

# TÁRSASHÁZI KISOKOS

## 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 TULAJDON 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 INGATLANRÉSZ 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 eset is, ha 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.

## 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 HELYSÉG 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 nyugalmaát 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 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 TULAJDONOSTÁRSOKAT 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 ÉPÜLETRÉSZEKSEL 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 KÉSİK 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 60 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.