

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG KORMÁNYA

**T/1812. számú
törvényjavaslat
a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról**

**Előadó:
Dr. Matolcsy György
nemzetgazdasági miniszter**

Budapest, 2010. november

2010. évitörvény**a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról****1. §**

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tt.) 17. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. § (1) A szervezeti-működési szabályzat

- a) meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület rendeltetésének megfelelően;
- b) ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait.

(2) A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok – amelyek nem lehetnek e törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak – a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

(3) A települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvénnyel összhangban – rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.”

2. §

A Tt. 18. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. § (1) A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához – a (3) bekezdés *a)* pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés *b)* pontja szerinti eltéréssel – a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.

(2) Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a (3) bekezdés szerinti – határidőben meghozott – közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés – harmincnapos határidőn belül meghozott – határozattal

a) a 17. § (1) bekezdés *b)* pontjában foglalt feltételek fennállása esetén – a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban – megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását,

b) a lakhatás nyugalma – így különösen a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése érdekében – a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat; a határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma tartalmozó magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.”

3. §

A Tt. 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A közgyűlés a határozatával a legalább három 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.”

4. §

A Tt. 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.”

5. §

A Tt. 35. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

6. §

A Tt. 39. § (1) bekezdés *b*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:]

„*b*) azt, hogy a megjelent tulajdonosok nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távollévő tulajdonos által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelten jelenléti ív tartalmazza;”

7. §

A Tt. 40. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke – a 19. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – írásban köteles közölni a tulajdonosokkal.”

8. §

A Tt. 43. § (1) bekezdés *c*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A közös képviselő vagy az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles:]

„*c*) közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá a 24. § (2) bekezdés *b*) pontja szerinti, külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.”

9. §

A Tt. 43. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat. Ebben az esetben a szerződésnek tartalmaznia kell az 52. § (2) bekezdésében meghatározott társasház-kezelői tevékenység körében ellátandó feladatokat és az e tevékenység díjazása kérdésében történő megállapodást is.”

10. §

A Tt. 51. § (1) bekezdés *b*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„*b*) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,”

11. §

A Tt. 51. §-a kiegészül a következő új (5) bekezdéssel:

„(5) Ha az (1) bekezdés szerinti feladatok ellátása számvizsgáló bizottság vagy a (4) bekezdésben említettek szerint felhatalmazható tulajdonostárs hiánya miatt nem biztosítható, e feladatok ellátásával – a szervezeti-működési szabályzat erről szóló rendelkezése esetén – a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő (a továbbiakban: regisztrált) személy vagy olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, amelynek van ilyen tagja, alkalmazottja.

12. §

A Tt. az 51. §-t követően kiegészül a következő címmel:

„III/A. Fejezet**A GAZDASÁGI ELLENŐRZÉS SEGÍTÉSE”****13. §**

A Tt. 51/A. §-a és az azt megelőző alcím helyébe a következő rendelkezés és alcím lép, valamint a Tt. a következő 51/B. §-sal egészül ki:

„A gazdasági ellenőrzést segítő személy

51/A. § (1) Ha a közösség éves pénzforgalma meghaladja a húszmillió forintot vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló bizottság, illetőleg az ellenőrzési jogkör gyakorlója (a továbbiakban együtt: számvizsgáló bizottság) feladat-ellátásának segítésére – a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére – gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni. Gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet.

(2) Nem kötelező az (1) bekezdésben említett gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybevétele, ha:

- a) az ellenőrzési feladatok ellátása az 51. § (5) bekezdés alapján biztosított,
- b) a számvizsgáló bizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy
- c) a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy társasház-kezelői vagy ingatlankezelői szakképesítéssel rendelkezik és megfelel az e törvény 52–55. § szerinti feltételeknek.

(3) A gazdasági ellenőrzés segítésével olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, melynek tagja vagy alkalmazottja rendelkezik az (1) bekezdésben meghatározott szakképesítéssel. A gazdálkodó szervezet megbízásakor a gazdasági ellenőrzést segítő természetes személyt is meg kell nevezni.

