

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:

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)

(3) A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk -

vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) 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.

4/A. § A társasháztulajdonnal kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit az e törvényben nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni.

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.

Az alapító okirat módosítása

10. § (1) Az alapító okirat módosításához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

(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, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. 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 a közös tulajdonnal kapcsolatos - a (2) bekezdésben említett - elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

(4) A (3) bekezdésben említett közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A

határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

(5) A (2)-(3) bekezdések szerinti határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(6) A közgyűlés határozata alapján - ha az (1)-(3) bekezdésekben meghatározott feltételek egyike sem áll fenn - 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. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építésügyi hatóság által engedélyezett építési tervet.

Alapító okirat létrehozásának és módosításának közös szabálya

11. § Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

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 fizetési számla 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 megilletik 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.

II. Fejezet

JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TÁRSASHÁZBAN

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

(2) A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészségének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok - a használat jogcímétől függetlenül - a mindenkori használó részére is kötelezőek.

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 nyugalmát zavarja.

(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.

19. § (1) A közösség a 18. § (1) és (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.

(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) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,

c) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a b) pont és a 16. § rendelkezéseit,

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 építető tulajdonostárs a lakásában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az

alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

(2) Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és az (1) bekezdésben említett körülmények nem állnak fenn.

(3) Ha a (2) bekezdésben említett - 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, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

(4) A közgyűlés (3) bekezdésben említett határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot 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.

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 helytállási 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 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,

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

(3) A közös képviselőnek (az intézőbizottság elnökének) a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében a hátralékos tulajdonostárs részére - az ismert lakóhelyére, illetőleg levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását kézbesítettnek kell tekinteni, ha azt a hátralékos tulajdonostárs a legalább két alkalommal

megkísérelt kézbesítés ellenére nem vette át. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz (az intézőbizottság elnökéhez) visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

(4) Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tulajdonostárs nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helyéről, székhelyéről, telephelyéről az illetékes jegyző, illetőleg a központi szerv adatot szolgáltat, a (3) bekezdés szerinti kézbesítési vélelem az új adat szerinti címre legalább két alkalommal megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

25. §

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 nyugalmát 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.

(3) A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkor használója köteles betartani.

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 társasház szerveinek törvényességi felügyelete

27/A. § (1) A társasház szerveinek, e szervek működésének törvényességi felügyeletét az ügyészség a

reá irányadó szabályok szerint látja el. Ha a működés törvényessége másképpen nem biztosítható, az ügyész a bírósághoz fordulhat.

(2) A bíróság az ügyész keresete alapján:

a) megsemmisítheti a közgyűlés törvénysértő határozatát, és szükség szerint új határozat hozatalát rendelheti el;

b) a működés törvényességének helyreállítása céljából összehívhatja a társasház közgyűlését;

c) ha a társasház működésének törvényessége másképpen nem biztosítható, az ellenőrzésre felügyelőbiztost rendelhet ki.

A közgyűlés

28. § (1) A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;

b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;

c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;

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

e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;

f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;

g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;

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

(2) A közgyűlés határozatának - szó szerint - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.

(3) A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő - intézőbizottság esetén annak elnöke - a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

29. §

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 jelzáloggal 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) a közgyűlés időpontját és helyét;

b) a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;

c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;

d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

(2) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról e törvény 47-48. §-a alapján elkészített - előterjesztéseket.

(3) A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

(4) 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, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke legkésőbb tizenöt napon belül nem teljesíti, az ennek leteltét követő nyolc napon belül a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.

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 a levezető elnök 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 a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik.

(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.

(3) A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

39. § (1) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;

b) a jelenléti ív alapján a megjelent tulajdonostársak nevét és tulajdoni hányadát, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét;

c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;

d) a tárgyalta napirendek összefoglalását;

e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

(2) A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.

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

(4) A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg - ha a szervezeti-működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír - azokról valamennyi tulajdonostársat írásban 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 mellékel 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.

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 az ingatlanügyi hatósághoz 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 tulajdonosváltozás 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 betekinthez és a határozatokról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

46. § (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás 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 tárgyeszköz 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, nem láthat el társasház-kezelői tevékenységet:

☞ a) aki büntetett előéletű,

☞ b) aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,

☞ 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, az egyéni vállalkozó - ha a közgyűlés így határozott - köteles az (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott kizáró ok hiányát igazoló hatósági bizonyítványt, valamint a közös képviselő 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 közös képviselő, a társasházkezelő gazdasági társaság vagy egyéni cég vezetője az (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott kizáró ok hiányát igazoló hatósági bizonyítványt, a gazdasági társaság képviselője a gazdasági társaság részére kiállított nemleges köztartozásról szóló igazolásokat - a közgyűlés (2) bekezdésben meghatározott határozatának megfelelően - köteles beszerezni és bemutatni.

50. § (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - a (2) bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviselőjének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

(2) Az építésügyi hatósági eljárásban meghozott hatósági határozatot - a jogorvoslat lehetőségének biztosításával - valamennyi tulajdonostárs részére kézbesíteni kell; ebben az esetben a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a közösség képviselőjének ellátására nem jogosult.

