajdonrészrel rendelkezik”

1990. évi LXV tv. 16. § (1)

A képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá törvény felhatalmazása alapján annak végrehajtására önkormányzati rendeletet alkot.

1999. évi LXIX. tv. 1. § (1)

Szabálysértés az a jogellenes tevékenységben, vagy mulasztásban megnyilvánuló cselekmény, amelyet törvény, kormányrendelet, vagy önkormányzati rendelet szabálysértésnek nyilvánít és amelynek elkövetőit az e törvényben meghatározott joghátrány fenyeget.

1959. évi IV. tv. 149. §

A társasház tulajdon

A társasház tulajdon létesítéséhez a tulajdonostársak alapító okiratba foglalt megállapodása és a társasház tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A tulajdonközösség sajátos formája az egyéni önálló és a közös tulajdon komplex egysége. Mindegyik tulajdonostárs a külön tulajdonával és a közös tulajdonban álló illetőségével csak egyszerre, együttesen rendelkezhet.

Az alapító okirat tartalmát a tulajdonostársak állapítják meg.

Az alapító okirat jogügyleti természetű, de nem szerződés, hanem tulajdon viszonyokat rendező státuszaktus. A felek közötti tulajdoni arányukat, a privátautonómiát rögzíti.

2003. évi CXXXIII. tv. 13. §

A társasház szervezeti-működési szabályzat tartalmáról

14. §

Szervezeti-működési szabályzat elfogadására vonatkozó általános rendelkezések

15. § A közösség - a 14. §-ban meghatározottak szerint – a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

1. sz. határozati javaslat:

Álláspontom szerint a közös képviselő szabálysértési bírsággal nem szankcionálható még önkormányzati rendelettel sem, mert felelősségének szabályait a Ptk. valamint adott esetben a Btk. hatálya alá tartozhat és kellően szabályozott. Az 1. számú határozati javaslatot – jelen formájában – jogilag aggályosnak tartom, a testületnek elfogadásra nem ajánlom.

Külső szervezetnek személynek beavatkozási joga nincs, az alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat kívülről (külső szervek részéről) nem módosítható, az érintettek figyelmét lehet csak felhívni a jogszabály módosításban rejlő lehetőségre. A jogszabályváltozásra vonatkozó figyelemfelhívás kiküldésének képviselő-testület általi elrendelésre jogszerű, azonban a módosítás elmaradása nem szankcionálható az önkormányzat által. A szövegnek tartalmaznia kellene a módosításban rejlő pozitívumokra vonatkozó utalást. Javaslom a képviselő úr fogalmazza meg és terjessze jóváhagyásra a testület elé a felhívás szövegét. A szervezeti-működési szabályzat módosítására vonatkozó rendelkezés, mely szerint a közösség bármikor módosíthatja a szabályzatot is kizárja a közös képviselő előterjesztő által javasolt módon történő szankcionálásának lehetőségét.

## 2. sz. határozati javaslat:

Jogszabály kötelezi a társasházakat a szervezeti-működési szabályzat módosítására, azért, hogy a jogszabályváltozásból adódó módosító szabályokat vezessék át a szervezeti-működési szabályzatokon, azonban annak időbeli hatályát nem írja elő, ezért a módosítás a jövőbeli önkormányzati pályázaton történő részvétel feltételeként történő előírása aggályosnak tűnik. Az erre történő önkormányzati kötelezés magában rejti egy olyan kifogás lehetőségét, amelyre - kizárás esetén – hivatkozhat az érintett, mint negatív diszkriminációra. Ezen túlmenően a döntés megkérdőjelezi a közösség önálló elhatározásán alapuló szervezeti-működési szabályzat tartalom meghatározására vonatkozó rendelkezési jogát. Ez is azt erősíti, hogy az érintettek figyelmét felhívni lehet csak a jogszabály módosításban rejlő lehetőségre.

## 3. sz. határozati javaslat:

Jelenlegi ismereteim alapján a CSEVAK Zrt. pályázati ügyekkel foglalkozó munkatársai teljes felelősséggel látják el az azokkal kapcsolatos feladatokat és eljárásuk során maximálisan az önkormányzat érdekeit képviselik, továbbá értékelik a pályázatok tartalmát és ahol szükséges az érintettek figyelmét az intézkedésre felhívják.

Valamennyi határozati javaslattal összefüggésben jelzem, hogy a határozatok végrehajtó részében a jegyzőre vonatkozó javaslat, a feladat jellegéből adódóan is (pályázatot a jegyző társasházaknak nem ír ki, nem bírál el és nem bonyolít), hatásköri szempontok alapján is (a jegyző hatáskörébe tartozó feladatot törvény, vagy végrehajtására vonatkozó kormányrendelet írhat elő, a jegyző részére testület hatáskört nem állapíthat meg), továbbá az önkormányzati feladat megosztás szempontjából is aggályos (vagyonkezelési feladatokat a vagyonkezelő szervezet lát el).

B u d a p e s t, 2011. június 23.

  
*Dr. Széles Gábor*