A gazdasági ellenőrzést segítő személy jogai és kötelezettségei

51/B. § (1) A gazdasági ellenőrzést segítő személy feladata a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat – éves közgyűlés elé terjesztett – tervezetének előzetes vizsgálata és véleményezése.

(2) A gazdasági ellenőrzést segítő személy az (1) bekezdésben meghatározott feladatának elvégzése céljából betekinthesz a közösség számviteli nyilvántartásaiba – ideértve a pénzforgalommal kapcsolatos iratokat is –, az azt alátámasztó bizonylatokba, dokumentumokba, valamint a közös képviselőtől, az intézőbizottság elnökétől, tagjaitól és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet.

(3) A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt az (1) bekezdésben említett közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt kötelező meghívni. A gazdasági ellenőrzést segítő személy a véleményéről és vizsgálatának eredményéről – ide értve azt is, ha tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről, illetve más olyan tényről, amely társasházi tisztségviselő felelősségre vonását vonhatja maga után –, írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést. A gazdasági ellenőrzést segítő személy e tájékoztatását a meghívóhoz mellékelni kell; ennek elmulasztása esetén az e körbe tartozó napirendi pontokról hozott közgyűlési határozat érvénytelen.”

14. §

A Tt. 56. §-a a következő 6. és 7. ponttal egészül ki:

[56. § E törvény alkalmazásában:]

„6. Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetve üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenység: társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői szolgáltatás, mely a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvényben meghatározottak szerint önálló, üzletszerűen – nyereség elérése érdekében rendszeresen, gazdasági kockázatvállalás mellett – végzett gazdasági tevékenység.

7. A közösség éves pénzforgalma: a gazdálkodási évben, készpénzben és bankszámlán befolyt összes bevétel és kifizetett összes kiadás együttes összege.”

15. §

A Tt. kiegészül a következő 64/A. §-sal:

„64/A. § A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról szóló 2010. évi törvény (a továbbiakban: Módtv.) által megállapított 51/A. § és 51/B. § rendelkezéseit azon közgyűlés elé terjesztett, a 2010. évre vonatkozó, a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített elszámolás és a 2011. évi költségvetési javaslat tekintetében is alkalmazni kell, amely közgyűlésre a meghívó vagy az írásbeli szavazásra történő felhívás a napirendek megjelölésével a Módtv. hatályba lépésének napjáig még nem került megküldésre.”

16. §

A Tt. kiegészül a következő 67. §-sal:

„67. § Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, hogy városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvénnyel összhangban – rendeletben határozhassa meg a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.”

17. §

Hatályát veszti a Tt. 64/A. §-a.

18. §

(1) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) kiegészül a következő 34/A. §-sal:

„34/A. § Ha a társasházakról szóló törvényben szabályozott társasházi közös költség tartozás, illetve a lakásszövetkezetekről szóló törvényben szabályozott költséghátralék biztosítékaul szolgáló jelzálogjog bejegyzése iránti eljárásban benyújtott okirat nem tartalmazza a személyi azonosítót, akkor azt az ingatlanügyi hatóság a személyiadat- és lakcímnnyilvántartást vezető szerv megkeresése útján, hivatalból pótolja.”

(2) Az Inytv. 91. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról szóló 2010. évi törvény (a továbbiakban: Módtv.) 18. § (1) bekezdésével megállapított 34/A. §-t a Módtv. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.”

19. §

(1) Ez a törvény – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 3. napon lép hatályba.

(2) A 17. § 2011. szeptember 30. napján lép hatályba.

20. §

E törvény hatálybalépésével a szervezeti-működési szabályzatnak a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatára, hasznosítására vonatkozó – a módosított Tt.-vel ellentétes – rendelkezése hatályát veszti és helyébe a Tt. vonatkozó rendelkezése lép. A szervezeti-működési szabályzat ennek megfelelő kijavítását a szervezeti-működési szabályzatnak egyéb okból első ízben történő módosítása során kell elvégezni.

