



Országgyűlési képviselő

Iromány száma: **K/5381.**

Benyújtás dátuma: **2019-03-19 15:44**

Parlex azonosító: **125NVIPF0001**

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

Benyújtó: **Hajdu László (DK)**

**Tisztelt Elnök Úr!**

Az Alaptörvény 7. cikk (1)-(2) bekezdése, valamint az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény 42. § (8) bekezdése alapján írásbeli választ igénylő kérdést kívánok benyújtani

Az írásbeli választ igénylő kérdés címzettje: **Dr. Trócsányi László, igazságügyi miniszter**

Az írásbeli választ igénylő kérdés címe: **"Segítik-e a társasházban élő lakók érdekeinek érvényesülését?"**

Tisztelt Miniszter Úr!

Számos kérdés érkezett hozzám választókerületemben a társasházi szabályozás kapcsán. Ezekkel kapcsolatban kérem miniszter úr tájékoztatását.

A hitel- és kölcsönszerződések megkötésére vonatkozóan nem szerepelnek különös rendelkezések a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben. Kétségtelen, hogy a nagy összegű kölcsön felvétele nemcsak a társasház gazdálkodását szoríthatja hosszú távon szűk keretek közé, hanem a közös költségek viselésén keresztül minden tulajdonostársra személy szerint is nagy terheket róhat, és hosszú távon nehezen kalkulálható kockázatokat rejthet. A Tht. 38. § (3) bekezdése csak a rendes gazdálkodás körén meghaladó kiadások tekintetében követel meg egyhangúságot. A Tht. 56. § 2. pont és 3. pontjára figyelemmel biztosan nem tartozik ebbe a körbe például a felújítás (ideértve a korszerűsítést is) finanszírozására felvett kölcsön bármekkora is annak összege. A hitel- és kölcsönszerződések megkötésének társasházi jóváhagyására vonatkozó részletes törvényi szabályok megteremtése, és az ellenőrzés erősítése azonban nagyon indokolt lenne.

A kölcsönt felhasználása során is indokolt lenne néhány, pontosan meghatározott aktus meghozatalát vagy jóváhagyását (pl: a konkrét hitel- és kölcsönszerződés jóváhagyása, a kölcsönösszeg lehívásához való hozzájárulás) más szerv (számvizsgáló bizottság, közgyűlés) felelősségi körébe helyezni, és kölcsönfelvétel esetén intenzívebb ellenőrzést előírni.

Az szintén a lakók érdekeit védené, ha a közgyűlésekről hangfelvétel készülné. Egy ilyen speciális adatkezelési felhatalmazás törvényi megteremtése indokolt lehet figyelemmel arra, hogy a társasházak működésével összefüggő jogviták megelőzése és gyors lezárása fontos közügy, amit a

közgyűlésen történtek hitelt érdemlő dokumentálása nagyban elősegíthet.

Szintén indokolt lenne, hogy a közgyűlési döntés esetén ellenőrizhető legyen a meghívó kézbesítésének megtörténte. A közgyűlési meghívóra vonatkozó rendelkezések kibővítése garanciális szempontból indokolt lehet. A társasházon belüli levelezés postán keresztül történő lebonyolításának törvényi előírása azonban túlságosan költséges és körülményes megoldás lenne, ezért más megoldásra van szükség.

További intézkedések is segítheti a közgyűlés szabályosságának ellenőrzését, például az alábbi intézkedésekkel: a jegyzőkönyvvel együtt lakóközösség számára nyilvánossá lehetne tenni a jelenléti ívet is (a tulajdoni hányaddal feltüntetve); egyértelműen lehetővé kell tenni, hogy a tulajdonostárs megtekinthesse a meghatalmazásokat; meghatározott kiemelt súlyú ügyekben (például nagy összegű hitelfelvétel) név szerinti szavazást lehetne előírni.

Kétségtelenül teljesen abszurd a megismételt közgyűlés szabályozása is, ami mindenképpen módosításra szorul. 2009-ig a szabályozás ésszerűbb volt annyiban, hogy a közgyűlés napjára nem volt összehívható a megismételt közgyűlés. A szabály célja érthető: a követelmény az lenne, hogy legalább a tulajdoni hányad többsége képviseltesse magát a közgyűlésen, azonban egy ponton túl akkor is döntést kell hozni, ha a lakótársak többsége egyáltalán nem hajlandó megjelenni. E két ellentétes szempontot kell kiegyensúlyozni, amire az aznapra kitűzött, megismételt közgyűlésről szóló szabály nyilvánvalóan alkalmatlan. Kérdés, hogy az eredeti szöveggel legyen-e visszaállítva a szabályozás, vagy valamilyen alternatív megoldás kerüljön bele a Tht-ba.

A fentiek alapján kérdezem a miniszter urat, hogy tervezi-e a kormány társasházi törvény módosítását, annak érdekében, hogy erősebb garanciák szolgálják a lakók érdekeit, különösen a nagy összegű hitelfelvetelek és a közgyűlések szabályozásának garanciái területén?

Várom megtisztelő válaszát.

Budapest, 2019. március 19.

Hajdu László

Demokratikus Koalíció