



**TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE**

**Jogszabály
módosítások és
megoldások
2014-ben**

**Előadó: dr Bék Ágnes
az egyesület elnöke**



**TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE**

1. Gáz

Gáz csatlakozó vezetékek

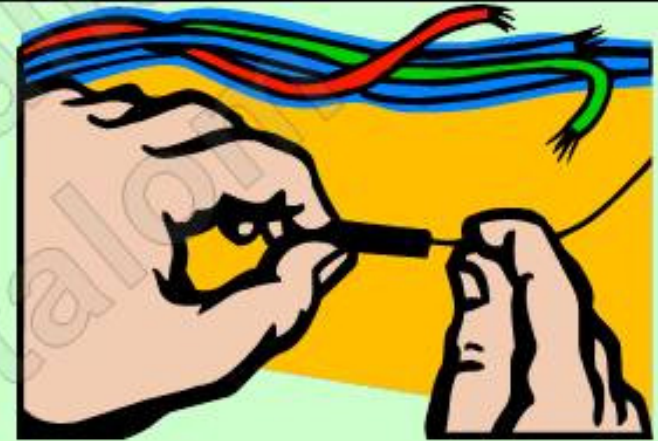
19/2012. (VII. 20.) NGM rendeletet

Módosította az 51/2013. (XI. 18.)





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE



A **csatlakozóvezeték** műszaki-biztonsági felülvizsgálatát az üzembe helyezés, vagy a 2012. szeptember 1-jét megelőzően üzembe helyezett csatlakozóvezeték esetében az első műszaki-biztonsági felülvizsgálat évét **követő 10. évben és ezt követően 10 évente kell elvégeztetni az ingatlan tulajdonos.**



TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE



Vizsgálatot a **Szolgáltató egy éven belül**

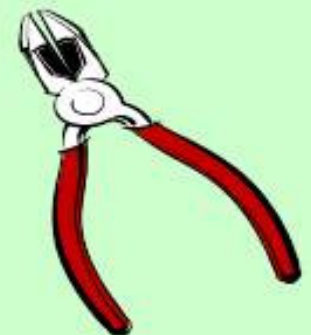
köteles elvégezni,

a hibákat a jegyzőkönyv kiállítását követő

egy éven belül az ingatlan

tulajdonosának kell

kijavítani





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE



Bejelentési kötelezettség

2005. november 1-je előtt jogerőre emelkedett
használatbavételi engedéllyel rendelkező **társasház**

2015. október 31-ig

**köteles megrendelni a csatlakozóvezeték műszaki-
biztonsági felülvizsgálatát.**

**Ha 10 évnél nem régebbi jegyzőkönyvvel igazolja a
felülvizsgálat elvégzésének tényét, nem köteles a
munkát a fenti határidőig megrendelni és újból
felülvizsgáltatni**



TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

2008. évi XL. törvény a földgázellátásról

89. § (6) A csatlakozóvezeték és a felhasználói berendezés **üzemképes és biztonságos állapotban tartására az ingatlan tulajdonosa köteles.**

- köteles gondoskodni azok rendszeres karbantartásáról, javításáról és szükség szerinti cseréjéről





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

A fogyasztói **főelzáró karbantartása és javítása**, valamint egyetemes szolgáltatásra jogosult felhasználók tekintetében - igénybejelentés esetében - **a csatlakozóvezeték és a felhasználói berendezés műszaki-biztonsági felülvizsgálata a földgázelosztó kötelessége, saját költségén.**





**TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE**

11/2013. (III. 21.) NGM rendelet

a gáz csatlakozóvezetékekre, a felhasználói berendezésekre, a telephelyi vezetékekre vonatkozó műszaki biztonsági előírásokról és az ezekkel összefüggő hatósági feladatokról

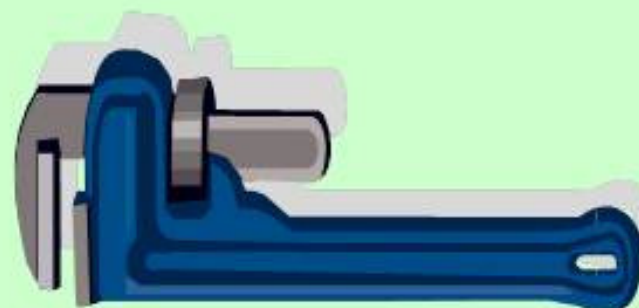
8. § (1) A felhasználó köteles az e rendelet hatálya alá tartozó berendezést, technológiát rendeltetésszerű állapotban tartani, rendeltetésszerűen üzemeltetni,



TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

továbbá:

a szükséges ellenőrzéseket és karbantartásokat a gyártói előírások alapján rendszeresen elvégeztetni, a műszaki biztonsági előírásokat betartatni, valamint a Hatóság, a földgázelosztó ellenőrzése során az ellenőrzés feltételeit biztosítani.





**TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE**

Vízgazdálkodás

A 2011. évi CCIX. törvény végrehajtásáról szóló **58/2013. (II.27.) Korm.** rendelet 62. § (4) és (5) bekezdése alkalmazható:

A (4) bekezdés szerint főóra és mellékórák közötti különbözetet a bekötési vízmérő szerinti felhasználó köteles fizetni.





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Vízgazdálkodás

„(5) A (4) bekezdés nem vonatkozik arra az esetre, ahol a bekötési vízmérő mellett az elkülönített vízhasználatok kizárólag hitelesített vízmérőkkel rendelkeznek.”





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Víziközmű és vízdíj

2011. évi CCIX. törvény 52. §:

Közműves ivóvízellátás esetében az elszámolás a bekötési vízmérő mérési adatain alapul.

(2) A bekötési vízmérő és a mellékmérők mérési különbözeteként megállapított vízfogyasztás utáni vízi-közmű szolgáltatási díjat a bekötési vízmérő szerinti felhasználó fizeti meg a vízi-közmű szolgáltatónak.



TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Vízdíj fizetés ÚJ!!!!



Új (2a) bekezdés:

Az (1) és (2) bekezdéstől eltérően a víziközmű szolgáltatási díj elszámolásának alapja a mellékmérőkön mért fogyasztás, ha

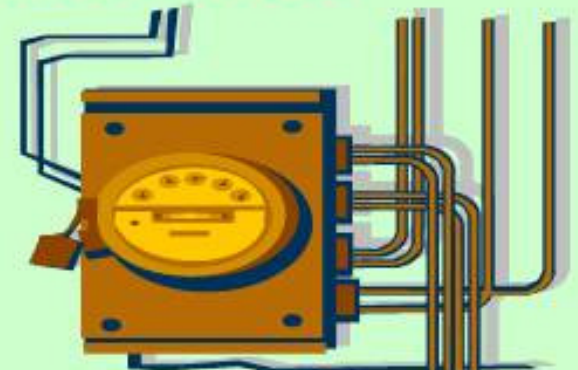
- a bekötési vízmérő mellett az elkülönített vízhasználók elkülönített vízhasználási helye és más vízvételi helyek kizárólag **hiteles, plombával vagy záró bélyeggel ellátott mellékvízmérőkkel** és hatályos mellékszolgáltatási **szerződéssel** rendelkeznek, és



TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Vízdíj fizetés II. továbbá:

- a mellékmérőkön és a bekötési vízmérőn mért fogyasztási adatok, valamint a **helyszíni ellenőrzés** alapján a csatlakozó hálózati szakaszon **a karbantartás elmaradására visszavezethető vízveszteség** vagy az **elszámolatlan vízvétel** lehetősége **kizárható.**





**TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE**

Vízdíj fizetés III.

Az ellenőrzést mindenkinek kötelező biztosítani.

Az 58. § szerint postai úton, második felszólításnál már népegészségügyi intézetet is értesíteni kell.





**TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE**

Eszközkezelő ingatlan vásárlása

**Az Nemzeti Eszközkezelő eljárásról szóló
törvény: 2011. évi CLXX. Törvény
Zrt. formában működik.**



A lakóingatlant a Nemzeti Eszközkezelő abban az állapotban veszi át az eladótól, és adja bérbe, amelyben az az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában van.



TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Nemzeti Eszközkezelő Zrt. II.

Az állam a lakóingatlan tulajdonjogát a **hatósági árverési vétel hatályával** szerzi meg.





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Nemzeti Eszközkezelő Zrt. III.

Teherként csak a következő jogok
maradhatnak fenn:

- a) a telki szolgáalom,
- b) a közérdekű használati jog,
- c) az ingatlan-nyilvántartásba
bejegyzett haszonélvezeti jog,





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Nemzeti Eszközkezelő Zrt. IV.

Ki fizeti a közös költséget?

- **a bérlőt terhelik** az ingatlan használatával kapcsolatos közüzemi költségek, valamint **társasházi lakás** esetében a közös költség fizetése,
- **bérleti szerződést felmondhatják**





**TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE**

Nemzeti Eszközkezelő Zrt. V. FONTOS!!

- nem fizeti ki a vételkor fennálló közös költség tartozást**
- továbbra is a volt tulajdonossal szemben kell eljárás indítani pl. fizetési meghagyást vagy végrehajtást**





**TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE**

**Törvényességi felügyelet,
Rezsi csökkentés
Társasházi és lakásszövetkezeti
feladatok**





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Törvényességi felügyelet ÚJ!!!!