Általános indokolás

A társasházakról szóló – a 2009. szeptember 30-án hatályba lépett 2009. évi LXXXIX. törvénnyel módosított – 2003. évi CXXXIII. törvénynek (a továbbiakban: Tt.) a Javaslat (a továbbiakban: Javaslat) szerinti módosítását elsődlegesen indokolja a „könyvvizsgálatról és a gazdasági ellenőrzési feladatot ellátó személyről” alcímmel beiktatott 51/A. § jogbizonytalanságot előidéző tartalma. Ez olyan súlyos gyakorlati jogalkalmazási problémákat vetett fel, melyek átmeneti áthidalására 2009 decemberében – a Magyar Könyvvizsgálói Kamarával és társasházkezelői szakmai szervezettel (Magyar Társasházkezelők Országos Szakmai Szövetsége) közösen kialakított – javaslatot kellett közzétenni az 51/A. §-nak a 2009. évi elszámolásokra vonatkozó alkalmazásához.

A Javaslat megszünteti az 51/A. § alapján keletkezett ellentmondást a Tt. és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Szt.) rendelkezéseinek könyvviteli szolgáltatási és könyvvizsgálói feladatkörök ellátása tekintetében. A számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló-készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 224/2000. (XII.19.) Korm. rendelet (a továbbiakban: kormányrendelet) 20. §-ának (7) bekezdése alapján a társasháznak a mérleg fordulónapját követő 150 napon belül el kell készítenie beszámolóját és azt a jóváhagyásra jogosult testülettel el kell fogadtatnia. A Javaslat egyértelművé teszi, hogy a gazdasági ellenőrzést segítő személy – mérlegképes könyvelői, vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 151. §-ának (3) – (5) bekezdése szerinti nyilvántartásban szereplő (a továbbiakban: regisztrált) személy – igénybe vételéről szóló törvényi kötelezés az éves közgyűlések elé terjesztendő előző évi beszámoló alapján elkészített elszámolás és következő évi költségvetés vizsgálatára vonatkozik.

A jelenlegi jogbizonytalanság megszüntetésén kívül, az újonnan beiktatott III/A. Fejezettel megállapított 51/A. § és 51/B. § változtatást tartalmaz abban is, hogy kifejezetten csak a megfelelő belső (a tisztségviselők, vagy a közösség és az Szt. szerinti szakképesítéssel rendelkező személy között a számvizsgáló bizottsági feladatok ellátására létrejött szerződéssel megbízott személy által végzett) szakmai kontroll vagy ilyen felkészültség birtokában történő előkészítés hiánya esetében írja elő a társasházi közösségek számára a gazdasági ellenőrzést segítő személy kötelező igénybe vételét.

A Javaslat a korábbi tízmilliós éves pénzforgalmi értékhatárt – az ötvenet meghaladó albetét szám megtartása mellett – húszmillióra emeli, mert ez önmagában jelenti a tízmillió forintos bevételt (közös költség, saját hasznosítás, támogatás, hitel), ami az adott évben nagyrészt felhasználásra kerül. A kötelező gazdasági kontrollnak pedig hangsúlyosan a felhasználásra (a kitűzött célnak és a meghatározott feltételeknek való megfelelésére) kell irányulnia, mely az ötmillió kiadás esetében még nem indokolható.

A Javaslat a gyakorlati tapasztalatok és egyes – bírósági eljárásokban is előfordult – eltérő jogértelmezések kiküszöbölése érdekében segíti a vállalkozások működését is. A társasház közgyűlése a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait, ha az ilyen helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni.

Ugyanígy 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, amelynek azonban tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma tartalmozó magatartások részletezését és indokolását.

Új szabályozási elem, hogy a Javaslat felhatalmazást ad a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzatnak, hogy városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján rendeletben meghatározza a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.

A Javaslat emellett a társasház tulajdonosok fizetési fegyelmének erősítése érdekében a közös képviselőnek, illetve az intézőbizottság elnökének lehetőséget ad a nem fizető tulajdonostársakkal kapcsolatosan hatékonyabb és gyorsabb fellépésre.

Részletes indokolás

az 1–2. §-hoz

A Javaslat a Tt.-nek a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatával, hasznosítási módjának megváltoztatásával kapcsolatos rendelkezéseit módosítja (17–18. §). Főszabály szerint a használat módjának megváltoztatásához nem szükséges a társasház hozzájáruló nyilatkozata. Ugyanakkor a társasház a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait, ha az ilyen helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni. 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, vagy tiltó határozatot is hozhat, amelynek azonban tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma tartalmát tartalmazó magatartások részletezését és indokolását.

