

37. Országos Tudományos Diákköri Konferencia
Had- és Rendészettudományi Szekció
Budapest, 2025. április 22–24.
Nemzeti Közsolgálati Egyetem
Hadtudományi és Honvédtisztképző Kar

Társasházi gazdálkodj okosan!
A társasházak pénz- és vagyongazdálkodásának
szabályozási és gyakorlati problémái

Jelige: *társasházak*

Pályamunka lezárásának időpontja:
2024. november.

2025.

NYILATKOZAT

A dolgozat szerzőjeként nyilatkozom, hogy jelen dolgozat a saját művem.

A dolgozat érdemi tartalmát illetően a dolgozat készítéséhez a mesterséges intelligenciát nem használtam fel.

2024. november 11.

A dolgozat szerzője

Tartalomjegyzék

Bevezető.....	4
1. Társasházak szabályozása	6
1.1. A társasházak jogi szabályozásának rövid története	6
1.2. Társasházak szabályozása napjainkban	8
1.3. Társasházak korlátozott jogalanyiséga	10
1.4. A társasházi közös képviselők	13
2. A társasházak költségvetése	16
2.1. A társasház bevételei	16
2.2. A társasház kiadásai.....	18
2.3. Felújítási alap: a korszerűsítés kulcsa?	20
2.4. Állami és önkormányzati támogatások.....	21
2.5. A legfőbb bevétel: a közös költség	22
2.5.1. A közös költség fogalma	22
2.5.2. Közös képviselő rendelkezési joga.....	23
2.5.3. Közös képviselők felelőssége.....	24
2.5.4. Közös képviselők biztosítása.....	26
3. A társasház adóalanyiséga.....	28
3.1. Társasházak adófizetési kötelezettsége.....	28
3.2. A társasház és a személyi jövedelemadó	28
3.3. Társasházi áfakérdések	31
3.3.1. Áfaalanyiség	31
3.3.2. Áfamentesség	32
3.4. Társadalombiztosítási és járulékfizetési kötelezettség a társasházak esetében	33
3.5. Szociális hozzájárulási adó	33
3.6. Egyszerűsített foglalkoztatás és egyéni vállalkozás.....	34
4. A fizetőképesség fenntartása – a likviditás	36
4.1. Fizetési meghagyásos eljárás, jelzálog	36
4.2. Pótbefizetés és a kisebbség méltányos érdeke	38
5. Az átlátható működés biztosítékai	43
5.1. A jegyző, mint törvényességi felügyelet.....	43
5.2. A lakásszövetkezeti felügyelőbizottság és számvizsgáló bizottság	44
5.3. Társasház gazdasági ellenőrzést elősegítő személye	46
5.4. A Társasházi Tisztségviselők Nyilvántartása	46
6. Rövid külföldi kitekintés.....	49
6.1. Svédország.....	49
6.2. Ausztria.....	50
Összegzés	53
Irodalomjegyzék.....	57

Bevezető

Az urbanizáció és a globalizáció jelentős változást hozott a lakásállományban, emiatt a társadalom lakhatási formája is megváltozott. Ahogy a nagyvilágban, úgy hazánkban is az emberek többsége társasházakban él. A társasházi minőségű épületek – legyenek akár régi vagy új építésűek – általában több egyéni lakásból állnak, a lakások többsége magántulajdonban van. A közös területek, például a folyosók, lépcsőházak vagy udvarok közös tulajdont képeznek, ezeket mindegyik tulajdonostárs használhatja. A társasházak működését immáron bő száz esztendeje a jogrendszerünk szabályozza. A társasházi lakók számára megszokott, hogy egy tulajdonosközösségben élnek, vannak közös és külön ügyeik. Közös ügyek közé tartozik többek között a közös területek fenntartása, valamint a fontosabb döntések meghozatala a közgyűlések alkalmával. Ez a lakhatási forma az évszázadok alatt főként a városokban alakult ki, de manapság kisebb községben is megtalálható. A lakók többsége a szíven viseli a társasháza sorsát. Szinte napi szinten foglalkoztatja őket közös lakóhelyükként szolgáló épület műszaki állapota, annak működtetése vagy a közösség gazdálkodása. A hangoskodó szomszédra vagy a lépcsőházi takarító munkájára tett panaszok mellett számtalanszor visszatérő témakör a minden lakót érintő közös tulajdonnal kapcsolatos kérdések, illetve problémák. Ugyanígy a közös költség összege, felhasználásának módja, a közös képviselő személye, leváltásának kérdésköre is fontos kérdés, ahogyan a társasház felújításának esetleges opciói, állami-önkormányzati támogatások, hitelek és a tulajdonosközösség perelhetősége, felelőssége. Többségük figyelemmel kíséri a számvizsgáló bizottsági tagok munkáját, azonban szerepüket megkérdőjelezi a társasház pénzügyi stabilitásának fenntartásában. A társasházaknak számos kisebb-nagyobb problémával kell megküzdenie manapság.

A téma sokoldalúsága miatt jogi kutatásomat négy hipotézis köré szűkítettem, s erre tekintettel határoztam meg a kutatási kérdéseket, valamint a kutatás módszertanát is. Ezen előzetes feltevések az alábbiakban foglalhatók össze.

A Társasházi törvény több mint húsz éve készült, számos területen elmaradott. Az idejétmúlt jogi keretek és a jogérvényesítési nehézségek egyaránt akadályozzák a *tulajdonosok jogainak érvényesítését*, valamint a *közös képviselők felelősségre vonhatóságát*. Közöttük vannak, akik megfelelő szakértelem nélkül látják el feladataikat, olykor helyrehozhatatlan hibákat okozva a lakóközösségnek. Sok lakó és számvizsgáló bizottsági tag panaszkodik a *kommunikáció hiányára* a működés során. A *jelenlegi törvény nem biztosít elégséges szabályozást a közös költség átlátható kezelésére, tartalékalapok kialakítására*, illetve a pénzügyi elszámoltathatóságra. Egy-egy lakó a kisebbségvédelem intézményével élve szinte

megbéníthatja egy társasház működését. A közgyűléseken a részvétel gyakran alacsony, így a *döntések sokszor a jelen lévők kis többségén múlnak*, amely akadályozhatja a közös érdekek képviselését. A jegyzők hatásköre, valamint kapacitásuk nem elegendő ahhoz, hogy minden panaszt és visszaélést alaposan kivizsgáljanak, különösen a nagyobb városokban, ahol számos társasház működik. Az alacsony kapacitás egyik következménye, hogy a jegyzői hivatalok gyakran nem tudnak időben reagálni a társasházak működésével kapcsolatos problémákra, ami különösen akkor jelent gondot, ha pénzügyi visszaélések vagy közgyűlési szabálytalanságok merülnek fel. *Nem áll rendelkezésre megfelelő keretösszegű és számú felújításra fordítható támogatás*, ezáltal korszerűsítési, valamint energiahatékonysági beruházások végrehajtása sok társasház számára nehezen elérhető. A jogalkotó ismeri ezeket a problémákat, az utóbbi időben több módosító rendelkezést alkotott, azonban egy új társasházi törvény elkészítése indokoltá válhat.

Jelen dolgozatban a fenti hipotézisekre tekintettel feltérképezem és megvizsgálom a magyarországi társasházi (és részben lakásszövetkezeti) gazdálkodás aktuális kérdéseit – többek között pénzügyi jogi, adójogi szempontból – valamint jelenlegi szabályozási módját. Feltárom a problémákat, illetve kisebb megoldási javaslatokat teszek.

A tanulmány elején egy rövid betekintést nyújtok a hazai társasházi szabályozás fejlődésébe, ezt követően térek ki napjaink aktuális kérdéseire. Egy tulajdonosközösség bevételein, valamint kiadásain keresztül vizsgálom a közös költség felhasználásának esetleges módjait, az állami-önkormányzati támogatások hatékonyságát, valamint a társasházak adómegállapítási és adófizetési kötelezettségeit. A felelősségteljes, illetve átlátható gazdálkodás érdekében elemzem a lakóközösségek ellenőrzési lehetőségeinek hatékonyságát. A tulajdonosközösségek likviditási problémáit, a könnyű eladósodás elkerülésének és kezelésének megoldásait vizsgálom a hatályos szabályozás keretein belül. A dolgozat végén egy rövid kitekintés alkalmával a svéd és az osztrák jog megoldásait hasonlítom össze a magyar eszközökkel. A dolgozat megírásához a társasházak gazdálkodását, annak jogi szabályozását vizsgáltam röviden a fenti kérdések vonatkozásában. Ehhez a jogelemző módszer alkalmazása mellett, mélyinterjúk keretében több közös képviselővel, valamint lakókkal folytatott egyeztetést követően szedtem csokorba azokat a kérdésköröket, amelyek hasznosak lehetnek a társasházak gazdasági életével kapcsolatban minden társasházban lakó számára. A tanulmányban a vonatkozó jogszabályok, illetve a bírói gyakorlat ismertetése mellett empirikus adatelemzést egyaránt alkalmazok egy korábban eladósodott társasház 2023-as költségvetését vizsgálva.

1. Társasházak szabályozása

Vizsgáljuk meg először a lakásszövetkezeti és a társasházi szabályozás fejlődését Magyarországon. Jelen fejezetben – a téma szerteágazó terjedelmére tekintettel csak röviden – ismertetem a társasházak, illetve a lakásszövetkezetek fogalmát és szabályozását. Ezen lakóépületek szabályozása több mint 100 éves múlttal rendelkezik, ezalatt számos jogszabályi rendelkezés vonatkozott rájuk.

1.1. A társasházak jogi szabályozásának rövid története

Hazánkban a társasházak nagyobb számú elterjedése a második világháború után következett be. A megélhetés reményében városokba áramló népesség, a szocialista nehézipari beruházások miatt szükségessé vált ezen emberek lakhatási igényeinek kielégítése. Helyhiány miatt – főként a települések szélén – lakótelepek létesültek. A lakóépületek jellemzően panelházak formájában épültek meg, amelyek egyszerű, funkcionális külsejükkel és tömörszerű megjelenésükkel határozták meg a városképet. A panelek előre gyártott betonelemekből készültek, ami lehetővé tette a gyors és gazdaságos építkezést, ugyanakkor a homlokzatuk gyakran egyhangú, monoton megjelenést kölcsönzött ezeknek a lakótelepeknek. Több helyen, például Pécsen, homlokzatok festésével, színes kerámiacsíkokkal való díszítésével próbálták az egyhangúságot megtörni.¹ A belvárosokban a többszobás polgári lakásokból átalakított társbérletek, valamint a panel lakótelepek nem bizonyultak kedvelt otthonoknak, így szükségessé vált a városfejlesztés: a kor körülményeinek megfelelő modern, élhető társasházak építése. A belvárosi és lakótelepi fejlesztéseknek, revitalizációnak köszönhetően az emberek lakóhelyekre találtak ezen épületek falai között.²

A mai értelemben vett társasházi jogintézményről először *társasháztulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk* rendelkezett. A száz éve hatályba lépett törvénycikk mellett, a szabályozás másik alappillére a társasház-tulajdon telekkönyvezéséről szóló 30.000/1925. IM számú rendelet adta. Az új jogintézmény miniszteri indokolása szerint az építkezés drágaságát akarták az új konstrukcióval orvosolni. A korábbi jogi megoldások nem biztosították a lehetőséget, hogy kisebb tőkével rendelkező személyek lakáshoz jussanak, vagy a külön meghatározott házrészek jogi és telekkönyvi tulajdonosaivá váljanak. A házak nagy részét szövetkezeti formában létesítették, ezek tulajdonosai a szövetkezetek vagy részvénytársaságok

¹ TÓTH Zoltán: Városok és építészetünk, mint az egyes korok társadalmának lenyomatai. Emlék-kézirat, [s.n.] Pécs, 2021. 298., 307-310.

