

2003. évi CXXXIII. törvény

a társasházakról

Az Országgyűlés a társasháztulajdon létesítése és biztonságos fenntartása, a társasházak szabályszerű, szakszerű és biztonságos működése, valamint a tulajdonosok érdekeinek érvényesítése érdekében a következő törvényt alkotja:

A kormány nagy hangsúlyt helyez a meglévő lakóépület-állomány fenntartására, felújítására, korszerűsítésére. Alapvető cél, hogy a lakóépületek, a lakások tulajdonosai az építéshez, fenntartáshoz, felújításhoz igénybe vehető új támogatási rendszerhez a már kialakított új törvényi rendelkezések alapján meghozott döntéseik birtokában kapcsolódjanak.

A lakásjogi törvények közül az új társasházi törvénynek kiemelt jelentősége van abban az értelemben, hogy a nemzeti lakásállomány több mint egy-negyedét kitevő társasházi lakóépületek, lakások fenntartása és műszaki állapotának helyreállítása csak a nagyobb jogbiztonságot nyújtó - a korábbinál részletesebb - törvényi rendelkezések alapján segíthető.

A törvényalkotás irányát és alapvető szempontjait meghatározó koncepcióról készített jelentést a kormány a 2003. április 2-án megtartott ülésén elfogadta.

A koncepcionális elvek alapján kidolgozott új törvényi rendelkezések a társasházak biztonságos, szakszerű és szabályszerű működését, valamint a tulajdonosok érdekei védelmének követelményeit szolgálják.

Ennek megfelelően az új törvény az épület fenntartásával kapcsolatos kérdésekben olyan részletes szabályokat tartalmaz, amelyek alapján a közösség biztonságosan dönthet a közös feladatokban. A részletes törvényi keretszabályok azonban nem gátolják, hanem könnyebbé teszik a döntések meghozatalát.

Ennek érdekében a törvény a közös épületrészek előre jól tervezhető és a tulajdonosok számára kiszámítható fenntartását, a tulajdonostársak számára egyértelmű és bármikor dokumentálható közös döntések meghozatalát, a határozatok végrehajtásának ellenőrzését, és a jogviták megelőzését is szolgáló új rendelkezéseket tartalmazza.

I. Fejezet

ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

A társasház

1. § (1) Társasháztulajdon jön létre, ha az épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül (a továbbiakban: társasház). Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás - különösen: a gondnoki, a házfelügyelői lakás - a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

(2) Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

(3) Ha a földrészlet nem tartozik a közös tulajdonba, arra a tulajdonostársakat használati jog illeti meg.

2. § (1) A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak.

(2) A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog - az e törvényben meghatározott esetek kivételével - egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

3. § (1) A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

(2) Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

(3) A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sортartásos) kezesség szabályai szerint.

4. § (1) A lakásra vonatkozó rendelkezéseket - e törvény eltérő rendelkezésének hiányában - megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

(2) E törvény rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségekből álló minden egyéb épületre, amelyben a nem lakás céljára szolgáló egyes helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, más részei a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A társasház alapítása, alapító okirat

5. § (1) Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van vagy alakítható ki.

(2) A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet.

(3) Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.

(4) A (3) bekezdés szerinti elővásárlási, előbérleti jogot megelőzi a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, valamint az elidegenítésére vonatkozó külön jogszabályok eltérő rendelkezése.

(5) Az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

6. § A társasháztulajdon földrészletre való feljegyzésének vagy meglévő épületre való bejegyzésének feltétele, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogokat töröljék, vagy az érdekeltek megegyezzenek abban, hogy azok a társasházzá történő átalakítás után mely ingatlanokat fogják terhelni.

7. § (1) Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.

(2) A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.

(3) A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján kérhető. Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapító okiratot 60 napon belül módosítják és a szintenkénti alaprajzot a módosított alapító okirathoz csatolják.

8. § (1) A közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Az alapító okiratot ilyenkor a bírósági határozat pótolja.

(2) Több épületből álló társasház esetén az egy vagy több épületben levő lakások tulajdonosainak - tulajdoni hányad szerinti - többsége kérheti a bíróságtól önálló társasház alapítását, ha az nem sérti a megmaradó társasház tulajdonosainak méltányos érdekét.

(3) A keresetlevélhez mellékelni kell az alapító okirat, illetőleg az alapító okiratok tervezetét és a szükséges hatósági engedélyt.

9. § Az alapító okiratban meg kell határozni:

- a) a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- b) a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető - a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó - tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,
- c) a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,
- d) az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és tényt,
- e) a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.

10. § (1) Az alapító okiratot és annak módosítását, ideértve a 3. § (2) bekezdése szerinti határozatot is, közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(2) Az alapító okirat megváltoztatásához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.

(3) Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

11. § A társasháztulajdonnak e törvényben nem szabályozott kérdéseire a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A törvény fenntartja a már meglévő, illetőleg a felépítendő épületre történő alapítás lehetőségét, az egyszemélyes - a vállalkozó, vagy más tulajdonos (önkormányzat, állami szerv) által történő - alapítás szabályozását, a felépítendő társasháznál az előzetes feljegyzés és a használatbavételi engedély alapján véglegesített alapító okiratnak megfelelő bejegyzés előírását.

Fennmarad az évtizedek óta meglévő, a Polgári Törvénykönyvben (a továbbiakban: Ptk.) is meghatározott lehetőség, amely szerint az osztatlan közös tulajdon társasháztulajdonná átalakítását bármely tulajdonostárs a bíróságtól kérheti.

A törvény - a bizonytalan gyakorlati jogalkalmazás miatt - nevesíti, hogy nem csak a külön tulajdonban álló lakásra, hanem a külön tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre is csak az alapító okiratban lehet elővásárlási, előbérleti jogot létesíteni. Ennek megfelelően a nem lakás céljára szolgáló helyiségre sincs a többi tulajdonostársnak elővásárlási, előbérleti joga, ha azt az alapító okirat nem írja elő. Ezen kívül a törvény garantálja, hogy a külön jogszabályokban (a Lakástörvény (a lakások és helyiségek

bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény) és az ennek felhatalmazása alapján kiadott önkormányzati, és a központi költségvetési szervek rendeleteiben) meghatározott lakásgazdálkodási feladatok végzését a tulajdonostársak részére létrehozott elővásárlási, előbérleti jog ne akadályozza.