Mindezekhez kapcsolódóan a Javaslat feljogosítja az önkormányzatot, hogy városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján meghatározza a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetőleg ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.

a 3–4. §-hoz

Annak érdekében, hogy a közös költség-tartozások minél gyorsabban megtérüljenek, a módosított rendelkezések a korábbi hat hónapnak megfelelő hátralék helyett már a három hónapnak megfelelő hátralék esetén lehetővé teszi az adós ingatlan-tulajdonára történő jelzálogjog bejegyzést és ennek ismétlését.

az 5. §-hoz

A Javaslat szerint a közgyűlést, ha a tulajdonostársak annak összehívását kezdeményezik, a törvényben meghatározott határidőn belüli időpontra össze kell hívni, tehát nem elegendő a meghívó határidőn belüli kiküldése. Ellenkező esetben a kiküldött meghívó akár több hónappal későbbi közgyűlési időpontot jelölhet meg (melyre volt gyakorlati példa), így időmúlás miatt lehetetlenül a tulajdonostársak kérésének teljesítése és számottevő vagyoni károk keletkezhetnek. A szövegpontosítás feltétlenül szükséges azért is, mert a bíróságok a korábbi megfogalmazást nem egységesen értelmezik.

A közgyűlés összehívására vonatkozó 15 és 8 napos határidők – közös képviselők és számvizsgáló bizottságok kifejezett kérésére – 30 és 15 napra módosulnak, elfogadva, hogy a 100 vagy ennél is több lakásos társasházak esetében, az előterjesztések írásos elkészítésének kötelezettségére is figyelemmel, lehetetlen a közgyűlés ennél rövidebb időn belüli megtartása.

a 6. §-hoz

Felesleges adminisztráció a jegyzőkönyvben felsorolni a közgyűlésen (tehát annak kezdeti időpontjában) megjelent tulajdonostársakat és tulajdoni hányadukat akkor, amikor a jegyzőkönyv részét képező mellékletnek mindezt tartalmaznia kell (különösen nehézkes ezt a rendelkezést megtartani az 50-100 vagy ennél is több lakásos társasházaknál). A rendelkezésnek nincs értelme azért sem, mert a törvény 36. § (2) bekezdése értelmében a határozatképességet a közgyűlés megnyitása után, továbbá minden egyes napirendi pontról történő szavazást megelőzően meg kell állapítani és kifejezetten a határozatképtelenné válás esetén szükséges a 37. § szerinti megismételt közgyűlés szabályait alkalmazni. Így, ha a megjelentekhez képest a soron következő bármely napirendi pontokról történő szavazás előtt – egyes tulajdonosok eltávovása ellenére – a jegyzőkönyv szerint fennmaradt a szavazóképesség, akkor megismételt közgyűlés nélkül, érvényes határozatok hozhatók.

a 7–8. §-hoz

A Tt. 40. § (3) bekezdésében a jogorvoslati lehetőség biztonságos gyakorlása érdekében módosul az írásbeli szavazásról való „tájékoztatás” szóhasználat a „közlés” kötelezettségére, mert itt is – azonosan a szervezeti-működési szabályzatról, és a helyiségben végzett tevékenység megváltoztatásáról történő írásbeli szavazás eseteivel – a határozat bíróság előtti megtámadásának joga csak a szavazás eredményének a tulajdonostársakkal való közlésétől kezdődően gyakorolható, míg a tájékoztatáshoz nem fűződik jogkövetkezmény.

A Javaslat emellett a társasház tulajdonosok fizetési fegyelmének erősítése érdekében a közös képviselőnek, illetve az intézőbizottság elnökének lehetőséget ad a nem fizető tulajdonostársakkal kapcsolatosan hatékonyabb és gyorsabb fellépésre a Tt. 24. § (2) bekezdés *b)* pontja szerint meghatározott szolgáltatási díjhátralékok esetében is.

