



**Országgyűlési képviselő**

Iromány száma: **H/18344.**

Benyújtás dátuma: **2017-11-10 09:24**

Parlex azonosító: **4JTZ6SMM0002**

Címzett: **Kövér László, az Országgyűlés elnöke**

Tárgy: **Határozati javaslat benyújtása**

Benyújtó: **Kész Zoltán (független)**

Határozati javaslat címe: **A társasházi és lakásszövetkezeti lakók megsegítéséről**

Az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény 28. §-ának (4) bekezdése alapján „**A társasházi és lakásszövetkezeti lakók megsegítéséről**” címmel a mellékelt határozati javaslatot kívánom benyújtani.

**...../2017. (.....) OGY határozat**

**A társasházi és lakásszövetkezeti lakók megsegítéséről**

1. Az Országgyűlés kifejezi elkötelezettségét az iránt, hogy a Magyarországon társasházakban, illetve lakásszövetkezetek által fenntartott lakóépületekben élő több millió ember élethelyzete számukra idegen emberek, nevezetesen lakótársaik felróható magatartása okán a jövőben ne nehezülhessen el, jelenlegi helyzetük megoldása pedig egyszerűbbé, számottevően gyorsabbá váljon.
2. Az Országgyűlés megállapítja, hogy az 1. pontban foglalt célok megvalósítása elsősorban az 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról, a 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról és a 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről, továbbá a kapcsolódó jogszabályok módosításával érhető el.
3. Az Országgyűlés felkéri a Kormányt, hogy haladéktalanul tegyen intézkedéseket, nyújtson be törvényjavaslatot annak érdekében, hogy fenti célok mihamarabb megvalósításra kerülhessenek.
4. Jelen országgyűlési határozat a kihirdetését követő napon lép hatályba.

## Általános indokolás

Számtalan társasház és lakásszövetkezet, illetve azok lakói küzdenek olyan problémákkal, amelyek abból erednek, hogy egyes lakók nem tesznek eleget a közös költség, illetve a közüzemi díjak megfizetésére vonatkozó alapvető kötelezettségeiknek.

A közüzemi szolgáltatók jellemzően a társasházakkal, illetve a lakásszövetkezetekkel állnak szerződéses jogviszonyban, így a fizetési kötelezettség is e jogi személyeket terheli. Ez a gyakorlat azt eredményezi, hogy a nem fizető lakókra eső költséghányadokat a fizetési kötelezettségüknek eleget tevő lakók kénytelenek megfizetni annak érdekében, hogy az egész társasház ne maradjon közüzemi szolgáltatás nélkül.

A tartozások behajtása sok esetben a végrehajtási eljárások nehézkessége, lassú mivolta miatt sem lehetséges.

A helyzetet tovább nehezíti, hogy még a végrehajtási eljárás során is lehetősége van a tulajdonosnak például bérbe adni az ingatlant, és a jelenlegi jogszabályi környezetben nem biztosított, hogy az adós tulajdonos az abból származó bevételt a tartozás rendezésére fordítja.

Erre egyfajta megoldás lehet, hogy a végrehajtási eljárás megindítását követően a végrehajtó zár alá veszi az ingatlant, és amennyiben abban nem a végrehajtást elszenvedő tulajdonos lakik, úgy csak a végrehajtó jóváhagyásával lehet bérleti szerződést kötni, és a bérleti díj a tartozásra kerül elszámolásra.

Egyfajta biztosítékot nyújthat a lakók részére továbbá, hogy amennyiben társasházi vagy lakásszövetkezet által fenntartott lakóépületben lévő lakást tulajdonosa értékesíteni kívánja, úgy az adásvételi szerződésnek legyen érvényességi kelleke az ún. „nullás igazolás”, amelynek hiányában a tulajdonosváltás ne legyen bejegyeztethető az ingatlan-nyilvántartásba.

Lakásszövetkezetek esetén további problémát jelent a lakók számára, hogy a rendezetlen jogi státuszú (cégnyilvántartásba be nem jegyzett) lakásszövetkezetek működése ellehetetlenül, a jogszerű működés megteremtése, a jogi helyzet rendezése pedig rendkívüli költségvonzattal jár a lakók számára. Ezen probléma orvoslását nagyban elősegítené a kapcsolódó illetékek, eljárási díjak elengedése, vagyis a vonatkozó eljárások költségmentessé tétele.

Ugyancsak a lakásszövetkezetekkel kapcsolatos probléma, hogy a lakásszövetkezeti tisztségviselőkkel szemben, illetve a lakásszövetkezetek gazdasági ellenőrzését illetően nem érvényesülnek azonos követelmények, mint a társasházak esetében.

A társasházak, illetve a lakásszövetkezetek által fenntartott lakóépületek alkotta lakótelepek, valamint azok lakossága eladósodottságának felszámolása, jövőbeli eladósodásának megelőzése érdekében a határozati javaslatban foglalt intézkedések elengedhetetlenek.