

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

A társasházak nyilvántartásának gyakorlati tapasztalatai

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Hidvéginé dr. Erdélyi Erika,
mestertanár

Készítette:

Milló Adrienn
Levelező tagozat
Igazgatásszervező,
Ingatlan-nyilvántartási
ügyintéző

Székesfehérvár
2013



**NYUGAT-MAGYARORSZÁGI EGYETEM
GEOINFORMATIKAI KAR**

8000 Székesfehérvár, Pirosalma u. 1-3. ☒ 8002 Székesfehérvár, Pf. 52.

Email: dh@geo.info.hu

☎ +36 22 945 200 Fax: +36 22 945 201 <http://www.geo.info.hu>

ÁLTALÁNOS JOGI INTÉZETI TANSZÉK

Levelező Tagozat
Igazgatásszervező szak
Szakdolgozat száma: 200/2012.

MILLÓ ADRIENN
szakdolgozati feladata

A szakdolgozat címe: A társasházak nyilvántartásának gyakorlati tapasztalatai

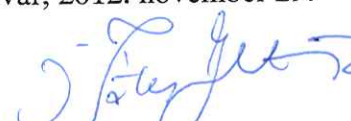
A feladat leírása:

1. Mutassa be a társasházak kialakulásának történetét és a jogi szabályozottságának alakulását.
2. Ismertesse az elmúlt időszakban a társasházakra vonatkozó törvények szabályozási tendenciáit; a változások okait és elemezze azokat.
3. Részletesen dolgozza fel a jelenleg hatályos társasházi törvény alapján a társasházra vonatkozó szabályokat az alapítástól a működésen át, a megszűnésig.
4. A társasházak jogi szabályozását mutassa be gyakorlati szempontból is, példák és jogeseteken keresztül.
5. Értékelje a társasház alapító okiratának és annak módosításának tapasztalatait a gyakorlat tükrében.

Tanszéki konzulens: Hidvéginé dr. Erdélyi Erika, mestertanár

Beadási határidő: 2013. május 27.

Székesfehérvár, 2012. november 29.


Dr. Tóth Zoltán József
tanszékvezető




Dr. Mélykúti Gábor
dékán



NYILATKOZAT

Alulírott **Milló Adrienn** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a

A társasházak nyilvántartásának gyakorlati tapasztalatai című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Budapest, 2013. május. 24.


.....

Hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

Tartalomjegyzék

Bevezetés	2
A társasházak kialakulásának története	3
Emeletjog.....	4
Részház	5
Közös udvar	6
Társasház-részcivilizációs társaság és a társasház-szövetkezet	6
A társasházakra vonatkozó jogszabályok	7
Az első társasházi törvény Magyarországon	7
Társasházak a II. világháború után	10
Az 1977. évi társasházi törvény	12
A társasházak a rendszerváltás után	13
A harmadik társasházi törvény	16
A szabályozás tendenciái, a változások okai	20
A társasházakra vonatkozó hatályos szabályok	25
Társasház alapítása	26
Társasház működése	29
A tulajdonosok jogai és kötelezettségei.....	30
A közgyűlés, a közös képviselő és az intézőbizottság.....	34
A számvizsgáló bizottság	38
A gazdasági ellenőrzés	39
A társasházkezelés szabályai	40
Társasház megszűnése	41
A társasházak jogi szabályozása gyakorlati szempontból (példák és jogesetek)	43
A társasház alapító okiratának és módosításának tapasztalatai	48
Összegzés.....	52
Irodalomjegyzék	53
Jogforrások	54
Mellékletek	55

Bevezetés

2005-ben a KSH felmérése szerint Magyarországon 4,3 millió lakóingatlan volt. A tulajdonos által lakott ingatlanok aránya messze meghaladja az Európai Unió átlagát. A lakóingatlanok között az 1-3 lakásos ingatlanok dominálnak. A lakások körülbelül kétharmada családi vagy hagyományos parasztházban található. Magyarországon a négy és annál több lakásos épületekben található lakások nagytöbbsége társasházként működik. 2011-ben országosan mintegy egymillió társasházi lakásban 4 millióan éltek. A társasházak a nemzeti vagyoni jelentős hányadát alkotják.

A számok is mutatják, hogy milyen sok embert érintenek a társasházzal kapcsolatos kérdések. A társasházakban lakók számára a mindennapi élet elemei a társasházakat szabályozó törvények. A társasház alapító okirata, a szervezési működési szabályzata és a házirend együttesen határozzák meg a lakóközösség életét. Ezek a szabályok és dokumentumok biztosítják a működés feltételeit, a ház fenntartását. Ahhoz, hogy a társasházban lakók együttélése kiegyensúlyozott legyen, mindenkinek ismernie kell a társasház rendjét. Ugyanakkor fontos, hogy maga a jogszabály milyen lehetőségeket biztosít a társasház alapításhoz, működéséhez, esetlegesen a megszűnéshez.

Meg kell vizsgálni, hogy a szabályozás megfelel-e az igényeknek. A társasház működésének minden területét lefedi-e. Hogyan viszonyul a jogalkotó a társasházhoz, mint intézményhez. Milyen lehetőségeket biztosít a lakók számára, az érdekképviselőre, az önálló rendelkezésre és a felügyeletre.

Ennek a kérdésnek a körüljárása nem csak elméleti kérdés, hanem a mindennapok része, így gyakorlati jelentőségű főleg a városokban élők számára, mert könnyen előfordulhat az élet bármely szakaszában, hogy egy ilyen közösség tagjává válik. Fontos, hogy egy ilyen helyzetben tisztában legyünk a lehetőségeinkkel és a korlátainkkal is.

Dolgozatomban a társasházak kialakulásának története és a szabályozás történeti fejlődése után részletesen elemzem a jelenleg hatályos társasházi törvény rendelkezéseit, és megvizsgálom néhány jogesetet annak érdekében, hogy még jobban betekintést nyerjek a társasházak szabályozásának összetettségébe.

A társasházak kialakulásának története

A társasházak a modern városi élet szerves részét képezik. A társasházak kialakulásának elsődleges oka az urbanizáció. Az urbanizáció folyamata két részből tevődik össze: először a lakosság száma növekszik, ez a városodás, majd ezt a növekedést követi az életminőségben, infrastruktúrában bekövetkező változás, a városiasodás.

Magyarországon a városok növekedése az iparosodás következtében indult meg. A kereskedelmi és ipari tevékenység központjába áramló népesség, a városi élet jellemző tevékenységei egyfajta sűrűsödést jelentettek a város térségében. A helyhiány, a tömegessé váló lakáshiány megoldásaként a hatalmas bérházak megépítésével próbálták kielégíteni. A folyamat jellegzetes példája a budapesti Andrássy út, mely a nagytőke befektetési terepe volt kialakítása idején. A bérházakat a nagypolgárság és a középosztály foglalta el. A bérlők kötődése bérleményeikhez, a középosztály befektetésének ingatlanok felé való irányulása az I. világháborút követően egy új jogi konstrukció megalkotását igényelte. A „lakásbajok megszüntetésének, illetőleg enyhítésének eszközeként” az 1924. évi XII. törvénycikk hozta létre a társasház jogi formáját. Ez a törvény megfelelően szabályozta a kisebb, 2-6 lakásos házak építését és működését. A törvénycikk hatálybalépése után meggyorsultak a társasház építkezések a városokban, ezt a társasház építési „robbanást” a II. világháború söpörte el. A szocializmusban megindultak a nagy lakásszámú építkezések, 60-90 lakásos házak. Nagy lakóépületek, sok épületből álló lakótelepek épültek. Az új viszonyoknak megfelelően szükség volt az új szabályozásra, melyet az 1977. évi 11. törvényerejű rendelet tartalmazta. Ez a szabályozás egészen 1997-ig, az 1997. évi CLVII. törvény hatálybalépéséig volt hatályban, amikor a privatizáció folyamata miatt megváltozott a tulajdonosi szerkezet. Az állami, önkormányzati tulajdonban állt lakások megvételének lehetőségével az eddigi bérlőkből tulajdonosok lettek. Egyetlen tulajdonos helyébe a tulajdonostársak közössége lépett. Rendezni kellett az egymással korábban semmilyen kapcsolatban nem álló tulajdonosok közötti viszonyokat. A piacgazdaság térhódításával átalakultak a fenntartási költségek, a közös költségek megosztása, a felhalmozódó hátralékok miatt gyakorivá váltak a vitás helyzetek. Mindezek egy újabb szabály megalkotását tették szükségessé. Az új törvény a 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról.

A közös lakástulajdon azonban nem a modern kor sajátossága, már az ókorban is találhatunk utalásokat olyan jogi alakzatokra, melyek a társasház elődjének tekinthetők. Jogtörténeti források ismert egy díszteremre (symposion) kötött adásvételi szerződés, ami egy épület tetején külön tulajdonként került eladásra [Kecskés, 2010]. A halikarnasszusi Dionysios munkájában a Kr. e. 5. században történt építések során az épületek emeletenkénti megosztásáról ír. Ismert továbbá egy eset, melyben az egyik tulajdonostárs a másiktól a házrészének a tulajdonostárs mulasztása folytán kijavítani kényszerült részével kapcsolatos igényrel lép fel [Dr. Sándor István, PhD].

A XX. századot megelőzően emeletjoggal találkozhatunk Tirol és Dalmácia területén, ahol ez az intézmény igen kedvelt volt. Ezen területek osztrák uralom alá kerülésével az osztrák jog elismerte az emeletjogot partikuláris jogként (1897:XII. tc.), bár korábban tiltott volt. A svájci és a német jog elutasította a megosztott lakástulajdont, a francia és az olasz polgári jogban a közös falról, sáncról szóló részben szabályozták és a közös tulajdon költségeit a tulajdonosok érdekeltségük arányában fizették. Az angol jogban az „apartment house” jogintézménye szerint a földszint és az emeleti szintek külön személyi tulajdonában lehettek. Az angol jogban a lakásonként megosztott tulajdonra a „dwelling house” kifejezést használják. [Kecskés, 2010]

A társasházak, az osztott lakástulajdon előzményeként fennálló tulajdoni formák voltak az emeletjog, a házrészek intézménye és a közös udvar. Ezeket tekinthetjük a társasházak történeti előzményének.

Emeletjog

„Régebben egyes helyeken (Sopron, Fiume) előfordult, hogy egyes házak tulajdona emeletek szerint volt felosztva. Ilyen felosztásnak ma már általában nincsen ugyan helye, de ennek az emelettulajdonnak a modernizált különleges alakjaként jelentkezik az 1924:XII. t.-cikkben szabályozott *társasház-tulajdon*.” [Szladits, 1933]

Az emeleti jog Fiume és a Karszt-vidéken volt elterjedt. A közös ház a tulajdonosok között természetben volt megosztva, a megosztott rész lehetett emelet vagy egyes helyiségek. A magyar jog 1900-ban szabályozta ezt az intézményt, addig egy telekkönyvi betétlen tüntették fel az egész házat, a természetben megosztott részekkel és azok tulajdonosaival, valamint a közös költségek viselésének arányát, ez olasz szokásjogon alapult. A magyar telekkönyvi jog azonban fontosnak tartotta, hogy a külön tulajdonban

lévő egységek – házrész, emelet, helyiségek – elkülönüljenek, ezért a házrészeket külön betétben vették fel, kiemelve ezzel azt, hogy azok önálló egységet képeznek. Feltüntették a betétlapokon a többi külön tulajdoni rész betétlapjának fellelhetőségét is, ez mutatta a ház egységét. Jelölték továbbá a közös terhek arányát is.

Részház

A részházak a múlt örökségeként, Sopron történelmi külvárosában ma is léteznek. Thirring Gusztáv nyomán került be a fogalom a helyi szakirodalomba, azonban pontos definíciót nem ad. „...a részházak esetében egy házszám és/vagy egy kapu alatt több telek, házrész található más-más, egymással rokoni kapcsolatban nem lévő tulajdonos vagy tulajdonosi közösség kezében.” Az ingatlan-nyilvántartás egy szűkebb fogalmat ért részház alatt. A 27/1972 (XII. 31.) MÉM végrehajtási rendelet 63/A § alapján a részházak „...a telekkönyvben emeletek, vagy egyes helyiségek szerint meghatározott részekre osztva más-más személynek, vagy hányadrészek szerint több személynek a tulajdonaként szerepeltek”. Jójárt László szerint a részház a társasház elődje, s megfelel a német területen ismert emelet-tulajdonnak (Teilhaus). Részházak Sopronon kívül előfordulnak még Fiumében, Pozsonyban, Eperjesen és Erdélyben. A részházak mellett ismert volt a félgazdaságok (Halbwirtschaft) fogalma is. A magyar telekkönyvezés a részház fogalmat használta, ha a részház gazdasági udvar volt, a földszinti épületrészre a házrész, az emeleti részre pedig a felépítmény megjelölést használták. Gyakori elem volt a pince is. A Bach-korszakban ezt az intézményt és minden anyagi alkatrészét, azaz a megosztás minden formáját betiltották, mert ellenkezett az osztrák joggal. A részházak elterjedtsége miatt csak a jövőre nézve tiltották be az eldarabolást, így hiába volt a „Zerstückungsverbot”, az eldarabolási tilalom szigorú, a már meglévő házrészek fennmaradhattak. A rendelet a birtok egy személyben való egyesülésének esetére is elrendelte a házrészek összeolvadását. A rendelet 1945-ig volt hatályban. Erdélyben szintén gyakori volt a házak természetbeni megosztása, illetve az öröklés következtében kialakult házközösségek. Az erdélyi házmegosztás tilalmát az erdélyi telekkönyvi rendtartás rendelte el, ami a soproni eldarabolási tilalom megoldásait vette át.

Közös udvar

A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) Kommentár [PTKM. I. 369.] szerint a „közös udvar” a jobbágytelkekhez kapcsolódó közös használat céljára szolgáló telekrész volt. Ilyen közös udvar egyes vidékeken még ma is viszonylag jelentős számban fordul elő. Az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel, de a nyilvántartás szerkesztése óta újonnan nem lehet nyilvántartásba venni. A közös udvar a rajta álló épületek tulajdonosainak osztatlan, eszmei hányadok nélküli tulajdonában áll. A Ptk. a közös udvart, mint közös tulajdoni formát nem szabályozza. A Legfelsőbb Bíróság állásfoglalása szerint a „közös udvar” a közös tulajdon egy sajátos alakzata. A közös udvar nem más, mint a közös tulajdonban álló telek, ami szoros összefüggésben van az ingatlan többi részével, az épületekkel, azok rendeltetésszerű használatát szolgálja. A „közös udvar” esetén a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni a sajátosságok figyelembevételével.

Társasház-részcéltársaság és a társasház-szövetkezet

A társasházközösség kialakulásának előzményeként értékelendő még a társasház-részcéltársaság és a társasház-szövetkezet megjelenése. Ezek a szervezetek telkeket vásároltak és azokon olyan házakat építettek melyeknek külön használatra alkalmas építményrészei voltak. Ezeknek az építményrészeknek a kizárólagos használatát a szervezet részvény vagy üzletrész megvásárlása ellenében átengedte magánszemélyeknek. Ez a megoldás azonban mégsem terjedt el, aminek oka a forgalomképeség és a hitelképeség nehézségeiben lehetett. Ezt a jogi megoldást az 1920:XXXVI törvénycikk elismerte, igaz adójogi okból. A Magánjogi Törvénykönyv 1914. évi tervezete ragaszkodott az osztrák megoldáshoz, tiltotta a megosztott lakásingatlanokat és nem csak a jövőre nézve. A tervezet a római jogi intézményen (superficies) alapuló építményi jogot javasolta bevezetni, ezzel akarta megoldani a városi lakásproblémák enyhítését. Az első világháború megakadályozta ennek a tervezetnek a bevezetését. 1923. november 23-án nyújtotta be a Nemzetgyűléshez dr. Nagy Emil, az akkori igazságügy-miniszter a magyar társasháztörvényről szóló javaslatot. A törvényjavaslatot 1924. április 5-én elfogadták és május 20-án kihírdették.

A társasházakra vonatkozó jogszabályok

A társasházak szabályozása egy összetett jogviszony, melyben egy dologon, építményen az egységes tulajdon helyett az épület egyes részein közös tulajdon, míg más elkülönült részein külön-külön tulajdonok állnak fenn.

Az első társasházi törvény Magyarországon

Magyarországon az első társasházi törvény az 1924. évi XII. törvénycikk a társasház-tulajdonról. A törvény 1924. május 20-án lépett hatályba, a társasházak telekkönyvezéséről a törvénycikk 12.§-ának megfelelően a 30000/1925. számú igazságügy-miniszteri rendelet szól. A törvénycikk 12 paragrafusban szabályozta a társasházak létesítését, működését és a tulajdonosok közti jogviszonyokat. A törvénycikk meghatározza a társasház-tulajdont. A közös telken lévő külön építmények vagy egy építménynek emeletek vagy helyiségek (lakás, üzlet) szerint meghatározott részei a tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába tartoznak, és a telekre valamint a közösségben maradó épületrészekre vonatkozó tulajdonostársi jogokkal együtt alkotnak egy jogi egészet. A társasház-tulajdon létrejöttéhez két dologra volt szükség: a társasház-tulajdon telekkönyvbe való bejegyzésére és arra, hogy a tulajdonostársak a tulajdon megosztásának ebben a módjában megegyezzenek. A megegyezést közokiratba vagy bejegyzett ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kellett foglalni, ez volt az alapító okirat. A szabály csak a törvénycikk életbelépése után épülő házakra volt alkalmazható. Azonban olyan épületek esetén, melyeket társasház céljára állítanak elő, a társasházat az építkezés és megosztás előtt is létre lehetett hozni annak érdekében, hogy az egyes tulajdoni illetőségek átruházhatóak legyenek. (2.§) Ahhoz, hogy ez a konstrukció létrejöjjön és elismert legyen, jogi szempontból szükség volt az alapító okiratra, a jogerős építési engedély megadását igazoló hatósági záradékkal ellátott tervrajzra, az építmények elkészültét tanúsító hatósági bizonyítványra vagy lakhatási engedélyre. Az alapító okiratban meg kellett jelölni a külön tulajdoni illetőségeket, azok tulajdonosait, a telektulajdon hányadrészt, a tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészeket, a közös használatra szánt telekrészeket, építményrészeket, berendezéseket és a rájuk vonatkozó tulajdonostársi jogokat. Az alapító okirat kiegészítő része az építmény építési engedély megadását igazoló hatósági záradékkal ellátott tervrajza és a vízvezeték, csatornázási, villanyvezetéki, gázvezetéki, központi fűtés munkaterve. (4. §) A tulajdonostársak

egymásközti viszonyáról is az alapító okirat rendelkezett. Rendelkezni kellett az épület, építményrészek, berendezések használatáról, kezeléséről, karbantartásáról, megrongálódás esetén a helyreállításról, a „közösségből folyó költségek és terhek” viseléséről, a közös képviselő kirendeléséről, hatásköréről és eljárásáról, a tulajdonostársak szavazatának arányáról és a közös kötelezettségek teljesítésének biztosításáról. (5. §) A tulajdonostársak kötelesek voltak a közös ügyek intézésére egy vagy több képviselőt kijelölni. A közös képviselő megbízatása 3 év lehetett, de egyszer meg lehetett újítani. A megbízatást a tulajdonostársak fontos okból bármikor visszavonhatták. Ha a tulajdonostársak nem választottak közös képviselőt, bármely érdekelt fél kérelmére a telekkönyvi hatóság rendelt ki közös képviselőt. A tulajdonostársak a közgyűlésen szavazattöbbséggel határoztak. Az alapító okirat rendelkezéseinek megváltoztatásához valamennyi érdekeltnek hozzá kellett járulnia és a változtatást a telekkönyvbe fel kellett jegyezni. Az alapító okiratban ki lehetett kötni elővásárlási jogot, ami csak akkor volt hatályos harmadik féllel szemben, ha a telekkönyvbe bejegyezték. (7. §) Szabad megállapodás tárgya volt, hogy a tulajdonostársak milyen arányban viselik a közös költségeket, ha erről nem rendelkeztek a saját tulajdoni illetőség vagy érdekelttség arányában voltak kötelesek hozzájárulni a közös költséghez. A saját tulajdoni rész terheit, költségeit pedig minden tulajdonos maga viselte. A társasháztulajdon-közösséget a törvény nem emelte jogi személy rangjára, a közös képviselőt a jogi személyekhez hasonló törvényi képvisellel ruházta fel. (10. §) A társasház tulajdont csak valamennyi tulajdonostárs beleegyezésével lehetett megszüntetni. A megszűnéssel társasház tulajdon helyébe közös tulajdon lép és az egyes külön tulajdoni illetőségekre szerzett jogok átszállnak a közös tulajdon eszmei hányadrészére. (6. §)

A részházak szabályozása nem volt megfelelő az új társasházak telekkönyvezésére, ezért új telekkönyvezési rendszert dolgoztak ki, amit a 30000/1925. számú igazságügy-miniszteri rendelet tartalmaz. Ez a rendszer ma is alkalmazható, nem érintette sem a tulajdoni lapokra, sem a számítógépes rendszerre való áttérés. A társasháztulajdon telekkönyvi betéte két részből állt össze: a törzsbetétből és az albetétből. A törzsbetétre a rendelet a következő definíciót adja: „A törzsbetét a közös teleknek és közösségben maradó alkotórészeinek, mint egységes telekkönyvi jószágtestnek, a társasház-tulajdoni minőségnek és valamennyi társasház-tulajdoni illetőségre közösen kiható telekkönyvi bejegyzéseknek feltüntetésére szolgál”. [2. § (1) bekezdés] Az albetétek meghatározása: „Az albetétekben az egyes tulajdonostársi illetőségeket az alkotórészként hozzájuk tartozó

építményekkel vagy építményrészekkel és jogokkal együtt, mint tulajdonostársak szerint egységes jogi egészeket, önálló telek módjára külön-külön telekkönyvi jószágtestekként kell feltüntetni”. A törzsbetétben felvett társasház ingatlan önállóan nem volt forgalomképes, csak abban az esetben, ha a tulajdonostársak az átruházással meg akarták szüntetni a tulajdonközösséget. Az albetétekben szereplő ingatlanok - önálló ingatlanok, a közös tulajdoni illetőségek és a hozzá tartozó építményrészekkel együtt - szabadon átruházhatók, megterhelhetők voltak, az önálló telkekre vonatkozó jogszabályok voltak megfelelően alkalmazva az irányadók. Az egyes illetőségekhez tartozó építmények megoszthatók voltak, de az illetőség egyes részeire külön nem lehetett jogot bejegyezni. Az építmény elkészülte előtt alapított társasházak esetén a társasház alapítást feljegyezték a telekkönyvbe. A bejelentésben minden a bejegyzéshez szükséges kérdést szabályozni kellett. A telekkönyvi hatóságok alaposan vizsgálták az alapító okiratot, a mellékleteket, a hitelességet, az okiratok egyezőségét. Kisebb hiányosság esetén hiánypótlási felhívást adhattak ki, ha a hatóság teljesíthetetlennek találta a kérelmet, elutasító végzést hozott. Abban az esetben, ha egyetlen tulajdonos szerzett meg minden tulajdoni illetőséget, akkor sem szűnt meg a társasháztulajdon, a törzsbetétek és az albetétek változatlanul megmaradtak. Ha a tulajdonostársak meg akarták szüntetni a társasháztulajdont ennek két menete volt lehetséges. Első esetben minden tulajdonostárs beleegyezett a megszüntetésbe és aláírta a megszüntető okiratot. Második esetben, az okirat hiányában nem peres eljárásban a telekkönyvi hatóság rendezte a megszüntetést a beleegyezésüket nem adó tulajdonostársak felhívásával. Ezen esetekben a törzsbetétet és az albetéteket megszüntették és a társasház közös tulajdonná alakult vissza.

