

Tájékoztató

Tisztelt Lakástulajdonos!

Egy panelházban - jelen esetben a Lakásszövetkezetünkben - a lakás mindenkor tulajdonosa mindössze az Albetétesi okiratban bejegyzettek szerinti lakásterületet tulajdonolja, valamint az ott meghatározottak szerint használhatja a közös területeket. Az épület vasbeton szerkezete, falai, gépészeti és műszaki berendezései (víz, csatorna, gáz, a lakáson kívüli elektromos hálózat, szellőzőrendszer, szemetelő helyiségek, közös területek, lépcsőházak, azok világítási rendszerei, pincék, stb) a Lakásszövetkezet tulajdonát képezik, azok megbontására, eltávolítására, hozzáférhetetlenné tételére, egyedi átalakítására a lakás tulajdonosainak semminemű jogosultsága nincs!

Az épület cellaszerkezetű konstrukciója szükségessé tette szögmerevséget növelő falelemek beépítését, ezek eltávolítására senki – sem a Lakásszövetkezet, sem a lakástulajdonos – nem jogosult. Bármilyen vékonyfalú válaszfal eltávolítása, teherhordó falakon nagyméretű nyílás (ajtó, átadóablak, stb) létesítése olyan épületszilárdsági problémát okozhat, mely a lakóközösség és az épület számára végzetes lehet.

A lakások berendezését a tulajdonosok lakáson (és az észszerűség határán) belül tetszés szerint végezhetik (tapétázás, csempézés, burkolás, nyílászárók, szaniterek, padlószőnyeg vagy parketta cseréje, beépített szekrények és gardróbok megszüntetése, átalakítása, fali furatok készítése rögzítési célból, stb), azonban ebbe a lehetőségbe falak eltávolítása, áthelyezése, a Szövetkezet tulajdonát képező épületgépészeti berendezések átalakítása és bonthatatlan falakkal eltakarása nem tartozik bele. A közműaknak nem a lakás részei, azok könnyű hozzáférhetőségét és szerelhetőségét a tulajdonosnak szükség esetén biztosítani kell.

Tájékoztatjuk Önöket, hogy az engedély nélküli lépcsőházi ajtóbeépítések a jelenleg hatályos szabályok alapján jogellenes tevékenységnek minősülnek. A Szövetkezeti törvény rendelkezik arról, hogy a Szövetkezet feladata a közös vagyon védelme, karbantartása, megőrzése és jó gazda módján való kezelése. A jogosulatlanul elsajátított közös tulajdonú részek kiesnek a közösség hatásköréből, ennek egyedüli megoldása az eredeti állapot Albetétesítési okirat, Alapszabály, ill. a Földhivatali bejegyzés szerinti kötelező érvényű visszaállítása.

Beépítésnek minősülnek elsősorban a falazással kivitelezett folyosólezárások, másodsorban az egyéb – átláthatatlan módon kivitelezett – lezárások akkor is, amennyiben bizonyos mértékig a folyosó légtérrel kapcsolatban maradnak. Az elsősorban biztonsági célokat szolgáló fémrácsok létesítését elfogadhatónak tartjuk, amennyiben azon belül a tűzrendészeti, vagyonvédelmi és esztétikai követelmények teljesülnek.

Bár építészeti szempontból értelmetlennek tűnik a minden egyes lakáshoz tartozó – beépítésre csábító – folyosórész, azonban a lakóház tervezésekor ennek szükségességét indokolták az akkori szabályozások, amelyek egyrészt a lakóterülethez mért arányban közösségi területeket is előírtak, valamint ezzel biztosították a lépcsőház megfelelő légtérfogadást, véletlen gázrobbanásakor a nyomáskiegyenlítődést, a lépcsőház füstbefogadó és elvezető képességét.

A folyosóbeépítés nem csak műszaki, hanem több jogi kérdést is felvet:

- Az Albetétesítési okiratban meghatározták a lakások alapterületét és a közös területek nagyságát, ezek az adatok szerepelnek a Földhivatali bejegyzésekben is, ezek módosítása még elvileg is csak egyenként közgyűlési határozattal megindított hatósági módosítási kérelemmel, az Alapító okiratban rögzített és a Földhivatalnál bejegyzett adatok újraszámításával és a bejegyzések módosításával lenne lehetséges. Ez minden esetben egyrészt a kérelmek és átvezetések költségeit, valamint a közös költségek újrafelosztását vonná maga után.

