

2010. évi CLXXVII. törvény

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 telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a (3) bekezdés szerinti - határidőben meghozott - közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglalt 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 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 tulajdonostársak 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 tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs 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 tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte 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 tulajdonostársakkal.”

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 beszélni 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. Ezen igények érvényesítése iránti perben a tárgyalást - ha egyéb intézkedésre nincs szükség - legkésőbb a keresetlevélnek a bírósághoz történő érkezésétől számított harmincadik napra kell kitűzni. A kereset más keresettel nem kapcsolható össze, keresetváltoztatásnak és szünetelésnek helye nincs.”

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. 50. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Építésiügyi hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül - annak képviselőjére az (1) bekezdésnek megfelelően a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell.”

11. § 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.”

12. § 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 vagy alkalmazottja.”

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

„III/A. Fejezet

A GAZDASÁGI ELLENŐRZÉS SEGÍTÉSE”

14. § 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) feladatellátásának 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 társasházkezelői 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 betekinthez 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 - ideértve 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."

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

[56. § E törvény alkalmazásában:]

„6. *Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetve üzletszerűen végzett ingatlankezelő 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."

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

„64/A. § A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról szóló 2010. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Módtv.) által megállapított 51/A. § és 51/B. § rendelkezéseit azon közgyűlés elé terjesztett, a 2010. évre vonatkozó, a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés 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. hatálybalépésének napjáig még nem került megküldésre."

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

„67. § Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselőtestülete, 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."

18. § Hatályát veszti a Tt. 64/A. §-a.

19. § (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 közösköltség-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 CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 19. § (1) bekezdésével megállapított 34/A. §-t a Módtv. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell."

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

(2) A 18. § 2011. szeptember 30. napján lép hatályba.

21. § 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.