A törvény hatálybalépése után meggyorsult a többlakásos és többszintes társasház építkezés a városokban. Az építkezések kétféle módon zajlottak. Az építtető, mint telektulajdonos polgári jogi társaságot alapított, jogviszonyaikat a társasági okiratban szabályozták, megegyeztek a leendő társasház alapelveiben és bejelentették a telekkönyvi hatóságnál, ahol a társasház alapítást feljegyezték. A másik módozatban építési vállalkozók építési telket vásároltak, arra feljegyeztették a társasháztulajdon-alapítást és az épület elkészülte után eladták az egyes lakásokat, helyiségeket. Ez volt az első társasházi „boom” időszaka [Matúz, 2005], amit a II. világháború söpört el.

Társasházak a II. világháború után

A világháború után a legfontosabb feladat a romos házak újjáépítése volt. Ennek érdekében 1945-ben rendeletben lehetővé tették a társasház alapítást olyan épületekre is, amelyeket az 1924: XII. törvénycikk hatálybalépése előtt építettek. [6920/1945. (VIII.24.) ME sz. rendelet] Előírták a közös használatú helyiségek és építmények helyreállítási kötelezettségét. [5930/1946 (VII: 7.) ME rendelet] Ha a közös tulajdonban álló épület tulajdonosai nem voltak megtalálhatóak, a gyámhatóság által kirendelt gondnok járt el. Ha nem volt megegyezés a tulajdonostársak között, bármelyik tulajdonos keresettel kérhette a tulajdoni illetőség megállapítását a bíróságtól, csak ebben a tekintetben állt fenn a bíróság beavatkozásának lehetősége. 1948 decemberében kormányrendeletben felfüggesztették a társasház alapítás lehetőségét, mivel visszaéléseket tapasztaltak. A társasház alapításokat le kellett állítani, a telekkönyvi hatóságnak az ilyen tárgyú kérvények elintézését fel kellett függesztenie. Új társasházat nem lehetett építeni, a telekkönyvi hatóságok nem fogadhattak be új alapító okiratokat. Az 1952. évi 4. számú törvényerejű rendelet alapján végrehajtott államosítások miatt a lakásépítések tovább szüneteltek. 1954-től újra elhárultak az akadályok, az állam lehetőséget és kölcsöntámogatásokat biztosított az építkezésekhez. A 11/1956. (IV. 24.) MT sz. rendelet preambuluma kimondta: „Az állam abból a célból, hogy a dolgozók saját otthonot szerezhessenek, és ezzel lakásviszonyaikat megjavíthassák, társasházakat épít.”. A végrehajtás azonban nem valósult meg. Az 1957. évi 28. tvr. lehetővé tett egyes házingatlanok visszavásárlását a korábbi tulajdonosok számára, ezt hívták „mentesítésnek”. Később a 6 lakásosnál nagyobb állami tulajdonú ingatlanok eladhatókká váltak a bérlők számára. Mindkét esetben az elidegenítés előtt az épületeket társasházzá kellett alakítani, ennek során az alapító okiratot a tanács végrehajtó bizottságának szakigazgatási szervének határozata pótolta. Az OTP által értékesített öröklakások társasházainak alapító okiratát a bank volt jogosult elkészíteni és ellenjegyezni, ellentétben az akkor hatályban lévő 1924:XII. törvénycikkben előírt feltételekkel, ami közokirati formát és ügyvédi ellenjegyzést kötött ki.

A társasházak telekkönyvezését a 30000/1925. IM rendelet alapján lehetett elvégezni, ezt az 54/1960. (XI. 27.) Korm. sz. r. helyezte hatályon kívül. A társasházak telekkönyvezésének módja nem változott, a közös tulajdont és a telket a törzsbetétben, a külön tulajdonokat az albetéteken kellett nyilvántartani. A kormányrendelet megszüntette

a leendő társasházak telekkönyvezhetőségét, a lakások megnevezésére az „öröklakás” kifejezést használta, valamint önálló ingatlanként a lakások mellett az üzlethelyiségeket, irodákat és garázsokat is fel lehetett venni az albetétekbe. A szabályozás nem rendelkezett az okiratokhoz csatolandó mellékletekről, az ügyvédi gyakorlatban továbbra is a 30000/1925. IM rendelet szabályait alkalmazták és ezt a telekkönyvi hatóság is elfogadta. Az egyéni szervezésű társasházakkal szemben, melyeket az állam nem tudott ellenőrizni, a lakásszövetkezeti építkezéseket erőltette. Ez a lakásépítési és fenntartási forma felelt meg az akkori politikai követelményeknek. A szövetkezeti házak állami beruházásban készültek és a vevők kijelölése elosztási rendszerben rászorultsági alapon történt. Nem alakult ki valódi szövetkezeti lakásépítés, ez az állami beruházások egy fajtája volt 1971-ig. Az 1971. július 1-jét követő „lakásreform” után is megmaradtak ezek az építkezések, a nevük változott meg „tanácsi értékesítésű lakásra”, a kiosztott lakásokat az ingatlan-nyilvántartás „szövetkezeti lakás” megnevezéssel tartotta nyilván.

Változást hozott a 2/1964. (VII.5.) ÉM. sz. r. ami szerint „törekedni kell a nagyobb lakássűrűséget biztosító beépítési módok alkalmazására és e célból a lakóépületeknek szervezett társas- vagy csoportos lakásépítés forma keretében való megépítésére” A jogszabály meghatározta a magánkezdemenyezésből történő lakásépítés, a takarékpénztár beruházásában értékesítés céljára történő lakásépítés és az építőközösség fogalmát. A magánkezdemenyezéssel épített társasház megvalósítása csak építőközösség létrehozásával volt megvalósítható. Az építőközösségi szerződésben határozták meg a telek, a lakóépület és a lakások tulajdonjogát és a telekkönyvi bejegyzés módját. A takarékpénztár beruházásában történt lakásépítkezés tulajdonképpen az állami tulajdonú bank, az OTP vezetésével megvalósuló állami beruházás volt. A rendelet hatálybalépése után elindult a második lakásépítési „boom”, ami nagyjából 1990-ig tartott. 1969-ben kormányrendeletben lehetővé tették a 12 lakásosnál nem nagyobb épületek állami lakásainak eladását a bérlők számára, majd ezt kiterjesztették a nagyobb épületekre is. Az eladás feltétele volt a házak társasházzá alakítása. Az eladók állami szervezetek voltak és probléma merült fel, hogy kell-e alapító okirat vagy elegendő az eladó egyoldalú nyilatkozata a társasház megalapításához. Végül a kezelői jog jogosultja, ami ebben az esetben az állami ingatlankezelő vállalat vagy a községgazdálkodás szervezete volt, egyoldalú nyilatkozatot készített és írt alá. Ezt a megoldást a bíróságok sem tekintették törvénysértőnek és a telekkönyvi hatóságok ezen okiratok alapján társasházak tucatjait jegyezték be.

A telekkönyv rendszerét az 1972. évi 31. sz. törvényerejű rendelet megszüntette, helyébe a tulajdoni lapok rendszere lépett. A társasházak nyilvántartása a tulajdoni lapok bevezetésével nem változott, a társasház tulajdoni törzslapjára kerültek a közös tulajdonban lévő ingatlanrészek és a külön tulajdonokat a társasházi különlapok tartalmazták. Az alapító okiratnak továbbra is tartalmaznia kellett azokat az elemeket, amiket az 1924. évi XII. törvénycikk előírt.

Az 1977. évi társasházi törvény

1977. július 1-jén lépett hatályba az új törvény, a társasházakról szóló 1977. évi 11. sz. törvényerejű rendelet. Az új törvény alig tért el a korábbi 1924. évi törvénycikktől, sőt egyes elemeiben visszalépésnek tekinthető. A törvényerejű rendelet 24 paragrafusban szabályozza a társasházak kérdéskörét, ezek a következő fejezetekből tevődnek össze: a társasház létesítése, az alapító okirat, a társasháztulajdon, a társasházközösség ügyeinek intézése és végül a vegyes és hatályba lépő rendelkezések. A társasháztulajdon létrehozásának továbbra is két feltétele a tulajdonosok alapító okiratba foglalt megállapodása és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés. A tvr. rendelkezik arról az esetről is, ha a tulajdonostársak között nincs megegyezés, ilyenkor kérelemre a bíróság elrendelheti a közös tulajdon társasházzá való alakítását, ebben az esetben az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja. Az alapító okirattal szemben támasztott követelményekben változás, hogy amennyiben a társasház alapításában állami szervezet, társadalmi szervezet vagy szövetkezet is részt vesz az alapító okiratot ezek jogtanácsosa is ellenjegyezheti. Az ellenjegyzés joga megilleti a jogi egyetemet végzett tulajdonostársat is, nincs szükség közokiratba foglalásra vagy ügyvédi ellenjegyzésre. A tulajdonostársakat elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg, csak ha a hatálybalépés után létrejövő alapító okirat rendelkezik az elővásárlási jog tekintetében. A jogszabály előírja, hogy a közös tulajdonban lévő épületrészek felújítására a tulajdonosok kötelesek felújítási alapot létrehozni, ez a rendelkezés csak a hat lakásosnál nagyobb társasházakra vonatkozik. A jogszabály eltérően rendelkezik a közös költségek viselésének mértékéről, mint korábban, előírja, hogy a tulajdonosok a tulajdoni hányad arányában kötelesek viselni a terheket. Újdonság, hogy az alapító okiratban közös képviselő helyett előírhatják intézőbizottság megválasztását. A tvr. előírja, milyen esetekben kell összehívni a közgyűlést, és hogy évente legalább kétszer össze kell hívni. Továbbra is bármelyik tulajdonos kérheti a közgyűlés összehívását, a kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést

a tulajdonostársak egyharmada által megválasztott személy hívja össze, nem tartozik az összehívás hatósági jogkörbe, mint korábban. A közgyűlés határozatképességét is meghatározza a tvr., a határozatképességhez a tulajdonosok 2/3-ának jelenléte szükséges, a tulajdoni hányaduk arányában számítva. Ha a közgyűlés nem volt határozatképes a megismételt közgyűlés határozatképes, a jelenlévő tulajdonos arányára való tekintet nélkül. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg és a közgyűlés szavazattöbbséggel határoz. Ha a határozat rendelkezései sértik az alapító okiratban foglaltakat, jogszabályt vagy a kisebbség jogos érdekeit, az érvénytelenség megállapításáért a tulajdonostárs bírósághoz fordulhat. A közös képviselő vagy az intézőbizottság törvényes képviseleti joga bármely polgári eljárásra kiterjedt, jogokat szerezhetett és kötelezettségeket vállalhatott a társasházközösség ügyeiben eljárva. A legfeljebb hat lakásos társasházra más szabályok vonatkoztak, a tvr. közgyűlésre, intézőbizottságra vonatkozó részeit nem kellett alkalmazni, helyettük a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései voltak érvényesek. Az alapító okiratban nem kellett szabályozni a szervezeti kérdéseket.

A törvényerejű rendelet nem rendelkezik az egy tulajdonú építmények társasházzá alakításáról és a társasházépítés ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséről. A törvényerejű rendelet alaposan és rendszerszerűen tartalmazza a műszaki és a jogi szabályokat, az ingatlan-nyilvántartási rendelkezésekkel szinkronban. Az új szabályozás életbelépése után meggyorsultak a lakásszövetkezeti házépítések, több lakásépítő és fenntartó szövetkezet alakult. Ezek nem voltak botránytól mentesek és sok esetben a lakásszövetkezet társasházzá alakult. A társasház-építkezéseknek az 1980-as évek végén a hitelfeltételek megszigorítása vetett véget.

A társasházak a rendszerváltás után

A rendszerváltás után a helyi önkormányzatok egyre több olyan épületet vontak be a helyi privatizáció körébe, amik korábban állami tulajdonban voltak. A tanácsi bérlakások eladásának száma megnőtt. A házakat még az eladás előtt társasházakká kellett alakítani. „az 1990-es évek tömeges lakásprivatizációja következtében a régi szabályozás meghaladottá vált, érzékelhető társadalmi igény jelentkezett a törvényi szintű újraszabályozásra” ezzel indokolta dr. Vastagh Pál igazságügy-miniszter az új törvény előterjesztését. Az új, második társasházi törvény az 1997. évi CLVII törvény a

társasházról 1998. március 1-jén lépett hatályba. Az új szabályozásnál az 1924. évi törvénycikkhez nyúltak vissza. A törvény célja a tulajdonosi jogok legteljesebb biztosítása volt, szervezeti garanciákat kellett teremteni a nagyméretű vagyon kezeléséhez. Az új törvény kiterjed valamennyi társas-ingatlanra, nem csak a lakás-ingatlanokra. A törvény 45 paragrafusból áll. A változások a következők voltak:

- A tulajdonostársak közössége, közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a tulajdonosi jogokat és viseli a terheket. Ezzel biztosították, hogy a társasház a mindennapi élet ügyeiben akadály nélkül részt vehessen.
- Létesítendő, még el nem készült épület esetén is be lehet jegyezni a társasházat a földterületre.
- Egyedüli tulajdonos is létrehozhatott társasháztulajdont.
- Több épületből álló társasház esetén az egy vagy több épületben lévő lakások tulajdonosainak többsége kérheti a bíróságtól önálló társasház megalapítását, ha ez nem sérti a meglévő társasház tulajdonosainak érdekét.
- A közgyűlés engedélye alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól a közös tulajdon megszüntetését olyan épületrészre, ami önálló ingatlanként kialakítható, vagy vele a külön tulajdon bővíthető. A kereset teljesíthetőségének feltétele a kisebbség érdekeinek figyelembevétele.
- Elővásárlási és előbérleti jogot a tulajdonostársak javára csak az alapító okiratban lehet létesíteni.
- Az alapító okiratnak a szervezeti működést szabályozó részeihez vagy a szervezeti és működési szabályzat elfogadásához a tulajdonostársak 2/3-os többségű határozata szükséges.
- A szervezeti és működési szabályzat (SzMSz) a társasház szervezeti és működési alapirata. A szervezeti és működési szabályzatot a közgyűlés 2/3-os többséggel módosíthatja.
- Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A megváltoztatáshoz minden tulajdonostárs beleegyezése szükséges.
- Abban a társasházban, ahol 50 lakásnál több van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

- Részletesen szabályozza a törvény a külön tulajdonra és a közös tulajdonra vonatkozó jogokat, valamint a tulajdonostárs kötelelességeit.
- A közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével féléves hátralékba került tulajdonos külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el az szervezeti és működési szabály felhatalmazása vagy a közgyűlés határozata alapján. A jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető.
- A közgyűlés határozatképes, ha a tulajdoni hányad több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A közgyűlési határozat a társak jelenléte nélkül is meghozható írásban.
- A közgyűléseken a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amibe bármely tulajdonostárs betekinthet.
- Az alapító okirat vagy az SzMSz a közgyűlés megtartásának módjára részközgyűlést is meghatározhat, és részközgyűlési körzeteket állapít meg.
- A közgyűlés határozatának érvénytelensége iránti kereset a bírósághoz a határozat keltét követő hatvan napon belül nyújtható be. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.
- A törvény részletesen szabályozza a közös képviselő, az intézőbizottság és a számvizsgáló bizottság működését és hatáskörét.
- A záró rendelkezésekben meghatározásra kerültek a társasház működésével kapcsolatos fogalmak (fenntartás, üzemeltetés, karbantartás, felújítás és a rendes gazdálkodás köre).

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. új törvényt korábban alkották meg, de az informatikai infrastruktúra hiánya miatt 2000. január 1-én lépett csak hatályba. A társasházakkal kapcsolatos alapvető elveket, amelyeket az 1924. évi törvénycikk és a 30 000/1925. (VII. 2.) IM rendelet alkotott meg nem újította meg. Más elnevezéssel a törzsbetét (törzslap) és az albetétek (különlap) együttes szerkezet fennmaradt. Ismét feljegyezhetővé vált a felépítendő épületre a társasháztulajdon.

A harmadik társasházi törvény

A kormányzat a társasházi konstrukció és társasházi jogviszonyok központi szabályozását, azok egységes és kógens rendszerét kívánta erősíteni. Így 2003-ban újabb törvénytervezet került a parlament elé. Dr. Bárándy Péter igazságügy-miniszter előterjesztésében „a nemzeti lakásállomány több mint ¼-ét kitevő társasházi lakóépületek, lakások fenntartása és műszaki állapotának helyreállítása” szükségességére hivatkozott, amely társadalmi igények részletesebb és „nagyobb biztonságot nyújtó törvényt” követelt. [Matúz, 2005] Az évezred végére az önkormányzatok és a privatizált állami vállalatok által főként a bérlőknek eladott lakások száma jóval túllépte a magánépítkezésben megvalósított társasházak számát. Az új tulajdonosok nem tudtak az új helyzetükkel, új jogosítványaikkal mit kezdeni és az épületek tovább pusztultak. Nem tudták meghozni a szükséges döntéseket, jogi tudatlanságuk, érdektelenségük és anyagi helyzetük miatt. A szigorú, kógens szabályokat tartalmazó új jogszabály ezt az állapotot kívánta megszüntetni.

Az új törvényt 2003. december 8-án fogadták el és következő év elején lépett hatályba. (2003. évi CXXXIII. törvény, a társasházakról) Alapvetően nem változtatta meg a társasház jogintézményét, mégis az új szabályozás kiemelkedő jelentőségű volt. A törvényalkotás arra törekedett, hogy a társasház működésében érezhető zavarokat kiküszöbölje. Az új törvényi rendelkezések a társasházak biztonságos, szakszerű és szabályszerű működését, a tulajdonosok érdekeinek védelmét szolgálta. A törvény négy fejezetre tagolódik, az ötödik rész a záró rendelkezéseket tartalmazza. Összesen 64 paragrafusból áll, ebből is látszik, hogy sokkal részletesebb szabályozás, mint a korábbiak. A társasházon belüli kérdésköröket 4 csoportba lehet sorolni: tulajdonjog, kötelmi jog, szervezeti jog és eljárások.

A tulajdonjog

A tulajdoni szerkezet nem változott. A társasház létrejöhet két önálló rendeltetésű és önállóan forgalomképes épületrészre, a telek és a tulajdonosok közös célját szolgáló épületrészek és berendezések közös tulajdona mellett. A közös tulajdon illetőségei igazodhatnak a lakások alapterületéhez, az egyes önálló ingatlanok becsült forgalmi értékéhez, vagy ezektől függetlenül lehetnek egyenlők. Annyi közös tulajdoni illetőséget kell kialakítani, ahány önálló egység van a társasházban. A törvény rendelkezik arról az

esetről is, amikor a telek nem a társak tulajdonában van. Az önálló rendeltetésű egységek a hozzájuk tartozó hányaddal együtt képeznek önálló tulajdont, ezek elidegeníthetőek, megterhelhetőek, biztosítékul adhatóak, jogokkal megterhelhetőek, de nem választhatóak szét. A korlátlan rendelkezés alól kivétel, ha az alapító okiratban kikötnek elővásárlási, előbérleti jogot, vagy ha a közgyűlés rendelkezik a nem lakás céljára szolgáló helyiség használati módjáról, annak megváltoztatásáról.