A törvény az alapító okirat kötelező tartalmi részeinek felsorolását - visszaállítva az 1977. évi 11. tvr. meghatározását - kiegészíti a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolásának követelményével, mert ennek hiánya számos esetben bizonytalan jogi helyzetet idézett elő.

Új rendelkezés, hogy a törvény alapján az alapító okirat már kizárólag a tulajdonjogi helyzet szabályozását, az ehhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási adatot, jogot, tényt, valamint a közösség közös nevét tartalmazza.

Ebből következik a további - a későbbiekben részletezett - új rendelkezés, amely szerint a tulajdonjogi viszonyokat nem érintő minden más közös kérdésről a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell rendelkezni. E tekintetben a törvény a választás lehetőségét (a hatlakásosnál kisebb közösségek kivételével) már nem adja meg, mert a tapasztalatok azt igazolják, hogy a gyakorlatban a szabályzattal nem rendelkező társasházak nem képesek biztonságosan működni.

A törvény - főszabályként - továbbra is fenntartja az alapító okirathoz, mint a tulajdonostársaknak a tulajdonjogi helyzet létrehozásáról és módosításáról történő közös megállapodásához szükséges egyhangú szavazat-arány követelményét. Egyidejűleg - értelemszerűen - a tulajdonjogi helyzet megállapításának mintegy záró előírásaként, rendelkezik a társasháztulajdon e törvényben nem szabályozott kérdéseiben a Ptk. alkalmazásának kötelezettségéről.

Alakuló közgyűlés

12. § (1) Az alakuló közgyűlés határoz a társasház közös képviselőjének vagy - a közös képviselő helyett - intézőbizottsága elnökének és tagjainak, valamint szükség esetén a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, valamint a bankszámla megnyitásáról.

(2) Az alakuló közgyűlést bármely tulajdonostárs vagy az építető hívhatja össze.

(3) Az alakuló közgyűlést az alapító okirat aláírását követő hatvan napon belül meg kell tartani. Ezt követően a tulajdonostársak - a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően - gyakorolhatják azokat a jogokat és viselhetik azokat a terheket, amelyek a közösséget illetik és terhelik.

A szervezeti-működési szabályzat

13. § (1) A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.

(2) A szervezeti-működési szabályzatnak - e törvény keretei között - tartalmaznia kell:

a) a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,

b) a közös tulajdon fenntartására, ezen belül

- a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére,

- felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,

c) a társasházi lakóépület házirendjére,

d) a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,

e) a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,

f) a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

(3) A legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy szervezetére és működésére az e törvényben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza. Ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, e törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

14. § (1) A szervezeti-működési szabályzatot a közösség az alakuló közgyűlésen - de legkésőbb az azt követő hatvan napon belül megtartott közgyűlésen - az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg.

(2) Az (1) bekezdésben említett határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.

(3) A szervezeti-működési szabályzat tervezetét, a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.

(4) Ha a (2) bekezdésben említett írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az (1) bekezdésben előírt határidőn belül a közgyűlést köteles összehívni.

15. § A közösség - a 14. §-ban meghatározottak szerint - a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

A korábbi jogbizonytalanság megszüntetése érdekében a törvény kiemeli, hogy az alakuló közgyűlés a tisztségviselők megválasztásáról az alapító okirat aláírását követő hatvan napon belül határoz. Ehhez a törvény speciális szavazat-arányt szándékosan nem ír elő, mert a tulajdonostársaknak az alakuló közgyűlést megelőzően az alapító okiratot egyhangúlag alá kellett írniuk, és az alakuló közgyűlés megtartását az segíti, ha határozatképességére az általános szabályok irányadók. A törvény a szervezeti-működési szabályzat keretében utal arra, hogy a szabályzatot az alakuló közgyűlésen is meg lehet szavazni, ha az ehhez szükséges - az összes tulajdoni hányad szerinti több mint 50%-os - igenlő szavazat megállapítható.

A törvény a közösség szerveinek, azok hatáskörének, a közös költség viselésének megállapítására a szervezeti-működési szabályzat létrehozását kötelező jelleggel előírja. Egyidejűleg tételesen felsorolja azokat a tulajdonjogi helyzetet nem érintő konkrét témaköröket, amelyekről - a törvény keretei között - a szabályzatban rendelkezni kell. Az ilyen kérdések az alapító okiratban már nem szabályozhatók.

A „törvény keretei között” meghatározás kifejezetten arra utal, hogy a 13. § (2) bekezdésében konkrétan felsorolt kérdésekre vonatkozóan a II-III. fejezetekben (ezeken belül a megfelelő alcímekhez tartozóan) részletezett szabályok figyelembe vételével kell a közösség sajátosságaihoz igazodó előírásokat megállapítani.

Mindez a közös ügyekben történő döntések meghozatalát, végrehajtását és a végrehajtás ellenőrzését is egyszerűbbé, gyorsabbá és rugalmasabbá teszi, mert az alapító okirathoz szükséges egyhangú szavazat-aránnyal szemben, a szabályzathoz a már említett, az összes tulajdoni hányad szerinti több mint 50%-os szavazat-arány elegendő.

Nem változik ugyanakkor a jogorvoslat lehetősége: a bírósági jogvédelemre vonatkozó általános rendelkezések alapján (42. §), a szervezeti-működési szabályzatot elfogadó közgyűlési határozat is megtámadható a bíróság előtt.

A széles körben, hosszú idő óta jelentkező igénynek tesz eleget a törvény annak kimondásával, hogy a hatlakásosnál kisebb társasházak közössége dönthet a törvény

szerinti szervezeti, működési rendelkezések alkalmazásáról. Ilyen döntés hiányában azonban ezekre a kérdésekre továbbra is a Ptk. osztatlan közös tulajdonra vonatkozó szabályai az irányadók.