² TÓTH Zoltán: *i.m.* 298., 314-316.

voltak. A törvénycikk meghatározza a korabeli társasház fogalmát. Társasháznak minősül a közös telken levő olyan külön építmény vagy a közös telken lévő egy építmény emeletei, illetve helyiségei (lakás, üzlethelyiség), amelyeket a törvény életbelépte után építenek fel.³

A második világháborút követően felfüggesztették a társasházak alapítását a 12.260/1948. (XII. 4.) Korm. rendelettel. A kormányzat ezt a visszaélésekkel indokolta a többlakásos társasházak terén, így nem lehetett társasházakat alapítani, új társasház építésére sem adtak ki engedélyt. A *lakásszövetkezetekről szóló 20/1959. (IV. 16.) Korm. rendelet* már a jobban ellenőrizhető lakásszövetkezeti konstrukciót helyezte előtérbe. A *magánerőből történő társas- és csoportos lakóházépítésekéről szóló 2/1964. (VII. 5.) ÉM rendelet* hozta meg a magyarországi társasházépítési robbanás időszakát 1964 és 1990 között. Ilyenkor került előtérbe a magánerő nagy mértékű bevonása a lakásépítésbe. A telekkönyvi rendszer megszüntetése is segítette a korábban említett folyamatot az 1972. évi 31. törvényerejű rendelettel, amely bevezette az ingatlan-nyilvántartást. 1961 és 1975 között csaknem 134 ezer társasházi lakás épült fel, ugyanakkor szövetkezeti rendszerben körülbelül 15 ezer.⁴

A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk 1977-ig hatályban volt, amikor felváltotta az első Társasházi törvényünk, a *társasházakról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet*. A korábbi Társasházi törvény nem rendelkezett a tulajdonostársak jogairól, kötelezettségeiről, igaz a társasházi szabályozás alapjait lefektette. Az államszocialista időben jelen lévő lakáshiányt kívánták enyhíteni a magántulajdonú lakásszövetkezet és társasházi lakásépítések térengedésével, ezért szükségessé vált egy olyan norma megalkotása, amely képes a megnövekedett lakosságszámot hatékonyan kezelni. A 1924-es törvénycikket eredetileg csupán 2-6 lakásos társasházak szabályozására szánták. A rendszerváltást követően elfogadásra került a *társasházakról szóló 1997. évi CLVII. törvény*, amely egészen a 2003-as utódjának megjelenéséig volt hatályban. Az 1997-es törvény elfogadására azért volt szükség, mert a korábbi, 1977-ben hatályba lépett törvény indokolatlan szervezeti, döntéshozatali kötelezettséget rótt a társasházakra, ez pedig a több száz lakásból álló társasházak esetén lehetetlenné tette azok működését.⁵

A szövetkezet fogalmát a *szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény* alapján kívánom meghatározni. Szövetkezek a szövetkezés szabadsága és az önsegély elvének megfelelően létrehozott közösségek, amely a tagok személyes közreműködésével és vagyoni

³ A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk 1. § (1) bekezdés

⁴ MACHER Gábor: Az 1924. évi XII. törvénycikk a társasház-tulajdonról: a társasházi konstrukció megjelenése, szabályozásának kezdetei Magyarországon KK, 2016/5., 45-50.

⁵ MACHER Gábor: *i.m.* 51-52.

hozzájárulásaival jönnek létre a demokratikus önkormányzatiság keretében, a tagok érdekeit szolgáló vállalkozási, illetve más tevékenységet folytató jogi személyként. A szövetkezetnek természetes és jogi személyek lehetnek tagjai.⁶

1.2. Társasházak szabályozása napjainkban

2024-ben a legtöbb társasház kapcsán kettő fontosabb törvényt kell megemlítenünk. Az egyik a *lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény* (a továbbiakban: Lsztv.), a másik a *társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény* (a továbbiakban: Társasházi tv.). Látszólag mind a két jogszabály a társasházi életet szabályozza, azonban a két világ tartalmaz eltéréseket. A két szabályozás közti jogi különbségeket egy korábbi dolgozatban már vizsgáltam, így erre részletesen jelen esetben nem térnék ki. Elsőként fontosnak tartom összefoglalni a törvényi szabályozás indokát, azaz azon okok feltárását, amelyek a jogalkotót vezérelték a jogszabályok megalkotásakor. Az 1965-1985 között létrejött csaknem 300 ezer lakást magába foglaló lakásszövetkezetek szabályait 1992-ig egy 1977-ben hatályba lépő törvényerejű rendelet tartalmazta. Ezt követően a lakásszövetkezeti rendelkezések beolvadtak a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény szakaszai közé. Az idő előrehaladtával egyre bizonytalanabb jogi helyzetet teremtett ez a megoldás a lakásszövetkezetek megfelelő működésében, így a lakásszövetkezetekben élőknek és érdekszövetségeiknek megerősödött az igénye egy önálló lakásszövetkezeti törvény megalkotására. Fontos megemlíteni, hogy ekkoriban új Társasházi törvény is született, a jogalkotó jelentős hangsúlyt fektetett a meglévő lakóépület-állomány fenntartásának, rekonstrukciójának a támogatására. A Társasházi törvény esetében – hasonlóan a lakásszövetkezethez – magyarok millióinak a biztonságos, jogilag és gazdaságilag átlátható módon történő lakhatásának a biztosítása volt a fő cél. Ezekben az években a nemzeti lakásállomány körülbelül 7,5 % lakásszövetkezet volt, amely csaknem 750-800 ezer embert jelent.⁷ Kézzelfogható példaként hozható a lakásállomány alakulása Pécsen 1960 és 2000 között. A KSH adatai szerint 1960-ban nagyjából 32 700 darab lakás volt Pécsen, 1980-ban már 20 ezerrel több, azaz 52 700 darab. A 2001-es népszámlálási adatok alapján 2001-ben 65 651 darab lakással rendelkezett Pécs városa, negyven év alatt ez körülbelül kétszeres növekedést jelent.⁸

Az Lsztv. meghatározza a lakásszövetkezet fogalmát. Lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet, amely jogi személy. A

⁶ Szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény 3. – 4. §

⁷ T/10284. számú törvényjavaslat indokolása a lakásszövetkezetekről

⁸ TÓTH Zoltán: i.m. 310.

lakásszövetkezeteknek tagjai lehetnek természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok. A lakásszövetkezet a tevékenységét saját részére, tagjai, valamint nem tag tulajdonosok részére végzi. Ugyanakkor az Lsztv. lehetővé teszi, hogy a lakásszövetkezet tevékenységének ellátása céljából vállalkozási tevékenységet folytasson. A lakásszövetkezet által üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlankezelői tevékenységre a Társasházi tv.-ben meghatározott rendelkezéseket kell alkalmazni.⁹

A társasház fogalmát a Társasházi tv.-ben találjuk. Társasháznak minősül az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonsága, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy. Ez akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van. A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során. A társasház önállóan perelhet, illetve perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. Itt nem a lakásszövetkezetnek van perbeli cselekvőképessége, hanem a közös képviselőnek vagy intézőbizottság elnökének.¹⁰

Legyen akár társasház, akár lakásszövetkezet, az ilyen épületek speciális tulajdonjogi szabályokkal rendelkeznek. A hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényünk (a továbbiakban: Ptk.) ötödik könyvének VI. címében került szabályozásra e speciális tulajdoni forma, a „*Külön tulajdon és a társasház*” néven. A Ptk. nem határozza meg a társasház pontos fogalmát, inkább csak annak létrejöttéről rendelkezik. A Ptk. szerint társasház akkor jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. A Ptk. még egy fontos rendelkezést is megfogalmaz: a társasháztulajdonra a közös tulajdon szabályait rendeli megfelelően alkalmazni.¹¹ A jogok gyakorlása – mint a birtoklás és a használat – mellett kötelezettségek is terhelik a tulajdonosokat. Tulajdoni hányaduk arányában terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, valamint közösen viselik a dologban beállott kárt egyaránt. Közös tulajdon a dolgon – jelen esetben a társasházon, mint épületen – fennálló tulajdonjog, amely meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet. Közös tulajdonnak

⁹ Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. (Lsztv.) 2. §

¹⁰ Társasházokról szóló 2003. évi XXXIII. törvény (Thtv.) 1. § – 5. §

¹¹ Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:85. §

minősül például az udvar, a folyosó vagy a társasház falai, tetőszerkezete. Külön tulajdon a társasházi lakás, esetleg garázs. Ezek speciális tulajdoni formák, mert itt a közös és a külön tulajdon találkozik.¹² Jelenleg a társasház nem jogi személy, perbeli jogképessége a társasház tagjainak, vagyis a társasházközösségnek van, amelynek képviselőjeként a közös képviselő, valamint az intézőbizottság elnöke járhat el.¹³ A lakásszövetkezeteknél annyival egyszerűbb a helyzet, hogy ott a lakásszövetkezetről szóló törvények meghatározták a pontos fogalmat. A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy.¹⁴

1.3. Társasházak korlátozott jогalanyisága

A Társasházi tv. meghatározott ügykörökben kizárólag korlátozott jогalanyiséggel ruházza fel a társasházakat. Ahogyan arra korábban is utaltam, a társasház a tulajdonostársainak közössége, amely az általa viselt közös név alatt jogokat szerezhets és kötelezettségeket vállalhat az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során. Ilyen közös kötelezettség lehet például egy vállalkozási szerződés a lépcsőház takarítására. A társasház perbeli jogképessége is speciális.¹⁵ A Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) szerint perbeli jogképesség azon természetes vagy jogi személyeket illeti meg, akiket a polgári jog szabályai szerint jogok illethetnek és kötelezettségek terhelhetnek. Főszabály szerint a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek általában nem rendelkeznek perbeli jogképességgel, azonban jogszabályi felhatalmazás alapján rendelkezhetnek.¹⁶ A Társasházi tv. alapján a társasház önállóan perelhet, illetve perelhető abban az esetben, ha az épület fenntartását, közös tulajdonnal kapcsolatos ügyeket érintő perről van szó. A társasház gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.¹⁷ A társasház perbeli cselekvőképessége a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét illeti meg. A társasház tulajdonostársainak ettől eltérő rendelkezése harmadik személlyel szemben hatálytalan.¹⁸ Amennyiben a közös képviselő ezt a jogkört túllépi, a társasházközösség felé tartozik felelősséggel.¹⁹ Közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek

¹² Ptk. 5:73. § (1) bekezdés

¹³ BH 1981.1.11 I.

¹⁴ Lsztv. 2. § (1) bekezdés

¹⁵ FÓNYINÉ KAZARECZKI Andrea – TOLNAI Ildikó: Ingatlanjог I. Wolters Kluwer Hungary Kft. Budapest, 2019. 457-459.

¹⁶ Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 33. – 34. §

¹⁷ Thtv. 3. §

¹⁸ Thtv. 3. §

¹⁹ FÓNYINÉ – TOLNAI: *i.m.* 457-459.

közé sorolható a társasházi ingatlanok használatával kapcsolatos esetek. A bíróság egy korábbi ügy kapcsán kimondta, hogy a társasház mint felperes jogképessége fennáll azon kereseti kérelmek esetében, ahol a tulajdonostársak jogvédelmet kérnek a társasház tulajdonú ingatlan háborítatlan használata és birtoklása végett.²⁰

Vizsgáljuk meg a társasház önálló perbeli jogképességét. A fentebb említett eset az általános eset, azonban vannak kivételek. Ilyen például, amikor közös tulajdont érintő dologi jogi igényekről van szó – szolgálommal kapcsolatos kereset esetén – azokra nem terjed ki a társasház jogképessége. Ilyen ügyekben az összes társasházi tulajdonostársnak kötelezően perben kell állnia. Azonban a társasház „*jogosultsággal rendelkezik*” pert indítani a közös tulajdonú épületrészekkel kapcsolatos jótállási és szavatossági igények, illetve a szomszédjogi igények érvényesítése érdekében. Erre esetleg akkor kerülhet sor, ha egy újonnan alakult társasház az új épület közös tulajdonában álló jótállási vagy szavatossági igénnyel orvosolható hibák miatt indít pert.²¹ Ezekben az esetekben a tulajdonostársak nem külön-külön, hanem a többi taggal együtt, ún. együttes jogosultakként lépnek fel a társasház neve alatt a kötelezettrel szemben.²²

Egy korábbi ügyet ismertetnék, ahol a társasház szennyvíz-elvezető rendszerének fordítóaknájában keletkezett dugulás következtében szennyvíz torlódott fel, amely elárasztotta az egyik lakás helyiségeit. Az esemény jelentős károkat okozott a lakás tartozékaiban és az ott található ingóságokban, összesen több millió forint értékben. A károsult lakónak a biztosítójával kötött vagyonbiztosítási szerződés alapján a biztosító megtérítette a kárt, majd a jogszabályokban biztosított törvényi engedményesként keresetet nyújtott be a társasház ellen. A biztosító azzal érvelt, hogy a társasház, mint épülettulajdonos a Ptk. alapján felelős a károkért. A társasház védekezése szerint a biztosított személy egyben a társasház egyik tulajdonosa is volt, így a biztosító valójában saját ügyfelével szemben próbál követelést érvényesíteni, amire nincs jogi lehetősége. A bíróság úgy találta, hogy ebben az esetben a közös tulajdonban álló épületrész meghibásodása folytán keletkezett kár a külön tulajdonban, ezért az abból származó kárviselésre, a közös tulajdonnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 2013 májusában hatályban lévő szabályai az irányadóak. E szerint a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg, azonban ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, valamint a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, illetve ugyanilyen arányban viselik a dologban

²⁰ EBH2010. 2232.

²¹ EBH2008. 1783.