A társasház tulajdon az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre. Feljegyezhető a társasház alapítás építendő épületre is, ez esetben a földhivatal előzetesen feljegyzi a társasház alapítás tényét a telek tulajdoni lapjára, majd a jogerős használatbavételi engedély alapján létrehozza a társasházi törzslapot és a különlapokat, és ezekre bejegyzi a tulajdonosokat és jogokat, terheket.

A kötelmi jog – a tulajdonosok egymás közti jogviszonyai

A törvény a kötelmi jog területén új intézményeket vezetett be. A korábbi szabályozásban a szervezeti és működési szabályzat létrehozásának lehetőségével szemben, most kötelező lett megalkotni. A szervezeti és működési szabályzat közgyűlési határozattal jön létre. Az alapító okiratot vagy annak módosításait továbbra is közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyezett magánokiratba kell foglalni. A társasház tulajdon megszüntetéséhez vagy lakásszövetkezetté való átalakulásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Az alapító okiratot a tulajdonostársak és az ingatlan tulajdonosa írja alá. Az alapító okirat kötelező tartalmi elemeit a jogszabály felsorolja. A szervezeti kérdésekben a közösség szervei, azok hatásköre, jogai, kötelezettségei, a közös költség viselésének szabályairól a szervezeti és működési szabályzatban kell rendelkezni. Nincs kötött alakísága, de a szabályzatot tartalmazó közgyűlési határozatot is be kell adni a földhivatalhoz. Az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat szétválasztása a társasházak működőképességét szolgálja.

A szervezeti jog

A szervezetre vonatkozó szabályokat csak a hat lakásosnál nagyobb társasházak esetében kell alkalmazni. A legfeljebb hat önálló egységet magába foglaló házak esetén a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai az irányadók. A nagyobb társasházak esetén a

legfőbb döntéshozó szerv a közgyűlés, amit a tulajdonostársak alkotnak. A közösség ügyeit a közös képviselő vagy az intéző bizottság intézi. Abban a házban, amiben 25 lakásnál több van, számvizsgáló bizottságot kell létrehozni a gazdálkodás ellenőrzésére. A törvény felsorolja a kizárólagosan a közgyűlés hatáskörébe tartozó ügyeket:

- az alapító okirat módosítása, a társasház megszüntetése,
- a közös tulajdonban álló épületrészek használata, hasznosítása, fenntartása és a kiadások vállalása,
- közös képviselő vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak valamint a számvizsgáló bizottság megválasztása, felmentése, díjazása,
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadása, jóváhagyása,
- kártérítési per indítása, büntetőfeljelentés megtétele a közös képviselő, az intézőbizottság vagy a számvizsgáló bizottság tagja ellen,
- minden olyan ügy, amit a szervezeti és működési szabály nem utal a közös képviselő, az intézőbizottság vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A törvény részletesen szabályozza a közgyűlés megtartásának rendjét, az egyes személyek és szervek feladatait és hatáskörét. A közgyűlés a közös képviselő számára előírhatja társasház-kezelői szakképesítés megszerzését.

Az eljárások

A társasházi jogvitákban a következő eljárások alkalmazhatók:

- a közös tulajdon perben átalakítható társasházzá,
- a több épületből álló társasházak esetén lehetőség van egy épület önálló társasházzá alakítására bírósági úton,
- a közgyűlés határozata, a közös képviselő, az intézőbizottság elnökének intézkedése ellen 60 napos jogvesztő határidővel lehet érvénytelenség megállapítása iránti keresettel élni,
- az önálló ingatlanként kialakítható épületrész esetén a közös tulajdon megszüntetése iránt indítható per,

- a társasházközösség a nem fizető tulajdonostárssal szemben élhet fizetési meghagyással vagy indíthat pert,
- a nem fizető tulajdonostárs külön ingatlanára a közös képviselő kérelmére a földhivatal jelzálogjogot jegyez be,
- az alapító okiratot létrehozó vagy módosító határozat 30 napos nem jogvesztő határidővel, keresettel megtámadható,
- a tulajdonostársak egymásközi jogvitái esetén szomszédjogi per lehetősége.

A szabályozás tendenciái, a változások okai

A 2004. január 1-én hatályba lépett 2003. évi CXXXIII. törvény módosítására először 2009 szeptemberében került sor, a 2009. évi LXXXIX. törvény hatálybalépésével. A változás a jogszabály több részét is érintette, új címként bekerült a szövegbe és ez által egy helyen összefoglalta az alapító okirat módosítására vonatkozó szabályokat. Változtak és kiegészültek a külön és a közös tulajdonnal kapcsolatos szabályok, pontosításra került a közgyűlés hatáskörébe tartozó döntések köre, a közgyűlés lefolytatásának menete, a meghívó tartalmának előírásai, részletesebben szabályozta a könyvvizsgálat és a gazdasági ellenőrzés szabályait.

A törvenymódosítás erősségeként sorolható fel az alapító okirat módosításával kapcsolatos eljárások pontosítása. Korábbi szabályozás megengedte az alapító okirat módosítását, ha a tulajdoni hányad 4/5-ével rendelkező tulajdonosok egyetértettek és hatályba lépett a módosítás, ha a kisebbségben maradt tulajdonosok 30 napon belül nem éltek keresetindítási jogukkal. Ezt a rendelkezést nem tartotta meg a módosítás, azonban a meghatározott közös tulajdonban lévő ingatlanrészek esetén lehet élni ezzel a 4/5-ös szavazati aránnyal és a kereset benyújtására a törvény 60 napot biztosít. Ez nagy jelentőséggel bír az önállóan kialakítható területek eladásában, amivel a társasház az anyagi helyzetét javíthatja. „Például a sok társasház életében előforduló, a felújítások anyagi háttérét biztosító tetőtér-eladás, amihez most már elégséges a tulajdoni hányad szerinti 4/5 igenlő szavazata...” [Dr. Bék Ágnes].

Továbbá a törvény lehetőséget biztosít, hogy az SzMSz-ben a társasház kialakítsa a közgyűlésével és működésével kapcsolatos szabályokat úgy, hogy a társasháznak az a legmegfelelőbb legyen, akár a törvényi szabályoktól eltérően. A gazdasági működés és a jogviták elkerülésének érdekében új rendelkezés, hogy a számvizsgáló bizottság munkájának segítése érdekében külső, független szakértőt, gazdasági ellenőrzést segítő személyt – könyvvizsgálót, vagy regisztrált mérlegképes könyvelőt – kell igénybe venni az olyan társasházaknak, ahol 50 albetétnél több van, vagy az éves pénzforgalom meghaladja az 10 millió forintot. Ezzel a rendelkezéssel kapcsolatban azonban hiányosság volt a pénzforgalom pontos meghatározása. A szakértő alkalmazása további kiadást jelent a társasháznak, ezért ez a rendelkezés ellenállást váltott ki a tulajdonosokból.

Fontos változás a kézbesítési vélelem bevezetése a társasház jogviszonyban. A fizetési hátralékban lévő tulajdonostársnak kiküldött felszólítást a második megkísérelt és át nem vett, vagy „nem kereste” jelzéssel visszaérkezett kézbesítés utáni nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. Így a fizetéssel elmaradt tulajdonos nem tudja a behajtási eljárást elhúzni vagy szabotálni.

Pontosították a közgyűlésre való meghívó tartalmát, ez segíti a tulajdonosok tájékozottságát, a felkészülést a döntéshozatalra, hiszen nem a közgyűlésen fog a tulajdonos először értesülni a tervezett intézkedésekről, a kiadásokról, a költségek számairól. Bevezetésre került, hogy a megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha ezt az SzMSz nem tiltja meg és a meghívóban szerepelnie is kell.

Változtatattak a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás fogalmán és a korábbi 4/5-ös arányhoz képest a módosítás egyhangú döntést ír elő.

A legtöbb vitára okot adó változtatás a társasházi szervek törvényességi felügyeletének bevezetése volt. A törvényességi felügyeletet az ügyészhez telepítette a jogalkotó, és ha az ügyészi felszólítás nem bizonyul elegendőnek a törvényes működés helyreállításának érdekében az ügyész a bírósághoz fordulhat. Ezt háromféle bírósági intézkedés követhette: a törvénysértő közgyűlési határozat megsemmisítése és új határozathozatal elrendelése, társasházi közgyűlés összehívása, felügyelőbiztos kirendelése. Ez a törvényi rendelkezés 2010. január 1-ével lépett hatályba és igen rövid életű volt, mert 2010 júniusában már hatályon kívül is helyezték. Az indoklás szerint az ügyészi felügyelet alkotmányos aggályokat vet fel, mert nem egyeztethető össze a társasházakat jellemző tulajdoni formával sem az ügyész alkotmányos szerepével. A törvényességi felügyelet eltörlését a civil szféra képviselői nehezményezték. A Társasházak és Társasházkezelők Országos Egyesülete elnöke szerint igen nagy probléma a gyakorlatban, hogy a lakók nem tudnak hova fordulni a kérdéseikkel, gondjaikkal, amennyiben a közös képviselő nem partner ebben, illetve nem jól vagy kifejezetten törvénysértően látja el a feladatát.

További a társasházat érintő változás, hogy társasházkezelői tevékenységet üzletszerűen csak úgy végezhet valaki, ha a lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes önkormányzatnál nyilvántartásba veteti magát.

A társasházak anyagi működését továbbra is nehezítik a nem fizető tulajdonostársak közös költség hátraléka. A közös képviselő feladata, hogy a hátralékot behajtsa vagy a későbbi behajtást biztosítsa. Ezt a feladatot megkönnyítette a fizetési meghagyások közjegyzői hatáskörbe utalása 2010 júliusától. A közösség másik lehetősége, a külön tulajdonra bejegyezni a jelzálogjogot a társasház javára. Azonban ez a gyakorlatban sokszor megoldhatatlan volt, mert a kérelemnek tartalmaznia kellett az adós személyi azonosítóját, ami nem állt a társasház rendelkezésére, emiatt a földhivatal a kérelmet elutasította. Ebben hozott változást a törvény következő, 2010. évi módosítása a 2010. évi CLXXVII. törvénnyel. A változás szerint a személyi azonosító a földhivatal részéről hivatalból pótolható. A hátralék időtartama 6 hónapról 3-ra csökkent és 3 havonta megismételhetővé vált. A jelzálogjog bejegyzésének lehetősége a gyakorlatban nehezen valósulhat meg, mert az anyagi gondokkal küzdő társasházaknak megterhelő kifizetni a jelzálogjog bejegyzésének eljárási díját. A társasházi törvény másik fontos újdonsága, hogy ha egy társasház valamely tulajdonosával szembeni követeléséből bírósági per lesz, akkor a bíróság - amennyiben egyéb intézkedés nem szükséges - köteles az első tárgyalást legkésőbb a keresetlevél beérkezésétől számított harmincadik napra kitűzni.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatát a törvény a korábbinál pontosabban meghatározza. A társasház az SzMSz-ben megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát, hasznosítását vagy meghatározhatja annak szabályait, ha a helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá eső vagy szexuális, erotikus szolgáltatásokat, tevékenységet folytatnak. Az SzMSz-ben előírt szabályok a mindenkori használó részére is kötelezőek. A települési önkormányzat rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve megváltoztatásának módját. A közgyűlés határozatával megtilthatja, vagy feltételhez kötheti a nem lakáscélú helyiség használati módjának megváltoztatását, ha a lakhatás nyugalma zavarja.

Jelentősen bővültek a jogszabály gazdasági ellenőrzésre vonatkozó szabályozásai. A gazdasági ellenőrzést segítő személy kötelező igénybevételéhez képest a jogszabály kivételeket tesz. Változott az gazdasági ellenőrző személy igénybevételének feltétele, továbbra is 50 albetét felett kötelező, de a korábbi 10 millió forintos éves pénzforgalmat 20 millió forintra emelték.

A társasházi törvény harmadik módosítása, ami a 2011. évi LXXVI. törvénnyel valósult meg, három témát ölel fel.

1. A lakóépületben külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használatának szabályai.
2. Kiegészült a törvény a társasház közös tulajdonában álló közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló kamerarendszer működtetési szabályaival. A kiegészített szabályozás szerint a kamerarendszer kiépítésével érintett épület, épületek tulajdonosai az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados közgyűlési többségű döntésével járulhatnak hozzá a megfigyelő rendszer kiépítéséhez. Ugyanakkor gondoskodnia kell a társasháznak a kamerarendszer üzemeltetőjéről is, aki személy és vagyonvédelem, illetve a magánnyomozói tevékenység szabályairól megfelelő képesítéssel rendelkezik. A megfigyelő rendszer nem irányulhat a tulajdonos lakásának, nyílászárójának irányára és a megfigyelő rendszer által rögzített felvételek legfeljebb 15 napig őrizhetők meg. Ezt követő időszakban a felvétel csak külön szabályok szerint őrizhető meg.
3. A közös képviselő személyi, összeférhetetlenségi és a megbízás elfogadásának, megszűnésének feltételeit, különös tekintettel a társasházkezelői (ingatlankezelői) képesítés megszerzéséhez és a nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettséghez kapcsolódó kérdéskör. A büntetlen előéletet és a tevékenység folytatását kizáró foglalkoztatástól való eltiltás alóli mentességet hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni.

A 2012-es év problémái között továbbra is a legnagyobb, hogy a tulajdonosok nem ismerik a jogaikat, így nem tudják érvényesíteni azokat. A társasházi jogban jártas közös képviselő által elkövetett törvénytelenések ellen nem tudnak fellépni, mert nem ismerik a lehetőségeiket. A tulajdonosok általában nem vesznek részt a közgyűlésen, ezáltal nem tudnak a társasház életébe, pénzügyeibe beleszólni. Egyre többen vannak, az olyan képviselők, akik kizárólag profitszerzés céljából látják el a közös képviseletet. A Budapesti Társasházi Közös Képviselők Egyesülete támogatja a hivatalos kamara létrehozását és egy etikai kódex megalkotását. Az egyesület elnöke szerint a jelenleg hatályos társasházi törvényt kapkodó, az utóbbi egy évben csaknem annyiszor módosították, mint a születése óta eltelt szűk évszázadban összesen. Manapság egyre több

jogvégzett szakembert találni a közös képviselők soraiban, hiszen jogi ismeretekre van szükség ahhoz, hogy valaki eligazodjon a szabályok, paragrafusok között.

Sok társasház küzd gazdasági gondokkal, a lakók nem fizetik be a közös költséget, sok az elmaradás és a nagy adósságállomány felhalmozása. A társasházban élő alsó jövedelmi tizedhez tartozók mintegy felének esetében fordult elő az elmúlt 12 hónapban, hogy pénzügyi okok miatt nem tudta határidőre fizetni a közös költséget. [Magyarország a számok tükrében]

A társasházakra vonatkozó hatályos szabályok

A társasházak szabályozásának alapja a Polgári törvénykönyv társasház-tulajdonra vonatkozó 149. §, ami négy bekezdésben tartalmazza az alapvető rendelkezéseket.

- Közös tulajdont úgy is lehet létesíteni, hogy az épület meghatározott részei (lakások) külön tulajdonban vannak,
- a társasház-tulajdon létesítéséhez a tulajdonostársak alapító okiratba foglalt megállapodása és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés szükséges,
- a közös tulajdon társasházzá való átalakítását bármely tulajdonos kérelmére a bíróság is elrendelheti, ebben az esetben az alapító okiratot a bíróság határozata helyettesíti,
- a társasháztulajdonra a közös tulajdon szabályait kell alkalmazni a külön jogszabályban meghatározott eltérésekkel.

A közös tulajdon (avagy tulajdonközösség) olyan jogközösség, amelyben a tulajdonjog ugyanazon a dologon meghatározott eszmei hányadrészek szerint több személyt illet meg [Ptk. 139§ (1)]. A közös tulajdon létrejöttének egyik esete a társasház alapítás, ez a közös tulajdon sajátos alakzatai közé tartozik. A társasháztulajdon sajátosságát a kettősség adja, egyesíti magában a közös és a külön tulajdont. A társasház amellet, hogy jogi alakzat a tulajdonostársak közösségét is jelenti. A társasház sajátos jogalanyiséggel rendelkezik, ami a rendeltetéséhez kötött és szervezeti jelleggel rendelkezik. A társasház tehát a hatályos jogszabály értelmében „egy épületingatlan tulajdonostársainak relatív jogképeséggel felruházott közössége, melynek rendeltetése az ingatlanra vonatkozó külön tulajdonok és közös tulajdoni hányadok egyesítéséből előálló sajátos tulajdonjogviszony” [Lenkovics, 2006]. Társasháztulajdon akkor jöhet létre, ha legalább két műszakilag megosztott lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség vagy egy lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül. Az épülethez tartozó földrészlet és a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség közös tulajdonban van. Lakás tekintetében ilyen a gondnoki, házfelügyelői lakás, ez közös tulajdonban van. Ha a földrészlet nem közös tulajdon, akkor a tulajdonostársakat használati jog illeti meg. Az épület tartószerkezetei és a biztonságot, működést szolgáló épületrészek, berendezések, vagyontárgyak közös tulajdonban vannak akkor is, ha a külön

tulajdonon belül helyezkednek el. A társasház jellegéből adódó sajátos tulajdonsága, hogy a külön tulajdon alkotórészét képezi a hozzá tartozó közös tulajdoni hányad, együtt képezik az ingatlantulajdont és külön nem elidegeníthetők, nem terhelhetők meg. [Tht. 1-2. §] A társasházakra vonatkozó külön szabályokat a 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) tartalmazza.

Társasház alapítása

A társasház alapítás három módon történhet, szerződéssel, az ingatlan tulajdonosának egyoldalú jognyilatkozatával vagy bírói ítélet alapján.

Társasházat már meglévő vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban két önálló egység – lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség – van vagy kialakítható. Társasházat minden tulajdonos, vagy az egyszemélyi tulajdonos alapítási szándékának kifejezésével létesíthet. Ezt a szándékot alapító okiratba kell foglalni. Az alapító okiratban a külön tulajdoni egységekre ki lehet kötni elővásárlási, előbérleti jogot, azonban ezt megelőzi a lakás vagy egyéb helyiség bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló külön jogszabályok eltérő rendelkezése. [Tht. 5.§ (1)-(4)] Az alapítás feltétele a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése. Az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni kell az alapító okiratot. Földterület vagy már meglévő ház esetén a társasház bejegyzésének feltétele, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzett jogokat töröljék, vagy a tulajdonosok megegyezzenek abban, hogy mely tulajdont fogják terhelni. Ha a társasházat felépítendő épületre akarják megalapítani, az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően az alapítási szándékot okiratba kell foglalni és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartás feljegyzi a földrészlet tulajdoni apjára. Ez a feljegyzés kihat a később jogot szerző személyekre. A társasház bejegyzése a jogerős használatbavételi engedély alapján kérhető. [Tht. 7.§ (1)-(3)]

A közös tulajdon társasházzá való átalakítását bármelyik tulajdonos kérelmére a bíróság elrendelheti, ebben az esetben az alapító okiratot a bíróság határozata pótolja. Több épületből álló társasház esetén egy vagy több épületben lévő lakások tulajdonosainak többsége kérheti a bíróságtól önálló társasház alapítását, ha ez a megmaradó rész érdekeit nem sérti. [Tht. 8.§]

A törvény meghatározza, hogy az alapító okiratba milyen tartalmi elemeket kell kötelezően belefoglalni (tartalmi követelmény):

- a felek társasház alapításra irányuló akarat-kifejezését,
- a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- a közös tulajdonba kerülő épületrészeket,
- a közös tulajdonban lévő épületrészekből és a földrészletből a tulajdonosokat megillető tulajdoni hányadot és a meghatározás módját,
- az ingatlan-nyilvántartás szabályi által megkívánt egyéb adatokat, jogokat, tényeket (például az ingatlan pontos megjelölése, település, helyrajzi szám, utca, házszám, emelet, ajtó)
- a közösség közös nevét, címét.

Az alapító okiratnak meg kell felelni alaki követelményeknek is. Az alapító okiratot közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Az alapító okirat módosításához főszabály szerint valamennyi tulajdonos hozzájárulása szükséges és ugyanazok az, aki követelményei, mint az alapító okiratnak valamint a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A tulajdonostársak közös célját szolgáló meghatározott épületrészek és vagyontárgyak kivételével az alapító okirat felhatalmazhatja a közgyűlést, hogy a tulajdoni hányadok 2/3-os többségével döntsön az elidegenítésről, ha az önálló ingatlanként kialakítható vagy egy önálló ingatlan azzal bővíthető. A közgyűlés ezt a jogát akkor is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-e egyetért. Ebben az esetben a kisebbségben maradt tulajdonosok a határozat meghozatalától számított 60 napon belül élhetnek keresetindítási jogukkal, erről írásbeli nyilatkozatot kell tenniük. A közgyűlésnek ez a határozata ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, meg kell határozni benne a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadokat.

Az alapítás feltétele a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése, ezzel jön létre a társasház. A bejegyzés alapjául szolgál az alapító okirat. A jogszabály előír alakszerűségi követelményeket, ezek az okirat érvényességi kellékei, ezek hiányában vagy megsértése esetén létrejött okirat nyilvánvalóan érvénytelen, így ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául sem szolgálhat. A társasház bejegyzéséhez alapító okirat mellett szükség van a közös és külön tulajdonokat feltüntető alaprajzra. [109/1999. (XII.

