

## 2009. évi LXXXIX. törvény

### a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról

1. § A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tt.) a következő 4/A. §-sal egészül ki:

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

2. § A Tt. 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép, és a Tt. a 10. §-t megelőzően a következő új alcímmel egészül ki:

„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 jogokkal.

(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.”

3. § A Tt. 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép, és a Tt. a 11. §-t megelőzően a következő új alcímmel egészül ki:

„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.”

4. § A Tt. 17. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki, egyúttal a 17. § jelenlegi szövege (1) bekezdésre változik:

„(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 - a használat jogcímétől függetlenül - a mindenkori használó részére is kötelezőek.”

5. § A Tt. 19. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 tulajdonosok tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.”

6. § A Tt. 20. §-a (1) bekezdésének b)-c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[20. § (1) A tulajdonosok kötelei:

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 tulajdonos, 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,”

7. § A Tt. 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. § (1) Az építető tulajdonos 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 tulajdonosok tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

(2) Az építető tulajdonos a többi tulajdonos 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 tulajdonos 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 ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonos az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlannyilvántartási iratokhoz csatolja.”

8. § A Tt. 24. §-a a következő (3)-(4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A közös képviselőnek (az intézőbizottság elnökének) a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében a hátralékos tulajdonos 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 követ 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.”

9. § A Tt. 26. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

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

10. § A Tt. a 27. §-t követően a következő új alcímmel és 27/A. §-sal egészül ki:

**„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.”**

11. § A Tt. 28. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

[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 a felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.”

**12. §** A Tt. 34. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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.”

**13. §** A Tt. 35. §-ának (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 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.”

**14. §** A Tt. 37. §-ának (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„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.”

**15. §** A Tt. 38. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

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

**16. §** A Tt. 39. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 betekinthes, 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.”

**17. §** A Tt. 50. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„50. § (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - a (2) bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviselésének 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 képviselésének ellátására nem jogosult.”

**18. §** A Tt. a IV. fejezetet megelőzően a következő új alcímmel és új 51/A. §-sal egészül ki:

„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) feladatellátásának 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 könyvvizsgálatot 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 betekinthes 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).”

**19. §** A Tt. 56. §-ának 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Értelmező rendelkezések

56. § E törvény alkalmazásában:]

„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.”

**20. §** (1) Ez a törvény - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a kihirdetését követ 8. napon lép hatályba.

(2) E törvény 10. §-a 2010. január 1-jén lép hatályba.

(3) E törvény hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Tt. 3. § (2) bekezdése, 25. §-a és 29. §-a, valamint a távhőszolgáltatás versenyképesebbé tételéről szóló 2008. évi LXVII. törvény 17. § (4) bekezdése.

(4) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bekezdése az alábbi v) ponttal egészül ki:

[17. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó következő, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel:]

„v) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. §-ának (2) bekezdése szerinti, a közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább kétharmadát feljogosító alapító okirat elfogadása, módosítása, illetőleg a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. §-ának (3) bekezdése szerinti, a közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább négyötödét feljogosító alapító okirat módosítása, továbbá az elfogadás, a módosítás időpontja.”

(5) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény a következő 29/A. §-sal egészül ki:  
„29/A. § (1) Társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés alapján a tulajdonjog-változás az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is bejegyezhető; ebben az esetben a változás átvezetéséhez a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozata és bejegyzési engedélye nem szükséges.

(2) A tulajdonostársak (1) bekezdés szerinti többségének hiányában az (1) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni abban az esetben is, ha a szerződéses nyilatkozatot tevő tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadát képviselik, feltéve, hogy a társasház alapító okirata a társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan ilyen többséggel való átruházását lehetővé teszi.”

(6) Ez a törvény 2010. január 2-án hatályát veszti.