A tulajdonostársak részére azonban - a kellő áttekintés érdekében - tizenöt munkanappal korábban meg kell küldeni a szabályzat tervezetét.

Annak érdekében, hogy a szabályzatot minden társasház közössége létrehozza, a törvény lehetővé teszi az írásbeli szavazást és előírja annak eredményéről a tulajdonostársak 8 napon belüli értesítésének kötelezettségét. Ha az írásos szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ének megfelelő tulajdonostársak módosító javaslattal élnek, a közgyűlést össze kell hívni.

Az írásbeli szavazás tekintetében a törvény hasonló megoldást alkalmaz a lakóépületben a nem lakás céljára szolgáló helyiségben megváltoztatni kívánt tevékenységgel kapcsolatos közgyűlési határozat meghozatalánál (19. §). Egyebekben az írásbeli szavazás lehetősége és módja kérdésében a részletes szabályokat a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani, a nyolc napos értesítési határidő azonban ezekre az esetekre is irányadó (40. §).

A törvény már a szervezeti-működési szabályzatról szóló alapvető rendelkezések között utal a részközgyűlésekre is, amelynek részletes szabályait a 41. § tartalmazza.

A szervezeti-működési szabályzat módosításához, a megállapításához előírt szavazatarány szükséges, és a szabályzatot, annak módosításait az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

II. Fejezet

JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TARSASHÁZBAN

A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

16. § A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

17. § A szervezeti-működési szabályzat meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület céljának, működésének megfelelően.

18. § (1) Lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

(2) Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - harmincnapos határidőn belül - a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

(3) A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma - így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

BH2006. 168. Az építésügyi hatóság a társasházi közgyűlés határozatának érvényességét nem vizsgálhatja [2003. évi CXXXIII. tv. 18. § (2) bek.].

19. § (1) A közösség a 18. § (1) és (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg.

(2) A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívására a határozati javaslatról a tulajdonostársak - a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott részletes szabályoknak megfelelően - írásban is szavazhatnak.

(3) Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni.

20. § (1) A tulajdonostárs köteles:

- a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
- b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a 16. § rendelkezését,
- c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- d) a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét.

(2) A közösség köteles megtéríteni az (1) bekezdés c) pontja szerinti beavatkozással okozott kárt.

21. § (1) Az építtető tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.

(2) Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

(3) Ha a (2) bekezdésben említett - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

(4) A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építtető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

22. § (1) A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének bejelenteni:

- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

(2) Az (1) bekezdés c) és d) pontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről - ha erre vonatkozóan a szervezeti-működési szabályzat kötelezést tartalmaz - tájékoztatni.

(3) Ha a (2) bekezdésben említett esetben a bérlő - írásbeli felszólítás ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helyállási kötelezettsége áll fenn. A bérlő írásbeli felszólítására, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani.

(4) A szervezeti-működési szabályzat az (1) bekezdésben említett bejelentés megtételére a birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15-60 nap közötti határidőt állapíthat meg.

(5) A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke felhatalmazást kap arra, hogy az (1) bekezdésben említett adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

(6) Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

A törvény az általános polgári jogi elvnek megfelelően tartalmazza a külön tulajdonra vonatkozó tulajdonjog gyakorlásának fő szabályait, ugyanakkor a lakóépület rendeltetésének, a lakhatás nyugalmanak biztosítása érdekében a korábbiakhoz képest egyértelműbb és részletesebb rendelkezéseket ír elő. Ezen kívül a törvény - megszüntetve a korábbi ellentmondást - a lakásra, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan egységes szavazat-arányt ír elő.

Az új rendelkezések értelmében a közösség a lakás használatának, hasznosításának szabályait már nem az alapító okiratban, hanem a szervezeti-működési szabályzatban határozza meg. Ezek a szabályok a tulajdonjogot nem érintik, mert a lakás más célú (pl. irodai tevékenység végzése) használatáról, vagy (például bérbeadás útján történő) hasznosításáról van szó, és a korábban előírt egyhangú szavazat mellett a többség megalapozott igénye nem volt érvényesíthető. Amennyiben a jövőben a szervezeti-működési szabályzat előírását bármely tulajdonostárs megsérti (például a lakásban műhelyt üzemeltet), a közösség megalapozottan kérheti az e tevékenység végzésétől való eltiltást.

A törvény további új rendelkezéseket tartalmaz a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatával, hasznosításával kapcsolatban.

Az alapvető előírásokat a helyiségekre vonatkozóan is a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani. Ez lényegesen erősebb szavazat-arányt jelent, mint az 1998-ban életbe lépett (a közgyűlés eseti döntéseire bízott, a tulajdoni hányad szerinti egyszerű többség 2/3-os szavazatához kötött, és megismételt közgyűlésen is meghozható határozatra vonatkozó) szabályozás. Az új szavazat-arány nagyobb jogbiztonságot jelent a helyiség tulajdonosa (vagy a bérlő, használó) számára is.

A lakáshoz képest azonban szükségszerű eltérés, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén a szabályzatban csak az alapvető előírásokat lehet megállapítani (pl. egyes élvezeti cikkeket árusító üzlet, vagy kocsmát nem üzemeltethető), míg a konkrét tevékenység megkezdését megelőzően

- a szervezeti-működési szabályzathoz előírtakkal azonos szavazat mellett - külön közgyűlési határozatot kell hozni. A törvény előírja az írásbeli szavazás lehetőségét.

Tekintettel arra, hogy a nem lakás célú helyiségekben történő konkrét tevékenység végzése folyamatosan, és leginkább a szomszédos tulajdonostársakat érinti, a törvény a közgyűlés igenlő határozatához előírja a közvetlenül érintett tulajdonosok többségi szavazatának meglétét is.