a 9–10. §-hoz

A Tt. 43. § (2) bekezdése – a gyakorlatban tapasztalt hiányos szerződésekre figyelemmel – arról rendelkezik, hogy amennyiben a közös képviselő társasház-kezelői tevékenység ellátására is megbízást kap, a szerződésnek az erre vonatkozó feladatkörét és a díjazás kérdésében történő megállapodást tartalmaznia kell. A Javaslat szándékoltan nem nevesíti a konkrét díjban való megállapodás kötelezettségét, csupán utal arra, hogy ebben a kérdésben is meg kell állapodni, mert a tevékenység végzése lehet ellenérték nélküli, vagy csak a működési költségeket – de nyereséget nem – felszámító, vagy nyereséget tartalmazó díj egyaránt. Ez összhangban van a Tt. 55. § (2) bekezdésével, mely szerint a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a társasház-kezelési tevékenységet nem üzletszerűen is elláthatja. A gyakorlatban ez általában egyetlen társasház részére – a közös képviselői feladatok mellett – vállalt társasház-kezelési tevékenység esetében valósul meg.

Szövegpontosítás miatt szükséges a Tt. 51. § (1) bekezdésének *b)* pontja szerinti előírás. A módosított szöveg összhangban van az újonnan beiktatott III/A. Fejezet 51/A. és 51/B. §-okban előírt feladatokkal.

a 11. §-hoz

A „számvizsgáló bizottság” alcím alatti új rendelkezés – a társasházi közösségektől, közös képviselőktől, társasház-kezelőktől, szakmai szervezetektől kapott javaslatok elfogadásával – lehetővé teszi, hogy a szervezeti-működési szabályzatban a számvizsgáló bizottsági feladatok ellátására a számviteli törvény szerinti szakképesítéssel rendelkező (regisztrált könyvviteli

szolgáltató: mérlegképes könyvelő vagy okleveles könyvvizsgáló) szakértőnek adjanak megbízást. Erre azonban csak akkor kerülhet sor, ha a társasházban nincs számvizsgáló bizottság vagy legalább egy tulajdonostárs, aki ellássa a havi számlák és a közös képviselő ügyintézése ellenőrzését, valamint a további bizottsági hatáskörbe tartozó feladatokat. Ebben az esetben nem a Javaslat új III/A. Fejezettel megállapított 51/A. § szerinti – éves egyszeri – a közgyűlés elé terjesztett, számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat vizsgálatáról és véleményezéséről van szó, hanem kifejezetten a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazása alapján a számvizsgáló bizottsági feladatok külső szakértő által történő ellátásáról.

A szervezeti-működési szabályzatnak tartalmaznia kell a számviteli törvény szerinti szakképesítéssel rendelkező és regisztrált személlyel történő megállapodás lehetőségét annak érdekében, hogy a most megnyíló teljesen új lehetőséggel – a tulajdonostársak közül választható számvizsgáló bizottság helyett, e feladatokra külső szakértő megbízásával – a tulajdonostársaknak legalább az összes tulajdoni hányad szerinti több mint a fele egyetértésen. A törvény általános szabályai szerint a szabályzat a konkrét megállapodás megkötését a közös képviselő hatáskörébe utalhatja, vagy fenntarthatja a jogot a leendő szakértőnek közgyűlési döntéssel történő kiválasztására (13. § (2) bekezdés *d)–e*) pontok, 28. § (1) bekezdés *h*) pont).

a 12–13. §-hoz

A Javaslat új III/A. Fejezetben és „*A GAZDASÁGI ELLENŐRZÉS SEGÍTÉSE*” cím alatt tartalmazza a módosított szabályokat, mivel – a korábbi 51/A. §-nak és alcímének a III. Fejezet „*A társasház szervezete*” cím alatt történt elhelyezéséből az következhet, hogy a gazdasági ellenőrzést segítő személy is a társasház szervezetének kereteibe tartozik. A Javaslat a további áttekinthetőség céljából az új III/A. Fejezettel megállapított 51/A. §-t megelőző önálló alcímen a gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybe vételével, és az 51/B. §-t megelőző önálló alcímen az e személy jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

A módosított 51/A. § (1) bekezdés – megtartva, hogy a törvény a számvizsgáló bizottság részére való segítségnyújtásra irányul – a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatát és véleményezését kifejezetten a gazdasági ellenőrzést segítő személy feladataként állapítja meg, megjelölve az ilyen feladatra igénybe vehető külső szakértők szakképesítését. Az itt nevesített, a számviteli jogszabályok szerinti könyvviteli szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgáló, regisztrált személy alkalmas a társasházi törvény által elérni kívánt cél megvalósítására, mivel az éves közgyűlés elé terjesztendő elszámolás és költségvetési terv megfelelő elkészítésének kontrollja az említett személyek által, szakszerűen elvégezhető.