²² FÓNYINÉ – TOLNAI: *i.m.* 457-459.

beállott kárt is.²³ Megjegyzendő, hogy ez a rendelkezés az új Polgári Törvénykönyvben is megtalálható a 5:75. §-ban.²⁴ A Kúria álláspontja jelen ügyben precedens értékű döntésként az, hogy a közös tulajdonú épületrészek működtetésével összefüggésben keletkezett károkért a társasházközösség tartozik felelősséggel és ő kerül jogviszonyba a károsulttal.²⁵ A hazai bírói gyakorlat alkalmazza ezt az értelmezést a hónyomások károk, azaz épületről lehulló tárgyak által okozott károk esetében is. Ilyen esetekben az összes tulajdonostárs perbe állítása aránytalanul megnehezítené a jogok gyakorlását, a kártérítést. Véleményem szerint, ezzel sérülne az Alaptörvény XXIV. cikkében foglalt ésszerű határidőn belüli eljárásokhoz való jog,²⁶ így a fentebb említett Társasházi tv. rendelkezései és az irányadó bírói gyakorlat megfelelő, az egyszerű és hatékony jogérvényesítést segíti elő.²⁷

Egy érdekes változásra hívom fel a figyelmet. A 2026 januárjában hatályba lépő a jogi személyek nyilvántartásáról és a nyilvántartási eljárásról szóló 2021. évi XCII. törvény már társasházakat is jogi személyek közé sorolja, a nyilvántartásukat a jövőben a törvényszékek vezetik majd a jogi személyek nyilvántartásában. A törvény indokolásában megtalálható, hogy a társasház bejegyzési eljárásában hozott végzés ellen nem lesz helye fellebbezésnek – hasonlóan, mint a többi bejegyzési eljárásnál. A bejegyzést elrendelő végzés felülvizsgálata iránti per indítható a társasház ellen, erre az ügyész, valamint az, akire a végzés rendelkezést tartalmaz lesz jogosult.²⁸ A későbbiekben ismertetésre kerül majd – ami problémát okozhat a társasházak jogi személyekké válásánál – a társasházak nem rendelkeznek alapító vagyonnal és felügyelőbizottsággal. A jogi személyek alapításához szükséges tőke, valamint ellenőrzésüket is a felügyelőbizottság bonyolítja le. Ha a nyilvántartásukat a törvényszékek fogják vezetni, akkor a jegyző ellenőrzési jogosítványai megszűnnek, ezentúl a bíróság lesz a törvényességi ellenőrző szerv.²⁹ A társasházi lakások nem válnak a társasház tulajdonává, ezek jelenleg sem tartoznak a társasház vagyonához. A társasházaknak ezek után is lesz lehetősége kölcsönt felvenni, külön tulajdonnal gazdálkodni, illetve alapító okiratot változatlan formában módosítani. Fizetéseképtelenség esetén a végrehajtási eljárás a társasház ellen indul, a tulajdonosok a tulajdoni hányaduk erejéig kezesként felelnek a tartozásért. A külön tulajdonostársakkal szemben külön-külön kell pert indítania a végrehajtást kérőnek, kizárólag a jogerős döntést követően van lehetőség a végrehajtás foganatosítására a külön

²³ A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 140 – 141. §

²⁴ Ptk. 5:75. §

²⁵ Kúria Pfv.III.21.853/2012/5.

²⁶ Alaptörvény XXIV. cikk

²⁷ FÖNYINÉ – TOLNAI: *i.m.* 457-459.

²⁸ A jogi személyek nyilvántartásáról és a nyilvántartási eljárásról szóló 2021. évi XCII. törvény

²⁹ <https://njt.hu/jogszabaly/2021-92-K0-00> (letöltve: 2024. 10. 20.)

tulajdonosokkal szemben. Ha a társasház jogi személy lesz, a közös képviselők felelőssége meg fog egyezni a vezető tisztségviselőkre vonatkozó rendelkezésekkel. Viszont, ha nem a közös képviselőnek felróható a bűnelkövetés, hanem egy közgyűlési határozatnak – amelyről a társasházi tulajdonosok határoztak – felmerülhet a társasház, mint önálló jogi személy felelőssége egyaránt. Egy új jogi státusz segítene átláthatóbbá tenni a társasházak működését, valamint biztosítaná a tulajdonosok közös felelősségét.³⁰ További kérdésként merül fel, hogy a jogalkotó egy hasonló szabályozást kíván-e létrehozni, mint a már jogi személyként ismert lakásszövetkezetek, vagy miként alakítja át a társasházi konstrukciót.³¹

1.4. A társasházi közös képviselők

A közös képviselők alapvetően a társasház közösségét képviselik, az üzletszerűen működő társasházkezelő vállalkozásoknak nyilvántartásba kell vetetni magukat és rendelkezniük kell a megfelelő, államilag elismert szakképesítéssel. Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság nyilvántartást vezet az üzletszerű társasházkezelést végző, bejelentést tett természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről. Ez a nyilvántartás az átláthatóságot és a jogszerű működést szolgálja, amelyet az Országos Kereskedelmi Nyilvántartási Rendszerben tartanak fenn. Ez a közhiteles Nyilvántartási Rendszer bárki számára ingyenesen hozzáférhető.³² Azonban, ha a közös képviselő azt a társasházat kívánja kezelni, amelyikben ő is lakik, és ezt a feladatot ingyen vállalja, nem vállalkozás szinten, úgy neki nem szükséges társasházkezelői szakképesítés.³³ A közös képviselők/társasházkezelők megválasztása a közgyűlés feladata, a tulajdonostársak egyszerű szótöbbséggel hozott közgyűlési határozata és a közös képviselő elfogadó nyilatkozata szükséges hozzá, azonban a törvény kizáró okokat is felsorol.³⁴

A Társasházi tv. szabályozza a közös képviselők által ellátandó feladatokat, azonban részletes tevékenységükre és hatásköreikre a társasház Szervezeti-és Működési Szabályzatában (a továbbiakban: SzMSz) foglaltak az irányadóak. A jogszabályoknak, az alapító okiratnak, valamint az SzMSz-nek megfelelően kötelesek előkészíteni, illetve végrehajtani a közgyűlés határozatait. A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok

³⁰ <https://www.tht.hu/hirek/kerdesek-es-valaszok-a-tarsashazak-jogi-szemelye-valasaval-kapcsolatban/1805> (letöltve: 2024. 11. 05.)

³¹ <https://drpokrocos.hu/2021/08/11/jogi-szemely-lesz-a-tarsashaz/> (letöltve: 2024. 10. 20.)

³² Thtv. 54. §

³³ Thtv. 55. §

³⁴ Thtv. 49. §

végrehajtásáról nyilvántartást vezetni, ezt Közgyűlési Határozatok Könyvének nevezzük.³⁵ Minden tulajdonostársnak joga van betekinteni és másolatot kérni a Közgyűlési Határozatok Könyvében foglaltakról. Egy korábbi bírósági döntés kimondta, hogy a társasházi tulajdonosok rendelkezési joguk alapján gyakorolhatják iratmegismerési és másolatkérési jogukat. Ennek gyakorlásához csupán a költségek, illetve a díjak megtérítése szükséges. A jog gyakorlásának kizárólag a más személyek személyiségi, személyes adataik védelméhez fűződő jogai szabnak határt, egyebekről a Társasházi tv. nem rendelkezik. Ugyanakkor a társasház az SzMSz-ben szabályozhatja e jogok gyakorlásának kereteit és korlátozhatja az iratmegismerési, valamint az ahhoz kötődő másolatkérési jogot. A közösség előírhatja például, hogy a kiadott dokumentumokból az érzékeny adatokat felismerhetetlenné kell tenni. Ilyen érzékeny adatnak minősül, a nem közvetlenül a társasházat jogosító, illetve kötelező okiratokban szereplő érintettek személyes adatai. Ezen szabályok betartása a közös képviselő felelőssége, aki az információs önrendelkezési jog és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény előírásai alapján köteles eljárni.³⁶

A közös képviselők feladata minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében, az esedékes javításokat, karbantartásokat elvégeztetni és felügyelni. Az ő hatáskörük kezelni, illetve közölni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, valamint a külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját. Ha egy külön tulajdonban lévő ingatlan tulajdonosa megváltozik, a közös képviselő a tulajdonos kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a fennálló közös költség-tartozásról. Ha ilyen tartozás áll fenn, a nyilatkozatnak tartalmaznia kell annak pontos összegét. Az írásbeli nyilatkozat helytállóságáért a Ptk. szabályai alapján tartozik felelősséggel.³⁷ A Társasházi tv. felhatalmazza a társasházkezelőket a közösség közös költséggel kapcsolatos igényeinek az érvényesítésére. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy az ő jogosultságuk, illetve kötelességük megindítani a szükséges eljárásokat a tartozó tulajdonostárssal szemben, ha a közgyűlés az igényérvényesítés mellett dönt. Ugyanakkor a közös képviselő ezzel összefüggésben jogosult a társasház képviselőre a bírósági és hatósági eljárások során.³⁸

A tulajdonostársak a közgyűlésen a közös képviselőt, az intéző- és a számvizsgáló bizottságot bármikor felmenthetik, valamint ők is bármikor lemondhatnak tisztségükről. Garanciális elem – amely számos helyen megegyezik a vezető tisztségviselők lemondásával

³⁵ Thtv. 44. § (1)-(3) bekezdés

³⁶ BH 2015.7.192

³⁷ Thtv. 46. §

³⁸ Thtv. 43. § (1) bekezdés c pont

kapcsolatos szabályokkal – a lemondott tisztségviselők változatlan díjazás ellenében kötelesek a korábban végzett feladataikat ellátni az új tisztségviselők megválasztásáig, de legkésőbb a lemondástól számított 90 napig. Ez úgy is értelmezhető, hogy új szerződéseket már nem, viszont a régebbi állagmegóvó, karbantartó munkálatok elvégzésére köteles a tisztségviselő.³⁹

A Társasházi tv. rögzíti, hogy a közös képviselők mellett ún. intézőbizottság is elláthatja a közösség ügyintézését. Az intézőbizottságról sokkal kevesebbszer esik szó, pedig a bizottság ugyanúgy elláthatja a társasházi ügyek intézését – beleértve a pénzügyeket, karbantartási munkálatok szervezését és még sorolhatnám – mint a közös képviselő. Az intézőbizottság legalább egy elnökből és kettő bizottsági tagból áll. Az intézőbizottsági elnök jogállása megegyezik a közös képviselő jogállásával és felelősségével. Ezeket a tisztségviselőket a közgyűlésnek kell megválasztania. A könnyebbség kedvéért az intézőbizottság megnevezés helyett a közös képviselő megnevezését használom a dolgozatban.⁴⁰

³⁹ <https://www.tht.hu/hirek/milyen-kotelezettsegei-vannak-a-kozos-kepviselonek-a-felmondasat-kovetoen/1846> (2024. 10. 29.)

⁴⁰ HORVÁTH Gyula – Kommentár a társasházi törvényhez – Budapest, Wolters Kluwer Kft., 2017. 298-300.

2. A társasházak költségvetése

A társasházak és lakásszövetkezetek fogalmának, speciális tulajdoni formájának ismertetése után rátérnék a társasházak bevételeire – illetve röviden – a kiadásaira is. A hasonlóságok miatt legtöbbször a lakásszövetkezetek megnevezés helyett a társasházak megnevezést használok, ahol különbség van a két szabályozás között, ott ismertetem a részletes lakásszövetkezeti szabályozást.

2.1. A társasház bevételei

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Számviteli tv.) egyéb szervezetek közé sorolja a társasházakat és a lakásszövetkezeteket.⁴¹ Ezen szervezeteknek elég az esetek többségében egyszeres könyvvitel szabályait alkalmazni a hatályos Számviteli tv. szerint. Elegendő, ha a naplófőkönyvben rögzítik a bevételeket és a kiadásokat, a pénzforgalmi szemlélet miatt az éves elszámolást az adott év január 1. napjától december 31. napjáig kell figyelembe venni. Nem minden társasház esetében szükséges igénybe venni mérlegképes könyvelői szakképesítéssel vagy okleveles könyvvizsgálói szakképesítéssel rendelkező személyt.⁴² A Törvény szerint mentesül az a vállalkozó (jelen esetben a társasház), ahol az éves nettó árbevétel az üzleti évet megelőző két üzleti év átlagában – ennek hiányában a tárgyévben várhatóan – a 20 millió forintot nem haladja meg.⁴³ A korábbi szabályozás csak 10 millió forint nettó árbevételig engedélyezte az okleveles könyvvizsgálói szakképesítéssel vagy mérlegképes könyvelői szakképesítéssel nem rendelkező személyeknek a beszámoló elkészítését. A későbbiekben látni fogjuk, hogy a több tucat lakással rendelkező tíz emeletes panelházak nettó árbevétele gyakran meghaladja a 20 millió forintot, ilyenkor természetesen szükséges szakképzett személy vagy megfelelő engedély a tevékenység ellátására.⁴⁴ Egyszeres könyvvitelt a Számviteli tv. szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 479/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 50 millió forintos bevételig engedélyezi, ezt követően a társasházaknak is a kétszeres könyvvitel szabályait kell alkalmazniuk.⁴⁵ Az egyszeres könyvvitel keretében a társasháznak nyilvántartást kell vezetnie a társasház kezelésében, használatában illetve a tulajdonában lévő pénzeszközökről és azok

⁴¹ Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3.§ 4. c)

⁴² Számviteli tv. 151. §

⁴³ Számviteli tv. 151. § (1) – (4) bekezdés

⁴⁴ <https://www.tht.hu/hirek/ki-vegezhet-konyvelest-egy-tarsashazban/106> (letöltve: 2024. 10. 01.)

⁴⁵ A számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 479/2016. (XII. 28.) Korm. 8. – 9. §

forrásairól. Továbbá, a társasházaknak olyan pénzforgalmi könyvviteli nyilvántartást kell vezetniük, amely pontosan, illetve átláthatóan tükrözi a pénzforgalmi műveletek során az eszközökben és forrásokban bekövetkező változásokat. Ide tartoznak a tényleges pénzmozgást nem eredményező, de a vagyonban végbemenő végleges változások. Ennek a kötelezettségnek eleget lehet tenni a naplófőkönyv folyamatos és naprakész vezetésével. A nyilvántartáshoz szükséges még egy egyszerűsített beszámoló készítése is. A könyvvezetés folyamatosságáért a társasház közös képviselője vagy az intézőbizottság elnöke a felelős, mint a gazdálkodó képviselőjére jogosult személy.⁴⁶

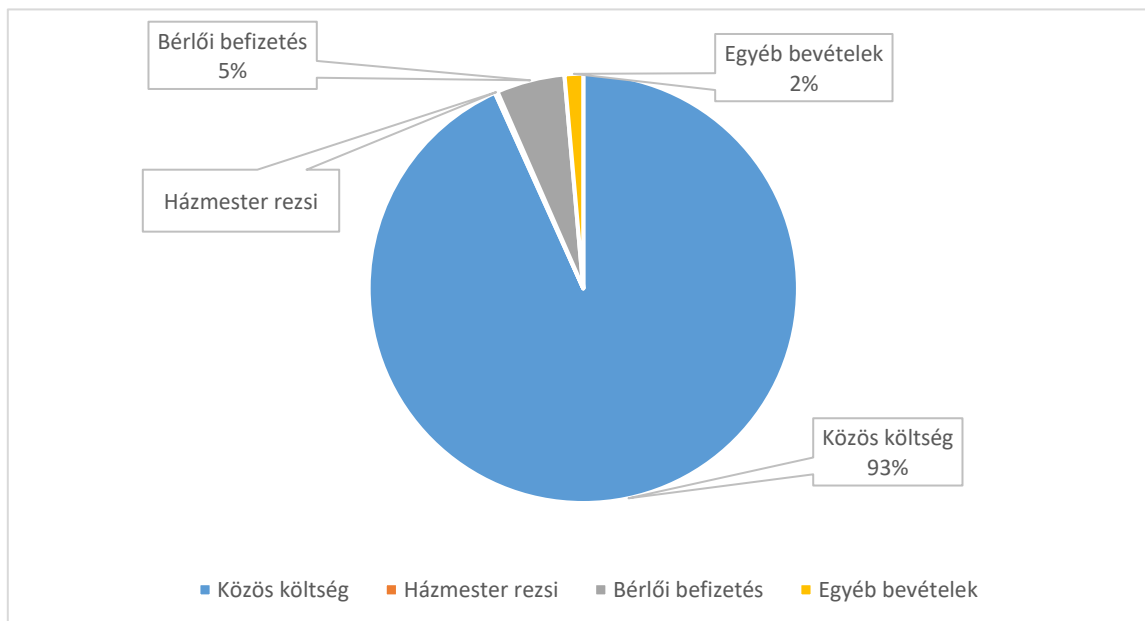
A társasházak bevételeit egy minta társasház keretein belül szemléltetem, általánosítani nem kívánok belőle. A társasház valós 2023-as évi beszámolóinak az adatait használok fel a bemutatáshoz. A Minta utca 1. szám alatti társasház egy kb. 1986-ban épült panel szerkezetes ház. Az épület 10 emeletén 88 darab lakás kapott helyet. A ház nincs felújítva, nincs leszígetve. Jelen társasház a 2023. évet 139 689 Ft bankszámla egyenleggel, 33 082 Ft házi pénztári összeggel és 8 010 Forint felújítási számlán lévő pénzösszeggel nyitotta. A Minta utca 1. szám alatti lakóközösség bevételei a következőképpen alakultak. Közös költségéből származó bevétel 11 965 213 Ft volt, bérleti befizetés 660 741 Ft. Egyéb bevételek közé sorolható a biztosítótól származó 10 000 Ft, a téves utalás során beérkezett 45 000 Ft, a szemétdíj túlfizetéséből származó 91 269 forint, valamint a lift és távhőszolgáltatótól származó túlfizetés miatti 33 732 Ft. A házban található házmester is, aki a rezsijét rendben kifizette, ennek összege 25 954 Ft volt. Összesen a Minta utca 1. szám alatti társasház bevétele 12 831 909 Ft összegre rúgott a 2023-as évben.⁴⁷

Az átláthatóság kedvéért egy kördiagrammon kívánom ábrázolni a fent részletezett adatokat.

⁴⁶ Számviteli tv. 162. §

⁴⁷ Info-Társ Kft. Társasházkezelő Iroda – Minta u. 1. Társasház költségvetése 2023. évben

1. ábra: Minta u. 1. Társasház bevételei 2023-ban



Forrás: saját szerkesztés⁴⁸

Jól látható, hogy a társasház bevételeinek nagyrészt a lakók közös költség befizetései teszik ki. Egyéb bevételt jelenthet egy, a közös tulajdonú helyiség kiadásából származó bérleti díj, bankszámlaforgalom során képződött kamatjövőáírás, biztosító kártérítése a káresemények következtében, valamint az egyéb támogatások. Ilyen közös tulajdonú helyiség kiadása lehet például egy babakocsi tároló kiadása fodrászüzletként vagy reklámtábla elhelyezése a társasház oldalán. Jelen esetben ez a társasház a tetejét adja bérbe egy azon elhelyezett rádiótoronynak.⁴⁹

2.2. A társasház kiadásai

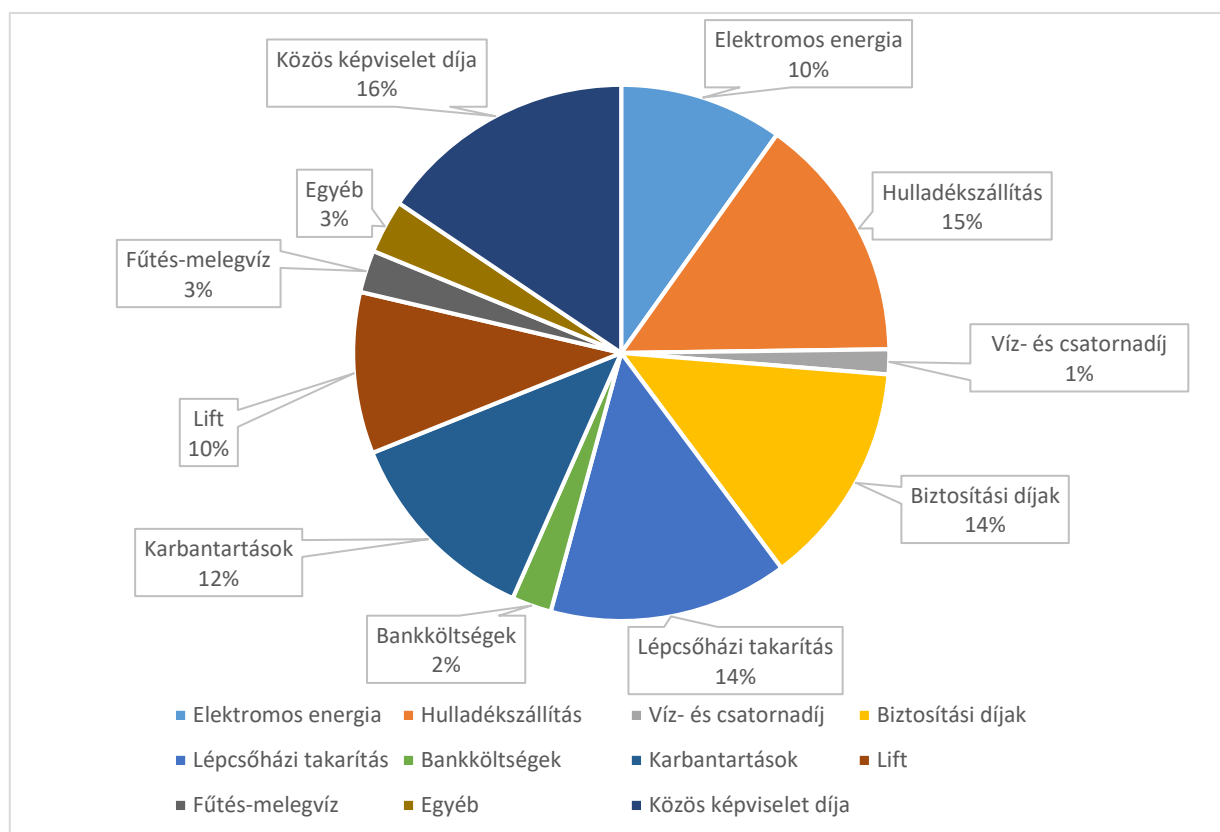
A társasház bevételeinek bemutatása után röviden rátérnék a társasház kiadásainak az ismertetésére is. Maradnék a Minta utca 1. szám alatti lakóközösség 2023-as kiadásainál. A kiadási oldal sokkal több elemet tartalmaz, amelyet a lakóközösségnek a befizetésekből kell tudnia kigazdálkodni. Általában három részre szokták osztani a költségeket. Üzemeltetési, karbantartási, illetve felújítási költségek. Üzemeltetés alatt legtöbbször a közüzemi díjakat (például közös víz, közös áram, szemétszállítás), a takarítást, a közös képviselő díját, illetve a bankköltségeket, valamint a biztosítási díjakat szokták érteni. A karbantartások alá a hibaelhárítások, időszerű vagy tervszerű karbantartások, illetve a kötelező műszaki felülvizsgálatok tartoznak. Ezek lehetnek például az esetleges ajtó- és kaputelefon javítások,

⁴⁸ Info-Társ Kft. Társasházkezelő Iroda – Minta u. 1. Társasház költségvetése 2023. évben

⁴⁹ BÉK Ágnes: Társasházban él? Önnel is megtörténhet. Bozsok.com Kft., Budapest, 2010. J12.

dugulások, villanszerelések, de ide sorolható még a tűzvédelmi felülvizsgálat díja is.⁵⁰ Elektromos energiára a ház 1 110 146 Ft-ot, hulladékszállításra 1 679 688 Ft-ot, víz- és csatornadíjakra 169 338 Ft-ot költött. A biztosítási díjak 1 522 952 Ft-ba, a közös képviselet díja 1 751 900 Ft-ba, a lépcsőházi takarítás 1 624 494 Ft-ba került. Bankköltségre 269 551 Ft-ot, karbantartásokra 1 383 295 Ft-ot, lift üzemeltetésére, szervizelésére 1 096 562 Ft-ot fizetett ki a társasház. Felújításra meglehetősen kevés, 79 450 Ft, míg melegvíz-fűtésre 287 033 Ft került kifizetésre. A beszámolóban feltüntetett egyéb sor 363 661 forintot takar. Összességében 11 337 733 Forint volt a Minta utca 1. szám alatti társasház kiadása a 2023-as évben. A kiadásokat ebben az esetben is egy kördiagrammal szemléltettem.⁵¹

2. ábra: Minta u. 1. Társasház kiadásai 2023-ban



Forrás: saját szerkesztés⁵²

Ebben a panel épületben a kiadások nagyrésze a rezsi fizetésére, az épület fenntartására történt kifizetésre. Kevés összeg maradt az épület esetleges korszerűsítésére, felújítására. A záró egyenleg 2023. december 31-én így alakult: a bankszámla egyenleg 1 327 394 Ft, a házi

⁵⁰ Kiss Gábor: A társasházi törvény magyarázata. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2017. 136 - 140.

⁵¹ Info-Társ Kft. Társasházkezelő Iroda – Minta u. 1. Társasház költségvetése 2023. évben

⁵² Info-Társ Kft. Társasházkezelő Iroda – Minta u. 1. Társasház költségvetése 2023. évben

pénztárban 51 602 Ft, a felújítási számlán 295 961 Ft volt. Jól látható, hogy a társasház közössége és a megbízott közös képviselő jól gazdálkodott az év folyamán, a bankszámlán lévő egyenleg meghaladta a januári összeg tízszeresét, jó úton vannak a stabilitás felé.⁵³

2.3. Felújítási alap: a korszerűsítés kulcsa?

Gyakran felmerülő kérdés, hogy a felújítási alapból miért nem lehet korszerűsíteni a társasházat, amely által kevesebb lenne a kiadás. Az első Társasházi törvényünk, a társasházakról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet kötelező jelleggel előírta a felújítási alap létrehozását. Ezt a közös tulajdonnal kapcsolatos felújítási munkálatok költségeinek fedezésére szánták. A törvényerejű rendelet nem határozta meg a felújítási alap mértékét, azt a társasház közgyűlésére bízta a pénzügyminiszter rendeletében foglalt keretek között.⁵⁴ A vonatkozó pénzügyminiszteri rendelet pontosan meghatározta, milyen munkák költségeire lehet felhasználni a felújítási alapot. Ide tartozott például a gazdaságos üzemben tartást növelő korszerűsítések vagy a lakóház elhasználódott állapotának helyreállítása. A rendelet kötelezte a tulajdonosokat a felújítási hozzájárulás megfizetésére az Országos Takarékpénztár elkülönített folyószámlájára tárgyhó 15 napjáig.⁵⁵ Az 1998 márciusában hatályba lépett újabb Társasházi törvény nem tartalmazott említést a felújítási alapról.

Jelenleg a társasházaknak újra van lehetősége felújítási alapot létrehozni, amely egy az épület felújítására szánt – például bankszámlán – elkülönített pénzösszeg. A hatályban lévő Társasházi tv. ugyan nem írja elő kötelezően a felújítási alap létrehozását, de saját érdekében ajánlott, ugyanis egyre kevesebb korszerűsítési pályázat, támogatás áll a házak rendelkezésére.⁵⁶ A bírói gyakorlat alapján az SzMSz-szel nem rendelkező társasház egyedi határozattal is elrendelheti felújítási alap képzését, megállapíthatja mértékét, valamint annak felhasználásának módját.⁵⁷

A felújítási alapnak maximális mértéke nincs, a jogszabályi minimumot *a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet* szabályozza. Esetleges állami támogatás igénybevételehez a felújítás havi mértékét az alábbi, általam szerkesztett táblázat tartalmazza.

⁵³ Info-Társ Kft. Társasházkezelő Iroda – Minta u. 1. Társasház költségvetése 2023. évben

⁵⁴ Társasházról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet 11. §

⁵⁵ A társasház kötelező felújítási alapjának képzéséről és felhasználásáról 10/1977. (VII. 1.) PM rendelet 2.§ - 4.§

⁵⁶ Kiss Gábor: A társasházi törvény magyarázata. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2017. 149.

⁵⁷ Pfv.20873/2020/4.

3. ábra: A felújítási alap mértéke

	Felvonó (lift) nélküli lakóépület lakásainál	Felvonóval (lift) rendelkező lakóépület lakásainál
Lakóépület használatbavételét, illetőleg a felújítását követő 15 éven belül	6 Ft/m ²	8 Ft/m ²
Lakóépület használatbavételét, illetőleg a felújítását követő 16. évtől a lakóépület felújításáig, illetőleg ismételt felújításáig	10 Ft/m ²	12 Ft/m ²

Forrás: a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet alapján saját szerkesztés⁵⁸

Szemléltetésként hoznám fel korábban a 1986-ban épült, lifttel rendelkező Minta utca 1. szám alatti panelszerkezetű épületet. Ezen társasház felújítási alapja 17 Ft/m². Ez az összeg több, mint a Kormányrendeletben meghatározott összeg, azonban így is elég kevésnek bizonyul. Egy 50 négyzetméteres lakás esetén 850 Forintot jelent havonta. A Kormányrendelet lehetővé teszi, hogy a lakóközösségek magasabb összeget határozzanak meg a közgyűlésen, ez lehet akár több ezres felújítási alap is.⁵⁹

2.4. Állami és önkormányzati támogatások

Ha az állami pályázatok, támogatások és a társasházak szavakat együtt hallja meg valaki, szinte biztos, hogy a panelprogram jut róla eszébe. A hosszabb nevén *iparosított technológiával épült lakóépületek energia-megtakarítást eredményező korszerűsítésének, felújításának támogatásaként* elhíresült program kialakulását és ismertetését csak röviden tenném. Az egyik első panelprogram az 1990-es éveket követően, a 2008-2009-ben kiírt pályázat volt. Az állami támogatás célja az 1992. július hónap előtt iparosított technológiával épült lakóépületek felújítása. Támogatható tevékenységek közé tartozott a homlokzatok, födémek hőszigetelése, az épületgépészet felújítása, a nyílászárók energia-megtakarítást eredményező felújítása vagy cseréje, illetve a megújuló energiafelhasználás növelése. A pályázat kétlépcsős (állami és önkormányzati támogatás), valamint egylépcsős (kizárólag

⁵⁸ 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 16. §

⁵⁹ Info-Társ Kft. Társasházkezelő Iroda – Minta u. 1. Társasház költségvetése 2023. évben

állami támogatás) lehetett.⁶⁰ A panelprogram később véget ért, számos önkormányzat viszont saját támogatási programot indított. Debrecen városa 2024-ben 500 millió forint vissza nem térítendő támogatással segíti a korábbi panelprogramban említett tevékenységek körét, kiegészülve a liftek felújításával.⁶¹

Azonban a panelprogramon túl vannak még a napjainkban is elérhető támogatások. A pályázatok többsége általában legalább 10 lakásos társasházak és lakásszövetkezet részére szól többségében a házak udvarán közös zöldfelületek létrehozására, ezen zöldterületek növelésére, esővízgyűjtő tartályok igénylésére, házak előtti járda felújítására vagy parkolósáv kialakításának támogatására szólhat. Esetlegesen pályázatok állnak rendelkezésre a lakóépületek felújítására vagy korszerűsítésének támogatására, az élet- és balesetveszély elhárítását célzó felújítások pénzügyi támogatására vagy kamatmentesen visszatérítendő kölcsön igénylésére a felújítási munkálatokhoz.⁶² Példának okáért itt egy pályázat, amelyet Ferencváros Önkormányzata írt ki „Zöld Udvar 2024” címmel. A pályázat 10 millió forint keretösszegű és főként a társasházak, illetve lakásszövetkezetek belső udvarán, valamint a közterülethez csatlakozó területén zöldterületek létrehozását, valamint a meglévő zöldfelületek növelését, fejlesztését tűzte ki célul. A támogatás egyébként évek óta igényelhető.⁶³ A IX. kerület mellett 2024 novemberében többek között Budapest V., VII., VIII., XII. XIII. kerülete hirdetett még társasházi pályázatot kerékpártárolók elhelyezésére, felújítási munkálatokra, magasságyások és komposztládák biztosítására a lakosság részére. Közvetlen Európai Unió felújítási források jelenleg nem állnak rendelkezésre.⁶⁴

2.5. A legfőbb bevétel: a közös költség

2.5.1. A közös költség fogalma

A társasházak állami és önkormányzati támogatásai után a lakók befizetései következnek. A Társasházi tv. szerint közös költségnek számít minden a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás.⁶⁵

⁶⁰ [https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/EJA8Q8/\\$FILE/Felhivas-LFP-2008-LA-2.pdf](https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/EJA8Q8/$FILE/Felhivas-LFP-2008-LA-2.pdf) (letöltve: 2024. 10. 20.)

⁶¹ https://panelprogram.debrecen.hu/images/panel2024/palyazati_utmutato_2024_2.pdf (letöltve: 2024. 10. 20.)

⁶² <https://epiteszforum.hu/tarsashazak-felujitasa-ii--az-allamnak-nem-csak-az-epuletekbe-a-lakokozossegekbe-is-be-kell-ruhaznia> (letöltve: 2024. 10. 20.)

⁶³ <https://www.ferencvaros.hu/palyazatok/palyazati-felhivas-zold-udvar-2024/> (letöltve: 2024. 10. 20.)

⁶⁴ <https://www.tht.hu/hirek/novemberben-benyujthato-tarsashazi-palyazatok/2316> (letöltve: 2024. 11. 06.)

⁶⁵ Thtv. 24. § (1) bekezdés

A társasházban lakók jogainak és kötelezettségeinek tekintetében a vonatkozó jogszabályok, a társasház alapító okirata, valamint a társasház SzMSz-e az irányadó. A közös költség viselésének szabályait is a közösség SzMSz-ében kell megállapítani. Főszabályként a tulajdonostársakat – hasonlóan a szavazati jogukhoz – a tulajdoni hányaduk szerint terheli a fizetési kötelezettség. A Társasházi tv. megengedi, hogy a tulajdonostársak az SzMSz-ben eltérő szabályokat állapítsanak meg, ilyen lehet például az egyenlő teherviselés meghatározott költségnemeknél. A gyakorlatban ez úgy mutatkozhat meg, hogy aki nem használja a társasház udvarát, annak nem kell fizetnie az udvar gondozásáért. Ezt nevezzük használat alapján történő felosztásnak.⁶⁶ A Társasházi tv.-től eltérő megállapítás esetén az SzMSz-nek tartalmaznia kell az érintett költségnemeket, valamint azok számítási módját, a felújítási alapra vonatkozó szabályokat, illetve a közös képviselő jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait egyaránt.⁶⁷

Közismert, hogy minél nagyobb területű albetéttel (lakással) rendelkezik valaki egy társasházban, annál nagyobb a tulajdoni hányada, ezáltal a közös terhekbe való fizetési kötelezettsége is.⁶⁸ A közös költség összegét minden esetben jóváhagyják az éves közgyűlésen.⁶⁹

2.5.2. Közös képviselő rendelkezési joga

Sokakban az a téves kép él, hogy a közös költséget a társasházkezelő személynek fizetjük, ő rendelkezik vele teljes mértékben, ő dönt arról, hogy mire használja fel, takarékoskodik-e vele vagy nem. A lakók bizalmatlansága nem alaptalan. Az alábbiakban egy bírósági ügyet hoznék fel példaként, röviden ismertetve. A tényállás szerint a közös képviselő rövid ideig látta el a társasház kezelését, ez idő alatt közgyűlés nem került megtartásra. Az illető a társasház bankszámlájáról 4 555 000 Ft-ot vett fel készpénzben a lakók hozzájárulása nélkül. A felvett összegből mindössze 1 251 303 Ft-tal tudott elszámolni, a fennmaradó 3 303 697 Ft-tal a társasház számvizsgáló bizottságának felhívása ellenére sem. A társasház részére visszafizetett 2 404 000 Ft-ot, míg a fennmaradt 899 697 Ft összeggel végleg sajátjaként rendelkezett. Az illetékes bíróságok bűnösnek mondták ki az illetőt sikkasztás – majd folytatólagos sikkasztás – büntetében és pénzbüntetésre ítélték. Ezt követően a Kúria világosan kimondta: elköveti a sikkasztás bűncselekményét az a társasházi közös képviselő, aki

⁶⁶ HORVÁTH Gyula: *i.m.* 159-163.

⁶⁷ Thtv. 24. §

⁶⁸ KISS: *i.m.* 143-145.

⁶⁹ KISS: *i.m.* 146-148.

felhatalmazás nélkül vesz fel pénzt a társasház bankszámlájáról, azt az általa vezetett kft. házi pénztárába helyezi el és felszólításra nem számol el azzal.⁷⁰ Látható, hogy a közös képviselők nem rendelkeznek teljes joggal a társasház vagyona felett.

A Társasházi tv. szerint a közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások tekintetében a Társasházi tv. értelmező rendelkezései körében kimondták, hogy ezen kiadások kérdésében a közgyűlés csak egyhangúlag hozhat érvényes határozatot. Tehát nem elég a korábban szokássá vált 4/5-ös többség. Ahogyan korábban említettem, a közös képviselőnek viszont feladata a szükséges intézkedéseket megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében, az esedékes javításokat, karbantartásokat elvégeztetni és felügyelni. A Társasházi tv. 56. § 3. pontja szerint a rendes gazdálkodást meghaladó kiadások közé tartoznak azok a költségek, amelyek nem az üzemeltetés, karbantartás vagy felújítás körébe esnek, hanem az épület vagy épületrész bővítésével, átalakításával vagy új épületrész létesítésével kapcsolatosak. Ezek a kiadások a közös tulajdon állagvédelmén túlmutatnak, és az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott részeket érintik.⁷¹ Látható, hogy egy egyszerű kapucsengő javítás vagy villanykörte kicserélés miatt nem szükséges a közgyűlést összehívni, azonban az éves terven felüli kiadás, keret felhasználása miatt már szükséges a közgyűlés összehívása. A társasház SzMSz-ében általában meghatározásra kerül az az összeghatár, ameddig a közös képviselő/társasházkezelő a közgyűlés összehívása nélkül rendelkezhet.⁷²

2.5.3. Közös képviselők felelőssége

A közös képviselők felelősségére vonatkozó szabályokat több jogszabályban találjuk. Büntetőjogi felelősségüket megalapozhatja valamilyen bűncselekmény elkövetése, például sikkasztás, lopás vagy számvitel rendjének megsértése. Az üzletszerűen tevékenységet folytató társasházkezelőknek be kell jelenteniük magukat az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság felé, ennek elmulasztása pénzbírságot vonhat maga után.⁷³ Polgári jogi szempontból megkülönböztetjük a szerződésszegéssel okozott és a szerződésen kívül okozott kártérítési felelősséget. A szerződésen kívül okozott károk megtérítésére a Ptk. szabályait kell alkalmazni, a törvény tiltja a jogellenes károkozást.⁷⁴ A szerződésszegéssel okozott károkért a Ptk.

⁷⁰ BH 2017.10.321

⁷¹ Kiss: *i.m.* 133-136.

⁷² Horváth: *i.m.* 300-303.

⁷³ Thtv. 54. § (2) bekezdés

⁷⁴ Ptk. 6:518. §

rendelkezései mellett a Társasházi tv. is ír elő szabályokat. Ilyen például, hogy a közös képviselő köteles előkészíteni és végrehajtani a közgyűlés határozatait, továbbá minden szükséges intézkedést köteles megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében. A lakóközösség pénzügyi helyzetének stabilitása érdekében a közös képviselő köteles beszélni a közös költséget, illetve érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.⁷⁵ Tevékenységét a társasház érdekeinek megfelelően köteles ellátni. Egy bírósági döntés is kimondta, hogy a közös képviselő köteles a társasház érdekeit szem előtt tartva eljárni, feladatait pedig a megbízási szerződés szabályai szerint végrehajtani. Feladatának teljesítése során vizsgálni kell, hogy az általa hozott intézkedések megfeleltek-e a szabályoknak, utasításoknak, illetve okozott-e károkat.⁷⁶ Korábban utaltam rá, hogy a közös képviselő képviseleti joga nem korlátlan, például csak a közösség által jóváhagyott értékben – a jogszabály, alapító okirat, SzMSz, közgyűlési határozatokkal összhangban – kisebb pénzügyi tranzakciók során járhat el, a sürgős állagmegőrző és kárelhárító munkálatok mellett. Amennyiben a képviseleti jogát túllépni, a Ptk. szabályai szerint álképviselő lesz.⁷⁷

A közös képviselőnek lehetősége van mentesülnie a felelősség alól és a felelősséget a társasházra hárítani. Amennyiben minden szükséges intézkedést megtett a kár megelőzése vagy feladatának hiánytalan ellátása érdekében, úgy mentesülhet a felelősségre vonástól. Szintén nem őt terhelik a jogkövetkezmények abban az esetben, ha bizonyítani tudja, hogy a tulajdonostársak közössége a közgyűlésen – az ő javaslatát figyelmen kívül hagyva – nem határozott egy karbantartás, felújítás vagy egyéb munkálat megvalósításáról. Ha a közös képviselő kimentette magát, úgy az épület tulajdonosa, azaz maga a társasház fog felelni a kárért. A korábbiakban ismertetésre került, hogy a társasházak tartozásaiért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint sortartásos kezesség szabályai szerint tartoznak felelősséggel. Amennyiben a közös képviselő és a társasház tulajdonosainak egyaránt van felelőssége a kialakult helyzetért, akkor egyetemlegesen fognak felelni, a károsult szabadon választ, hogy kitől követeli kára teljes megtérülését.⁷⁸

Speciális szabály vonatkozik a rezsicsökkentés körében a társasházban kifüggesztendő a rezsicsökkentés eredményének megtakarítását hirdető tájékoztatókra. Ha ezek kihelyezése elmarad vagy a közös képviselő többletdíjat számol fel, akkor a lakók a fogyasztóvédelmi

⁷⁵ Thtv. 43. §

⁷⁶ Pfv.20369/2015/4.

⁷⁷ Ptk. 6:14. §

⁷⁸ <https://www.tht.hu/hirek/meddig-terjed-a-tarsashaz-es-meddig-a-kozos-kepviselo-anyagi-felelossege-milyen-esetekben-felelos-mindketto/2296> (letöltve: 2024. 11. 10.)

hatósághoz fordulhatnak, amely eredményeként a közös képviselőnek fogyasztóvédelmi bírságot kell megfizetnie.⁷⁹

Számtalan olyan hírt lehetett hallani – korábban ebben a dolgozatban is ismertetésre került – ahol a közös képviselő valamilyen vagyon elleni bűncselekményt követett volna el. Az esetek nagyrésztében szándékosan, míg sokan gondatlanul követnek el gazdálkodás rendjét sértő bűncselekményeket, ugyanis nem rendelkeznek megfelelő háttértudással a feladat elvégzéséhez. A jogalkotó felismerte és hatékonyabb szabályozást írt elő, 2024. október 1. napjától hatályba lépett a Társasházi tisztségviselők nyilvántartása, amelyről később szólok.⁸⁰ A 2026 januárjában hatályba lépő, a jogi személyek nyilvántartásáról szóló törvény, valamint a jövő év január 15-én hatályba lépő új ingatlan-nyilvántartási törvény szigorúbb felelősségi szabályokat állapít meg. A közös képviselőkre a vezető tisztségviselőkre vonatkozó rendelkezések lesznek az irányadóak, felelősségük is meg fog egyezni, a saját vagyonukkal fognak felelni a kötelezettségeik elmulasztásáért vagy más jogsértés esetén, akár 5 millió forintos pénzbírságra is kötelezhetőek lesznek. Egy társasház vagy közös képviselő által megkötött biztosítási szerződés képes garantálni, hogy egy váratlan esemény bekövetkezése esetén a biztosítottaknak ne a saját vagyonukkal kelljen helytállniuk.⁸¹

2.5.4. Közös képviselők biztosítása

„Csak az nem követ el hibát, aki nem dolgozik” tartja a közmondás.⁸² Ez a mondat igaz számos szakmára, így a közös képviselőkre egyaránt. Ha a közös képviselő hibájából vagy mulasztásából anyagi kár éri a társasházat, valamint a tulajdonostársak vagyonát, például rossz döntések, kedvezőtlen szerződések vagy elhanyagolt karbantartási feladatok miatt, felelőssége állhat fenn. Ez vonatkozik olyan szerződések aláírására vagy döntések meghozatalára is, amelyek hátrányosan érintik a társasház közösségét. Ilyen esetekre van lehetőség felelősségbiztosítást kötni és ebből fedezni a keletkezett károkat, valamint a közös képviselő hibájából eredő jogi eljárások költségeit egyaránt.⁸³ Számottevő biztosító kínál szakmai felelősségbiztosításokat a közös képviselők számára. Úgy gondolom, érdemes a közös képviselőknek biztosítási szerződéseket kötni, nem csak saját vagyonuk, hanem a társasházi

⁷⁹ Thtv. 43/A. §

⁸⁰ Thtv. IV/A. Fejezet

⁸¹ <https://www.penzcentrum.hu/karrier/20190924/sulyos-birsagot-kaphatnak-a-tarsashazak-erre-keszulhetnek-a-kozos-kepviselok-1083245> (letöltve: 2024. 10. 20.)

⁸² <https://mek.oszk.hu/00200/00242/00242.htm> (letöltve: 2024. 11. 10.)

⁸³ <https://www.tht.hu/hirek/a-kozos-kepviselonek-es-a-tarsashaznak-ajanlott-felelossegbiztositasokrol/2308> (letöltve: 2024. 11. 10.)

közösség vagyonának védelme érdekében. Nagyobb az esély a pénzbeli károk megtérülésére, ha rendelkezik egy közös képviselő – vagy társasház – biztosítási szerződéssel.⁸⁴ Ugyanakkor fontos megemlíteni, hogy nem minden esetben térítik meg a biztosítók az okozott kárt, például nem vonatkoznak egyes biztosítások a bűncselekménnyel okozott károkra, a folyamatos környezetszennyezésből eredő károkra, vagy a jogszabályban, illetve más előírásban meghatározott személyi és tárgyi feltételek hiányában végzett munkából eredő károkra.⁸⁵ A társasházaknak egyaránt nyitott a lehetőség biztosítási szerződések megkötésére, amelyek fedezetet nyújtanak az épület üzemeltetése és fenntartása során fellépő károkra. Ha a társasház közös tulajdonában álló lépcsőházában/udvarán baleset történik vagy ha az épület műszaki meghibásodása, például tetőkárosodás, vízszivárgás miatt személyi sérülés, illetve kár keletkezik a tulajdonostársak egészségügyi állapotában, valamint tulajdonában, a társasházat terhelheti a felelősség.⁸⁶ Az általam megkérdezett társasházi közösségek mindegyike rendelkezik társasházi felelősségbiztosítással. Ez sokszor hasznos, mert a közelmúltban az egyik társasház udvarán beszakadt egy szerelőakna és egy lakó könnyebb sérüléseket szenvedett, de a biztosító megtérítette az ezzel összefüggésben felmerült károkat. Az érdekképviselői szervek törvényi kötelezettségként írnák elő az új törvényben a társasházi és közös képviselői felelősségbiztosítások megkötését.⁸⁷

⁸⁴ <https://www.tht.hu/hirek/draga-hibak-amiket-kozos-kepviselokent-barki-elkovethet-van-megoldas/988> (letöltve: 2024. 11. 10.)

⁸⁵ <https://www.biztoshely.hu/felelossegbiztositas-tarsashazi-kozos-kepviselok-reszere.html> (letöltve: 2024. 11. 10.)

⁸⁶ <https://www.tht.hu/hirek/a-kozos-kepviselonek-es-a-tarsashaznak-ajanlott-felelossegbiztositasokrol/2308>

⁸⁷ <https://www.tht.hu/hirek/a-tht-atadta-a-szakma-altal-javasolt-torvenyjavaslatokat-az-igazsagugyi-miniszteriumnak/1799> (letöltve: 2024. 11. 10.)

3. A társasház adóalanyisága

A költségvetés ismertetése után adójogi szempontból vizsgálom a hatályos társasházi szabályozást. Főszabály szerint, amennyiben a társasháznak adókötelezettsége keletkezne, úgy az adókötelezettség keletkezéstől számított 15 napon belül jeleznie kell a területileg illetékes elsőfokú állami adóhatóságnál. Ez az adóhatóság a hatályos jogszabályok szerint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal. Adókötelezettség estén szükséges adószám igénylése. A társasház képviselője egy 24T201 számú nyomtatvány kitöltésével kérhet adószámot.⁸⁸

3.1. Társasházak adófizetési kötelezettsége

A társasházaknak keletkezhet adó- és járulékfizetési kötelezettségei az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) és a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: Szja tv.) rendelkezései alapján. A foglalkoztatásból eredő biztosítási kötelezettséghez vonatkozóan a társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Tbj.), illetve a szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény (továbbiakban: Szcho tv.) alapján keletkezhetnek még adó- és járulékfizetési kötelezettségei.

3.2. A társasház és a személyi jövedelemadó

A társasházat, mint tulajdonosközösséget a hatályos jogszabályok alapján terheli adókötelezettség a megszerzett jövedelem után. A társasház az Szja tv. alapján „magánszemélynek” kell tekinteni a jövedelem megállapításkor és az adófizetéskor, még akkor is, ha nem csak magánszemélyekből áll a tulajdonosközösség vagy egyáltalán nincs magánszemély tulajdonos köztük. Az elszámolt bevétel lesz az Szja tv. szerinti adózás kiinduló alapja ebben az esetben.⁸⁹

Külön adózó jövedelmekre egyaránt az Szja tv. szabályait kell alkalmazni, vagyis úgy kell tekinteni a társasházra, mintha magánszemélyként szerezte volna a jövedelmet. A fizetendő adó mértéke 15 százalék. Ez általában a kifizető szintjén rendeződik, természetesen az ilyen adózott jövedelem után már nem szükséges további adót megfizetni. További adókötelezettség

⁸⁸ https://nav.gov.hu/pfile/file?path=/ugyfeliranytu/nezzen-utana/inf_fuz/rejtett/Informacios-fuzetek---Aktualis/28_Tarsashazak_adozasa_20221214.pdf1 (letöltve: 2024. 10. 20.)

⁸⁹ A számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 479/2016. (XII.28.) Korm. rend.

nem terheli a fennmaradó összegből a magánszemély tulajdonostársak között felosztott jövedelmet. Az ilyen bevételek közé tartozhatnak az ingó- és ingatlanvagyon értékesítéséből, az osztalékból, az árfolyamnyereségből, az ellenőrzött tőkepiaci ügyletekből, valamint a kamatokból és kamatkedvezményekből származó jövedelmek.⁹⁰

Eltérő a szabályozás a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész esetén (például folyosó szakasz átruházása). Ilyen esetben az átruházásból származó bevétel 25 százaléka minősül a társasház jövedelemének, amely után 15 százalékos személyi jövedelemadó fizetésre köteles. A közgyűlés rendelkezik egy olyan jogosultsággal, amely alapján dönthet úgy, hogy a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházásából származó jövedelem után, egyénileg kell adóznia a tulajdoni hányaduk alapján a tulajdonostársaknak.⁹¹

A külön adózó jövedelmeken túl a társasházaknak lehetnek további adókötelezettségei. A közös költségből származó befizetések adózási szabályaitól eltérő rendelkezés vonatkozik a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származó bevételekre. Ilyen esetben a társasház éves bevételeiből le kell vonni a tulajdonostársak az adott adóévben közös költségre és felújításra fizetett összegeit, a társasház által továbbszámlázott szolgáltatások ellenértékét, valamint az adómentes tételeket, például a jogszabály alapján kapott támogatásokat, felvett hiteleket. Az így fennmaradó bevételt jövedelemnek kell tekinteni.⁹² Ha ingatlan bérbeadásából származik bevétel, a más személy által nyújtott vagy más személytől vásárolt szolgáltatásnak a bérlőre áthárított költségei nem számítanak bele. Példaként hozható fel a közüzemi szolgáltatások díja.⁹³ A levonásokat követően, a végső jövedelem után a társasháznak 15%-os személyi jövedelemadót kell fizetnie.⁹⁴

Amennyiben a bevétel egy *kifizetőtől* származna, úgy neki kell a társasháznak fizetett adóköteles összegből a 15 százalékos adót megfizetni, erről a társasház részére igazolást kell kiállítania. Ha *nem kifizetőtől* származik a bevétel, akkor a társasháznak kötelessége az adóköteles bevételből a 15 százalékos adót megfizetni a negyedévet követő hónap 12. napjáig. További kötelesség még, hogy negyedéves bontásban és az éves adóbevallásban is be kell vallania a társasháznak az adót. Ilyen nem kifizető lehet például a magánszemély vagy külföldi

⁹⁰ https://nav.gov.hu/pfile/file?path=/ugyfeligiranytu/nezzen-utana/inf_fuz/rejtett/Informacios-fuzetek---Aktualis/28_Tarsashazak_adozasa_20221214.pdf1 (letöltve: 2024. 10. 20.)

⁹¹ A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 75. §

⁹² BÉKÉS Balázs – HALÁSZ Zsolt – SZABÓ Ildikó – VARGA Erzsébet: A jövedelem- és vagyoni típusú adók.

Wolters Kluwer Hungary Kft., Budapest, 2022. 3.3.5.3. -

https://mersz.hu/keres/t%C3%A1rsash%C3%A1z%20bev%C3%A9telei/hivatkozas/NOV1032_105_p2/#NOV1032_105_p2 (letöltve: 2024. 10. 20.)

⁹³ Szja tv. 17. § (3a) bekezdés

⁹⁴ Szja tv. 75. § (5) bekezdés

személy.⁹⁵ Az Szja tv. rendelkezései alapján a nem kifizetőtől származó bevétel esetén a társasházaknak a magánszemélyre vonatkozó rendelkezések szerint kell eleget tennie az előírt adókötelezettségének, kizárólag azon bevételeket kell bevallania, amelyekre adómegállapítási kötelezettség terheli.⁹⁶

Vegyünk példaként egy kerékpártároló bérbeadását, ahol a vállalkozó fodrászüzletet kíván nyitni, ezért annak bérbeadását kéri. A korábban említettek alapján, figyelmen kívül hagyva a külön adózó jövedelmeket, a bérbeadásból származó bevételből le kell vonni a tulajdonostársak által az adóévben közös költségre vagy felújításra befizetett összegeket, valamint minden olyan tételt, amelyet az Szja tv. szerint nem kell figyelembe venni a jövedelem kiszámításakor. A levonások után fennmaradó összeg teljes egészében jövedelemnek minősül, amely akár nulla vagy negatív is lehet. Amennyiben a bérleti díj nem haladja meg az adott adóévben beérkezett közös költségek összegét, a társasház mentesül a 15%-os személyi jövedelemadó megfizetése alól.⁹⁷

Van rá lehetőség, hogy a számvizsgáló bizottság tagjai díjazás ellenében végezzék munkájukat. Az Szja. tv. szerint ez nem önálló tevékenységből származó bevételnek minősül, az adóbevallásban is így kell feltüntetni, külön kell számfejtetni.⁹⁸

Mint látható, a társasház egy sajátos adóalany, jogi személyiség hiányában nem vonatkoznak rá az általános szabályok. Megállapítható, hogy a társasházakat kizárólag a közös név alatt megszerzett jövedelmeik után terheli személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség. Azonban a közös képviselőknek fontos odafigyelniük a jogszabályok pontos betartására, illetve az adózási szabályoknak megfelelő elszámolásokra, mivel a társasház adózásának elszámolási rendje, a bevételek és kiadások megosztása, valamint a negyedéves kötelezettségek betartása adminisztratív pontosságot igényel. Emellett, ha a bevétel nem kifizetőtől származik, az adót a társasháznak kell kiszámítania és befizetnie, amely a szakmai ismeretek megszerzése mellett súlyos adminisztrációs terhet ró a közös képviselőkre.⁹⁹

⁹⁵ Szja tv. 46. § (9) – (10) bekezdés

⁹⁶ Szja tv. 75. § (7) bekezdés

⁹⁷ https://adozona.hu/szja_ekho_kulonado/Adozas_tarsashaz_atal_kiadott_helyiseg_bevev_JUD7XX (letöltve: 2024. 11. 04.)

⁹⁸ <https://www.tht.hu/hirek/hogyan-fizethet-a-tarsashaz-a-szamvizsgaloknak-a-munkajukert/1838> (letöltve: 2024. 11. 04.)

⁹⁹ <https://ado.hu/ado/a-tarsashazak-adobevallasa/> (letöltve: 2024. 11. 04.)

3.3. Társasházi áfakérdések

3.3.1. Áfaalanyiság

A társasházak egy esetben válhatnak áfaalannyá: ha tulajdonostársak közösségeként valamilyen Áfa tv. szerinti gazdasági tevékenységet végeznek, ezen tevékenység közvetlenül irányul a közös tulajdonban vagy használatban lévő ingatlanra, amelyet ellenérték fejében hasznosítanak. Akkor nem állhat fenn áfaalanyiság, ha a tulajdonosközösség nem végez a közös tulajdonban lévő ingatlanra irányuló gazdasági tevékenységet.¹⁰⁰

Nem történik adóköteles tevékenység például, ha a társasház és egyes tulajdonostársak ellenérték fejében megosztják egymás között a közösen igénybe vett villany- vagy vízszolgáltatást. A társasház nem bocsáthat ki számlát az előbb említett tevékenységért, mert közösen vették igénybe a szolgáltatást, a társasház a hasznosított szolgáltatásokat nem nyújtja tovább a tulajdonostársaknak, hiszen a tulajdonostársak alkotják a társasházat, mint tulajdonosközösséget. Általában csak akkor tartozik az Áfa tv. hatálya alá, ha társasházon kívüli külső személyeknek végez közüzemi szolgáltatást, vagy üzletszerűen bérbe adja, illetve értékesíti a közös tulajdont. Egy kamerarendszer adattovábbítására szolgáló adótorony felhelyezése a társasház épületének tetejére ilyen lehet. Hasonló valósul meg, ha a társasházi közösség bérbe adja a közös tulajdon egy részét – babakocsi tárolót – egy társasházközösségen kívüli személynek – fodrásznak – üzlet megvalósítása céljából.¹⁰¹

Az áfaalanyisághoz kapcsolódó jogokat és köteleességeket a társasház közös képviselője vagy intézőbizottság elnöke gyakorolja. Ha az adott társasház nem rendelkezik ilyen kijelölt képviselővel, akkor a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat terheli ezen felelősség. Ha ilyen sincs, mert a tulajdoni hányadok egyenlők, ebben az esetben az adóhatóság fog kijelölni egy személyt.¹⁰²

Lakásszövetkezetek esetében a lakásszövetkezet a belső szolgáltatásai után áfát köteles megfizetni és számlát adni a tagok, valamint a nem tag tulajdonosok részére. Ilyen belső szolgáltatás lehet például a karbantartási-fenntartási tevékenység.¹⁰³

¹⁰⁰ Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXXVII. törvény (Áfa tv.) 5. § (2) bekezdés

¹⁰¹ https://nav.gov.hu/pfile/file?path=/ugyfeliranytu/nezzen-utana/inf_fuz/rejtett/Informacios-fuzetek---Aktualis/28_Tarsashazak_adozasa_20221214.pdf1 (letöltve: 2024. 10. 20.)

¹⁰² Áfa tv. 5. § (2) bekezdés

¹⁰³ Áfa tv. 43. § (1) bekezdés

3.3.2. Áfamentesség

Az Áfa tv. meghatározott tevékenységek sajátos jellegére adómentességet ír elő, melyek az alábbiak:

- ingatlan vagy ingatlanrész bérbeadására, haszonbérbe adása;
- a beépített ingatlannak vagy ingatlanrésznek, valamint az ahhoz tartozó földrészletnek a
 - a) az első rendeltetésszerű használatbavételre vonatkozó hatósági engedély véglegessé válását, vagy
 - b) a használatbavétel tudomásul vételét, vagy
 - c) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján épített lakóingatlanok felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását, vagy
 - d) önálló rendeltetési egység rendeltetésének vagy a rendeltetési egységek számának megváltoztatását igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását

követő két év letelte után történő értékesítésére irányuló ügyletek adómentesek.¹⁰⁴

Egy érdekességre szeretném felhívni a figyelmet a társasház számlakibocsátásával kapcsolatban. Azon társasházi tulajdonosközösség nem köteles számlát kibocsátani, amely adómentesen teljesített ingatlan bérbe, illetve haszonbérbe adást. Azon társasháznak sem kell számlát kibocsátania, amely 2020. július 1. napját megelőző Áfa tv. szerinti teljesítési időponttal megvalósított adómentes ingatlant értékesített. A számla helyett ebben a két esetben elegendő, ha a Számviteli tv. rendelkezései szerinti számviteli bizonylatnak megfelelő minőségű, az ügylet teljesítését tanúsító okiratot állít ki.¹⁰⁵ A 2020. június 30. után teljesített adómentes ingatlanértékesítéseknél kötelező számlát kiállítani.¹⁰⁶ Főszabályként nincs áfafizetési kötelessége azoknak a társasházaknak, amelyek áfamentes ingatlan-bérbeadást, értékesítést vagy haszonbérbeadást végeznek, valamint azon társasházaknak sem, amelyek alanyi áfamentességet választanak, amennyiben erre a törvény felhatalmazza őket.¹⁰⁷

Úgy gondolom, hogy a hatályos törvényi szabályozás kedvező a tulajdonosközösségre nézve, ugyanis kizárólag akkor keletkezik áfaalanyiság, ha a társasház valamilyen gazdasági tevékenységet végez és ez a tevékenység közvetlenül ellenérték fejében hasznosítható, illetve közös tulajdonban-használatban lévő ingatlanra irányul. Ez akkor áll fenn, ha a társasház

¹⁰⁴ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont, ja) - jc) alpont, l) pont

¹⁰⁵ Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pont

¹⁰⁶ Áfa tv. 159. § (1) bekezdés

¹⁰⁷ Áfa tv. 257. § (1)-(2) bekezdés

valamilyen a közösségen kívüli személynek, szervezetnek adja bérbe tulajdonát vagy a közös tulajdont rendszeresen, üzletszerűen értékesíti. Ugyanakkor a társasházak alanyi áfamentességet is választhatnak, ezáltal mentesülnek az adófizetési kötelezettség alól.¹⁰⁸

3.4. Társadalombiztosítási és járulékfizetési kötelezettség a társasházak esetében

A társasházak kiadásai körében már említésre került az esetleges munkabér, járulékok kifejezés. A társasházat abban az esetben terheli társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettség, amennyiben egy magánszemélyt – takarítót, házgondnokot – munkaviszony, illetve munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony keretein belül foglalkoztat. A Tbj. tv. alapján ismert, hogy kik azok a személyek, akik biztosítottak, de kiegészítő tevékenységet nem végző személyek. Ilyen a munkaviszonyban álló magánszemély, a díjazás ellenében munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban személyesen munkát végző személy és a társasház közösség választott képviselője, ha az ilyen tevékenységből származó, tárgyhavi járulékalapot képező jövedelme eléri a minimálbér 30%-át vagy annak időarányos részét.¹⁰⁹

Járulékfizetés tekintetében a biztosítottak jelenleg 18,5 százalékot kell fizetnie társadalombiztosítási járulék néven. A Szja tv. szerinti összevont adóalapba tartozó önálló és nem önálló tevékenységből származó bevételből az adóelőleg-alap számításnál figyelembe vett jövedelem, amelyből a járulékfizetési kötelezettség keletkezik. Ezt a járulékot a társasháznak kell levonnia, megfizetnie és a tárgyhónapot követő 12. napig bevallania a 2408-as nyomtatványon.¹¹⁰

3.5. Szociális hozzájárulási adó

A tulajdonosközösségnek a természetes személyeknek kifizetett, az Szja tv. szerint összevont adóalapba tartozó adóelőleg-alap számításnál figyelembe vett jövedelem után szociális hozzájárulási adót kell fizetnie. Az adó mértéke jelenleg az adóalap 13 százaléka.¹¹¹ A szociális hozzájárulási adó fizetése alól mentesül a Tbj. tv. szerinti kiegészítő tevékenységet folytatónak minősülő, saját jogú nyugdíjas munkavállalójának juttatott összevont adóalapba tartozó jövedelem az Szja tv. szerinti egyéb jövedelem kivételével.¹¹²

¹⁰⁸ Áfa tv. 257. § (1)-(2) bekezdés

¹⁰⁹ A társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény (Tbj tv.) Tbj. 4. § 11. pont és 6. § (1) – (2) bekezdés

¹¹⁰ Tbj. tv. 27. §

¹¹¹ https://nav.gov.hu/pfile/file?path=/ugyfeligiranytu/nezzen-utana/inf_fuz/rejtett/Informacios-fuzetek---Aktualis/28_Tarsashazak_adozasa_20221214.pdf1 (letöltve: 2024. 10. 20.)