A társasház közössége a jövőben már nem csak tiltó, hanem a tevékenység megkezdéséhez olyan hozzájáruló határozatot is hozhat, amelyben feltételként kiköti a környezet védelmének általános szabályairól szóló - az 1995. évi LIII. törvény felhatalmazása alapján kiadott - külön jogszabály lakóépületre vonatkozó előírásainak megtartását (a zaj-és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet).

Az előírások megszegése esetén a közös képviselő a törvényben előírt általános szabályok (50. §) alapján a környezetvédelmi hatóság, illetőleg az önkormányzat jegyzőjének eljárását kezdeményezi.

A törvény a jogbiztonság érdekében a külön tulajdonon belül lévő közös tulajdonú épületrészek [1. § (2) bekezdése] ellenőrzése, fenntartása céljából kizárólag a közösség megbízottjának bejutására írja elő a tűrési kötelezettséget; a beavatkozással okozott kár megtérítésére a közösséget lehet kötelezni.

A törvény - az építésügyi jogszabályokkal összhangban - egyértelműen meghatározza, hogy a külön tulajdonon belüli építési munkához mely esetben szükséges minden tulajdonostárs hozzájárulása, és mely esetben nem kell a hozzájárulásukat megkérni.

A széles körben felmerült, megalapozott igények alapján új lehetőség, hogy a többi tulajdonostárs alapító okiratban megállapított közös tulajdoni hányadát nem érintő lakás-megosztás és lakás-összevonás esetén a változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez elegendő az alapító okirat összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbséggel történő módosítása. Az építető köteles beszerezni a jogerős és végrehajtható építési, és használatbavételi engedélyeket.

A külön tulajdon tekintetében a korábbi törvény szerinti egyes adatok (a tulajdonosváltás, a tulajdonostárs lakcíme, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adata, a jogi személy nyilvános adata, a bérlő lakcíme és nyilvános adata, a bentlakó személyek száma) közös képviselőnek történő bejelentéséről az új törvény egy - lényeges - változást tartalmaz. A jövőben (az eseti közgyűlési határozat lehetősége helyett) a szervezeti-működési szabályzatban szabályozni kell, hogy ezeket az adatokat a tulajdonostársak kötelesek-e bejelenteni a közös képviselőnek. Ez az önkorlátozás továbbra sem ütközik a személyes adatok védelmének követelményébe; a közös képviselő az új tulajdonos részére közli a közös költség összegét, illetőleg a közüzemi szolgáltatás díját a bérlő, a bentlakók száma szerint számolja ki.

A bejelentési kötelezettség előírásának esetére a törvény olyan időtartamot határoz meg, amelyen belül a közös költség hátralék keletkezése még kellő biztonsággal megelőzhető.

A jogbiztonságot szolgálja, hogy - összhangban a személyes adatok védelmének szabályait tartalmazó külön törvénnyel - a tulajdonostárs köteles a bérlőjét tájékoztatni a rá vonatkozó adat bejelentéséről, továbbá a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) felhatalmazást kap a jelzett adatokról történő nyilvántartás vezetésére. Nem utolsósorban, a tartozását kiegyenlítő tulajdonostárs (volt tulajdonostárs), illetőleg bérlő (volt bérlő) adatát a közös képviselőnek haladéktalanul törölnie kell.

A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

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

(2) A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

24. § (1) A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

(2) A szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni:

a) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségnemeket és a számítás módját,

b) a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályait,

c) a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének az adós tulajdonostárs határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg - e törvény rendelkezései szerinti felhatalmazása esetén - a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait,

24/2004. Számviteli kérdés *Társasházunk közgyűlésén problémaként merült fel, hogy kell-e a közös költségről számlát kapnia a tulajdonosnak, illetve nem tudjuk, mi a teendő, ha a tulajdonos bérbe adja a társasházban levő tulajdonát, de a bérlő (a tulajdonossal kötött megállapodása ellenére) nem fizeti a közös költséget.*

A társasház a tulajdonostársak közössége, az általa viselt név alatt feladata az épület(ek) fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos üzemeltetési ügyek intézése.

A közös költség a közgyűlés által jóváhagyott társasházi költségvetés szerinti tárgyévi tervezett összes költségnek jellemzően a tulajdoni hányadok arányában megállapított - az egyes tulajdonosokat terhelő - időarányos befizetése - a tulajdonosok részéről - és bevételként történő elszámolása a társasháznál. A befizetés alapp bizonylata a közgyűlési határozat, a befizetés könyvelésének konkrét bizonylata az átutalási megbízás, csekkben történő fizetésnél a csekk, illetve a házipénztárba készpénzzel történő fizetésnél a bevételi pénztárbizonylat. A társasház nevére érkező számlák szerinti beszerzéseket, költségeket a társasháznál számolják el, azok fedezetét a közgyűlésen elfogadott költségvetésben kellett megtervezni, azokat tovább számlázni nem kell (nem is lehet) a tulajdonosoknak, mivel a közös költségként befizetett összegekkel azok terheit ők már megfizették.

A tulajdonos és a bérlő közötti kapcsolathoz a társasháznak közvetlenül sem jogi, sem pénzügyi vonatkozásban nincs köze, az a tulajdonos és a bérlő közötti megállapodás tárgyát képezi.

Rendelkezhet úgy a tulajdonos a bérlővel kötött szerződésben, hogy a bérlő a közös költséget a társasháznak fizesse. Ebből azonban nem következhet más, mint az, hogy ha a bérlő (a tulajdonossal kötött megállapodása ellenére) nem fizeti a közös költséget, akkor a tartozás behajtására a tulajdonost kell felszólítani. A társasházi közös költség megfizetésére a tulajdonos kötelezett, és ha a be nem fizetett közös költség (hátralék) a hat hónapi közös költségnek megfelelő összeget meghaladja, a tulajdon jelzáloggal terhelhető.

[2003. évi CXXXIII. törvény 24. § (2) c)]

d) felújítási alap képzésének elhatározása esetén - a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembevételével - a hozzájárulás mértékét, valamint az alap felhasználásának szabályait.