29.) FVM rend. 73. § (1)] Míg az alapító okiratot minden alapító tulajdonostársnak alá kell írni, addig az alaprajzot nem kell aláírással vagy kézjeggyel ellátni. A társasház nyilvántartásának szabályait az 1997. évi CXLI. törvény tartalmazza. A földrészlettel együtt kell nyilvántartani a társasháznál a közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket. A társasházban lévő öröklakást és a nem lakás céljára szolgáló helyiséget, a tulajdonost a közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlannak kell tekinteni. [Inytv. 11.§ (4), 12.§] Társasházként kell nyilvántartani minden olyan nem lakás céljára szolgáló ingatlant is, amit a társasház-tulajdonra vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően hoztak létre.

A társasház nyilvántartást a tulajdoni lapokon vezetik, a társasház tulajdoni lapja törzslapból és különlapból áll. A törzslapon a tulajdonosok közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket a földrészlettel együtt tartják nyilván. A tulajdoni különlapokon a külön tulajdonban álló lakást, az ahhoz tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségeket kell nyilvántartani és utalni kell a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányadra. Ez vonatkozik a nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvántartására is. Ha a földrészleten több épület áll és a társasház létesítését egy alapító okiratba foglalták, akkor is egy társasházi törzslapon kell nyilvántartani.

Azonban ha a társasház közösséghez két vagy több földrészlet tartozik, amelyeken külön-külön épület létesült, a földrészletek és a közös tulajdonban lévő épületrészek külön-külön törzslapra kerülnek.

A törzslap I. része a földrészlet adatait (a tulajdoni lapok általános tartalmának megfelelően) tartalmazza és utal a közös tulajdonban álló épületrészekre, és jogi jellegként a társasház megjelölést kell feltüntetni. A társasház törzslap II. részére be kell jegyezni a társasház tulajdon létesítését, a társasház közösség nevét és utalni kell arra, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a társasház különlapok tartalmazzák, fel kell tüntetni még, hogy a törzslaphoz hány különlap tartozik. A törzslap III. részén az egész társasháztulajdonra vonatkozó jogokat és tényeket kell bejegyezni és az alapító okirat szerinti elővásárlási jogot.

A különlap I. része tartalmazza a lakás, a nem lakás céljára szolgáló helyiség helyrajzi számát, megnevezését, címét (emelet, ajtószám) és alapterületét, továbbá utalni kell a társasház törzslapon nyilvántartott ingatlanból hozzá tartozó eszmei hányadra. A különlap II. része a tulajdonos nevét és adatait tartalmazza. A III. rész az öröklakásra, a nem lakás

céljára szolgáló helyiségre vonatkozó jogokat és tényeket, valamint ezek jogosultjait tartalmazza, a tulajdoni lapra vonatkozó általános rendelkezéseknek megfelelően. [109/1999. (XII. 29.) FVM rend. 52-54. §]

Mivel a törzslap és a különlap együtt alkotják a társasház tulajdoni lapját, a bejegyzéseket úgy kell tekinteni mintha egy tulajdoni lapon lennének és amit bejegyeztek a törzslapra, olyan mintha bejegyezték volna a különlapra is.

Társasház működése

A társasház működésének legfőbb döntéshozó szerve a közgyűlés. A közgyűlést a tulajdonostársak közössége alkotja. A társasház megalapítását követően 60 napon belül meg kell tartani az első közgyűlést, az alakuló ülést. Az alakuló közgyűlést bármely tulajdonostárs vagy az építető hívhatja össze. Ezen az alakuló ülésen határozzák meg az SzMSz-t, választanak közös képviselőt vagy intézőbizottságot a tulajdonosok. Amennyiben az SzMSz-t nem fogadják el az alakuló közgyűlésen, az azt követő hatvan napon belül el kell meg kell határozni, a tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel határozatban. Az elfogadás másik módja, hogy az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az eredményről a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke írásban értesíti a tulajdonosokat. A tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, össze kell hívni a közgyűlést. A legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet, arról, hogy alkalmazza-e a törvény ezen rendelkezéseit. Ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A társasházi közösség szerveit, hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait nem az alapító okirat, hanem a szervezeti és működési szabályzat rögzíti. A szervezeti és működési szabályzatnak tartalmaznia kell:

- a külön tulajdonának használatát, hasznosítását,
- a közös tulajdon fenntartására, közös költségre, a hátralékok megfizetésére, felújítási alap kezelésére, felhasználására vonatkozó szabályokat,
- a társasházi lakóépület házirendjét,
- a közgyűlés, részközgyűlés hatáskörét, házirendjét,

- a közös képviselőnek, az intézőbizottság elnökének és tagjainak hatáskörét és feladatait,
- a számvizsgáló bizottság, vagy ha nincs a közösség ellenőrzési jogkörét, feladatait.

A tulajdonosok jogai és kötelezettségei

A külön tulajdonnal kapcsolatban a tulajdonost megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonos ezeket a jogait csak úgy gyakorolhatja, hogy a többi tulajdonos jogait és érdekeit ne sértse. A szervezeti és működési szabályzat meghatározhatja a külön tulajdonban lévő lakás használatának és hasznosításának szabályait a lakóépület rendeltetésének megfelelően. Meghatározott esetekben akár meg is tilthatja a használat módját a közgyűlés. Ilyen eset, ha „a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni” [Tht. 17.§ b] vagy ha a lakhatás nyugalma zavarja a külön tulajdon használatának módja. A közgyűlés a határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A tulajdonostárs a külön tulajdonnal kapcsolatos jogokon túl, jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára is, amennyiben az a többi tulajdonostár érdekeit és jogait nem sérti. Ennek a birtoklásnak és használatnak a módját a közgyűlés meghatározhatja. A közös tulajdon fenntartásának és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak, együttesen a közös költségnek a megfizetése a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli, a szervezeti-működési szabályzat tartalmazhat ettől eltérő rendelkezéseket, ilyen rendelkezés esetén a számítás módját meg kell határozni az SzMSz-ben. Az SzMSz-ben meg kell határozni:

- a külön tulajdonon belül nem mérhető szolgáltatások elszámolásának és megfizetésének szabályait,
- közösköltség-hátralék esetén a közös képviselő feladatait (határidő megjelölésével történő felszólítás, fizetési meghagyás kibocsátás, jelzálogjog bejegyzése és törlése),
- felújítási alap létrehozása esetén, a hozzájárulás mértékét és az alap felhasználásának szabályait.

A hátralékos tulajdonostárs részére a felszólítás postai úton történő megküldése esetén a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a tulajdonos az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül visszaérkezett felszólítást a kézbesítés második kísérletének napját követő 8. munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni. Ugyanezek a szabályok vonatkoznak arra az esetre, ha az ismeretlen helyen tartózkodó tulajdonos új címe adatszolgáltatás révén ismertté válik. Ezek a kézbesítési vélelemre vonatkozó szabályok segítik a közös képviselő munkáját, kizárják a tulajdonosok időhúzási lehetőségét, és így a közös képviselő mielőbb élhet a hátralék behajtására irányuló lehetőségekkel.

A szervezeti-működési szabályzatban meg kell határozni a külön tulajdonon belül zajjal járó vagy a nyugalmat zavaró tevékenységek, építési és szerelési munkák szabályait, azaz a házirendet. A házirendet a tulajdonostársak a tulajdoni hányad szerinti 4/5-ös többséggel fogadják el. A rendelkezések nem lehetnek ellentétesek a külön jogszabályban meghatározott szabályokkal. A házirend tartalmazza a közös tulajdonban lévő épületrészek és helyiségek használatának részletes szabályait is. A házirend szabályait mindenki - a lakás és nem lakás célját szolgáló helyiség mindenkori használója – köteles betartani. Ha a házirend másként nem rendelkezik tilos dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légterű épületrészekben, területeken, helyiségekben.

A közgyűlés dönthet a közös tulajdoni részek megfigyelését szolgáló elektronikus rendszer, kamerarendszer kiépítéséről, ebben az esetben a szervezeti-működési szabályzatban kell rögzíteni a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges adatkezelési szabályokat. A kamerarendszer meghatározott feltételekkel működtethető:

- a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelmét szolgálja,
- a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el
- alkalmazása az *a)* pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával,

- a kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a közös tulajdonban álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve,
- a kamerarendszer nem helyezhető el a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló olyan helyiségben, amelyben a megfigyelés – a helyiség rendeltetéséből fakadóan – az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely)
- a kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek.
- a felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban bizonyítékkul felhasználhatóak legyenek
- a kamerarendszer felvételeihez csak a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a kötelezettségei érvényesítéséhez, a jogsértő cselekmény megelőzése, megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni és a felvételeket csak a bíróság vagy más hatóság részére továbbíthatja.

Akinek a jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érint, a felvételtől számított 15 napon belül kérheti, hogy a felvételt az üzemeltető ne semmisítse meg. A bíróság vagy más hatóság részére a felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Ha a megkeresésre 30 napon belül nem kerül sor a rögzített felvételt törölni kell, úgy hogy többé ne legyen helyreállítható. A felvétel megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, tartalmaznia kell a rögzített felvételt, a megismerésre jogosult személy nevét, az adatok megismerésének okát és idejét. A megfigyelt épületbe belépők és ott tartózkodók figyelmét jól láthatóan, jól olvashatóan, a tájékoztatásra megfelelő módon fel kell hívni a megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltetőt és az elérhetőségét. Az üzemeltető köteles tájékoztatást adni a felvétel készítésével kapcsolatos minden tényről, annak céljáról, készítéséről, tárolás időtartamáról, arról, hogy kik ismerhetik meg a felvétel tartalmát, az érintett adatkezelési jogairól és jogorvoslati lehetőségeiről.

A tulajdonostársakat kötelezettségek is terhelik, köteles fenntartani a külön tulajdonában álló lakást. Köteles tűrni, hogy a közösség megbízottja a lakásban található

közös tulajdonban álló épületrészeket, berendezéseket ellenőrizze, a szükséges hibaelhárítás, javítást elvégezze és biztosítani kell, hogy ezen munkálatok elvégzésének a céljából alkalmas időben bejuthasson a lakásba, a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. Továbbá tájékoztatnia kell a tervezett építési munkálatokról a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét. Olyan építési munka esetén, ami az alapító okiratot nem érinti, de a közös épület berendezésre történő csatlakozással vagy műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, a közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti kétharmadának írásos beleegyezése szükséges. Hozzájáruló nyilatkozat nélkül végezhető el, minden olyan munka, ami miatt nem kell alapító okiratot módosítani és nem érinti a közös tulajdont. Ha az alapító okirat módosítja az elvégzett munkák során, a lakásmegosztás vagy összevonás során az alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányadok nem változnak, akkor az alapító okirat egyszerű szavazattöbbséggel módosítható. A közgyűlés határozatát közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, az irat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ha az építésügyi hatóság jogerős használatbavételi engedélyét is csatolják mellé. A szervezeti-működési szabályzatban elő lehet írni, hogy a tulajdonos köteles bejelenteni a közös képviselőnek:

- a külön tulajdon tekintetében bekövetkező tulajdonosváltozást,
- lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- a külön tulajdonát bérlő, használó személy lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét

A közös képviselő felhatalmazást kap, hogy ezekről az adatokról nyilvántartást vezessen és kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és meleg vízszolgáltató és a bíróság részére adhat tájékoztatást.

A közgyűlés, a közös képviselő és az intézőbizottság

A közgyűlés a tulajdonostársakból álló, legfőbb döntéshozó szerve a társasháznak. A jogszabály meghatározza a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyeket, melyekben határozatot hoz:

- az alapító okirat módosítása,
- a társasháztulajdon megszüntetése,
- a közös tulajdonban álló épületrészek használata, hasznosítása, fenntartása,
- a rendes gazdálkodást meghaladó kiadások vállalása,
- közösség kötelezettségvállalása,
- a közös képviselőnek, az intézőbizottság elnökének és tagjainak megválasztása, felmentése, díjazása,
- az éves költségvetés és elszámolás elfogadása, jóváhagyása,
- kártérítési per indítása, büntetőfeljelentés megtétele a közös képviselő, intézőbizottság elnöke, tagjai, számvizsgáló bizottság elnöke, tagjai ellen,
- permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezése polgári jogvita esetén,
- minden más ügyben, amit az SzMSz nem utal a közös képviselő, intézőbizottság vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A háromhavi közös költséggel hátralékba kerülő tulajdonos külön ingatlanára jelzálogjog jegyezhető be. A közös képviselő a közgyűlés összehívása nélkül intézkedhet a jelzálog bejegyzéséről, ha az SzMSz-ben erre felhatalmazást kap, ha nem a közgyűlés határozatban rendelheti el a jelzálog bejegyzését. Újabb háromhavi hátralék esetén megismételhető. Amint a hátralékot kiegyenlítette a tulajdonos a közös képviselőnek nyolc napon belül engedélyt kell adni a jelzálogjog törlésére, ezt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A közgyűlés összehívása a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnökének feladata és minden tulajdonostársat írásban meg kell hívni, a meghívó egy példányát a társasházban is ki kell függeszteni, jól látható helyen. A meghívót a közgyűlés előtt legkésőbb nyolc nappal meg kell küldeni, kivétel csak sürgős esetben, biztonságot veszélyeztető

helyzetben lehet. Ha a tulajdonos által meghatalmazott képviselőt is meg kell hívni a közgyűlésre. A meghívó tartalma a jogszabályban rögzített:

- a közgyűlés időpontja és helye
- a közgyűlés levezető elnöke, a jegyzőkönyv vezetője, a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonos megválasztására és a szavazásra előterjesztett napirend
- részközgyűlés tartása esetén ennek körülményei
- a megismételt közgyűlés időpontja, és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívás
- mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendi pontra vonatkozó írásos előterjesztéseket, különösen az éves költségvetést és elszámolást

A napirendben nem szereplő ügyben a közgyűlés érvényes határozatot nem hozhat. A közgyűlést annyi alkalommal kell összehívni ahány alkalommal szükséges, a minimumot a törvény két alkalomban határozza meg. Közgyűlést kell összehívni az éves elszámolás és költségvetés elfogadására, a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig (legkésőbb május 31-ig). Ha a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok megjelölik a napirendi pontot, az okot és a határozatjavaslatot, akkor a közgyűlést kötelező összehívni. A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlést 30 napon belül kell összehívni, ha nem teszi meg a következő 15 napban a számvizsgáló bizottság hívja össze, és ha ez sem történik meg, akkor az összehívást kérő tulajdonostárs jogosult összehívni a közgyűlést.

A közgyűlés határozat képességének szabályai:

- a közgyűlés akkor határozatképes, ha az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak
- a határozatképességet a közgyűlés megnyitása után és minden napirendi pontról történő szavazás előtt meg kell állapítani
- ha a közgyűlés határozatképtelen megismételt közgyűlést kell tartani

A tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. Ha a törvény másként nem rendelkezik a közgyűlés a határozatról egyszerű szavazattöbbséggel

dönt. Elterő rendelkezés vonatkozik a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásra, erről egyhangú határozattal kell dönteni.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, a tartalmát a Tht. meghatározza:

- a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs neve,
- a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza,
- a közgyűlés határozatképességének megállapítása,
- a tárgyalta napirendek összefoglalása,
- a közgyűlés által meghozott határozatok szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatok.

A jegyzőkönyvet alá kell írnia a közgyűlést levezető elnöknek és a jegyzőkönyvvezetőnek és két tulajdonosnak, akik hitelesítik és erre őket a közgyűlésen kiválasztották. A jegyzőkönyv bármely tulajdonos számára megtekinthető és a másolási díj ellenében másolatot is kérhet róla. Az elfogadott határozatokat a közgyűlés után 8 napon belül a társasházban ki kell függeszteni és ha a szervezeti-működési szabályzat előírja a tulajdonostársakat írásban értesíteni kell. Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, az alapító okiratot, az SzMSz-t vagy a kisebbség jogos érdekét sérti, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságot, hogy állapítsa meg a határozat érvénytelenségét, erre 60 nap áll rendelkezésre. A keresetindítás joga a jelzálogjog bejegyzését elrendelő határozattal szemben is megilleti a tulajdonostársat.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság kötelességei:

- előkészíteni a közgyűlés határozatait és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és az SzMSz-nek megfeleljen,
- megtenni a szükséges intézkedéseket az épület fennmaradása érdekében,
- a közös költség, szolgáltatások díjának beszédése, érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,

- a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke társasházkezelői tevékenységet is elláthat
- köteles megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát
- köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni

A Közgyűlési Határozatok Könyve évenkénti bontásban tartalmazza a hiteles közgyűlési jegyzőkönyvek alapján:

- a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról másolatot kérhet.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén, a szerződő felek kérésére, részükre köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni. A külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén, a tulajdonostárs kérésére, köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Tartozás esetén a nyilatkozatban meg kell jelölni a tartozás összegét. A közös képviselő vagy az intézőbizottság évenként költségvetési javaslatot és éves elszámolást készít, a számviteli szabályoknak megfelelően. A költségvetési javaslat tartalmazza a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, a tervezett karbantartási vagy felújítási munkálatokat, és a közös költség összegét. Az éves elszámolás tartalmazza a tervezett és a tényleges kiadásokat, az elvégzett karbantartási, felújítási munkákat, a tervezett és a tényleges bevételeket, a közösség javára még nem teljesített követeléseket és a behajtásra tett intézkedéseket, a költségek és a bevételek záró egyenlegét, a közösség vagyonának a leltárát, a tárgyévre vonatkoztatva a közösséget terhelő kötelezettségeket, a közös

költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonosok nevével ingatlanonként. A közgyűlés az éves elszámolás elfogadásával jóváhagyja a közös képviselő (intézőbizottság) ügykezelő tevékenységét.

A közös képviselői vagy intézőbizottsági elnöki tevékenységet csak az láthat el, aki büntetlen előéletű, aki nem áll ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, rendelkezik a törvényben meghatározott szakképesítéssel és eleget tett a nyilvántartásba vételi kötelezettségnek. Lehet természetes személy, vagy gazdálkodó szervezet is. A büntetlen előéletet és azt, hogy nem áll foglalkozás eltiltása alatt – ezek kizáró okok – hatósági bizonyítvánnyal kell igazolnia a megbízás elfogadását megelőzően, a tevékenység megkezdése előtt. A közgyűlés a tisztségviselőt a megbízás fennállása alatt írásban felhívhatja, hogy igazolja, hogy nem áll fenn vele szemben kizáró ok. Amennyiben igazolja, a hatósági bizonyítvány kiállításának díját a társasház megtéríti. A közgyűlés azonnali hatállyal felmentheti a tisztségviselőt, visszavonhatja az ingatlankezelésre vonatkozó megbízást, ha nem igazolja, hogy nem áll fenn kizárási ok és az ismételt felhívásnak sem tesz eleget és nem igazolja, hogy rajta kívülálló ok miatt nem tud eleget tenni a kötelezettségének, vagy ha a kizáró okok megállapításra kerülnek. A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság vagy más hatóság előtt is, kivételt jelent az építésügyi hatósági eljárás. Amennyiben a társasházközösség ügyfélnek minősül, jogosult a képviseletre, de ha új építmény építésére, épület tömegének megváltoztatására, a társasház kérelmére hozott építésügyi engedélyt valamennyi tulajdonosnak kézbesíteni kell. [Tht. 28-50. §]

A számvizsgáló bizottság

A számvizsgáló bizottság a tulajdonosi ellenőrzés és felügyelet szerve. A számvizsgáló bizottság ellenőrizheti a közös képviselő, az intézőbizottság ügyintézését és havonta ellenőrzi a közösség pénzforgalmát. Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, különös tekintettel az éves elszámolásra és a következő évi költségvetésre és a meghatározott értékhatár feletti számlák bemutatására. Javaslatot tesz a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására. Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke nem tesz eleget a kötelezettségének. Arra vonatkozóan, hogy ki lehet a számvizsgáló bizottság elnöke vagy tagja, ugyanazon rendelkezések, kizárási okok vonatkoznak, mint a közös képviselőre. A bizottság a tagjai

közül választja meg az elnököt és a döntéseit szótöbbséggel hozza meg. Abban a társasházban, amiben 25 lakásnál több van, létre kell hozni a számvizsgáló bizottságot. A számvizsgáló bizottsággal nem rendelkező társasház a szervezeti-működési szabályzatban meghatározhatja, hogy évente a közgyűlés által felhatalmazott tulajdonostárs lássa el az ellenőrző feladatokat. Ha nincs ilyen felhatalmazható tulajdonostára, a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás nyújtására jogosult szolgáltatót vagy okleveles, regisztrált könyvvizsgálót bízhat meg a társasház. [Tht. 51. §]

A gazdasági ellenőrzés

A társasháznak a számvizsgáló bizottság feladatellátásának segítésére, gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe vennie ha:

- a közösség éves pénzforgalma meghaladja a húszmillió forintot vagy,
- az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma meghaladja az ötvenet.

A gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet. Vannak kivételek, amikor nem kötelező a gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybevétele:

- a számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogkörébe tartozó feladatokat könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató gazdasági szervezet vagy regisztrált könyvvizsgáló végzi,
- a számvizsgáló bizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy
- a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy
- a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke vagy tagja társasház-kezelői vagy ingatlankezelői szakképesítéssel rendelkezik

Gazdálkodó szervezet is megbízható a gazdasági ellenőrzés segítésével, ha szervezet tagja vagy alkalmazottja rendelkezik a meghatározott szakképesítéssel. A gazdasági ellenőrzést segítő személy feladata a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló

alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat – éves közgyűlés elé terjesztett – tervezetének előzetes vizsgálata és véleményezése. Ezen feladatainak ellátásának céljából betekinthez a közösség számviteli nyilvántartásaiba – ideértve a pénzforgalommal kapcsolatos iratokat is –, az azt alátámasztó bizonylatokba, dokumentumokba, valamint a közös képviselőtől, az intézőbizottság elnökétől, tagjaitól és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet. A gazdasági ellenőrzést segítő személy az éves közgyűlésre kötelező meghívni és az éves költségvetési javaslat tárgyalásán tanácskozási joggal vesz részt. A gazdasági ellenőrzést segítő személy a véleményéről és vizsgálatának írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést. Ezt a tájékoztatást a meghívóhoz mellékelni kell, különben az e körbe tartozó napirendi pontokról hozott közgyűlési határozat érvénytelen. [Tht. 51/A. §, 51/B. §]

A társasházkezelés szabályai

A törvény rendelkezik a társasházak kezelésével foglalkozó személyekről, arról milyen képesítés szükséges a feladatok ellátásához, ki végezhet ilyen feladatokat. Aki üzletszerűen akar társasházkezelő tevékenységet folytatni, köteles a szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósághoz bejelenteni. A társasházkezelő, a társasház adottságainak ismeretében ajánlatot készít az épület fenntartására, a tulajdonostársakkal köt megbízási szerződést. A szerződésben foglaltak szerint ellátja az üzemeltetési, karbantartási munkákat, irányítja és ellenőrzi a felújításokat. A szerződés alapján javaslatot dolgoz ki a társasház gazdálkodására és a közös tulajdonú épületrészek hasznosítására. Társasházkezelői tevékenységet az folytathat, aki a jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel rendelkezik és megfelel a meghatározott feltételeknek. Ha gazdálkodó szervezet végzi az üzemeltetést, legalább egy személyesen közreműködő tagjának vagy foglalkoztatottjának rendelkeznie kell a meghatározott szakmai képesítéssel, a gazdálkodó szervezet köteles a tevékenységét a hatóságnak bejelenteni. Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság a tevékenység végzésére jogosultokról és a bejelentést tevőkről nyilvántartást vezet. A hatóság a kezelői tevékenység végzése során hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja, hogy a tevékenységet végző büntetlen előéletű-e, nem áll-e társasházkezelői tevékenység folytatását kizáró foglalkoztatástól való eltiltás hatálya alatt. A hatlakásosnál nagyobb társasház közgyűlése a közös képviselőt, az intézőbizottság elnökét, ha természetes személy, kötelezheti

szakképesítés megszerzésére, ha társasházkezelői feladatokat is ellát. Rendelkezni kell a szakképesítés megszerzésével járó költségek megfizetéséről, ha a közös képviselő nem vállalja, a tulajdonostársakat terhei. A természetes személy közös képviselőre, intézőbizottsági elnökre, aki nem üzletszerűen végzi a társasházkezelést, nem vonatkozik a szakmai képesítésnek és egyéb feltételeknek való megfelelés követelménye. [Tht. 52-55. §]

Társasház megszűnése

A társasház megszűnéséről való határozathozatal a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. A megszüntetéshez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A megszüntetést be kell jelenteni az ingatlanügyi hatósághoz. Az ingatlan-nyilvántartásban a társasházi törzslapot és különlapokat meg kell szüntetni és az ingatant közös tulajdon szabályai szerint kell nyilvántartani. A társasház törzslapján szereplő jogokat és terheket az egész tulajdonra kell bejegyezni. A társasházi különlapon szereplő jogokat és terheket pedig a megfelelő eszmei hányadra kell bejegyezni. [109/1999. (XII. 29.) FVM rend. 55. §] A megszüntető határozatot, a tulajdonostársak megegyezését a bíróság döntése nem pótolhatja. A tulajdonostársak megegyezésével a társasház közös tulajdonná alakul át. Ez főként kisebb, néhánylakásos társasházak esetében fordul elő.

A társasház megszűnhet úgy is, hogy lakásszövetkezetté alakul át. Ehhez is szükséges minden tulajdonos beleegyezése. A lakásszövetkezetek esetében a lakások a tulajdonosok saját tulajdonát képezik, de a közösség céljait szolgáló épületrészek, épület berendezések és a telek a lakásszövetkezet tulajdonában vannak. A lakásszövetkezet jogi személy. A lakások is lehetnek a szövetkezet tulajdonában, ilyenkor a tagokat a lakás állandó használati joga illeti meg. A lakásszövetkezetekről külön jogszabály rendelkezik. Csak azok a társasházak alakulhatnak át lakásszövetkezetté, amelyek már 2004. január 1-én az ingatlan-nyilvántartásban szerepeltek. A lakásállományra jellemző, hogy nagyon kevés a bérlakások száma. Ennek oka a szociális bérlakások nagymértékű privatizációja, az állami és önkormányzati tulajdonú lakások eladása a bérlők számára. Nagyon sok társasháztulajdon alakult meg, a tulajdonosok azonban sokszor nem tudnak a tulajdonosi kötelezettségeik eleget tenni, mint a közös költség megfizetése, a karbantartási és felújítási munkálatok finanszírozása. Sok társasház kerül ezek miatt nehéz helyzetbe.

Ennek kapcsán felmerülhet, hogy az állam vagy az önkormányzatok visszavásárolják, és újból bérházként üzemeltessék ezeket a társasházakat. Ennek jogi akadálya nincsen.

Megszűnik a társasháztulajdon az épület kisajátításával, vagy ha az építésügyi hatóság törvény alapján elrendeli az épület lebontását. Ezeket az eseteket külön jogszabály szabályozza. Megszűnik továbbá a társasház, ha az épület valamely okból – összeomlik, leég – megsemmisül.

A társasházak jogi szabályozása gyakorlati szempontból (példák és jogesetek)

A társasházakról szóló törvény részletesen szabályozza a társasházak életét egészen a létrehozásuktól a működésük különböző mozzanatain keresztül a megszűnés lehetőségéig. Azonban a szabályok megértése és alkalmazása összetett feladat. Az életben előálló konfliktus megoldására meg kell találni a megfelelő jogszabályi paragrafust, mely alapján tisztázható a vita. Ezek a vitás helyzetek segítenek a szabályok jobb megértésében, irányt mutatnak a későbbi konfliktusok kezelésében, a szabályértelmezésben.

A törvény több helyen megfogalmazza a kisebbség jogos érdekének érvényesítési lehetőségeit, garanciális szabályként. A 42. § szerint, ha a kisebbség jogos érdekét sérti a közgyűlés határozata, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. Azonban ezzel a joggal a kisebbség sem élhet minden helyzetben, nem teljesen korlátlan lehetőség. A Legfelsőbb Bíróság határozata szerint: „A jogszabályban előírtaknak megfelelő - a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában terhelő - költségviselésről szóló társasházi közgyűlési határozat a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmére hivatkozással megalapozottan nem támadható” [EBH2009. 2061] Ebben az esetben egy üzlethelyiségekből álló társasház fűtésről volt szó. A közgyűlés határozata rendelkezett a fűtés megfizetésének módjáról. Az üzletek nem rendelkeztek hitelesített hőmennyiségmérővel. Amíg minden üzletben – saját költségen – nem szerelnek fel hitelesített mérőt, addig a tulajdonosok a fűtési költségeket tulajdoni hányad szerint kötelesek viselni. A hitelesített hőmennyiségmérők bevezetését követően a díjat az adott üzlethelyiségben mért fogyasztás alapulvételével kell megállapítani, és ahhoz a hőveszteségből eredő – a fűtés során a kazánból induló csővezetékrendszeren keresztül a hő jelentős veszteséggel érkezik –, nem mérhető, a tulajdoni hányadok szerint felosztott arányos hőfogyasztást is hozzá kell számítani. A felperesek társasházi törvény 42. § (1) bekezdése alapján a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérték. A felpereseknek előadták, hogy mint kisebbségben lévő tulajdonosoknak jogos érdekeit lényegesen sérti a közgyűlés határozata, mert olyan szolgáltatásért kell fizetniük, amelyet nem vesznek igénybe. Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította. A felpereseknek, mint kisebbségnek a jogos érdekei lényeges sérelmét megállapítani ugyanis nem tudta. Álláspontja az volt, hogy a fűtés során bekövetkező hőveszteséget a

tulajdonostársaknak kell viselniük. Továbbá a felperesek sem vitatták, hogy a hődíj kizárólag az üzletek fűtését biztosító ikerkazán működésével felmerülő gázfogyasztásra eső díj alapján kerül megállapításra. A hiteles mérőeszköz hiányában nem állapítható meg, hogy a fűtést ténylegesen hány üzlettulajdonos, és milyen mértékben vette igénybe. A bíróság megállapította, hogy az érdeksérelmet nem a közgyűlés határozata, hanem a nem megfelelő üzemeltetés, a hiteles hőmennyiségmérők hiánya okozza. Az elsőfokú bíróságnak Tht. 42. § (1) bekezdése értelmében kizárólag a keresettel támadott határozat érvénytelenségének megállapítására van módja. A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A bíróságnak nincs törvényességi felügyeleti jogköre, közgyűlés összehívását, meghatározott tartalmú határozat meghozatalát nem írhatja elő. A Tht. 28. § a) pontja szerint a közös tulajdonban álló épületrészek fenntartási, így az üzemeltetési költségeinek viseléséről is a közgyűlés határoz. A közgyűlés dönthet a költségek viselésének megosztásáról. A Tht. 3. § (3) bekezdése alapján a közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mértékben - felelnek az egyszerű kezesség szabályai szerint. A másodfokú bíróság hangsúlyozta: „a társasház által igénybe vett szolgáltatás díjának a jogszabályban előírtak szerint, tulajdoni hányad arányában történő felosztásától eltérő határozathozatalnak bíróság általi előírása a kisebbség érdekvédelmére hivatkozással, a társasház jogi konstrukciójának létét kérdőjelezné meg”. [EBH2009. 2061] A tulajdonostársak közössége egyes költségek viselése tekintetében, a jogszabálytól eltérően, belátása szerint rendelkezhet. A bíróság ebbe az autonómiájába nem avatkozhat be. Ebben az esetben a főszabálytól eltérő díjfelosztás feltételeként a tulajdonostársak a hitelesített mérők felszereltetését írták elő. Ennek a feltételnek az előírásával a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelme nem állapítható meg. A felperesek felülvizsgálati kérelmet nyújtottak be, vitatták, hogy nem állapítható meg az érdeksérelme. A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a közgyűlési határozat nem jogsértő és egyetértett a másodfokú bírósággal. A kisebbség érdekeire hivatkozva nem támadható meg a jogszabályban előírtak szerint megállapított költségviselésre vonatkozó határozat.

A közgyűlés határozatának érvényességéhez kapcsolódik a következő bírósági határozat is. A társasház közgyűlésén hozott határozattal szemben jogorvoslati lehetőségre 60 nap áll rendelkezésre, a közgyűlés szabálytalan összehívása esetén is. Erről rendelkezik a bíróság következő döntése. A felperes két közgyűlési határozat

érvénytelenségének megállapítását kérte, több érvénytelenségi okra is hivatkozott, köztük arra, hogy a határozatokat nem szabályosan összehívott közgyűlésen fogadták el, tehát érvénytelenek, ezzel a hivatkozással később egészítette ki a keresetét. Az elsőfokú bíróság a határozatok érvénytelenségét megállapította. Az indokolás szerint a Tht. 33. §-ának (1) bekezdése a közgyűlés összehívására a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét jogosítja fel, és a közgyűlést nem a közös képviselő hívta össze. Mivel a bíróság ebből az okból a határozatok érvénytelenségét kétségtelenül megállapította, a többi érvénytelenségi kifogást nem vizsgálta. Az ítéletet a másodfokú bíróság helybenhagyta, mivel a közgyűlést nem az arra feljogosított személy hívta össze, a felperes a határozatokat a megtámadásra megszabott hatvan napos határidő eltelte után is megtámadhatta. Mivel a megtámadott határozatok „alaki okból” voltak érvénytelenek a másodfokú eljárásban sem kellett vizsgálni, hogy azok érdemben helytállóak-e vagy sem. Az alperes felülvizsgálati kérelemben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését azzal az indokkal, hogy a felperes az elévülés megszakadását vagy nyugvását eredményező körülményeket nem jelölt meg és hogy a közgyűlést összehívó közös képviselőnek minősült. „Az eljáró bíróságok jogszabálysértéssel állapították meg, hogy a felperes perbeli közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását a közgyűlés szabálytalan összehívására hivatkozva is kérhette, annak ellenére is, hogy a határozatokat ezen a címen támadó keresetét a határozatok meghozatalától számított hatvan nap eltelte után terjesztette elő.” [BH2011. 166] A 60 napos határidő elévülési jellegű anyagi-jogi határidő, ezt irányadónak kell tekinteni minden - akár jogszabályba, akár az alapító okiratba, akár a szervezeti és működési szabályzatba ütköző volta miatt - érvénytelen közgyűlési határozat megtámadhatóságára való hivatkozás esetén. Mivel a felperes a közgyűlésen jelen volt, ha a közgyűlés összehívását szabálytalannak tartotta a közgyűlés napjától számított hatvan nap alatt erre az érvénytelenségi okra hivatkozva a keresetét elő kellett volna terjesztenie. A közgyűlés megtartásának napján megkezdődött a 60 napos elévülési határidő, a felperes keresetének kiterjesztése idején, az érvénytelenné nyilvánítás igénye már elévült, bírósági úton érvényesíthetatlenné vált. Téves volt a másodfokú bíróságnak azon indoklása, hogy ha a közgyűlési határozat alaki okból érvénytelen nem kell figyelembe venni a hatvan napos elévülési határidőt. Mivel az elsőfokú bíróság az elévülési kifogás hiányában, a másodfokú bíróság téves jogi álláspontja folytán nem vizsgálták, hogy a keresetlevélben megjelölt okokból a közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását a felperes megalapozottan kérte-e, a Legfelsőbb Bíróság a mind a jogerős ítéletet, mind pedig az

elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Az elsőfokú bíróságnak a döntéshez szükséges bizonyítási eljárást le kell folytatnia és új döntést hoznia.

A társasház működésének alapja a szervezeti-működési szabályzat, 2003-óta kötelező a társasháznak megalkotni és közgyűlésen elfogadni. Már az alakuló közgyűlésen meg lehet szavazni, ha a tulajdoni hányad szerinti többség elfogadja. A törvény kötelezően előírja a szervezeti-működési szabályzat létrehozását a közösség szerveinek, azok hatáskörének, a közös költség viselésének megállapítására. A törvény felsorolja a tartalmi követelményeket, meghatározza az elfogadásának rendjét, és hogy az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni kell. A közösség a szabályzat előírásait a sajátosságaihoz igazodva állapítja meg és a társasház bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzat nem lehet ellentmondó, pontatlan, vagy értelmezésre szoruló, mert az ilyen nem képes biztosítani a társasház zavartalan működését, ezért az azt elfogadó közgyűlési határozat érvénytelen a Legfelsőbb Bíróság határozata alapján. [BH2010. 155] A társasház 3 elkülönülő épületből áll, egy négy lakást magában foglaló épületből, egy hét garázból álló épületrészből és egy üzlethelyiségből és raktárból álló épületrészből. Az 1981-ben létrehozott alapító okiratot 1984-ben módosították, mert a közös költségek viselésével kapcsolatban viták voltak. A módosítás szerint, mivel az épületek különböző költségeket rónak a tulajdonosokra, ezért tulajdoni illetőségeik szerint viselik a közös telek és a közös udvar fenntartási költségeit, valamint az ingatlan egészét terhelő közterheket és közüzemi díjakat és épületrészenként külön - ezen belül tulajdoni hányaduk szerint - viselik az épületrész karbantartásának, fenntartásának, felújításának, tisztántartásának és állagmegóvásának költségeit. A közös tulajdonban lévő vízvezeték, szennyvízelvezető csatorna, villany, gázvezeték javítási és pótlási költségei - az egyes épületcsoportokhoz történő leágazásig - meghibásodás esetén az összes tulajdonostársat terhelik. A 2003-as társasházi törvény előírta a szervezeti-működési szabályzat létrehozását, erre 2006-ban került sor a társasházban. A közgyűlés a tulajdoni hányadok többségével elfogadta az új szabályt, ami a korábbtól eltérően minden költség viselését a tulajdoni hányadokhoz kötötte. A felperesek az SzMSz-t elfogadó közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását kérték, tartalmi okok miatt, mert az épületrészek elkülönültsége - a módosított alapító okirattal azonos módon - elkülönített költségviselést igényel. Továbbá a szervezeti-működési szabályzat nem állhat ellentétben az alapító okirattal, és a korábbi közgyűlési határozatokkal. Az elsőfokú bíróság megállapította,

hogy közgyűlési határozattal elfogadott szervezeti-működési szabályzat pontja közül érvénytelenek azok, amelyek a közös költség viselésére vonatkoznak, a többi pontban a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a szervezeti-működési szabályzat tárgyában hozott határozat teljes egészében érvénytelen. A költségviselésre vonatkozó rendelkezések nélkül a szervezeti-működési szabályzat hatályban maradó része nem alkalmas a társasház működésének a biztosítására.

A jogerős ítélet ellen az alperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtottak be. A 2006-ban hatályban lévő Tht. 62. §-a szerint az elfogadott szervezeti-működési szabályzattal a korábbi alapító okiratban foglalt szabályok hatályukat veszítették, tekintet nélkül arra, hogy az alapító okirat szerződés jellege miatt egyhangú elfogadást igényelt, míg az SzMSz elfogadásához a tulajdoni hányadok szerinti többség elfogadása elegendő. A közös tulajdonba tartozó épületrészekkel kapcsolatos fenntartási költségek és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások, azaz a közös költség megfizetésére a Tht. 24. § (1) bekezdése nem ad kötelező tartalmi előírást. A Tht. 24. § (2) bekezdésének a) pontjából következik, hogy a törvény lehetővé teszi a tulajdonostársak számára, hogy a szervezeti-működési szabályzatban a tulajdoni hányadtól eltérően, a közösség sajátosságaihoz igazodóan rendezzen a közös költség viseléséről. Nem hagyható figyelmen kívül a társasház jellege, hogy három elkülönülő, eltérő állagú és közművesítésű épületből áll. Fontos, hogy a tulajdonostársak emiatt az alapító okiratot módosították és egyhangú határozatukkal a költségviselés elkülönített módját megerősítették. Ezzel szemben a szervezeti-működési szabályzat eltért a már több mint 20 éve megállapított és működő költségviselési módtól. Az eltérő szabályozásra a társasháznak lehetősége van, de ebben az esetben ez a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével járt.

Mivel a szervezeti-működési szabályzat fejezeteinek összefüggőeknek kell lenniük, egységes egésznek kell képezniük, mert az ellentmondó, pontatlan vagy értelmezésre szoruló szervezeti-működési szabályzat nem képes biztosítani a társasház zavartalan működését, ezért a szabályzat és az elfogadó határozat teljes egészében érvénytelen. Tehát a másodfokú bíróság határozata helytálló volt, a jogszabályoknak megfelelt, így a Legfelsőbb Bíróság hatályában fenntartotta.

A társasház alapító okiratának és módosításának tapasztalatai

A jelenleg hatályos társasházi törvény elfogadása óta több módosításon esett át, az első legnagyobb módosításra gyakorlati tapasztalatok alapján 2009-ben került sor. A legnagyobb változások az alapító okirattal és annak módosításával kapcsolatban következtek be. Az alapító okirat módosítása tekintetében a minősített többségi szavazati arányok szabályozása nem volt egyértelmű és jól követhető. A négyötödös szavazati arány pedig sértette a tulajdonnal való rendelkezés alkotmányos jogát. A módosítással az alapító okirat módosítása egységesen az alkotmányos elveknek megfelelően szabályozottá vált és külön alcím alatt egységesen jelent meg. A főszabály nem változott, továbbra is az egybehangzó akarattal történő módosítást írja elő a jogszabály. Ettől kizárólag a közös tulajdon elidegenítése – új ingatlanrész kialakításának vagy meglévő tulajdonrész bővítésének céljából – esetén lehet eltérni. A módosítás újraszabályozza a korábbi négyötödös szavazati arányokra vonatkozó előírásokat, ide tartozik, hogy a minősített többséggel elfogadott közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat. [2009. évi LXXXIX. tv. indoklása]

A 2003-ban hatályba lépett törvényben a közgyűlés kétharmados és négyötödös határozathozatali lehetősége külön paragrafusokban van szabályozva. A 3. § (1) bekezdése rendelkezik a társasház közösség önállóságáról, amennyiben közös név alatt, a közös tulajdonnal kapcsolatban ügyeket intézhet, jogokat szerezhets és kötelezettségeket vállalhat. A (2) bekezdés tartalmazza, hogy az alapító okirat felhatalmazása alapján, a közgyűlés kétharmados többséggel a meghatározott ingatlanrészek és vagyontárgyak kivételével gyakorolhatja az elidegenítés jogát, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, a közgyűlés ezen határozata az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas. „A társasház alapítása, alapító okirat” címszó alatt a 10. § (2) bekezdésében található az a főszabály, hogy az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs (nem tulajdoni hányadra vonatkozik) hozzájárulása szükséges. A (3) bekezdés szerint, ha az alapító okirattal, annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonosok a szavazás napjától számított 30 napon belül nem élnek a keresetindítási jogukkal az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép. Ebben a rendelkezésben nem tulajdoni hányadok, hanem a tulajdonostársak létszáma határozza meg az arányokat. Tehát a 4/5-ös arány megállapításánál az adott lakás vagy

nem lakáscélú helyiség több tulajdonosát egyenként kell számításba venni, a szavazásnál előnybe kerül az a lakás vagy nem lakáscélú helyiség, amelynek több tulajdonosa van.