A Tt. korábbi 51/A. §-a és a számviteli törvény vonatkozó rendelkezései közötti koherencia-zavart éppen az idézte elő, hogy már a címszóban, továbbá a (3) és a (6) bekezdésben keveredik a számviteli törvény szerinti könyvviteli szolgáltatási és a könyvvizsgálati feladatkör, amely önmagában is ellentétes az (1) bekezdés rendelkezéseivel. A társasházi törvény tehát nem „írhatja felül” a számviteli törvény rendelkezéseit és nem tartalmazhat félreérthető szabályokat. Igaz ez különösen annak figyelembe vételével, hogy a társasházaknak egyébként a számviteli törvény és a kapcsolódó kormányrendelet szerint kell a számviteli, könyvviteli feladataikat teljesíteniük.

A társasházaknak a számviteli törvény rendelkezései szerint kell a számviteli, könyvviteli feladataikat teljesíteniük. A Javaslat szerinti 51/A. § (1) bekezdése a korábbi tízmillió forintos éves pénzforgalmi értékhatárt – az ötvenet meghaladó albetét szám megtartása mellett – húszmillió forintra emeli, mert ez önmagában jelenti a tízmillió forintos bevételt (közös költség, saját hasznosítás, támogatás, hitel), amely az adott évben nagyrészt felhasználásra is kerül. A kötelező gazdasági kontrollnak pedig hangsúlyosan a felhasználásra (a kitűzött célnak és a meghatározott feltételeknek való megfelelésére) kell irányulnia. Ezért, és a gyakorlati élet tapasztalatai alapján az éves tízmillió kiadás fölött szükséges és indokolt a külső szakértő – a gazdasági ellenőrzést végző személy – igénybe vétele, figyelemmel a hitelből, támogatásból szerzett bevételek felhasználására is.

A Javaslat szerint módosuló 51/A. § (2) bekezdésének *a)–c)* pontjai – a felesleges többletköltségek kényszerű vállalásának megszüntetése érdekében – meghatározzák, hogy a gazdasági ellenőrzést segítő személy éves egyszeri igénybevételének kötelezettsége mely esetekben mellőzhető. Ezek olyan esetek, amikor a társasházi közösségnek szerződése van a számviteli törvény szerinti külső szakértővel vagy a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja vagy a közös képviselő rendelkezik e szakképesítések valamelyikével, illetve közös képviselő esetén az 52–55. §-ban meghatározott társasház-kezelői, ingatlankezelői szakképesítéssel.

A módosuló rendelkezés felvezető mondatából (51/A. § (2) bekezdés) ugyanakkor egyértelműen következik, hogy ahol nem kötelező a külső szakértő igénybe vétele, ott a közösség önszántából, bármikor egyszerű szavazattöbbséggel közgyűlési döntést hozhat a könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató (mérlegképes könyvelő) vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező személy – akár egyszeri, akár folyamatos – megbízásáról, az ehhez szükséges költségek vállalásáról.

Az 51/A. § (3) bekezdésében, összhangban a Ptk. rendelkezéseivel, a „cég” szóhasználat a „gazdálkodó szervezet”-re változik.

A Javaslat szerinti új 51/B. § megszünteti azt az ellentmondást, mely szerint a korábbi 51/A. § (6) bekezdés második mondata alapján a könyvvizsgáló írásbeli véleményéről a közgyűlést tájékoztatni kellett és melynek hiánya esetén a kérdéses napirendi pontról érvényes közgyűlési határozatot hozni nem lehetett. Ugyanezen bekezdés első mondata azonban nem a könyvvizsgáló, hanem a gazdasági ellenőrzést segítő személy (így akár a könyvelő) közgyűlésre történő meghívásának kötelezettségéről szólt, melyen e személyt tanácskozási jog illette meg.

