

Jó tudni a társasházakról!

- **Mikor alapítható társasház?**

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.

- **Mi minősül közös tulajdonnak?**

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 tartozik.

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.

- **Lehet-e külön értékesíteni közös tulajdoni hányadot?**

Nem. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó ingatlan alkotórészét képezi, ami azt jelenti, hogy egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

- **Ki képviselheti a társasházat peres eljárásokban?**

A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnök. Jó, ha tudjuk, hogy a társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

- **Hogyan értékesíthető a közös tulajdoni rész, ki dönthet az elidegenítésről?**

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. Jó, ha tudjuk, hogy a kétharmados döntés alapján történő elidegenítési lehetőséget le kell fektetni az alapító okiratban, csak akkor érvényes. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

- **Minden közös tulajdonba lévő ingatlan rész értékesíthető kétharmados szavazattal?**

Nem. A közös tulajdonba tartozó épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy kizárólag egyhangú döntéssel idegeníthető el.

- **Mit kell meghatározni egy alapító okiratban?**

A külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető - a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó - tulajdoni hányadot és ezek

meghatározásának módját, a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását, az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és tényt, a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.

- **Szükséges-e jogi képviselet (ügyvéd, jogtanácsos) a társasház alapításához vagy az alapító okirat módosításához?**

Igen. Az alapító okiratot és annak módosítását, ideértve a kétharmados közös tulajdont elidegenítő határozatot is közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

- **Milyen szavazati arány szükséges az alapító okirat módosításához?**

Az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, és a változást be kell jelenteni a földhivatalnak. Természetesen például a kétharmados elidegenítés esetében ez nem szükséges. Kivételt képez az az eset is, ha az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonosok 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.

- **Szükséges-e szervezeti-működési szabályzat?**

Igen. A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani. Azonban maximum hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy szervezetére és működésére nem hoz létre külön szabályzatot, hanem a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény meghatározott rendelkezéseit alkalmazza.

- **Mit kell tartalmaznia a szervezeti-működési szabályzatnak?**

A tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére, a közös tulajdon fenntartására, a társasházi lakóépület házirendjére, a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira, a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

- **Megtilthatja-e a közgyűlés a tulajdonostárs külön tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának módjának megváltoztatását?**

Igen. 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.

- **Milyen szavazati arány szükséges a nem lakás céljáró szolgáló külön tulajdonba tartozó ingatlan hasznosításának megváltoztatásához?**

A közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg.

- **Mi a helyzet akkor, ha valamelyik tulajdonostárs építkezni kíván az ingatlanán belül? Megteheti-e a többi tulajdonos engedélye nélkül?**

Igen. Az építető 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.

- **Mi a helyzet akkor, ha valamelyik tulajdonostárs építkezni kíván az ingatlanán belül, ami érinti a közös tulajdoni részeket? Megteheti-e a többi tulajdonos engedélye nélkül?**

Nem. Az építető 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.

- **Milyen arányban terheli a tulajdonostársakat a közös tulajdoni részek fenntartásának vagy felújításának költsége?**

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli. De a szervezeti-működési szabályzat másképp is rendelkezhet.

- **Kötelező-e minden tulajdonostársnak a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokból kivenni a részét?**

Igen, ha a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel megszavazták a kiadást. Természetesen a kisebbség törvényes határidőn belül, az ilyen határozatot bíróság előtt megtámadhatja.

- **Kötelező-e számvizsgáló bizottságot választani?**

Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

- **Mi a helyzet akkor, ha valamelyik tulajdonostárs több hónapot is késik a közös költség megfizetésével? Mit lehet tenni?**

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. Jó ha tudjuk, hogy a határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni. A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az e törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell. Fontos tudni, hogy az ilyen határozatot ügyvéddel vagy jogtanácsossal kell ellenjegyeztetni.

- **Kizárólag a közgyűlés jogosult elrendelni a közös költség megfizetésével elmaradt tulajdonostárs ingatlanának megterhelését?**

Nem. Erre a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke is jogosult, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza. Fontos tudni hogy, az ilyen határozatot ügyvéddel vagy jogtanácsossal kell ellenjegyeztetni.

- **Mi a helyzet ha a tulajdonostárs kifizeti hátralékát, de az ingatlana még meg van terhelve jelzálogjoggal?**

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, illetve jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

- **Hányszor és ki hívhatja össze a közgyűlést?**

A közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze. A 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-ig meg kell tartani. 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.

- **Mi a helyzet akkor, ha a közgyűlés határozat sérti, néhány tulajdonostárs érdekét vagy jogszabályt sért? Mit tehet az érintett tulajdonos?**

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.

- **Ha bíróság előtt megtámadják a közgyűlési határozatot akkor az a bírósági ítélet előtt érvénybe lép-e, azaz végre kell azt hajtani?**

Igen. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve ha, a bíróság a végrehajtását külön felfüggeszti.

- **Mi a helyzet akkor, ha a társasház nem elégedett a közös képviselő munkájával? Mit lehet tenni?**

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti, és érvényesítheti a munkájával okozott kártérítési igényét is bírósági úton.

Jogszabály

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény