

Azonosító	A bejelentés tartalmi kivonata	Státusz	Vizsgálat eredménye
1447699	<p>Bejelentő azt kifogásolja, hogy lakásszövetkezeti ingatlan tulajdonosként, a közös költséget nem fizető tulajdonostársakkal szemben nem tudnak fellépni. Álláspontja szerint a társasházakra vonatkozó szabályozás sokkal hatékonyabb eljárást tesz lehetővé.</p>	lezárt	<p>Az ügyben eljárásra jogosult Pénzügyminisztérium a közérdekű bejelentésben foglaltakat megvizsgálta. Megírta, hogy a többlakásos épületek működésének biztosítására a hatályos jogrendszerünkben három szervezeti megoldás áll rendelkezésre, az osztatlan közös tulajdon, a társasház, valamint a lakásszövetkezet. A társasház és a lakásszövetkezet a többlakásos épületek szervezett formái, azonban a két struktúra működése alapjaiban jelentős eltéréseket mutat. Ez a két szervezet eltérő jogalanyiságából is adódik, ugyanis míg a társasház jogalanyiséga korlátozott, csak az épület fenntartásával és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézésére terjed ki, addig a lakásszövetkezet egy jogi személyiséggel rendelkező, a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. Gazdálkodás tekintetében a társasház és a lakásszövetkezet bevételeinek jelentős része egyaránt elsősorban a tulajdonostársak/tagok befizetéseiből adódik, így a nem-fizetők a szervezet fenntartását, működését veszélyeztetik. A tulajdonosok fizetési képessége, illetve hajlandósága miatt a közös (fenntartási) költség nem teljesítése egyaránt feladatot jelent mindkét működési forma részére. A fizetési hátralékok kezelése a társasházban és a lakásszövetkezetben is azonos módon történik, a hátralékos felszólítása a teljesítésre, melynek eredménytelensége esetén intézkedés a fizetési meghagyás kibocsátása [a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lszt.) 4. § (2) bekezdés i) pontja, 43. § (4) bekezdése], illetve - legalább háromhavi elmaradás esetén - a jelzálogjog bejegyzése iránt (Lszt. 47. § (1) bekezdése). A kintlévőségekkel kapcsolatos igényérvényesítés a közgyűlés, illetve az alapító okirat/alapszabály felhatalmazása alapján a közös képviselő/igazgatóság feladata. A hátralékosokkal szemben az egyes tulajdonosoknak/tagoknak sem önhatalmúlag, sem jogi keretek között nincs jogérvényesítési lehetősége. Az előzőekre tekintettel az egyes tulajdonosoknak/tagoknak elegendő arról információval rendelkezniük, hogy a szervezetnek összességében mennyi követelése áll fenn a tagokkal vagy nem tag tulajdonosokkal, illetve egyéb szolgáltatókkal szemben, a hátralékosok személyének nyilvánosságra hozása adatvédelmi szempontból is aggályos lehet. Az előzőekre tekintettel az Lszt. szabályozását a hatályos jogrendszerbe illeszkedőnek tartja a Pénzügyminisztérium.</p>