



## Lakótársulások megalakulása – útmutató

Módosult a lakótársulások működését szabályozó törvény. A 196/2018 számú törvényt **2018. szeptember 28-ától alkalmazzák**. A fenti törvény értelmében, azok a lakóház tulajdonosok, amelyek nem szerveződtek lakótársulásokba, kötelesek 12 hónap határidőn belül egyesületekbe szerveződni.

A törvény előírásainak megfelelően, a fogyasztók költségei azoknak a szolgáltatásoknak a költségei, amelyekben a tulajdonosok egyénileg részesülnek, és **amelyet a lakótársulás kezel**.

A költségeket minden egyes fogyasztót megillető értéknek megfelelően osszák fel, a számlák/bizonyító okiratok értelmében. **Ezek a költségek a következőkre vonatkoznak: hidegvíz, melegvíz, fűtés, gáz, villamos energia, településhulladékok egyéni fogyasztási költségei; költségelosztókra vonatkozó szolgáltatások.**

Azon közműszolgáltatók, melyek a szolgáltatásaikat egy közös csatlakozás révén biztosítják (például egy tömbháznak közös a villanyórája, vízórája stb.) **szolgáltatásaikat csak akkor kötelesek biztosítani, ha a lakóközösség szintjén létezik már lakótársulás, vagy amennyiben 180 napon belül megalapítják azt.**

**A társulások adminisztrátorainak tanfolyamot kell elvégezniük és nekik kell megszervezni és vezetni a könyvelést és a pénztárosi tevékenységet egyaránt.**

A javításokra szánt alap és a forgóalap továbbra is kötelező jellegű. Ami a könyvelést illeti, **minden lakás könyvelését külön kell végezni**. Az adminisztrátornak kötelessége a lakótársulás jelenlegi bankszámláját használni a kifizetésekre és bevételekre.

A közgyűlés beleegyezésével, az előre nem látott kiadásokra a pénztárban **maximum 1.000 lej őrizhető meg**.

**A lakástulajdonosnak kötelessége beengedni a lakótársulás elnökét és ügyvezetőjét.** Amennyiben a tulajdonos nem engedélyezi azt, polgári vagy büntetőjogi peres úton felel a többi lakástulajdonosnak okozott kárért.

Az elnökök kötelesek felvezetni a telekkönyvbe a 3 hónapnál régebbi kintlevőségeket, amelyek meghaladják a szavatolt bruttó minimálbért (1900 lej).

### Kommunikációs Iroda

Kovászna megye, Románia  
525400 Kézdivásárhely, Gábor Áron tér, 24. szám  
telefon: +40 267 361 974, fax: +40 267 361 652  
[www.kezdi.ro](http://www.kezdi.ro)

---



A tulajdonosi társulás törvényes jelzáloggal rendelkezik a lakások fölött, amely jelzálogot az elnök kérésére felvezetnek a telekkönyvbe, majd törlik, ha a tulajdonosi társulás megerősíti az elmaradt összeg kifizetését; a tulajdonosi társulások elnökeinek és ügyvezetőinek kötelességük lesz igazolást kiállítani az eladásra kerülő ingatlant terhelő hátralékokról, amit a közjegyző által hitelesített adásvételi szerződéshez kell mellékelni. Amennyiben a lakás értékesítőjének felhalmozott tartozása van, a vásárlónak írásban bele kell egyeznie, hogy átvállalja az adósság törlesztését.

5000-tól 10 000 lejig terjedő bírságot kaphatnak azok, akik nem végzik el a szükséges karbantartási munkálatokat és ezzel kárt okoznak a többi lakónak, valamint azok is, akik engedély nélkül végeznek átalakításokat lakrészükben, a lépcsőházban vagy annak előcsarnokában.

500 és 3000 lej közötti büntetés van előírva arra az esetre, ha az ingatlankezelő nem köti meg a szakmai felelősség-biztosítást.

Az új jogszabály értelmében nem végezhető el egyénileg a lakás hőszigetelése, csak teljes egészében burkolható az adott épület.

Aktualizálni kell az ingatlanok műszaki könyvét vagy újat készíttetni, a közös használatban lévő épületek rendszabályát ki kell dolgozni, a szabályok megszegése esetén pedig az elnöknek és ügyvezetőnek kell intézkedni. Egyelőre nem lehet tudni, hogy a törvény által megszabott bírságokat ki és miként fogja alkalmazni.

Érdeklődni a Kézdivásárhelyi Polgármesteri Hivatal Kommunikációs irodájában (108-as iroda) lehet minden **pénteken 10 és 14 óra között**. **Kapcsolattartó személy:** Kolumbán Boglárka, **telefonszám: 0267-361 974/130-as belső szám**.

#### Kommunikációs Iroda

Kovászna megye, Románia  
525400 Kézdivásárhely, Gábor Áron tér, 24. szám  
telefon: +40 267 361 974, fax: +40 267 361 652  
[www.kezdi.ro](http://www.kezdi.ro)

---