2014. XI. törvénnyel módosították

A társasház szerveinek, e szervek működésének és a közösség ügyintézésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. Ha a működés törvényességi másként nem biztosítható, a jegyző a bírósághoz fordulhat.





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Törvényességi felügyelet ÚJ!!!

- alapító okirata, SZMSZ-e és azok módosításai megfelelnek-e a jogszabályoknak
- Működése, ügyintézése, közgyűlési határozatai megfelelnek-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és az SZMSZ-nek
- Működése, ügyintézése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Intézkedési lehetősége Jegyzőnek

Bíróság a jegyző keresete alapján:

- Megsemmisítheti a közgyűlés (2) bek. B) pontjába ütköző határozatát és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el
- a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívja a közgyűlést vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosítja fel





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Jegyző intézkedése II.

A törvény kiegészítette a 42. § (1) bekezdését:

Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző a 27/A. § (4) bekezdése szerinti keresetében kérte, a kereseteket bíróság a perek egyesítésével bírálja el.





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Új SZANKCIÓ!!!!

Ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselőre vagy az IB jogsértő magatartása miatt nem biztosítható, a **BÍRÓSÁG 100.000 Ft-tól – 5 millió Ft-ig** terjedő bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt vagy az IB-t.

A kiszabott bírság megfizetésében a társasházat helytállási kötelezettség **NEM TERHELI!!!**





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Társasházi törvény új 43/A. §

(1) A közös képviselő vagy az intézőbizottság –
többletdíjazás felszámítása nélkül – a
rezsicsökkentések végrehajtásához
kapcsolódóan tájékoztatja a tulajdonostársakat:





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Három féle feladat van:

1. Havonta:

A közös tulajdont érintő és a külön tulajdonban nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjainál az adott havi számlában kimutatott rezsicsökkentés alapján megállapított megtakarítás összegét szolgáltatónként





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

2. Évente, február 15-ig

-közszolgáltatási területeken történt bevezetésétől
keletkezett megtakarítást - költségnem szerinti
bontásban - évenként összesítve
-tulajdonostárs külön tulajdonú lakása és a nem
lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében

? Mit kell ez alatt érteni?





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Hogyan? SZMSZ-ben meghatározottak szerint:

- lehet tulajdoni hányad, vagy négyzetméter,
- lehet albetenként (pl. szemétdíj)
- lehet a lakásban lakó személyek száma szerint egy egység (pl. víz- és csatorna)





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Ennek alapján kell kiszámítani, hogy egy egységre milyen megtakarítás jut!

Eltérő álláspontok is vannak: minden albetétre vonatkozóan értelmezik a kiírási kötelezettséget?!? Elég-e kitenni az irodában? Hogyan lehet ezt megvalósítani? Egyéneenként bedobni a postaládába?





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE



**3. feladat: az éves beszámoló
kiegészítése a 48. § (1) bekezdés g)
pontja alapján legkésőbb május 31-ig:**

**A rezsicsökkentések eredményeként
jelentkező megtakarítások összegét ki kell
mutatni!**



**TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE**

Beszámoló közgyűlésen

**Tájékoztatást kell vizsont adni
költségnemenként és
tulajdonostársanként legkésőbb**

2014. május 31-ig

**a közös költség megosztásának az
SZMSZ-ben megállapított szabálya
szerinti bontásban!**





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Hirdetmény kihelyezése

- legalább **45 nap** időtartamra kifüggesztve mellékletben meghatározott formában és tartalommal
- **írásban**
- **figyelemfelkeltő** és
- a fogyasztók által **jól látható módon**





Szét kell-e bontani a lakó és üzleti albetéteket?

Meg kell nézni a számlát, hogy a szolgáltató tett-e különbséget az albetétek között?

-Ha igen, akkor adott a megosztás és az a hirdetményben jelölhető

-Ha nincs megkülönböztetés, akkor a rezsicsökkentést a társasház egésze kapta, tehát egységesen minden albetéti tulajdonost megillet





Milyen időpontot írjunk az elszámolási időszakhoz a hirdetményen?

- ami az adott számlán szerepel
- éves adatnál az egyszeres könyvvitelt alkalmazók a 2013-ban kifizetett számlákat vegyék csak figyelembe





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

**Milyen időpontot írjunk az
elszámolási időszakhoz a
hirdetményen?**



- kettős könyvvitellel dolgozóknak a januárban kifizetett, de előző évre vonatkozó számlát is figyelembe kell venniük
- lehetőség szerint az éves adathalmaz egyezzen meg a beszámoló adataival



TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Hogyan tegyük ki a hirdetményt?