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 köteletségének 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 könyvvizsgálatot és a gazdasági ellenőrzési feladatot ellátó személy

51/A. § (1) Ha a közösség éves pénzügyi forgalma eléri vagy meghaladja a tízmillió Ft-ot, vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma eléri vagy meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló bizottság, illetőleg az ellenőrzési jogkör gyakorlója (a továbbiakban együtt: számvizsgáló bizottság) feladat-ellátásának segítésére - különösen az éves elszámolás és a költségvetési javaslat előzetes véleményezésére -

legalább regisztrált mérlegképes könyvelőt, vagy annál magasabb számviteli képesítéssel bíró és ebbéli minőségében regisztrált személyt, vagy gazdasági társaságot (a továbbiakban: gazdasági ellenőrzést segítő személy) kell igénybe venni.

(2) Nem lehet gazdasági ellenőrzést segítő személy a társasházban tulajdonostárs, hasznélvező, más használó, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja és ezek közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont], e minősége fennállása alatt és annak megszűnésétől számított egy évig.

(3) Az ellenőrzési feladatot az ilyen tevékenység folytatására jogosult könyvvizsgáló cég is elláthatja. A könyvvizsgáló cég megbízásakor a könyvvizsgálót végző természetes személyt (kamarai tag könyvvizsgálót) is meg kell nevezni. Ebben az esetben a (2) bekezdésben meghatározott előírások a természetes személyre (kamarai tag könyvvizsgálóra) vonatkoznak.

(4) A gazdasági ellenőrzést segítő személy betekinthez a közösség pénzforgalommal kapcsolatos irataiba, a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől) és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet. Feladata különösen a társasház befektetett eszközeinek, készletállományának, pénzeszközeinek, követeléseinek és kötelezettségeinek, pénzmaradványának és eredményének vizsgálata.

(5) A gazdasági ellenőrzést segítő személy köteles megvizsgálni a közgyűlés elé terjesztett éves beszámolót és a költségvetési javaslatot abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetve megfelelnek-e a jogszabályok előírásainak, továbbá - különösen az adósságot keletkeztető kötelezettségvállalások tekintetében - köteles a pénzügyi helyzetet elemezni.

(6) A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt a pénzforgalommal kapcsolatos közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles meghívni. A könyvvizsgáló véleményéről írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést, amelyet a meghívóhoz mellékelni kell; az e körbe tartozó napirendi pontokról a könyvvizsgáló véleményének hiánya esetén érvényes közgyűlési határozat nem hozható.

(7) Ha a gazdasági ellenőrzést segítő személy tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről és más olyan tényről, amely társasházi tisztségviselő törvényben meghatározott felelősségre vonását vonhatja maga után, köteles a közgyűlés összehívását kérni a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől).

IV. Fejezet

TÁRSASHÁZKEZELÉS, INGATLANKEZELÉS

Alapvető rendelkezések

52. § (1) Aki üzletszerűen kíván társasház-kezelői tevékenységet folytatni, köteles az erre irányuló

szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak bejelenteni.

(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) Aki üzletszerűen kíván ingatlankezelői tevékenységet folytatni, köteles az erre irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak bejelenteni.

(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 ingatlanvaló gazdálkodás és az ingatlanhasznosítás, a befektetés kérdéseiben.

(3) A 49. §-ban meghatározott feltételek az üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlanközvetítői tevékenységet folytató szolgáltatókra is megfelelően alkalmazandók.

A szakképesítés megszerzése

54. § (1) Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek.

(2) Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathat, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja - rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek. A gazdálkodó szervezet köteles a tevékenység folytatására irányuló szándékát a hatóságnak bejelenteni.

(3) A ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság a tevékenység végzésére jogosult, bejelentést tevő személyekről, illetve gazdálkodó szervezetekről nyilvántartást vezet.

(4) Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az üzletszerűen végzett társasház-kezelői vagy ingatlankezelői tevékenység gyakorlásának időtartama alatt lefolytatott hatósági ellenőrzés keretében ellenőrzi azt is, hogy a nyilvántartásba vett üzletszerűen végzett társasház-kezelői vagy ingatlankezelői tevékenységet végző személy büntetlen előéletű, és nem áll társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői tevékenység folytatását

kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. A hatósági ellenőrzés céljából az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság adatot igényelhet a bünyügyi nyilvántartási rendszerből. Az adatigénylés kizárólag azon adatra irányulhat, hogy a társasház-kezelő vagy az ingatlankezelő büntetlen előéletű-e, és társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll-e.

(5) A (4) bekezdés alapján megismert személyes adatokat az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság

a) a hatósági ellenőrzés időtartamára,

b) üzletszerűen végzett társasház-kezelői vagy ingatlankezelői tevékenység gyakorlásának megtiltására irányuló eljárás jogerős befejezéséig kezeli.

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.

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, házmesteri 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 az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés 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.

59. § Felhatalmazást kap a Kormány, hogy az e törvényben szabályozott közigazgatási hatósági eljárásokban rendeletben közreműködő hatóságot jelöljön ki.

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)

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

(4)

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

62. § (1)-(2)

(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)

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 okirata 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.

65. § Felhatalmazást kap a Kormány, hogy az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságot rendeletben kijelölje.

66. § Felhatalmazást kap a miniszter, hogy az e törvény szerinti üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenység folytatásának részletes feltételeit, a tevékenység bejelentésének és a tevékenységet folytatókról vezetett nyilvántartásnak a személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, valamint a bejelentésre és a nyilvántartás vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, továbbá a tevékenységre jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartása esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket rendeletben szabályozza.