Az alapító okirat négyötödös többséggel való elfogadására, illetve a szavazásra nézve tartalmaz rendelkezéseket a Legfelsőbb Bíróság határozata. A tulajdonostársak két tulajdonos kivételével, így négyötödös többséggel írták alá az alapító okiratot. A földhivatal a társasházat és a tulajdonjogokat ez alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Az alapítással egyet nem értő felperesek kérték a határozat hatályon kívül helyezését. A megyei bíróság a keresetet elutasította, mert a Tht. 10. §-ának (3) bekezdése értelmében az alapító okirat aláírása, mint jogi aktus minősül az alapító okiratról való írásbeli szavazásnak, így aki aláírja az alapító okirat mellett, aki az aláírást megtagadja, az az alapító okirat ellen szavaz. A keresetindításra a törvény 30 napot ad, ezt a felperes elmulasztotta, így az alapító okirat módosítása hatályba lépett. A felperes felülvizsgálati kérelemmel élt, álláspontja szerint az alperes határozata jogszabálysértő, mert a Tht. 10. §-ának (3) bekezdésében írt szavazás elmaradt, és így a jogvesztő határidő számítása sem kezdődhetett el. „Álláspontja szerint az alapító okirat aláírása előtt meg kell hirdetni az aláírás helyét, idejét, és erről minden tulajdonostársat előre értesíteni kell. Egyébként a kisebbségben maradó tulajdonostársak kijátszhatók azzal, hogy a négyötödös többséggel aláírásra kerül az alapító okirat, a kisebbségnek arról nincs tudomása, hogy megkezdődött a 30 napos megtámadási határidő.” [EBH2008. 1929] A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy az alperes társasházi törvény alkalmazásával törvényes határozatot hozott és a felperes téved abban, hogy az alapító okirat nem felel meg az írásbeli szavazásnak és mivel nem élt a keresetindítási jogával, az alapító okirat hatályba lépett. Az alapító okirat négyötödös elfogadására a módosítással már nincs lehetősége a tulajdonostársaknak.

A 2009-es módosítással a törvényben szétszórt szabályozás helyett, az alapító okirat módosítása önálló cím alatt a 10. §, 6 fejezetben foglalja össze. A hatályon kívül helyezett 3.§ (2) bekezdés is ide épült be. A 10. §-ban már nem esik szó az alapító okirat elfogadásáról. A társasház létrehozása alapító okiratban, valamennyi tulajdonostárs akaratnyilvánításával történik meg, ahogyan a korábbi szabály is tartalmazta az 5.§ (2) bekezdésben. Az alapító okirat módosításához főszabályként az összes tulajdonostárs (nem tulajdoni hányad) hozzájárulása szükséges. A meghatározott ingatlanrészek, vagyontárgyak kivételével, az alapító okirat felhatalmazása alapján a közösség gyakorolja

az elidegenítés jogát, ha az ingatlanrész önállóan kialakítható, vagy ha vele a meglévő külön tulajdon bővíthető – ezzel kiegészült a feltétel. Ebben az esetben az összes tulajdoni hányad kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata szükséges. Rendelkezni kell a közös tulajdoni hányadok megállapításáról is. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat. Az elidegenítés jogát a közösség akkor is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ez a rendelkezés a korábbihoz képest változott, itt a jogszabály már nem a tulajdonosok négyötödéről, hanem az összes tulajdoni hányad négyötödéről beszél. A négyötödös többségű határozathozatalra akkor is lehetősége van a közgyűlésnek, ha az alapító okirat nem tartalmazza még a 2/3-os felhatalmazást sem. Fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonosokat írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e a keresetindítási jogukkal, erre 60 nap áll rendelkezésre, a korábbi 30 nappal szemben. Így a rendelkezés összhangba került a 42. §. (1) bekezdésével, ami szintén 60 napot biztosít a kereset benyújtására, ha a közgyűlés rendelkezése jogszabállyal, alapító okirattal, vagy a kisebbség jogos érdekével ellentétes. A (4) bekezdés tartalmazza, hogy ezek a négyötödös többséggel elfogadott közgyűlési határozatok, ha a kisebbségben maradt tulajdonosok írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatban lemondana a keresetindítás jogáról, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat. Ez a korábbi rendelkezésektől eltérő, új szabály. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdon hányad megállapításáról. A kétharmaddal és négyötöddel elfogadott határozatokat közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Amennyiben sem az egybehangzó, sem a kétharmados, sem a négyötödös szavazattöbbség nincs meg, bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló épületrész, ami önálló ingatlanként kialakítható, vagy amivel a már meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, szüntesse meg a közös tulajdont, így lehetővé téve annak elidegenítését, ha a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A keresethez mellékelni kell az építés hatóság által engedélyezett építési terveket. Ezt a rendelkezést a hatályon kívül helyezett 25. § tartalmazta.

A módosítás beiktatott még egy alcímet: „alapító okirat létrehozásának és módosításának közös szabályai”. Ebben ismét megerősíti, hogy mind az alapító okiratot, mind a módosításait közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Erre szükség van, hogy alkalmas legyen az

ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre. Ezt korábban a 10. § tartalmazta, része volt a jogszabálynak, az így átalakított elrendezés, az egyértelmű, érthető rendelkezést, az egységesebb szerkezet elérését szolgálja.

Az alapító okirat módosításának egy másik esete, amikor egyszerű szavazattöbbséggel meghozott közgyűlési határozata alapján kerülhet sor a módosítására. Erre akkor van lehetőség, ha az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad. Ez a határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat és közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja. [Tht. 21. § (3)-(4) bek.]

Az alapító okirat vagy a módosításának elfogadása a törvény szerint a közgyűlés hatáskörébe tartozik. [Tht. 28. § (1)] Abban az esetben viszont, ha minden tulajdonostárs egyetért a módosítással és hozzájárul, a közgyűlés megtartására és külön közgyűlési határozathozatalra nincs szükség. A társasházi törvény látszólag kizárja, hogy az alapító okiratról, mint szerződésről a társ tulajdonosok közgyűlésen kívül kinyilvánított egybehangzó akarattal döntsenek. Ez a Ptk. 240. § értelmében nem zárható ki, tehát lehetséges, hogy az alapító okirat módosítást tartalmazó okiratot közgyűlésen kívül írják alá. Az ilyen okirat érvényes, ha azt ügyvéd ellenjegyezte.

Összegzés

Összegezve a tapasztalatokat, elmondható, hogy a társasházi törvény részletesen az eredeti törvény szövegének folyamatos változásaival, egyre egységesebb szerkezetbe foglalja a szabályokat. Ugyanakkor továbbra sem elég egyértelműek a törvény rendelkezései, nem mindig állnak teljes összhangban a többi jogszabállyal, mint például a polgári törvénykönyvvel. A társasházakkal foglalkozó jogászok szerint szükség lenne egy rövidebb, tömörebb és áttekinthetőbb szabályozásra. A jelenlegi szabályok között a társasházak továbbra is küzdenek a közös költséget nem fizető tulajdonostársakkal, a felújítási költségekkel. Sokszor a szomszédjogi jellegű viták megoldására nincs megfelelő szabályozás, így legtöbbször csak bírósági úton van lehetőség a problémák orvoslására. Egyes szerzők szerint a társasház érdekérvényesítő képességét segítené, ha a társasház jogi személy lenne. A sok gonddal és eladósodással küzdő társasházak mellett ugyanakkor találni jól működő társasházakat is. Sok múlik a lakók és a közös képviselő összefogásán, a közösség megléte, összefogása átsegítheti a társasházakat a problémákon.

A társasházakra vonatkozó alapvetéseket a Polgári törvénykönyv tartalmazza. Az új Polgári törvénykönyvet az Országgyűlés 2013. február 11-én fogadta el és 2014. március 15-ével fog hatályba lépni. Az új törvény nyolc könyvre tagozódik, az ötödik könyv szól a dologi jogról és ezen belül a második rész a tulajdonjogról. A közös tulajdon és a társasház cím alatt külön-külön fejezetben kapott helyet a közös tulajdon és a társasház. A közös tulajdonra vonatkozó szabályozás főbb rendelkezései nem változtak, a szerkezetben, sorrendiségben történtek változások, néhány terület szabályozása részletesebb lett: az elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog, valamint a közös tulajdon megszüntetésének szabályai. A társasházra vonatkozó szövegrész szinte teljesen megváltozott, átvéve a társasházi törvény szövegét. Az 5:85. § (1) bekezdése meghatározza a társasház fogalmát, (2) a földrészletre vonatkozó használati jogot, ha nem közös tulajdon része, (3) a külön tulajdon és a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányadával együtt önálló tulajdon, (4) egymástól függetlenül nem ruházhatóak át és nem terhelhetőek meg, és végül (5) a társasházra a közös tulajdon szabályait kell megfelelően alkalmazni. A mondatban nem szerepel, hogy a külön jogszabályban meghatározott eltérésekkel. Így nem szerepel a létrehozásra vonatkozó bírósági lehetőség sem és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzési feltétel, ezeket a társasházi törvény tartalmazza.

Irodalomjegyzék

- Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda honlapján megjelent tanulmány,
<http://www.hidasi.hu>
- Dr. Sándor István, PhD: A társasházak szabályozásának jogi sajátosságai,
[http://www.kelemen-lawfirm.hu/sajto_media_hirek/
dr_sandor_istvan_a_tarsashazak_szabalyozasanak_jogi_sajatossagai](http://www.kelemen-lawfirm.hu/sajto_media_hirek/dr_sandor_istvan_a_tarsashazak_szabalyozasanak_jogi_sajatossagai)
- Dr. Szladits Károly: A magyar magánjog vázlata, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1933
- Hidvéginé dr. Erdélyi Erika: Ingatlannyilvántartás 4., Az ingatlan-nyilvántartás tárgya, tartalma, részei, módja, Székesfehérvár 2010
- Hidvéginé dr. Erdélyi Erika: Ingatlannyilvántartás 6., Az ingatlan-nyilvántartási eljárás, Székesfehérvár 2010
- Interjú Dr. Bék Ágnessel (TTOE elnöke), Jogi Fórum 2010,
<http://www.jogiforum.hu/interju/75>
- Jankó Ferenc: „A soproni részházak” – két emberöltő múltán,
Soproni Szemle 58. évf. 2. sz. (2004.)
- Kecskés László: Polgári jog, a személyek joga, Dialóg Campus Kiadó, Budapest – Pécs, 2010
- KSH: Lakásviszonyok az ezredfordulón, Budapest, 2005
<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakviszezr.pdf>
- Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2006
- Magyarország a számok tükrében, <http://szamvarazs.blogspot.hu>
- President Társasházkezelő Kft. honlapján megjelent cikk, 2012. márc. 27
<http://www.president.hu/igy-nyuljak-le-kozoskepviselok-a-lakokat/>
- Rakvács József: Az új társasházi törvény magyarázata, HVG-ORAC, Budapest 2004
- Rakvács József: Az új társasházi törvény magyarázata, HVG-ORAC, Budapest 2009
- Társak a házban - A társasházi törvény 2010. évi módosításáról, Jogi Fórum 2010,
<http://www.jogiforum.hu/hirek/23288>

Jogforrások

- 1924. évi XII. törvénycikk a társasház-tulajdonról
- 30.000/1925. számú IM. rendelet
- 1977. évi 11. törvényerejű rendelet a társasházról
- 1997. évi CLVII. törvény a társasházról
- 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról
- 2009. évi LXXXIX. törvény, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról
- 2010. évi CLXXVII. törvény, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról
- 2011. évi LXXVI. törvény, a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról
- 1959. évi IV. törvény, a Polgári Törvénykönyvről
- 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya
- Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.)
- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról
- 2009. évi LXXXIX. törvény indoklása a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról
- EBH2009. 2061, Legfelsőbb Bíróság Gfv. X. 30.155/2009.
- BH2011. 166, Legfelsőbb Bíróság, Pfv. I. 20.838/2010.
- BH2010. 155, Legfelsőbb Bíróság, Pfv. I. 21.388/2009.
- EBH2008. 1929, Legfelsőbb Bíróság, Kfv. IV. 37.508/2007.

Mellékletek

Társasház alapító okirata - kivonat

Társasház szervezeti-működési szabályzata

T Á R S A S H Á Z

A L A P I T Ó O K I R A T

Az ingatlan fekvése:

Helyrajzi szám:

Tulajdoni lapszám :

I.	Telek	1064,00 m ²
II.	Az épület alapja, fő-, határoló- és teherhordó falai, pillérek, kémények, szellőzők, lakások közötti válaszfalak, közös helyiségek falai. Födémek (közbenső burkolatok nélkül, zárófödém burkolattal), áthidalók, koszorúk. Homlokzat burkoló elemekkel, lábazattal, párkányokkal, (a külön tulajdoni illetőségű albetétek kivételével). Lapostető-szerkezet a felülvilágító tetőfelépítményekkel együtt	
III.	Víz alap- és felszállóvezeték, valamint szerelvényei a bekötéstől a külön tulajdoni illetőségű ágvezetékig. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségű ágvezetékétől az utcai bekötésig. Elektromos fővezeték a kábelfejtől a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérőig, közös tulajdonú terek, helyiségek és berendezések hálózata és szerelvényei. Gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségű fogyasztói vezetékig.	
IV.	Közlekedő	349,11 m ²
V.	Rekesz	245,38 m ²
VI.	Lépcsőház	212,40 m ²
VII.	Tároló	139,80 m ²
VIII.	Óraszekrény	6,40 m ²
IX.	Szellőző	36,80 m ²
X.	Kapubejáró	23,80 m ²
XI.	Lapostető	735,60 m ²
XII.	Bevilágító tetőfelépítmény, tető	30,68 m ²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg, a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

A közös helyiségek használata a korábban kialakult használati módnak megfelelően folytatódik.

Az ingatlan 10.000/10.000 azaz Tízezer/Tízezer tulajdoni hányadból áll.

11. A ker. Önkormányzatot illeti a tervrajzon 11. számmal jelölt II. em. 11. sz. alatti egy szobából, előtérből, kamrából, fürdőszoba+WC-ből, gardrobból és konyhából álló $32,13 \text{ m}^2$ kerekítve 32 m^2 alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból $154/10.000$ hányad.
12. A ker. Önkormányzatot illeti a tervrajzon 12. számmal jelölt II. em. 12. sz. alatti egy szobából, előtérből, konyhából, fürdőszoba+WC-ből, gardrobból és kamrából álló $33,63 \text{ m}^2$ kerekítve 34 m^2 alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból $163/10.000$ hányad.
13. A ker. Önkormányzatot illeti a tervrajzon 13. számmal jelölt III. em. 13. sz. alatti egy szobából, előtérből, konyhából, fürdőszoba+WC-ből, gardrobból és kamrából álló $33,63 \text{ m}^2$ kerekítve 34 m^2 alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból $163/10.000$ hányad.
14. A ker. Önkormányzatot illeti a tervrajzon 14. számmal jelölt III. em. 14. sz. alatti egy szobából, előtérből, kamrából, fürdőszoba+WC-ből, gardrobból és konyhából álló $32,13 \text{ m}^2$ kerekítve 32 m^2 alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból $154/10.000$ hányad.
15. A ker. Önkormányzatot illeti a tervrajzon 15. számmal jelölt III. em. 15. sz. alatti egy szobából, előtérből, kamrából, fürdőszoba+WC-ből, gardrobból és konyhából álló $32,13 \text{ m}^2$ kerekítve 32 m^2 alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból $154/10.000$ hányad.
16. A ker. Önkormányzatot illeti a tervrajzon 16. számmal jelölt III. em. 16. sz. alatti egy szobából, előtérből, konyhából, fürdőszoba+WC-ből, gardrobból és kamrából álló $33,63 \text{ m}^2$ kerekítve 34 m^2 alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból $163/10.000$ hányad.

2.§.

Birtoklás használat, rendelkezés joga

1. A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga.
2. A tulajdonostárs a külön tulajdonával, külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
3. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3.§.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, birtoklása használat

1. Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.
2. A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

4.§.

Építkezés

1. A tulajdonostárs az öröklakásban, építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.

7.§.

Közös költségek biztosítása

1. A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
2. Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

VI.

A társasház ügyeinek intézése

8.§.

A közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

1./A közgyűlés határoz:

- a.,A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról.
- b.,Az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközölni kívánt hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességéről.
- c.,Év közben a terven kívül felmerült - a közgyűlés által a későbbiekben meghatározott - összeghatárt meghaladó munkák elvégeztetéséről.
- d.,A felújítási alap képzéséről és annak mértékéről.
- e.,Az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel.

- 4./ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak-tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A külön tulajdont egy szavazat illeti meg, a döntés a hányadok, és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik.
- 5./ A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni, és a közgyűlés elnökének átadni.
- 6./ Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 30 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött napirendi pontok tekintetében határozatképes, kivéve ha a határozathozatalhoz az 1977. évi 11. sz. tvr. vagy az Alapító okirat szerint valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
- 7./ A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetőleg a jelen Alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, a jegyzőkönyv hitelesítésére legalább két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.
- 8./ Egyhangú határozat szükséges
 - a., az Alapító okirat módosításához,
 - b., az ingatlan, épület teljes felújításához,
 - c., a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
 - d., az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez

5. A közös képviselő köteles az Alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.
6. A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgathatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.
7. A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni, és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot választ, annak rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.
8. A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megtagadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.
9. A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
10. A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.
11. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz,
ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 1994. február 07.

Budapest Főváros
XVI. kerületi Önkormányzat

.....
polgármester

Ellenjegyezte:

Z. Cserejoseff



CIM:
HRSZ:
TLSZ:

Tartalomjegyzék

Budapest,

Földhivatali határozat:	(sz:	)
Társasházi alapító okirat:	(.....	)
Helyszínrajz M=1:100		
Tulajdoni lap		
Műszaki leírás	(	oldal)
Műszaki felmérési tervek	(	sz.)

Budapest, 1994. január hó

CENZUS KFT
ELIDEGENITÉSI ÉS
SZOLGÁLTATÓ IRODA
BP. 1131 DOLMÁNY, U. 12
TEL: 270-0566

Közös tulajdonba kerülő részek:

I. Telek					1 064 m ²
II. Az épület alapja, fő-, határoló-, és teherhordó falai, pillérek, kémények, szellőzők, lakások közötti válaszfalak, közös helyiségek falai. Födémek (közbenső burkolatok nélkül, zárófödém burkolattal), áthidalók, koszorúk. Homlokzat burkoló elemekkel, lábazattal, párkányokkal, (a külön tulajdoni illetőségű albetétek kivételével.) Lapostető-szerkezet a felülvilágító tetőfelépítményekkel együtt.					
III. Viz alap-, és felszállóvezeték, valamint szerelvényei a bekötéstől a külön tulajdoni illetőségű ágvezetékig. Csatorna alap-, és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségű ágvezetékig az utcai bekötésig. Elektromos fővezeték a kábelfejtől a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérőig, közös tulajdonú terek, helyiségek és berendezések hálózata és szerelvényei. Gáz alap-, és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségű fogyasztói vezetékig.					
IV. Közlekedő					
pince	14.24	14.68	17.86		
	14.24	17.86	17.86		
	14.24	17.86	17.86		
	14.24	20.43	14.68		
fszt.	4 x	12.49			
I. em.	4 x	12.49			
II. em.	4 x	12.49			
III. em.	4 x	12.49			349.11 m ²
V. Rekeszsor					
pince		33.25	7.34	22.88	
	7.34	22.88	7.34	22.88	
	7.34	22.88	7.34	22.88	
		4.90	22.88	33.25	
					245.38 m ²
VI. Lépcsőház					
pince	4 x	10.62			
főlszint	4 x	10.62			
I. em.	4 x	10.62			
II. em.	4 x	10.62			
III. em.	4 x	10.62			212.40 m ²
VII. Tároló					
pince	4 x	(7.85	7.82	9.47	8.50)
fszt.	4 x	1.31			
					139.80 m ²
VIII. Óraszekrény					
fszt.	4 x	(0.2	0.2)		
I. em.	4 x	(0.2	0.2)		
II. em.	4 x	(0.2	0.2)		
III. em.	4 x	(0.2	0.2)		
					6.40 m ²

Külön tulajdonba kerülő részek:

Az ingatlan 10 000/10 000 tulajdoni hányadból áll.

A lépcsőház

1.

A terveken 1. sz. sorszámmal megjelölt A1 jelű FSZT. 1. sz. lakás:

előtér	3.63 m2
szoba	18.93 m2
konyha	3.91 m2
kamra	0.81 m2
fürdőszoba+WC	4.05 m2
gardrob	2.30 m2

ÖSSZESEN: 33.63 m2 kerekítve: 34.00 m2

valamint a közös tulajdonból 163/10 000 hányad.

2.

A terveken 2. sz. sorszámmal megjelölt A3 jelű FSZT. 2. sz. lakás:

szoba	18.93 m2
konyha	2.30 m2
fürdőszoba+WC	4.05 m2

ÖSSZESEN: 25.28 m2 kerekítve: 25.00 m2

valamint a közös tulajdonból 118/10 000 hányad.

3.

A terveken 3. sz. sorszámmal megjelölt A2 jelű FSZT. 3. sz. lakás:

előtér	2.13 m2
szoba	18.93 m2
konyha	3.91 m2
kamra	0.81 m2
fürdőszoba+WC	4.05 m2
gardrob	2.30 m2

ÖSSZESEN: 32.13 m2 kerekítve: 32.00 m2

valamint a közös tulajdonból 154/10 000 hányad.