25. § (1) A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

(2) A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

A törvény a közös költség megfizetésére új, részletes előírásokat tartalmaz. Ennek megfelelően a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani a tulajdoni hányadtól eltérő megfizetés esetén az érintett költség-nemeket és a számítás módját, a nem

mérhető közüzemi szolgáltatásokra az elszámolás szabályait, felújítási alap képzése esetén a hozzájárulás mértékét és a felhasználás szabályait.

A törvény meghatározza a közös képviselő feladatait a közös költség hátralék megfizetése érdekében, és megjelöli a feladatok sorrendiségét (határidő tűzésével az adós tulajdonostárs felszólítása; a felszólítás eredménytelensége esetén a bíróságtól fizetési meghagyás kibocsátásának kérése; a földhivataltól jelzálogjog bejegyzésének kérése). A részletes szabályokat a szervezeti-működési szabályzatnak kell tartalmaznia.

A házirendről szóló új rendelkezések alapján a közösség a lakóépület sajátosságaihoz képest megállapítja a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka és más zajos tevékenység végzésének szabályait, mert ennek alapján tudnak érvényt szerezni a saját lakhatásuk nyugalmanak.

Ez összefügg a nem lakás céljára szolgáló helyiségben az új tevékenység megkezdéséhez a külön zajvédelmi jogszabályok megtartásának feltételével történő hozzájárulás megadásával [18. § (3) bekezdése], azonban itt a zajos tevékenység végzésével kapcsolatos általános előírásokról van szó. A közösség az esti, éjszakai, a hétfői, illetve a munkaszüneti napokra a külön (építésügyi, illetve zajvédelmi) jogszabályok figyelembe vételével korlátozhatja a lakhatás nyugalma zavaró tevékenységek végzését. Ha a házirendben foglaltakkal ellentétes tevékenységet a külön tulajdonon belül felszólítás ellenére sem szüntetik meg, és ez - adott esetben - csendháborítást jelent, a közös képviselő a hatóság eljárását kezdeményezi.

A társasházi lakóépület házirendje

26. § (1) A szervezeti-működési szabályzatban meg kell határozni a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalma szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend); e szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

(2) A közösség a házirendben meghatározza a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

A házirend a közös tulajdonban lévő területek, helyiségek használatának szabályaira is kiterjed. Ennek keretében - az adott társasház jellemzőihez képest - előírható, hogy a közös területekről a tulajdonostárs saját maga köteles az általa okozott szennyezést eltávolítani, a közös területeken, helyiségekben (pinceterület, közös tároló-helyiség, stb.) tűzveszélyes anyagokat tartani tilos, stb.

Az új rendelkezések lehetővé teszik azt is, hogy a házirendben, az annak szabályait megsértő tulajdonostárs [illetőleg a törvény 20. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a vele együtt lakó személy, vagy akinek a lakása használatát átengedte] felszólítására, illetőleg a közös képviselő ezzel kapcsolatos feladataira vonatkozó részletes előírásokat meghatározzák.

III. Fejezet

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

Általános rendelkezések

27. § (1) A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

(2) A közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el. Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

(3) A legalább egy elnökből és két tagból álló intézőbizottságot, illetőleg a számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk; az intézőbizottság elnökének jogállása és felelőssége azonos a közös képviselő e törvényben meghatározott jogállásával és felelősségével.

A közgyűlés

28. § A közgyűlés határoz:

a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,

b) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,

c) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról [48. § (2) bekezdése],

d) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

29. § (1) A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak.

(2) A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

30. § (1) A közgyűlés a határozatával a legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

(2) A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az e törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

31. § A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül - akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza.

32. § (1) A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(2) A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

(3) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

33. § (1) A közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.

(2) Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

(3) A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános, illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223. §-aiban foglaltak az irányadók.

34. § (1) A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.

(2) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

35. § (1) Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-éig meg kell tartani.

(2) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke tizenöt napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatják.

36. § (1) A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

(2) A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

37. § (1) Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

(2) A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitzúzható.

(3) A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol e törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

38. § (1) A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

(2) Ha e törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

39. § (1) A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

(2) A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

(3) A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell.

40. § (1) Az e törvényben meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívásához mellékelte írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak.

(2) Az írásbeli szavazásnak és az eredmény megállapításának részletes szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni.

(3) Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a 19. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - tájékoztatja a tulajdonostársakat.

41. § (1) A szervezeti-működési szabályzat a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja; ebben az esetben megállapítja a részközgyűlési körzeteket.

(2) A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani. A részközgyűlések megtartására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(3) A szervezeti-működési szabályzat az elkülöníthető gazdálkodású épületrészekhez tartozó lakások tulajdonostársai tekintetében létesített részközgyűlést önálló döntési jogkörrel ruházhatja fel az elkülöníthető gazdálkodás ügyében.

42. § (1) Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

(2) A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

(3) E § rendelkezéseit a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a 31. § szerinti rendelkezésére is alkalmazni kell.

A törvény megtartja a már bevált jogintézményeket és rendelkezéseket. A közösség legfőbb döntéshozó szerve továbbra is a közgyűlés, a közös ügyeket a közös képviselő, vagy az intézőbizottság látja el, és az 25 lakásosnál nagyobb társasházban kötelező a számvizsgáló bizottság megválasztása.

A jogbiztonság érdekében az új rendelkezések kimondják, hogy a legalább egy elnökből és két tagból álló intézőbizottságot, illetve a számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk, továbbá az intézőbizottság elnökének a közös képviselővel azonos jogállása van.

A közgyűlés általános döntési jogköre tekintetében a törvény két pontosítást tartalmaz:

Az 1998-tól beiktatott „felmentvény” azonos a jóváhagyás fogalmával, a felmentvényhez külön jogkövetkezmény nem fűződik, ezért a 28. § c) pont - és a kapcsolódó 48. § (2) bekezdés is - a közös képviselő (vagy az intézőbizottság) éves ügykezelő tevékenységének jóváhagyásáról rendelkezik.