A Fogyasztóvédelmi Hatóság honlapjáról
letölthető egy „sűrített”
formula, amellyel egy oldalon
több szolgáltatót tudunk
A/4-es hirdetményen
elhelyezni.

NE ÍGY!!!





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Mi a szankció?

A fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvényt módosították és **fogyasztóvédelmi rendelkezésként állapították meg:**

A fogyasztóvédelmi hatóság eljárására az Fgytv-t kell alkalmazni azzal, hogy

a közös képviselő vagy az intézőbizottság tagja az Fgytv.

alkalmazásában **vállalkozásnak minősül akkor is**





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Szankció II.

Ha a **fogyasztóvédelmi hatóság** eljárása során **megállapítja** az (1) bekezdésben foglaltak **megsértését**, a kiszabott fogyasztóvédelmi bírság **megfizetésére a közös képviselő** vagy az **intézőbizottság köteles**, a **társasházat helytállási kötelezettség nem terheli**.

A bírság megfizetéséért az intézőbizottság tagjainak felelőssége egyetemleges.





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

1997. évi CLV. Törvény Fogasztóvédelemről

47/C. § (1) A bírság összege 15 ezer forinttól

-az a) pont hatálya alá nem tartozó vállalkozás esetében

500 ezer forintig,a fogyasztók széles körének
jelentős vagyoni hátrányt okozó jogsértés esetén a

vállalkozás éves nettó árbevételének 5%-áig, terjedhet.

Az még nem ismert, hogy a társasházaknál,

lakásszövetkezeteknél hogyan

tudnának nettó árbevételét számítani,

de az 500.000 Ft is elég ijesztő!





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Szankció III.

Társasházi törvény 48. § (2) bekezdése módosul:

(2) Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő vagy az intézőbizottság tárgyévi tevékenységét jóváhagyja.

DE:





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Szankció IV.

A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről és a fogyasztóvédelmi hatóság 43/A. § (5) bekezdése szerint eljárásáról való lemondást.



Mit jelenthet ez??



**TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE**

Társasházi törvény 1. melléklete:

Hirdetmény – ÚJ FEJLÉC!!!

A közös tulajdonban álló épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díja, valamint a külön tulajdonban álló épületrészeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díja vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításáról



TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Kell-e számításokat végezni?

Lehetőleg mindenki ragaszkodjon a számlán feltüntetett adatokhoz! **Ne számolja át!**

A legtöbb probléma az éves adatok kitétele és a beszámoló közgyűlésre elkészített adatok közötti eltérés miatt lehet:



- Minden eltérést meg kell indokolni (pl. időszak eltérése vagy részszámlák és elszámoló számla közötti különbség stb.)



TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

PROBLÉMÁK

- hirdető táblák hiánya, illetve nagysága
- elhelyezési problémák – nincs lépcsőház
- üdülő társasházak „holt szezonja”
- 45 napig történő „fenntartás”, pótlás
- bírságolás elkerülése érdekében megoldások
- hangulatkeltés – közös költség csökkentésre várakozás





TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Mi a teendő?



Végre kell hajtani a törvényt!

Fel kell készülni az éves beszámolóra:

-Minden rezsiköltségnél az év végi adatok alapján vezetni kell a megtakarítást

-Ki kell mutatni, hogy mennyi többlet maradt a háznál és albetétekre is le kell bontani

Javaslatot kell tenni a felhasználásra:

▪Csökkentésre javasolni a közös költséget

▪Közös terület felújítása pl. lépcsőház festés



TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Közös költség megváltoztatásához közgyűlési határozat szükséges!

- Rezsicsökkentés miatt sem lehetséges közgyűlési határozat nélkül
- Év közbeni változások csak a beszámoló közgyűlésen érvényesíthetők, vagy emiatt összehívott közgyűlésen
- évenként beszámoló közgyűlésen dönthetnek emelésről, vagy csökkentésről





**TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE**

Hatályba lépés:

**A fogyasztóvédelemről szóló törvény
módosítása, valamint**

a társasházak törvényességi ellenőrzése

2014. február 1.,

a módosítása 2014. február 18-tól

a többi rendelkezés

2013. december 31.





Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény módosítása

23. § (3) bekezdés módosul:

(3) Az igazgatóság az alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek

a) a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről

b) az igazgatóság tevékenységéről és



TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETE

Lakásszövetkezetek II.

c) A **rezsicsökkentések eredményeként** jelentkező megtakarítások összegéről költségnemenként a lakásszövetkezet tekintetében, **valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként** a fenntartási költség megosztásának az alapszabály szerinti bontásában





**TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK
ORSZÁGOS EGYESÜLETE**

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET

Szerzői jog által
védelem tartalom