- A beépítés által önkényesen megnövelt lakás-alapterület a lakóközösség többi tagjának sérelmére olyan értéknövekedést jelent az érintett lakás piaci árának megnövekedésével, amely egy egyszerű közös költség változással nem korrigálható, ezért felmerült az igény - az eredeti állapot visszaállításának

megtagadása esetén - arra, hogy az ilyen módon érintett lakástulajdonos közös költség hányadát a közgyűlés határozata alapján a jelenlegi díj akár többszörösére emelje a Szövetkezet.

Ugyanekkor a Szövetkezet jogi úton mindent elkövet, hogy a lakás eladásakor azt csak az eredeti alapterületnek megfelelően lehessen értékesíteni, avagy eladás előtt az eredeti állapot visszaállítására kötelezze a lakástulajdonost.

- A lifttel szembeni lakások előterének beépítéskor megszűnik a többi lakás tulajdonosának az a joga és lehetősége, hogy a lakásához tartozó közüzemi csatlakozásait (jelen esetben az elektromos vezetékeket, telefon és kábelszolgáltató vezetékeit) bármikor ellenőrizhesse, ezáltal az előtér beépítőjének módjában áll a többi tulajdonos terhére illegális vételezést folytatni, ami büntetőjogi eljárást vonhat maga után. Törvényi szabályozás ilyen esetben az érintett vezetékek hozzáférhetetlenné tételéről (tartós befalazásáról, acélpáncél-csőben való vezetéséről és hatósági plombálásáról) rendelkezik.

- Jogilag egyetlen lakástulajdonos sem birtokolhat el semekkora területet a közösségtől, annak engedélye nélkül, mert az önkényes területfoglalás büntetendő cselekmény. Ebből következik, hogy a Lakásszövetkezet ilyen tevékenységre nem ad, és nem adhat engedélyt, valamint köteles peres úton kötelezni a tulajdonost az eredeti állapot visszaállítására.

- A lakás eladása nem szünteti meg az eladó által illegálisan végrehajtott átalakítások miatti - akár büntetőjogi - felelősségét, és az új tulajdonos számára nem legalizálja a meglévő átalakításokat.

Tájékoztatjuk a t. Tulajdonostársakat, hogy a különböző szabályzatokba foglalt előírások betartására a Szövetkezet zavartalan működéséhez feltétlenül szükség van, az ezektől eltérő gyakorlat ellehetetleníti a működést. Az érvényes Alapszabály, Házi rend és az Albetétesítési Okiratban foglaltak maradéktalan betartásával és a jogkövető magatartással érhető el az itt élők nyugalmanak biztosítása és a felmerülő hibák haladéktalan, könnyebb megoldása.

Fentiek alapján kijelentjük, hogy az Újpalotai 6. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet elzárkózik mindenféle szabálytalan átalakítás (pl. falak eltávolítása, bejárati ajtók áthelyezése, erkélyek beépítése, más lakótársakat zavaró esőtetők vagy klímaberendezések létesítése, stb) akár előzetes, akár utólagos engedélyadási lehetőségétől. A körülmények figyelembevételével erre közgyűlési szavazás nem írható ki, közgyűlési határozat sem hatalmazhatja fel egyetlen lakástulajdonosunkat bármilyen – főleg építészeti jellegű és a közösségi tulajdont károsan érintő – munkát elvégzésére és fenntartására.

Ezekben az esetekben az eredeti állapot visszaállítása céljából a Lakásfenntartó Szövetkezet igazgatósága köteles az érintett lakástulajdonos részére írásbeli felszólítást küldeni, ennek eredménytelensége esetén pedig jogi eljárást kezdeményezni.

Budapest, 2019. augusztus 1.

Újpalotai 6.sz.Lakásfenntartó Szövetkezet igazgatósága.

Fentieket elolvastam, megértettem és tudomásul vettem és ezt aláírással igazolom.

1156 Budapest, Páskomliget utca ____sz., ____em., ____ajtó

Kelt Budapest, 2019 _____

Aláírás _____