A törvény 28. § d) pontja alapján - értelemszerűen - csak a szervezeti-működési szabályzat utalhat egyes ügyeket a közös képviselő (vagy az intézőbizottság), illetve a számvizsgáló bizottság hatáskörébe, mert az alapító okirat ilyen kérdéseket már nem szabályozhat.

A törvény további pontosítást tartalmaz a jelzálogjoggal történő megterhelés tekintetében, mert - összhangban a törvény főszabályaival - az adós tulajdonostársnak a külön tulajdona és ezzel együtt, a hozzá tartozó közös tulajdoni hányad is az adósság biztosítékát jelenti.

Új rendelkezés, hogy a törvény a legalább hat hónapnak megfelelő összegű közös költség-tartozás esetén teszi lehetővé a jelzálogjog bejegyzését, így ez alól az adós tulajdonostárs már nem mentesülhet azáltal, hogy a jelenlegi szabályozás szerinti egybefüggő hat hónap elteltét megelőzően törleszt.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló, 2000. január 1-jétől hatályos törvényi rendelkezésekhez igazodóan, a törvény a jelzálogjog bejegyzéséhez és a törlési engedélyhez előírja a közgyűlési határozat, vagy a közös képviselő rendelkezésének ügyvéd által történő ellenjegyzését. A jogbiztonság érdekében az adósság kifizetését követő nyolc napon belül a törlési engedélyt ki kell adni.

A törvény - a Ptk. megfelelő rendelkezéseire utalva - meghatározza a tulajdonostárs közgyűlésen történő általános, illetőleg eseti meghatalmazásának szabályait.

A törvény egyértelművé teszi, hogy a közgyűlés csak a meghirdetett napirendben szereplő ügyben hozhat érvényes határozatot, és a határozatképességet minden egyes napirend megvitatását megelőzően ismételten vizsgálni kell.

A törvény egyértelműen meghatározza, hogy mikor kell a tulajdonostársaknak a tulajdoni hányadok szerint számított egyhangú, az összes tulajdoni hányad szerinti 2/3-ados, illetőleg az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbséggel határozatot hozni. Ebből adódóan a törvény azt is kimondja, hogy minden más, konkrétan nem nevesített esetben a jelenlévők egyszerű szavazattöbbsége elegendő a határozat meghozatalához. Az egyszerű szavazattöbbség vonatkozik az éves beszámoló és költségvetés elfogadására, a közös költség viselésére, ezen belül arra is, hogy milyen felújítási munkákat kíván a közösség az adott évben elvégezni.

Mindez együttesen garantálja a döntések meghozatalának, azok végrehajtásának, és az ellenőrzésnek az egységes törvényi feltétel-rendszer szerinti megvalósulását.

Az eredményes működés további biztosítékeként a törvény előírja, hogy a meghozott határozatokról tulajdonostársakat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül kell értesíteni, szabályozza az írásbeli értesítés módját, valamint a részközgyűlések megtartásának szabályait is.

Fenntartja a törvény a közgyűlési határozatok bíróság előtti megtámadására, és ennek határidejére vonatkozó előírásokat.

Közös képviselő, illetőleg intézőbizottság

43. § (1) A közös képviselő vagy az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles:

a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,

b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,

c) közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

(2) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat.

(3) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát.

44. § (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.

(2) 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.

(3) Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, a (2) bekezdés a) és b) pontjaiban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.

45. § (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - köteles a Közgyűlési

Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

(2) A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinhet és a határozatokról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

46. § (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a tulajdonostárs kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

(2) A tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közösköltség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) e törvényben meghatározott nyilatkozatának megadását.

47. § A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
- c) a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

48. § (1) A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság éves elszámolása 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 tárgyieszköz 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.

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

(3) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti - köteles az új közös képviselő (az intézőbizottság új elnöke) részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.

49. § (1) Nem lehet közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, tagja, illetőleg nem láthat el társasház-kezelői tevékenységet:

a) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés-büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,

b) akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,

c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,

d) az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

(2) A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, tagja, illetőleg az egyéni vállalkozó - ha a közgyűlés így határozott - köteles a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a

közös képviselőt ellátásával, a társasház-kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról, valamint a székhelye vagy lakóhelye szerint illetékes első fokú bíróságtól a végrehajtásra átadott tartozás alóli mentességről szóló igazolásokat a közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

(3) A gazdasági társaság vezetője a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a gazdasági társaság képviselője a gazdasági társaság részére kiállított nemleges köztartozásról szóló igazolásokat - a közgyűlés (2) bekezdésben említett határozatának megfelelően - köteles beszerezni és bemutatni.

50. § A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviselőtének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A számvizsgáló bizottság

51. § (1) A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,

b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,

c) javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,

d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

(2) A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a 49. § rendelkezései megfelelően irányadók.

(3) A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

(4) A számvizsgáló bizottsággal nem rendelkező társasház közösségének ellenőrzési jogkörét és feladatait a szervezeti-működési szabályzatban az (1) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell megállapítani; a szabályzat előírhatja, hogy e feladatokat évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs látja el.

A közös képviselő (az intézőbizottság) korábbi feladatainak meghatározásán túlmenően, az új szabályok a közös képviselő feladatává teszik a közgyűlés határozatairól, és azok végrehajtásáról a nyilvántartás (Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetését.

Az új rendelkezések előírják, hogy tulajdonos-változás esetén a közös képviselő köteles írásban tájékoztatást adni a közös költség tartozás fennállásáról és annak összegéről, valamint a vonatkozó közgyűlési határozatokról. Mindez eredményezi a közös tulajdon biztonságos fenntartását és azt is, hogy az eladó tulajdonostárs és a vevő már a szerződés előkészítése során tisztázza a külön tulajdont terhelő közös költségek viselését.

A törvény pontosítja a közös képviselő éves elszámolással és költségvetéssel összefüggő feladatait annyiban, hogy a korábban is szabályozott tulajdonostársankénti részletezés a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti részletezést is jelenti.

Garanciális szabály, hogy a közös képviselő - felmentése esetén - köteles a társasházra vonatkozó összes dokumentumot az új közös képviselő részére, a megválasztásától számított harminc napon belül átadni.