Az új 51/B. § rendelkezései számviteli ellenőrzési feladatkörbe tartozó jogokat és kötelezettségeket állapítanak meg a gazdasági ellenőrzést segítő személy részére. Az 51/B. § (3) bekezdés rendelkezése alapján megszűnik az a korábbi 51/A. § (7) bekezdés szerinti bizonytalan jogi helyzet is, miszerint a gazdasági ellenőrzést segítő személy kötelező feladataként – a közösség vagyonának csökkenése illetve a tisztségviselők felelősségére utaló tények esetére – meghatározott kérése ellenére, a közgyűlés összehívását a közös képviselő következmények nélkül elmulaszthatta.

a 14. §-hoz

A Tt. 56. § új 6. és 7. pontjai az üzletszerűen végzett társasház-kezelői/ingatlankezelői tevékenységekre és az éves pénzforgalomra – a pénzügyi tárgyú jogszabályokkal összhangban

– e törvény alkalmazásában fogalom-meghatározást adnak, amely a jogviták megelőzését szolgálja.

a 15–20. §-hoz

A Javaslat szabályozza, hogy az új III/A. Fejezet 51/A. § és 51/B. § rendelkezéseit az előkészítés alatt lévő 2011. éves közgyűlés esetén, a 2010. éves elszámolás és a 2011. évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére is alkalmazni kell. Az előző éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat együttes tárgyalásának kötelezettségét a törvény 34. § (2) bekezdése egyértelműen kimondja. Ezért arról külön rendelkezni, hogy mi a megoldás a két napirendi pont megtárgyalásának – egyes társasházaknál felmerült – különválasztásakor, nem szükséges, mert a két napirendi pont eltérő időpontokban való megtárgyalása törvénysértő (amelyről vita esetén a bíróság dönt).

Ezen kívül, a következő évi költségvetés tervezete a számviteli rendelkezések alapján minden esetben az előző éves elszámoláson alapul, ezért a szakmai szempontból megalapozott és együttes vizsgálatnak mindkét előterjesztés-tervezetre ki kell terjednie.

Az új 64/A. § rendelkezése megoldja a korábbi 51/A. § alkalmazása során felmerült bizonytalan jogértelmezéseket is, amelyekre a normatív szabályozás elmaradása miatt került sor. E rendelkezés hatályon kívül helyezésére 2011. szeptember 30. napján kerül sor, mert az éves közgyűlések megtartására a számviteli rendelkezésekkel összhangban megállapított minden év május 30-i határidő tekintetében, a gyakorlatban nem csak az ennél korábbi, hanem a késedelmesen megtartott éves közgyűlésekre is számtalan példa van. A szeptember 30-i határidő ahhoz igazodik, amely szerint az egy teljes évre szóló költségvetés elfogadására legkésőbb a harmadik negyedév végéig sor kell, hogy kerüljön, ha másképp nem, a közgyűlésnek a számvizsgáló bizottság kötelező feladataként (51. § (1) bekezdés *d*) pont) – ennek hiányában vagy mulasztása esetén a legalább 1/10-ed tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak által – történő összehívásával (35. § (2) bekezdés).

A Tt. 67. § – a 17. § (3) bekezdésével összhangban – tartalmazza az önkormányzati rendelet megalkotására történő felhatalmazó rendelkezést.

A Javaslat a gyakorlati tapasztalatok alapján kiegészíti az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényt (Inytv.) egy új 34/A. §-sal annak érdekében, hogy a jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem – ha a benyújtott okirat nem tartalmazza a személyi azonosítót – hivatalból pótolható és ez által a kérelem teljesíthető legyen. Az ehhez kapcsolódóan megállapított Inytv. 91. § (3) bekezdés értelmében a jelzett új rendelkezést a törvény hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

A Javaslat a hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseken túlmenően meghatározza a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatára és hasznosítására vonatkozó új törvényi rendelkezések érvényesítésének szabályait. Ennek megfelelően a szervezeti-működési szabályzatnak a törvénnyel ellentétes rendelkezése hatályát veszti és helyébe az új törvényi rendelkezések lépnek, a megfelelő kijavítást pedig a szervezeti-működési szabályzat egyéb okból első ízben történő módosítása során kell elvégezni.