4.

A terveken 4. sz. sorszámmal megjelölt A1 jelű FSZT. 4. sz. lakás:
34.00 m2, valamint a közös tulajdonból 163/10 000 hányad.

---- I. emelet ----

5.

A terveken 5. sz. sorszámmal megjelölt A1 jelű I. em. 5.sz. lakás:
34.00 m2, valamint a közös tulajdonból 163/10 000 hányad.

6.

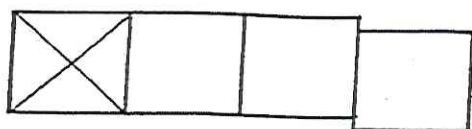
A terveken 6. sz. sorszámmal megjelölt A2 jelű I. em. 6.sz. lakás:
32.00 m2, valamint a közös tulajdonból 154/10 000 hányad.

7.

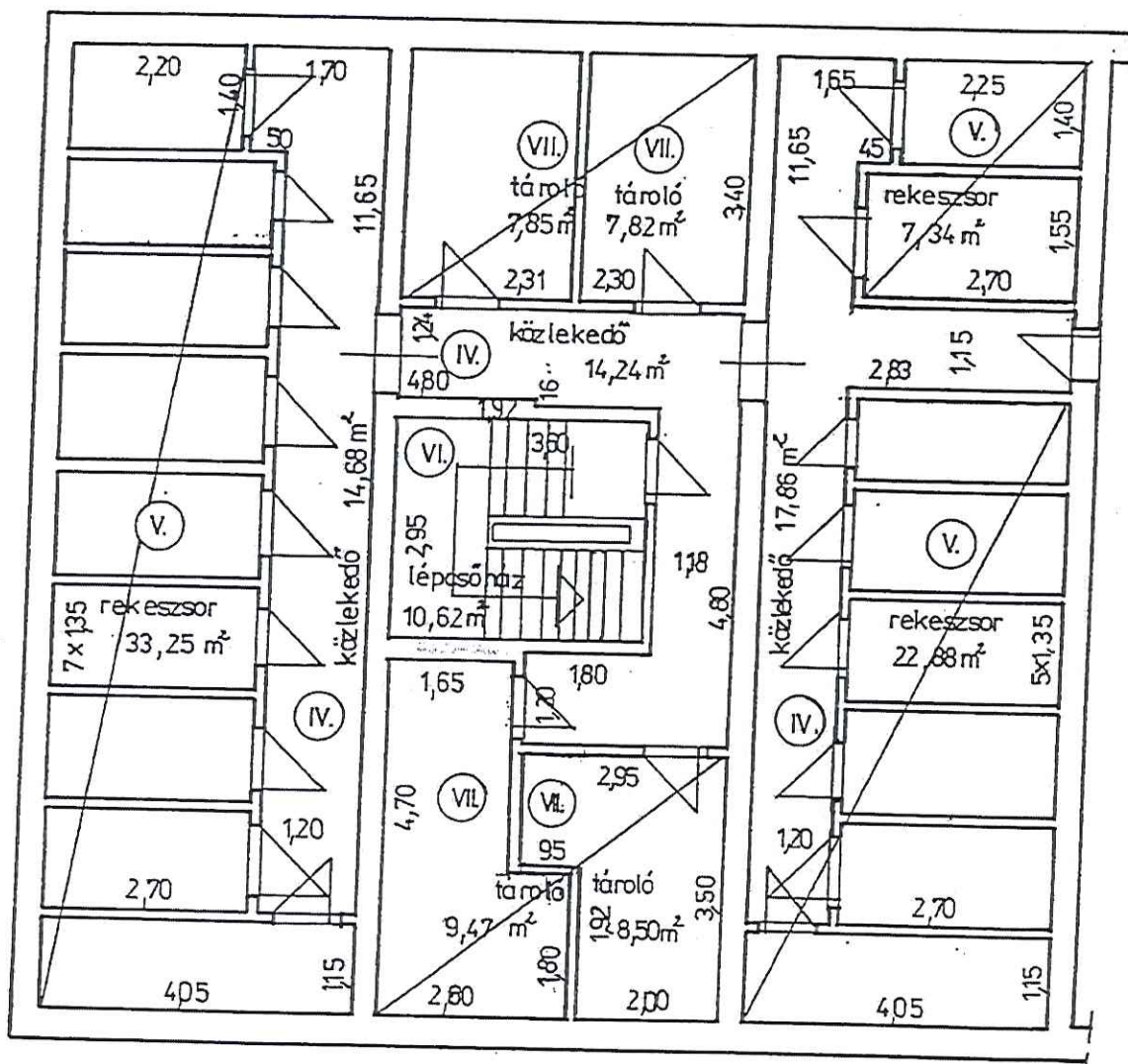
A terveken 7. sz. sorszámmal megjelölt A2 jelű I. em. 7.sz. lakás:
32.00 m2, valamint a közös tulajdonból 154/10 000 hányad.

8.

A terveken 8. sz. sorszámmal megjelölt A1 jelű I. em. 8.sz. lakás:
34.00 m2, valamint a közös tulajdonból 163/10 000 hányad.



A lépcsőház



közös tulajdon:

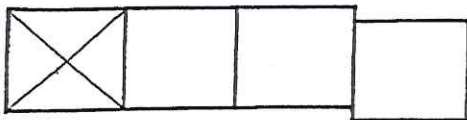
IV. közlekedő 14,24 14,68 17,86 Σ 46,78 m²

V. rekeszsor 33,25 7,34 22,88 Σ 63,47 m²

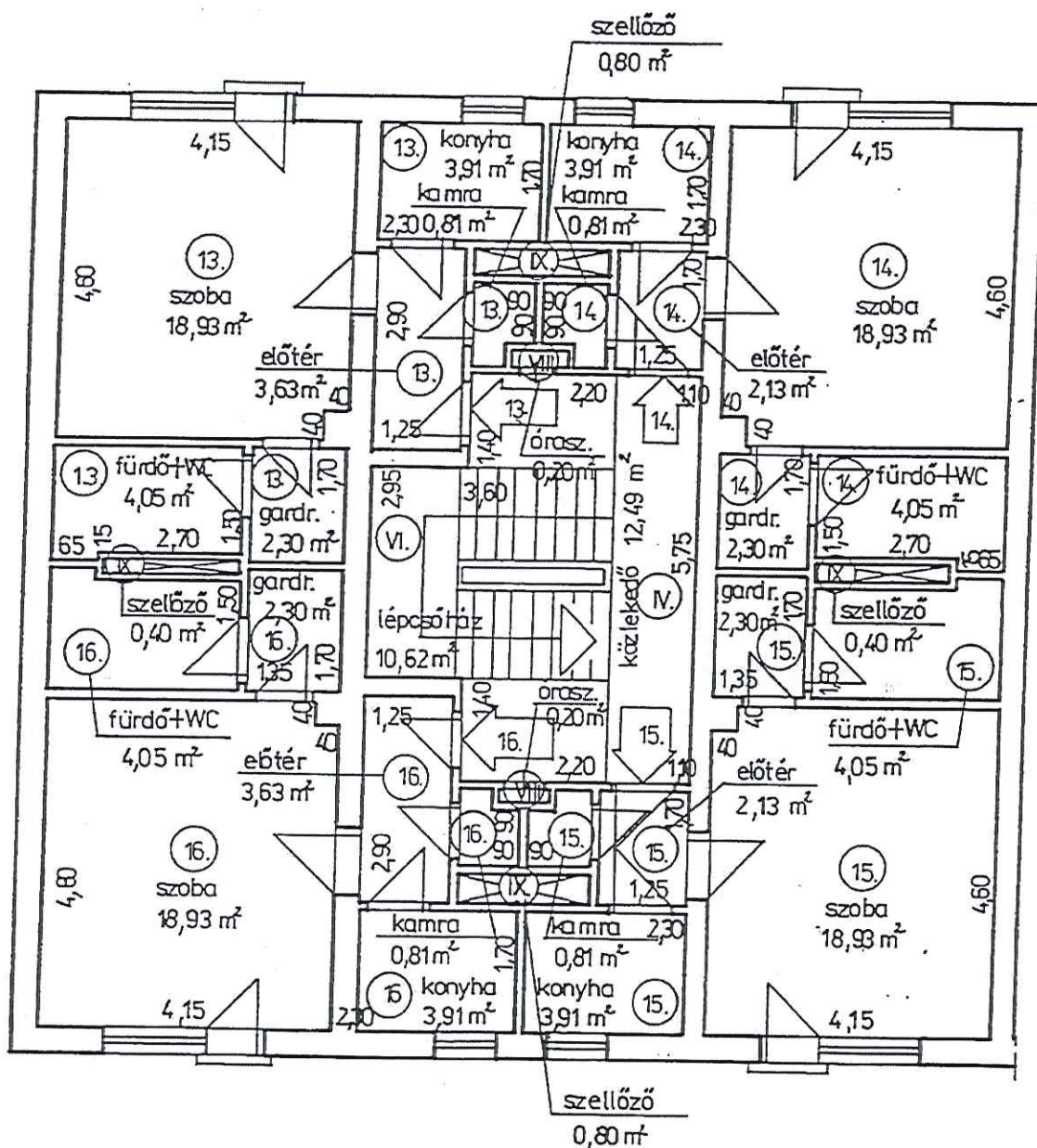
VI. lépcsőház 10,62 m²

VII. tároló 7,85 7,82 9,47 8,50
 Σ 33,64 m²

cím: Budapest,	helyr. szám:	tul.lapsz. 3 017
pince alaprajz		lépték: M = 1:100
készítette:	dátum: 1993.12.	
CENZUS KFT.		



A lépcsőház



közös tulajdon:

IV.	közlekedő	12,49 m ²
VI.	lépcsőház	10,62 m ²
VII.	órászekrény	2x0,20=0,40 m ²
IX.	szellőző	2x0,40 2x0,80
		Σ 2,40 m

külön tulajdon:

13.	III. em. 13. lakás	33,63 m ²
14.	III. em. 14. lakás	32,13 m ²
15.	III. em. 15. lakás	32,13 m ²
16.	III. em. 16. lakás	33,63 m ²

cím: Budapest,	helyr. szám:	tul.lapsz. 3 017
III. emeleti alaprajz		lépték: M = 1:100
készítette: CENZUS KFT.	dátum: 1993.12.	

BUDAPEST

UTCA

SZÁM ALATTI
TÁRSASHÁZKÖZÖSSÉG

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI
SZABÁLYZATA

2012.

A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog – a társasházi törvényben illetve ha az nem ellentétes a jogszabállyal az alapító okiratban meghatározott esetek kivételével - egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

1.3. A közös tulajdont terhelő tartozás

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

A közösség egésze által igényelt hitel felvételére vonatkozó döntést a tulajdonostársak legalább 2/3-os szavazattöbbségével kell meghozni.

A lakásra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

1.4. A közös tulajdon használata

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A tulajdonostársak a közös tulajdon tekintetében megkülönböztetik:

- a semmilyen formában nem hasznosítható
- a tulajdonostársak által használt
- illetve a közösség által hasznosítandó, bérbe adható területeket.

1.4.1. Semmilyen formában nem hasznosítható, kizárólag eredeti céljára alkalmazható területek:

- Víz alap- és felszálló, valamint csatorna alap- és ejtő-vezetékek, valamint azok szerelvényei a bekötéstől a külön tulajdonú ágvezetékig
- Közlekedő
- Lépcsőház
- Órasedények
- Szellőzők
- Kapubejáró
- Bevilágító tetőfelépítmény

Fenti területeket tárolási céllal használni, vagy oda kipakolni, azokat ráccsal, fallal, vagy egyéb szerkezettel elválasztani csak a jogszabályoknak megfelelő hatósági eljárást követően, és a lépcsőházban érintett tulajdonostársak írásbeli hozzájárulása mellett lehetséges, egyéb iránt még ideiglenesen sem.

1.4.2. Tulajdonostársak által használt területek:

A tulajdonostársak által kizárólag tárolási céllal, díjmentesen, egymás között felosztva használhatják az alábbi területeket

- Rekeszszor.

A tulajdonostársak a helyiségek egymás közti felosztásában illetve azok közös használatában egymás között együttműködve és kölcsönösen kielégítő megoldásokat alkalmazva kötelesek eljárni. Amennyiben a tulajdonostársak közt a területek használata során vita alakul ki, úgy első ízben egymás közti egyeztetéssel kötelesek megoldást találni, amennyiben ez nem lehetséges, úgy

szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően a közgyűlés megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait.

- A lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok - amelyek nem lehetnek e törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak - a használat jogcímétől függetlenül a mindenkorli használó részére is kötelezőek.
- A kerületi önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvénnyel összhangban - rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.
- Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről 30 napos határidővel a közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik. Ilyen esetben a hatóság felhívására a közgyűlés - harmincnapos határidőn belül meghozott - határozattal
 - a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban - megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását,
 - a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése érdekében - a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat; a határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma tartalmazó magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását. A közösség a fent említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.
- A külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához a fentiekén túlmenően a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.

II. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A társasház szervei:

1. Közgyűlés
2. Közös képviselő
3. Számvizsgáló bizottság

A határozatképes, illetőleg a megismételt közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak legalább egyszerű szótöbbséggel hozott határozata szükséges minden olyan döntéshez, melyekre vonatkozóan a társasházakról szóló törvény, az alapító okirat, vagy a jelen SzMSz nem ír elő minősített, vagy az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított egyszerű szavazattöbbséget.

A fentiekén kívül a közgyűlés dönt minden olyan ügyben, amely az alapító okirat vagy az SzMSz szerint nem tartozik a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

1.2. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok

1.2.1. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést évente legalább egy alkalommal, legkésőbb a tárgyév május 31. napjáig össze kell hívni.

A rendes éves közgyűlésen három napirendi pont megtartása minden évben kötelező:

- A levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, illetve jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása
- Előző év költségelszámolás és beszámolója
- A tárgyév költségvetés tervezetének megvitatása, illetve a tárgyévi közös költség fizetési kötelezettség megállapítása

A közgyűlésen szükséges további napirendekről a közös képviselő előterjesztése alapján tárgyal a közgyűlés. A közgyűlés összehívását megelőzően tárgyév január 31. napjáig bezárólag a tulajdonostársak és a számvizsgáló bizottság tagjai írásban eljuttathatják észrevételeiket és közgyűlési napirendi javaslataikat a közös képviselőhöz. A javaslatokat a közös képviselő rendszerezi és indokoltságuknak megfelelően dönt a napirendre tűzésükről. Egyebekben a közös képviselő minden határidőn belül beérkező javaslatot köteles a napirendi pontok közé felvenni és azt a közgyűlés elé terjeszteni, amennyiben azt

- a számvizsgáló bizottság elnöke vagy két tagja
- vagy a teljes tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok támogatják.

Az elkészített – határidőn túl beérkezett – javaslatokat a közös képviselő nem köteles napirendre tűzni, azokat csak a következő rendes vagy évközi rendkívüli közgyűlésen lehet megvitatni.

A közös képviselő köteles minden hónapban egyszer a társasházban fogadóórát tartani, amelynek helyéről és idejéről a tulajdonostársakat értesíti.

A közgyűlés fenti időpontra felül év közben is – amikor szükséges – bármikor összehívható rendkívüli közgyűlés keretében.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Ha e kötelezettségének tárgyév május 31. napjáig nem tenne eleget, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság elnöke is összehívhatja, illetve a fent részletezettek szerint rendkívüli közgyűlés esetén a tulajdonostársak egy része.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat meg kell hívni, írásos meghívóban. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét és idejét, valamint a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet, illetve a közgyűlés további napirendi pontjait, a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

1.2.2. Határozatképesség, megismételt közgyűlés

A közgyűlés határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint 50%-át képviselő tulajdonostársak jelen vannak. Amennyiben a napirend szerint olyan kérdésben kell dönteni, melyhez jogszabály, az alapító okirat vagy az SZMSZ szerint az összes tulajdoni hányad szerint számított minősített többséggel meghozott határozat szükséges, úgy e napirendi pontokról való határozathozatal szempontjából a határozatképességet a megkívánt minősített többség szerint kell megállapítani.

A határozatképességet a közgyűlés megnyitásakor, továbbá minden egyes határozat meghozatalakor a közgyűlés elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének külön vizsgálnia és a jegyzőkönyven rögzítenie kell. A jegyzőkönyvhöz mellékelni kell tulajdonostársak aláírásával ellátott jelenléti ív másolatát, melyben jelölni kell minden tulajdonostárs neve mellett, mikor érkezett és mikor távozott a közgyűlésről, illetve jelölni kell a tulajdoni hányadát is.

Megismételt közgyűlés:

Határozatképtelenség esetén, vagy, ha a közgyűlés elnöke a közgyűlést határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlés tartható, mely a képviselt tulajdoni hányadok mértékétől függetlenül határozatképes, erre azonban a tulajdonostársakat a megismételt közgyűlés meghívójában figyelmeztetni kell azzal, hogy ha olyan kérdésben kell dönteni, mely az összes tulajdoni hányad meghatározott arányához kötött szavazattal dönthető el, ennek hiányában határozat nem hozható.

A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napján legalább ½ óra elteltével, illetve legfeljebb 15 nappal későbbre lehet összehívni.

A közgyűlés meghívójában, jelölni kell a megismételt közgyűlésre való utalást annak időpontját és helyét illetve azt, hogy az eredeti napirendi pontok képezik a közgyűlés napirendi pontjait.

Rendkívüli eseteket kivéve a közgyűlést kizárólag munkanapokon 16.00 órakor illetőleg ennél későbbi kezdési időpontra lehet összehívni.

1.2.3. Részközgyűlés

Amennyiben a társasház tulajdonostársainak száma megkívánja, a közgyűlést részközgyűlések formájában is meg lehet tartani. Ebben az esetben meg kell állapítani a részközgyűlési körzeteket. A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani. A részközgyűlések megtartására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

1.2.4. A közgyűlésen történő szavazás

A szavazati jog a tulajdonostársak tulajdoni hányadához igazodik.

A közgyűlés határozatait tulajdoni hányad szerint számított egyszerű szótöbbséggel hozza meg, kivéve azokat az eseteket, amikor jogszabály, az alapító okirat vagy az SZMSZ ennél magasabb szavazati arányt követel meg.

A szavazás módja történhet írásban vagy kézfeltartással. Írásban történő szavazás során a megfelelően elkészített szavazólapokon a tulajdonosnak ki kell töltenie nevét, az albetét címét és tulajdoni hányadát, illetve a megfelelő helyen szavazatát. A szavazólapot a későbbi visszaélések végett a tulajdonosnak kell aláírnia. Fentiek hiányában a szavazatot érvénytelennek kell tekinteni. A szavazatok összeszámlálása során az érvénytelen szavazatra a levezető elnöknek fel kell hívni a tulajdonos figyelmét, akinek lehetőséget kell adni az érvénytelenséget okozó hiba kijavítására.

A napirend megtárgyalását követően határozati javaslatot kizárólag a levezető elnök bocsáthatja szavazásra. Amennyiben a levezető elnök munkájával akadályozza a közgyűlés hatékony munkáját, úgy bármely tulajdonos, vagy a közös képviselő kérheti a levezető elnök leváltását és új

A diktafon használatától függetlenül nem kötelező a hozzászólások rögzítése, amennyiben ez a jegyzőkönyvvezető helyi képességeit vagy lehetőségeit meghaladja, azonban a tulajdonos, közös képviselő vagy levezető elnök kérheti hozzászólásainak jegyzőkönyvben történő rögzítését és annak visszaolvasását.

A közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és két hitelesítő tagot kell választani, akik a jegyzőkönyvet a közgyűlés végén aláírják.

Ha a közgyűlésen jelenlevőkről külön jelenléti ívet vezetnek, úgy azt a tulajdonostársaknak vagy meghatalmazottaiknak alá kell írni, és ezt is mellékelni kell a jegyzőkönyvhöz.

A jegyzőkönyvek és a határozatok nyilvántartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni. A társasház iratait és a hangkazettákat 5 évig meg kell őrizni, azok selejtezésére csak ezt követően kerülhet sor.

Az iratok őrzésének a helye: a mindenkori közös képviselő székhelyén.

Az iratok őrzésének a módja: elzárt külön pánccs szekrényben.

Amennyiben a közös képviselő személye változik - a jogszabály értelmében az iratokat át kell adni a megbízatás megszűnésétől számított 30 napon belül az új közös képviselő, amennyiben nincs a számvizsgáló bizottság számára.

Miután a volt közös képviselő kártérítési felelősséggel tartozik mind az Adóhatóság illetve a Bíróság felé, ezért a közös képviselő időtartama alatt keletkezett iratállomány további őrzéséről a Társasháznak kötelessége gondoskodni és arról, hogy az átadás előtt a teljes anyag fénymásolásra kerüljön, ennek keretében a Társasház köteles megfizetni a teljes fénymásolás és egyéb pl. hangfelvétel másolásának a költségét, és csak ezt követően lehet intézkedni a hivatalok felé az irat őrzésének a megváltoztatása iránt. Amennyiben ez nem vagy részben történik meg a közös képviselő az ebből adódó károkért a felelősséget nem vállalja.