A törvény nem változtat a közös képviselőre és az intézőbizottság elnökére, tagjaira vonatkozó kizáró okok előírásain, ugyanakkor ezeket a rendelkezéseket kiterjeszti a számvizsgáló bizottság tagjaira és elnökére.

Annak érdekében, hogy a számvizsgáló bizottsággal nem rendelkező társasházak közössége is ellenőrizze a közös képviselő ügyintézését, a törvény felhatalmazást ad a

tulajdonostársaknak, hogy a szervezeti-működési szabályzatban a közösség által felhatalmazott tulajdonostárs lássa el az ellenőrzési feladatokat.

IV. Fejezet

TÁRSASHÁZKEZELÉS, INGATLANKEZELÉS

Alapvető rendelkezések

52. § (1) A társasház-kezelői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges a társasház fenntartásával, működésével összefüggő gazdasági, műszaki és jogi követelmények ismerete.

(2) A társasházkezelő a 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.

53. § (1) Az ingatlankezelői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges az ingatlangazdálkodás, valamint az ebben kialakult piaci viszonyok gazdasági, műszaki és jogi követelményeinek ismerete.

(2) Az ingatlankezelő a tevékenységi körén belül:

a) az ingatlan jellemzőinek ismeretében - gazdasági elemzés alapján - tervajánlatot készít az ingatlan fenntartására vonatkozóan,

b) a megbízóval kötött szerződésben foglaltak szerint ellátja az üzemeltetési és a karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,

c) a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki az ingatlannal való gazdálkodás és az ingatlanhasznosítás, a befektetés kérdéseiben.

A szakképesítés megszerzése

54. § (1) Az üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg az üzletszerűen végzett ingatlankezelői 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 szakképesítést megszerezte.

(2) A szakképesítés megszerzését a természetes személy egyéni vállalkozó a körzetközponti jegyző részére, a gazdasági társaság vezetője a cégbíró 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.

A törvény meghatározza a társasház-kezelő, és az ingatlankezelő tevékenység feladatkörét. Egyúttal lehetőséget ad a tulajdonostársaknak arra, hogy ilyen képesítéssel rendelkező szakembereket bízzanak meg a lakóépületeik fenntartásával kapcsolatos tevékenység ellátására. Ezt a feladatot a közös képviselő is elláthatja, de a tulajdonostársak döntésétől függ, hogy a szakképesítés megszerzésére - a költségek megfizetése mellett - kötelezik-e a közös képviselőt.

55. § (1) A hatlakásosnál nagyobb társasház közgyűlése a természetes személy közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke részére előírhatja a társasház-kezelői szakképesítés megszerzését, amennyiben a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a tulajdonostársak megbízása alapján, a társasház kezelésével összefüggő feladatokat is ellátja. Az ilyen

közgyűlési határozatban rendelkezni kell arról is, hogy a szakképesítés megszerzésével járó költség megfizetése - ha azt a közös képviselő nem vállalja - a tulajdonostársakat terheli.

(2) Az 54. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott kötelezettség a nem üzletszerű társasházkezelést végző természetes személy közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottság elnökére nem vonatkozik.

A társasház-kezelést, illetve az ingatlankezelést üzletszerűen végző személy, szervezet számára a külön jogszabályban meghatározott szakképesítés megszerzése kötelező, mert az ilyen tevékenység csak az épület, illetőleg az ingatlan fenntartásához kapcsolódó gazdasági, műszaki és jogi követelmények együttes ismeretében végezhető szakszerűen. Az említett külön jogszabály: a korábbi társasházi törvény felhatalmazása alapján, a szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. törvény rendelkezéseinek megfelelően 1999. július 13-án kiadott belügyminiszteri rendelet [a követelményrendszert az utóbb egységes szerkezetbe foglalt 16/2003. (IV. 18.) BM rendelet tartalmazza].

V. Fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Értelmező rendelkezések

56. § E törvény alkalmazásában:

1. *Társasház:* a lakóépület és nem lakás céljára szolgáló épület.

1.1. *Lakóépület:* az olyan épület, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát.

1.2. *Nem lakás céljára szolgáló épület:* minden egyéb olyan épület, amelyben legalább két, műszakilag megosztott önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség van (társas irodaépület, társas üdülő, társas garázs stb.).

2. *Fenntartás:* az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

2.1. *Üzemeltetés:* a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmeisteri szolgáltatások megszervezése, az intézőbizottság rendszeresítése esetén működésének biztosítása.

2.2. *Karbantartás:* a közös tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.

A karbantartás lehet:

2.2.1. *hibaelhárítás,* amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,

2.2.2. *időszerű karbantartás,* amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,

2.2.3. *tervszerű karbantartás,* amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

2.3. *Felújítás:* az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az

eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

2.3.1. *teljes felújítás*: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,

2.3.2. *részleges felújítás*: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,

2.3.3. *korszerűsítés*: a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése.

3. *Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások*: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.

4. *Eredménytelen az írásbeli szavazás*

4.1. *a szervezeti-működési szabályzat tekintetében*: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,

4.2. *minden más esetben*: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.

5. *Közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak*: a társasházban lévő külön tulajdont elhatároló épületszerkezet két oldalán lévő tulajdonosok.

A bírósági eljárás megelőzése

57. § (1) A közösség és a tulajdonostárs, illetőleg a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában - ha az érintettek megállapodni nem tudnak - a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni.

(2) Az (1) bekezdésben említett eljárás a vitában érintett felek írásbeli - a közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött - közös megegyezésével kezdeményezhető.

Hatálybalépés

58. § (1) Ez a törvény - a (2)-(3) bekezdésekben meghatározott kivételekkel - 2004. január 1-jén lép hatályba.

(2) E törvény 44. §-a, továbbá 45. §-ának „a Közgyűlési Határozatok Könyvének, illetőleg” szövegrésze, a 45. §-a (2) bekezdésének, valamint 54. §-ának rendelkezései 2005. január 1. napján lépnek hatályba.

(3) E törvény 13. §-ának, 17. §-ának, 22. §-ának, 24. §-ának, 26. §-ának, 28. §-a d) pontjának, 40. §-a (2) bekezdésének, 41. §-ának, 48. §-a (1) bekezdése a) pontjának, 51. §-a (1) bekezdése b) pontjának és 51. §-a (4) bekezdésének rendelkezései a törvény hatálybalépéséig már bejegyzett társasház vonatkozásában 2005. január 1. napján lépnek hatályba.

A módosítás az új törvény hatálybalépése és alkalmazása időpontját úgy állapítja meg, hogy a hatálybalépésekor bejegyzett társasházak közösségének egy éves felkészülési idő álljon rendelkezésre a szervezeti-működési szabályzat megalkotásához, módosításához, illetőleg a közös képviselő számára a közgyűlési határozatokról történő nyilvántartás vezetésének megkezdéséhez.

59. § (1) E törvény hatálybalépésével egyidejűleg a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény - a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel - hatályát veszti.

(2) A társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény 10. §-a d) pontjának, 18. §-ának, 22. §-a e) pontjának rendelkezései, továbbá 30. §-a (1) bekezdésének második mondata, valamint 31. §-a

(1) bekezdésének, 35. §-a (1) bekezdése a) pontjának és 38. §-a (1) bekezdése b) pontjának rendelkezései 2004. december 31. napján vesztek hatályukat, de azokat csak az e törvény hatálybalépéséig már bejegyzett társasház vonatkozásában kell alkalmazni.

Átmeneti rendelkezések

60. § (1) Ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okirata olyan - a külön tulajdont nem érintő - számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, amely kijavítással orvosolható, a közgyűlés - a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított legalább egyszerű szavazattöbbségével meghozott - határozatával az alapító okiratot kijavíthatja; e határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

(2) Ha az önkormányzati tulajdonból átalakult társasház e törvény hatálybalépését megelőzően olyan alapító okirat alapján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, amely a bejegyzésekor hatályos törvény rendelkezéseivel ellentétesen vagy hiányosan tartalmazza a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja, illetőleg kiegészítheti.

(3) Az (1)-(2) bekezdések rendelkezései szerint meghozott határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(4) A (2) bekezdésben említett közgyűlési határozatot 2005. június 30. napjáig lehet érvényesen meghozni; e határozat alapján az alapító okiratnak a földhivatalhoz 2005. július 31. napjáig benyújtott módosítása, kiegészítése, illetőleg kijavítása illetékmentes.

61. § A 60. §-ban említett közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását bármely tulajdonostárs e törvény rendelkezéseinek megfelelően keresettel kérheti a bíróságtól.

62. § (1) Az e törvény hatálybalépéséig már bejegyzett társasház közgyűlése - az alapító okirat erre vonatkozó rendelkezéseinek hatálytalanításával egyidejűleg - határozatával a szervezeti-működési szabályzatot megállapítja, illetőleg a meglévő szervezeti-működési szabályzatát e törvény rendelkezéseinek megfelelően módosítja.

(2) Az (1) bekezdésben említett határozat meghozatalára a 14. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; e határozatot a közösség 2004. december 31. napjáig hozza meg.

(3) Az (1) bekezdés rendelkezései szerint meghozott határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni; a határozat érvénytelenségének megállapítása e törvény rendelkezéseinek megfelelően keresettel kérhető a bíróságtól.

(4) Az (1) bekezdésben említett, a földhivatalhoz 2004. december 31. napjáig benyújtott alapító okirat módosítása illetékmentes.

63. § (1) Az e törvény hatálybalépése előtt keletkezett körülményre alapított igényt a keletkezés idején hatályos szabály szerint kell elbírálni.

(2) A törvény hatálybalépésekor bejegyzett társasház alapító okiratának az e törvény kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti, és helyébe e törvény rendelkezése lép. Az alapító okirat ennek megfelelő kijavítását az alapító okiratnak egyéb okból első ízben történő módosítása során kell elvégezni.

(3) Ha az e törvény hatálybalépése előtt létesített alapító okirathoz mellékeltek a társasházi lakások beosztását tartalmazó tervrajzot, a külön tulajdonban álló lakás beosztásának megváltoztatásához nem szükséges az alapító okirat módosítása.

64. § (1) Az e törvény hatálybalépésekor bejegyzett társasház közgyűlése - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával - dönthet arról, hogy a társasháztulajdont lakásszövetkezeti tulajdonná átalakítja.

(2) Az átalakulásról hozott közgyűlési határozat alapján a lakásszövetkezet alapítására, szervezetére és működésére a lakásszövetkezetekről szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A törvény - másfél éves átmeneti időtartamot biztosítva - lehetőséget ad az önkormányzati tulajdonból átalakult társasházak közössége számára, hogy az alapító okirat törvénysértő előírásait minősített szavazattöbbséggel módosítsa.

E mellett a törvény hatálybalépésekor már bejegyzett társasházak közössége számára - határidő megjelölése nélkül - további lehetőség a külön tulajdont nem érintő számítási hibák és más nyilvánvaló elírások egyszerű szavazattöbbséggel történő kijavítása.

Mindkét eset a bírósági eljárások elkerülését szolgálja, azonban a törvény hatálybalépése után alakuló társasházakra ezek az átmeneti rendelkezések már nem alkalmazhatók.

A törvény lehetővé teszi azt is, hogy a hatálybalépésekor bejegyzett társasházak közössége lakásszövetkezetté alakuljon. Ehhez azonban valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, mert a közös tulajdonban lévő épületrészeknek a lakásszövetkezet, mint jogi személy tulajdonába adása egyúttal a társasházban meglévő tulajdoni hányadok megszüntetését jelenti. A törvény hatálybalépését követően már a megalakuláskor kell a tulajdonosoknak eldönteni, hogy milyen tulajdoni formát (osztatlan közös tulajdon, társasház, vagy lakásszövetkezet) választanak.