A jegyzőkönyvet bármely tulajdonostárs megtekintheti, és – a költségek viselésével – másolatot kérhet. Jegyzőkönyv iránti igényét a közös képviselőnek címzett írásbeli kérelem formájában, vagy a közgyűlésen szóban előadva jelezheti a tulajdonostárs. Ennek költsége (posta és fénymásolás) a közös költséggel együtt - a tulajdonostárs választása szerint külön havonként, vagy évente egy összegben utólag - kerül felszámolásra.

A közgyűlésről szóló jegyzőkönyvet, legkésőbb a közgyűlés megtartásától számított 8 munka napon belül a Társasház hirdetőtábláján (amely kulccsal zárható és harmadik személy számára nem téphető le) történő kifüggesztéssel, vagy a sokszorosítást követően a tulajdonosoknak történő kézbesítéssel a közgyűlési jegyzőkönyvet megküldöttnek/átadottnak kell tekinteni.

1.2.6 Közgyűlési Határozatok Könyve

A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.

A Közgyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a) a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- b) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- c) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
- d) a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, az említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.

során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az 1.2.9. pontban meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

Aki tulajdonostársként a jelenléti ívet nem írja alá nem vehet részt a közgyűlésen.

1.2.9. Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben

Ha a közgyűlési határozat:

- a) – jogszabályt,
 - az alapító okirat rendelkezéseit,
 - a SzMSz rendelkezéseit sérti;
- b) vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár,

bármely tulajdonostárs keresettel a határozat érvénytelenségének megállapítását kérheti a bíróságtól a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

A kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha a bíróság a végrehajtást felfüggeszti. Az egyes pontok érvénytelensége a közgyűlési határozat többi pontjának érvényességét nem érinti.

2. A közös képviselő

A társasházközösség ügyintézési feladatait, valamint bíróságok és más hatóságok előtti képviseletét a közgyűlés által választott közös képviselő látja el.

A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan. A közös képviselő megbízási szerződés alapján látja el a tevékenységét, melyet határozatlan időtartamra kötöttek 90 napos felmondási idővel.

Építésügyi hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül - annak képviseletére a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell.

2.1. A közös képviselő feladata és jogköre

A közös képviselő jogkörében eljárva az alábbi feladatok ellátására köteles:

- a közgyűlés összehívása;
- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SzMSz előírásainak. Eltérő közgyűlési határozat meghozatala előtt felhívja erre a tulajdonosok figyelmét.
- az épület fenntartásához szükséges intézkedések megtétele;
- a közös költséghez, felújítási alaphoz való hozzájárulás közgyűlés által megállapított összegének közlése a tulajdonostársakkal, illetve annak beszédese, a társasház ezzel kapcsolatos igényeinek érvényesítése (a késedelembe esett tulajdonostárs felszólítása, jelzálogjog bejegyeztetése, illetve törlési engedély kiadása, polgári peres eljárás stb.);
- az évenkénti költségvetési javaslat és az éves elszámolás elkészítése és közgyűlés elé terjesztése;
- a közgyűlési jegyzőkönyvek, határozatok (a Közgyűlési Határozatok Könyvében történő) és a társasház egyéb iratainak és esetlegesen magnókazetták nyilvántartása,

szerint illetékes első fokú bíróságtól a végrehajtásra átadott tartozás alóli mentességről szóló igazolásokat –amikor a közgyűlés szükségesnek találja – közgyűlési határozatban megjelölt határidőig beszerezni, és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

Amennyiben gazdasági társaság látja el a közös képviselői tevékenységet a gazdasági társaság vezetője minden évben egyszer a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt minden év május 31. napjáig köteles beszerezni, és a közgyűlésen bármely tulajdonostárs kérésére felmutatni. Egyebekben a gazdasági társaság képviselője a gazdasági társaság részére kiállított nemleges köztartozásról szóló igazolásokat –amennyiben a közgyűlés szükségesnek találja – közgyűlési határozatban megjelölt határidőig beszerezni, és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat. Ebben az esetben a szerződésnek tartalmaznia kell a társasház-kezelői tevékenység körében ellátandó feladatokat és az e tevékenység díjazása kérdésében történő megállapodást is.

Amennyiben a közös képviselői tevékenység egyben társasházkezelő tevékenység is, úgy a közös képviselő tevékenységi körén belül:

- a) a társasház adottságainak ismeretében - gazdasági elemzés alapján - ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan,
- b) a tulajdonostársakkal kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
- c) a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

Az üzletszerűen végzett társasház-kezelői tevékenységet kizárólag olyan természetes személy, illetőleg olyan gazdasági társaság láthatja el, aki - illetőleg gazdasági társaság esetén legalább egy tagja vagy alkalmazottja - a külön jogszabályban meghatározott társasházkezelői szakképesítést megszerezte.

A szakképesítés megszerzését a természetes személy egyéni vállalkozó a körzetközponti jegyző részére, a gazdasági társaság vezetője a cégbíróság részére - a szakképzettséget tanúsító állam által elismert bizonyítvány átvételétől számított harminc napon belül - köteles igazolni. Az igazolás nem mentesít a tevékenység végzéséhez szükséges - a külön jogszabályokban előírt - más kötelezettségek teljesítése alól.

3. A számvizsgáló bizottság

A társasház gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani. A számvizsgáló bizottság legalább egy elnökből és két tagból áll, akiből egy személy rendelkezik a feladat ellátásához szükséges szaktudással, ismeretekkel (pl. könyvelő, közgazdász stb.). A bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk, ezért nem lehet számvizsgáló bizottsági tag, aki az adott társasházon belül nem rendelkezik a földhivatali ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal. Tulajdonos megbízottja nem lehet számvizsgáló bizottság tagja, azonban a bizottsággal eseti ügyekben együttműködhet, mint bármely tulajdonos.

Ha az fenti feladatok ellátása számvizsgáló bizottság vagy hiánya miatt nem biztosítható, e feladatok ellátásával a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő (a továbbiakban: regisztrált) személy vagy olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, amelynek van ilyen tagja vagy alkalmazottja.

Döntési helyzetben a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság véleményeltérése esetén szakmai döntés joga és felelőssége a közös képviselőnek van. A számvizsgáló bizottság erről jegyzőkönyvet vehet fel és tájékoztathatja a soron következő közgyűlést, illetve amennyiben az ügy súlya ezt megkívánja, rendkívüli közgyűlés összehívását kezdeményezheti.

4. A gazdasági ellenőrzés segítése

Ha a közösség éves pénzforgalma meghaladja a húszmillió forintot vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló bizottság feladatellátásának segítésére - a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére - gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni.

Gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet.

Nem kötelező gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybevétele, ha:

- a) az ellenőrzési feladatok ellátását a VII. 2. pont szerinti személy végzi
- b) a számvizsgáló bizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy
- c) a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy társasház-kezelői vagy ingatlankezelői szakképesítéssel rendelkezik és megfelel a Társasházi törvény 52- 55. § szerinti feltételeknek.

A gazdasági ellenőrzés segítésével olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, melynek tagja vagy alkalmazottja rendelkezik az bekezdésben meghatározott szakképesítéssel. A gazdálkodó szervezet megbízásakor a gazdasági ellenőrzést segítő természetes személyt is meg kell nevezni.

A gazdasági ellenőrzést segítő személy feladata a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat - éves közgyűlés elé terjesztett - tervezetének előzetes vizsgálata és véleményezése.

A gazdasági ellenőrzést segítő személy feladatának elvégzése céljából betekinthez a közösség számviteli nyilvántartásaiba - ideértve a pénzforgalommal kapcsolatos iratokat is -, az azt alátámasztó bizonylatokba, dokumentumokba, valamint a közös képviselőtől, az intézőbizottság elnökétől, tagjaitól és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet. A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt az elszámolással kapcsolatos közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt kötelező meghívni. A gazdasági ellenőrzést segítő személy a véleményéről és vizsgálatának eredményéről - ideértve azt is, ha tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről, illetve más olyan tényről, amely társasházi tisztségviselő felelősségre vonását vonhatja maga után -, írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést. A gazdasági ellenőrzést segítő személy e tájékoztatását a meghívóhoz mellékelni kell; ennek elmulasztása esetén az e körbe tartozó napirendi pontokról hozott közgyűlési határozat érvénytelen.

módon és csak a társasházakról szóló törvény értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használható fel, illetőleg ettől eltérő célra részben sem.

3. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

A tulajdonostársak – tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő széljegyre kerülésének napjától számított 30 napon belül – kötelesek bejelenteni a közös képviselőnek:

- a külön tulajdon vonatkozásában a tulajdonosváltást;
- saját, illetve bérlője és szívésségi lakáshasználója nevét, lakcímét, anyja nevét és születési évét, illetve szervezet esetén cégnevét, székhelyét és statisztikai jelzőszámát;
- a külön tulajdonában lakó személyek számát, ha hiteles vízőrával és közüzemi
- szerződéssel nem rendelkezik.
- a hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.

A közös költség és egyéb tartozást az albetétszám, lakásszám és a hozzá tartozó összeg feltüntetésével kell közzé tenni.

Amennyiben a tulajdonos az adatszolgáltatási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a Társasháznak joga van az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő károkat illetve a mulasztó tulajdonosra jutó 1 havi közös költséget a tulajdonostársra terhelni.

A jelen SzMSz aláírásától számított 30 napon belül minden tulajdonostárs köteles adatait pontosítani.

A közös képviselő a következőknek köteles adatot szolgáltatni:

- a közüzemi szolgáltató,
- a központi fűtés szolgáltatója,
- melegvíz-szolgáltatója,
- tulajdonost érintő biztosítási ügyintézés során a biztosítótársaság
- hatósági jogkörrel rendelkező szerv vagy hivatal
- bíróság.

4. A közös költségek biztosítása és nyilvántartása

4.1 Fizetés módja, határideje

A közgyűlés által a közös költségek fedezésére, a tulajdoni hányadok arányában, illetve a III/ 1. pontban foglaltak figyelembevételével megállapított mértékű hozzájárulást a közös képviselő szedi be. A tulajdonostársak a fizetési kötelezettségük körében a közös költséget minden hónap 15. napjáig kötelesek a közös képviselő kezeihez – átvételi elismervény ellenében – készpénzben megfizetni, vagy egyéb módon (készpénzutalási megbízás, átutalás stb.) a társasházközösség pénzügyintézetnél vezetett számlájára befizetni. Ennek költsége a tulajdonostárs részére utóbb a tulajdonostárs választása szerint vagy havonta külön vagy évente egy összegben utólag felszámolásra kerül.

4.2 Fizetési felszólítás, késedelmi kamat

A közös képviselő ennek megtörténtét rendszeresen ellenőrzi, és késedelem esetén megteszi a szükséges intézkedéseket. A közös képviselő a késedelembe esett tulajdonostársat 15 napos határidő kitűzésével felszólítja a teljesítésre. A késedelembe esett tulajdonostárs a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles.

- c) a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

A közös képviselő éves elszámolást köteles készíteni, mely tartalmazza:

- a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a Szervezeti-működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében;
- b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is;
- c) az a)-b) pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve;
- d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát;
- e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket; továbbá
- f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével –, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

6. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások fogalma:

Az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról való döntés meghozatala a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, amely döntéshez a tulajdonostársak egyhangú szavazata szükséges.

IV. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

A házirend biztosítja a lakók nyugalma, pihenését, valamint a lakóépület rendeltetésszerű használatát és állagának védelmét, a lakók egymással szemben tanúsított magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek.

A jelen házirend és a tűzvédelmi szabályzat a Társasházban jól látható helyen kulccsal elzárható helyen kifüggesztésre kerül.

1.§.

Általános rész

A Házirend célja, hogy meghatározza az együttélés szabályait, mind a közös mind a külön tulajdon használatát során, mégpedig úgy hogy a nyugodt lakhatás körülményei biztosítottak

10./ A lakók kötelesek a lépcsőház és a kukatároló tisztántartásáról, fertőtlenítéséről rendszeresen gondoskodni.

4.§.

1./ Mosdóba, mosogatóba, WC csészébe szemetet, konyhai hulladékot, vagy egyéb olyan tárgyat, amely dugulást okozhat, leengedni TILOS!

2./ Biztosítani kell, hogy a konyhai, fürdőszobai csapokból, WC tartályból víz feleslegesen ne folyjon le és ezáltal mások értékei ne károsodjanak.

3./ Téli fűtési időszakban a lakásban, vagy a közös helyiségben olyan tevékenység nem folytatható, amely az egészségre káros és ezért hosszabb idejű szellőztetést igényel. (pld. festés, parketta lakkozás)

4./ A lakók a közös helyiségekben átalakítási munkálatokat, felújítást csak a közgyűlés engedélyével; vagy a közös képviselővel illetve az Intéző Bizottsággal egyeztetve végezhet.

5.§.

1./ A tárolásra kijelölt helyiségen kívül semmilyen tárgy máshol nem helyezhető el. TILOS a közlekedő folyosók tárolásra való felhasználása.

2./ A közös tárolókban gyúlékony anyag nem tárolható. Rendbetartása a helyiséget használó tulajdonosok feladata. Felesleges holmikat, tárgyakat az évente egyszeri lomtalanításkor a tárolókból el kell távolítani, illetve a kijelölt gyűjtőhelyre kell kitenni.

3./ Olyan anyagot, vagy hulladékot, ami a patkányok, vagy más rágcsálók tápláléka lehet, a pincében csak zárt edényben lehet tárolni

6.§.

1./ A tetőre felmenni, - az esetleges balesetek, sérülések, beázások elkerülése végett -, csak szükség esetén (szerelési munkálatok stb.) a közös képviselő tudtával szabad.

7.§.

Tilos közvetlenül a bejáratok előtti járdán parkolás céljából megállni. A gépjárművekkel a ház előtt és parkolóban az indokolatlan zajkeltés, szennyezés tilos! A szennyeződés eltávolításáról a gépjármű használójának azonnal gondoskodnia kell.

Költözés alkalmával a parkok védelmét szem előtt kell tartani, károkozás esetén azt a tulajdonosnak meg kell térítenie.

8.§.

1./ A lakók kötelesek a közös használatra szolgáló helyiségeket, központi berendezéseket rendeltetésszerűen, gondosan, az együttélés követelményeinek megfelelően használni, az épület falait megóvni.

4./ Reklámújságok a bejáratú ajtón kívüli lúábán helyezendők el. Szolgáltatást végző személyt (pénzbeszedő, telefon ellenőrzés stb.) csak a címzettek engedhetik be.

Szabálysértési rendelkezések.

12.§.

1./ A lépcsőházban kihelyezett tűzvédelmi szabályzatot mindenki köteles betartani. Amennyiben ellenőrzés során a tűzvédelmi szervek szabálytalanságot állapítanak meg (pl. a közös tulajdonban lévő területeken elhelyezett virágok tűzoltóság munkájának akadályoztatása miatt) és a Társasház felé elmarasztaló intézkedést hoznak, úgy a szabálytalanságot okozó tulajdonosra hárítandó át, a társasházi közösség egyetemleges felelősséget ilyen esetben nem vállal.

2./ Az Önkormányzat által meghatározott általános állattartási szabályokat mindenki köteles betartani. Az állattartók kötelesek gondoskodni állataikról, és arról, hogy azok ne zavarják a többi lakó nyugalmát. Az állatokkal járó esetleges szennyeződést a lakónak azonnal el kell takarítania. A közös tárolókban állatot tartani TILOS.

3./ A közös képviselő és az Intéző Bizottság feladata a házirendet megszegő tulajdonost magatartása megváltoztatására felhívni, amennyiben a felhívás után sem változtat magatartásán, úgy a Társasház képviseletében szabálysértési eljárást kezdeményezni.

V. A TÁRSASHÁZ TŰZVÉDELME

1. A lakókra, tulajdonosokra, bérlőkre vonatkozó előírások

1. Lakóépületben, továbbá annak helyiségeiben éghető anyagot nem szabad olyan mennyiségben és módon tárolni, amely eltér a helyiség rendeltetésszerű használatától. Az építményt és annak valamennyi helyiségét csak érvényes használatbavételi engedélyben megállapított rendeltetésének megfelelően szabad használni. Ettől eltérni csak a használati mód változás tárgyában kiadott engedély birtokában lehet.
2. Lakóépületben és közvetlen környezetében tűzveszélyes tevékenység (pl.: hegesztés, nyílt lánggal járó szigetelési munkák, avarégetés, stb.) csak alkalmasszerűen és a vonatkozó előírásnak megfelelően kiadott írásbeli engedély alapján, az abban meghatározottak szerint végezhető.
3. Dohányozni nem szabad a lakóház közös területén, főként ahol az tüzet vagy robbanást okozhat (pl. akkumulátorhelyiség, lift, bútor- és lomtároló, padlástér, pincei tüzelőanyag illetve lomtároló, stb.) A dohányzási tilalmat nemzeti szabványban meghatározott táblával kell jelölni.
4. Parázsló, égő dohánytermék, gyufát, pirotechnikai anyagokat (petárda, csillagszóró stb.) tilos olyan helyre tenni, illetve ott eldobni, ahol az tüzet okozhat (pl. szemétygyűjtőbe, szemétedobóba, ablakon kidobni, stb.)
5. Pincében (alagsorban), tetőtérben éghető anyagot csak olyan mennyiségben és módon lehet tárolni, hogy az a környezetre veszélyt ne jelentsen, és a tetőszerkezet, valamint a kémény megközelíthető legyen. A tárolási mód tegye lehetővé a szükség szerinti eltávolítást.
6. tetőtérben és a talajszint alatti helyiségekben „A”-„B” tűzveszélyességi fokozatba tartozó éghető folyadék nem tárolható.

Jelen előírások betartása és betartatása minden lakó részére kötelező, nem vagy nem megfelelő végrehajtása szabálysértési (súlyosabb esetben bűnvádi) eljárást vonhat maga után.

2. A társasház közös képviselőjére, tűzvédelmi megbízottjára vonatkozó tűzvédelmi feladatok, előírások.

2.1. Tűzvédelmi szabályzat, tűzvédelmi házirend, tűzvédelmi oktatás

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (35/1996 XII. 29.) BM Rendelet) 57 § (1) bekezdése szerint a kétszintesnél magasabb és tíznél több lakást (üdülőegységet) magában foglaló lakóegységnél (üdülőegységnél) az épület tulajdonosa, kezelője, közös képviselője, intéző bizottság elnöke, használója írásban köteles kidolgozni az épületre vonatkozó tűzvédelmi használati szabályokat, előírásokat, a lakók riasztásának, menekülésének lehetséges módjait, a felszerelt tűzvédelmi eszközök használatára vonatkozó előírásokat, valamint köteles gondoskodni ezek megismertetéséről, megtartásáról és megtartatásáról.

A tűzvédelmi szabályzatban foglaltakat legalább a lakókkal ismertetni kell, kifüggesztéssel, illetve kivonatossan jelen SzMSz-be foglalva.

A közös képviselőnek a társasház költségén megfelelő végzettséggel rendelkező tűzvédelmi megbízottat kell alkalmaznia, aki rendszeres bejárásokkal, ellenőrzésekkel és vizsgálatokkal az alábbi tevékenységet kell ellátnia:

Gondoskodik a tűzvédelmi és munkavédelmi törvények, vonatkozó rendeletek, szabályzatok és kötelezően alkalmazandó szabványok követelményeinek megtartásáról és a tevékenységi körrel kapcsolatos veszélyhelyzetek megelőzésének és elhárításának feltételeiről, ezek érvényesülését időszakosan (40 lakás alatt: negyedévente, 40 lakástól félévente) ellenőrzi. Az ellenőrzéseket jegyzőkönyvben dokumentálja, a hiányosságok megszüntetésében szükség szerint közreműködik, illetve javaslatot tesz. A jogszabályban előírt szabványossági felülvizsgálatok meglétét, a feltárt hiányosságok megszüntetését ellenőrzi.

Javaslatot tesz tűzvédelmi nyomtatványok, feliratok beszerzésére, meghatározza a tűz- és munkavédelmi feladatok ellátásához szükséges dokumentumokat, nyilvántartásokat. Közreműködik a kötelezően készenlétben tartandó tűzoltástechnikai eszközök, anyagok állandó üzemképes állapotának időszakos ellenőrzéséről.

A Megbízott feladatait a Megbízóval történő rendszeres egyeztetés alapján végzi, a feladat ellátásához más személy (szervezet) közreműködését Megbízóval történő előzetes egyeztetés alapján veszi igénybe.

Elkészíti illetve aktualizálja a Tűz- és Munkavédelmi Szabályzatot a munkahelyi kockázat értékelést.

Munkahelyi balesetek kivizsgálásában, jegyzőkönyvvezetésben közreműködik.

Gondoskodik a létesítmény tűzvédelmi helyzetére kiható változások előírt határidőben és szakszerű tartalommal a hivatásos önkormányzati tűzoltóság részére történő bejelentéséről.

Az elektromos hálózat és a villámvédelmi rendszer időszakos felülvizsgálata

Az elektromos hálózatot és villámvédelmi rendszert az OTSZ 39-40 § értelmében a tűzveszélyességi osztály figyelembevételével rendszeres időközönként (lakóépületek esetében 9 évente) tűzvédelmi szempontból felül kell vizsgáltatni. A felülvizsgálatot végző, szakvizsgával rendelkező személy minősítő irattal igazolja a felülvizsgálat eredményét. A felülvizsgálat során tapasztalt hiányosságokat meg kell szüntetni, ki kell javíttatni., melyet szintén írásban igazoltatni kell a javítást végző személlyel.

Kelt: Budapest, 2012. június 11.

 Kőzős képviselő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2012. június 11.

.....

ügyvéd

Ügyvédi Iroda