¹¹² A szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény 5. § (1) bekezdés j) pont

3.6. Egyszerűsített foglalkoztatás és egyéni vállalkozás

Az általam megkérdezett társasházak nagytöbbsége egyéni vállalkozókat vagy egyszerűsített foglalkoztatásban dolgozókat alkalmaz alkalmi munkákra. Főként takarítási munkák, házgondnoki feladatok ellátására szoktak szerződni ilyen módon a társasházak. A következőkben az egyszerűsített foglalkoztatást elemzem röviden a lakóközösségek szemszögéből, az egyéni vállalkozók adóterheiről jelen esetben nem szólok. Az egyszerűsített foglalkozás egy kiváló foglalkoztatási forma lehet abban az esetben, ha alkalmi munkára kíván alkalmazni néhány személyt a társasház. Ez a határozott idejű munkaviszony összesen legfeljebb egymást követő 5 nap, egy naptári hónapban legfeljebb 15 naptári nap, míg egy naptári évben legfeljebb 90 naptári nap létesíthető. A foglalkoztatási formát a munkavégzés megkezdése előtt, legkésőbb a munkavégzés kezdőnapján 9 óráig be kell jelenteni az adóhatósághoz. A munkáltatót – jelen esetben a társasházat – egy kedvező, 2 700 forintos összeg terheli a naptári napra, munkavállalóként. Ezzel kiváltható a társasházat egyébként terhelő szociális hozzájárulási adó, valamint az Szja tv-ben a munkáltatóra előírt adóelőleg-levonási kötelezettség. A munkavállalót terhelő szja-előleg fizetés, illetve a társadalombiztosítási járulék egyaránt kiváltható. Azonban, ha a munkavállaló a napok számát vagy a mentesített keretösszeget – az év első napján hatályos napi minimálbér vagy garantált bérminimum 130 százalékának szorzatát – meghaladja, úgy Szja-fizetés és bevallási kötelezettség terheli, kizárólag a meghaladott rész arányában. Fontos megemlíteni, hogy az egyszerűsített foglalkoztatásban a munkavállaló nem számít biztosítottnak. A társasházaknál azért célszerű ez a megoldás, mert általában egy takarító heti egyszer-kétszer takarítja a társasházat, így ez a foglalkoztatási forma egyszerű megoldás lehet.¹¹³

Kérdésként merülhet fel, hogy a társasházi képviselőknek meddig kell az iratokat – adózási bizonylatok, számviteli beszámolók, munkaügyi iratok stb. – megőrizni. Alapvető követelmény, hogy a társasház alapító okiratát, mindenkor SzMSz-ét, műszaki leírásait, Közgyűlési Határozatok Könyvének mindenkor példányát nem lehet selejtezni. Az adózáshoz kapcsolódó bizonylatokat az adózónak a nyilvántartás módjától függetlenül az adó megállapításához való jog elévüléséig, a halasztott adó esetén a halasztott adó esedékessége naptári évének utolsó napjától számított öt évig kell megőriznie. A korábban ismertetésre került számviteli beszámolókat, naplófőkönyveket a Számviteli tv. szerinti követelményeknek megfelelő módon, olvasható állapotban legalább 8 évig kötelező megőrizni. A munkaügyi iratok kiemelt jelentőséggel bírnak a nyugdíjba vonulás esetén, így azokat fokozott óvatossággal

¹¹³ <https://nav.gov.hu/adozas-mindenkinek/munka/Az-egyszerusitett-foglalkoztatatas> (letöltve: 2024. 11. 08.)

kell megőrizni. A Tbj. tv. szerinti biztosítottak esetében egyenként kell kiszámítani a várható öregségi nyugdíjba vonulásuk időpontját, ezáltal az attól számított 5 évig kell tárolni az iratokat.¹¹⁴

Megállapításom szerint, a társasházakra vonatkozó adószabályok kedvezőek, ugyanakkor a közös képviselőnek, aki a társasház nevében teljesíti a tulajdonostársak közösségének adókötelezettségét, figyelemmel kell lennie a határidőkre, a jogszabályi változásokra és a kötelezettségek pontos betartására. Fontos, hogy a társasházak betartsák adókötelezettségeiket, mivel az elmulasztásuk pénzügyi terheket (akár mulasztási bírság vagy adóbírság) és jogi következményeket vonhat maga után. Könnyebbség a közös képviselőnek, hogy az adóbevallást nem kell elfogadtatni a közgyűléssel. Az abban foglaltakért közös képviselő vagy a könyvelő tartozik felelősséggel.¹¹⁵

¹¹⁴ <https://www.tht.hu/hirek/meddig-kell-a-tarsashaz-konyvelesi-anyagait-megorizni/1775> (letöltve: 2024. 11. 08.)

¹¹⁵ BÉK Ágnes: *i.m.* Q10

4. A fizetőképesség fenntartása – a likviditás

A társasházak adózási kérdései után a fizetőképességük fenntartására térnek át. A fizetőképesség fenntartása – másnéven likviditás – a pénzszükséglet és pénzfedezet, a pénzforrások, illetve pénzfelhasználások összhangban tartását takarja.¹¹⁶ A likviditáskontrolling intézménye azt jelenti, hogy a pénzforrások és a folyó, valamint beruházási tevékenységek mindenkori együttes viszonyban állnak. Kevés olyan vállalat van, amelyek rendelkezésre álló pénzforrásai, valamint pénzszükségei folyamatosan összhangban állnak. A likviditási gondokat többféleképpen lehet feloldani. Ilyen célt szolgálhat a költségek csökkentése, a pótlólagos forrásbevonás, magas költségű felújítási-beruházási projektek leállítása vagy lelassítása vagy a munkavállalók elbocsátása.¹¹⁷

Egy társasház részben hasonlít egy vállalkozásra: ugyanúgy van bevétele, kiadása, lehetséges adómegállapítási és fizetési kötelezettsége, valamint esetleges munkavállalói. Gondolhatnánk úgy egyszerű lakóként, hogy minket nem igazán érdekel a társasház pénzügyi stabilitása. Azonban, ha kiesik nagyarányú közös költség befizetés és mellette a társasháznak fizetnie kell a hiteleit, közüzemi számláit, akkor olyan problémák is előfordulhatnak, amelyeket már a lakók megéreznek. Az eladósodás elkerülése érdekében például a liftek használatát leállítják, korlátozhatják a közös helyiségek villamosenergia igénybevételét egyaránt. Elbocsáthatják a takarítót, évekig elmaradhatnak – többek között – a festési-szigetelési munkálatok. Példának okáért a korábban említett Minta u. 1. Társasháznál a liftek használata egy chiphez van kötve, azoknak a lakóknak indul el a lift a chippel, akik nem rendelkeznek több havi közös költség tartozással.¹¹⁸

4.1. Fizetési meghagyásos eljárás, jelzálog

Ahogy az a korábbiakban is említésre került a társasház legfőbb bevétele a közös költség befizetések képezik, ebből fedezi a tulajdonosközösség a legtöbb kiadását. A közös képviselő vagy intézőbizottság elnöke jogosult – a közösség felhatalmazása alapján – a társasház SzMSz-ében meghatározott módon felszólítani a hátralékos tulajdonostársat határidő megjelölésével a közös költség megfizetésére. A tapasztaltabb közös képviselők a fizetési felszólításban részletfizetési lehetőséget biztosíthatnak. Amennyiben a felszólítás

¹¹⁶ SINKOVICS Alfréd: Költség- és pénzügyi kontrolling. Wolters Kluwer Hungary Kft., Budapest, 2012. 1.4. https://mersz.hu/hivatkozas/YOV0728_59_p2#YOV0728_59_p2

¹¹⁷ SINKOVICS: i.m. https://mersz.hu/hivatkozas/YOV0728_70_p8#YOV0728_70_p8

¹¹⁸ Info-Társ Kft. Társasházkezelő Iroda – Minta u. 1. Társasház Közgyűlési Határozatai

eredménytelen lenne, gyakori eszköz a *fizetési meghagyás* kibocsátásának kezdeményezése. Lehetőség van jogi képviselővel vagy jogi képviselő nélkül (papír alapon/szóban) előterjeszteni. A közös képviselők ezt általában jogi képviselővel szokták megoldani, elektronikus úton. A közös költség hátralék három millió forint összeghatárig csak fizetési meghagyás előterjesztésével hajtható be, amelyet közjegyzőknél kell előterjeszteni nemperes eljárásként. Ezen összeghatár felett van lehetőség polgári peres eljárást indítani. Az elektronikus fizetési meghagyásos eljárás esetén a Magyar Országos Közjegyzői Kamara (MOKK) által kijelölt közjegyző fogja közölni az adóssal a fizetési meghagyás tényét.¹¹⁹ Az adósnak 15 napja van eldönteni, hogy élni kíván-e az ellentmondás lehetőségével. Abban az esetben, ha az adós él az ellentmondással és vitatja a fizetési meghagyásban foglaltakat, úgy az eljárás polgári per keretében fog folytatódni az illetékes bíróság előtt. Azonban, ha az adós nem vitatja a fizetési meghagyásban közölteket, jogerőssé válik, és egy polgári peres eljárás ítélet hatályával egyenértékűnek fog számítani, végrehajthatóvá téve azt.¹²⁰

A Társasházi tv. és az Lsztv. is lehetővé teszi *jelzálogjog* bejegyzését a közös költség tartozás erejéig az adós ingatlanára. A következőkben a hasonlóság miatt csak a Társasházi tv. rendelkezéseit vizsgálom. A 30. § (1) bekezdés szerint a közgyűlés határozatával elrendelheti, hogy legalább három hónapos közös költség hátralék esetén a tartozó tulajdonostárs ingatlanára jelzálogjogot jegyezzenek be a tartozás biztosítására. A határozat meghozatalakor a hátralékos tulajdonostárs nem gyakorolhatja szavazati jogát és tulajdoni hányadát figyelmen kívül kell hagyni a határozatképesség megállapításánál. A határozatot a törvény által előírt jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell kézbesíteni. A jelzálog bejegyzéséhez szükséges, hogy a közgyűlési határozatot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalják. Amennyiben az SzMSz-ben meghatározásra került, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közgyűlés összehívása nélkül is jelzáloggal megterhelheti a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadát. A jelzálogjog bejegyzése három hónapos hátralékonként ismételtető. Amennyiben a tartozást kiegyenlítik, a közös képviselő köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt 8 napon belül kiadni, amelyet szintén közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba kell foglalni. Megjegyzendő, hogy korábban jelzálogjogot csak 6 havi közös költség hátralék esetében volt lehetséges bejegyezni, azonban egy 2010-es törvénymódosítás a zökkenőmentesebb társasházi működés érdekében 3 hónapra szállította le a hátralék összegét.¹²¹

¹¹⁹ A fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L. törvény 1.§ – 20.§, 56.§

¹²⁰ HORVÁTH: i.m. 229-237.

¹²¹ Thtv. 30. § - 32. §

Azért sem utolsó probléma a közös költség-tartozás, mert annak fennállásáról, összegéről és közgyűlési határozatairól a közös képviselőnek kötelessége írásban tájékoztatni a leendő tulajdonost az ingatlan tulajdonosváltásakor.¹²²

Szeretném felhívni a figyelmet egy olyan jogi rendelkezésre, amely az előbbieken ismertetett jelzálog bejegyzést semmissé teheti. 2015. év december óta a közösköltség-tartozás vagy költséghátralék biztosítékaul szolgáló jelzálog bejegyzéséhez szükséges mellékelni egy végrehajtható okiratot, amely megállapítja a követelés összegét, vagy a tulajdonos teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, amelyben elismeri a tartozás fennállását. Ez a szabályozás vonatkozik mind a társasházakra, mind a lakásszövetkezetekre egyaránt. Véleményem szerint ez a törvényi rendelkezés problémás lehet, ugyanis végrehajtható okirat hiányában nem valószínűsíthető, hogy az adós hozzájárul a jelzálog bejegyzéséhez, ezáltal csökken a kikényszerítés ereje is.¹²³ A Kúria többször azért utasította vissza ezen felülvizsgálati kérelem befogadását joggyakorlat továbbfejlesztése címen, mert ebben a jogkérdésben még nem alakult ki bírói gyakorlat.¹²⁴

4.2. Pótbefizetés és a kisebbség méltányos érdeke

A gazdasági világválságok a társasházak életét is befolyásolják, nem volt ez másképp a 2008-as világgazdasági válság esetén sem. A likviditási problémák egyik kezelési módja a pótbefizetés. A pótbefizetések előírását a jogszabályok szigorúan szabályozzák.¹²⁵

A lakásszövetkezetek főként nem vállalkozási tevékenységet látnak el, nyereségszerzésre főszabály szerint nem törekednek. A lakásszövetkezetek az épületekkel összefüggő építési-fenntartási költség tekintetében a lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosok számára végzi ezt a tevékenységet.¹²⁶ Az Lsztv. rendelkezései alapján a lakásszövetkezet bevételszerzés céljából folytathat üzletszerűen végzett hagyományos vállalkozási tevékenységet, kizárólag a nem vállalkozási jellegű tevékenységek – például társasházkezelői, illetve ingatlankezelői tevékenység – elvégzésére. A nem tag tulajdonosok számára azonban az Lsztv. nem engedélyezi a vállalkozási típusú tevékenységet az építés és fenntartás körében. Egyebekben a Társasházi tv. szabályait rendeli alkalmazni a törvény.¹²⁷

¹²² KISS: *i.m.* 190 – 194.

¹²³ 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 68/D. §

¹²⁴ BH 2023.11.283:

¹²⁵ Lsztv. 46. §

¹²⁶ Lsztv. 56.§ (1) bekezdés 5. pont

¹²⁷ Lsztv. 2. § (6) bekezdés

A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásokért. Amennyiben a vagyona nem elegendő a tartozások fedezésére, abban az esetben pótbefizetés rendelhető el. Ezt a közgyűlés írhatja elő a tagok (lakók) és a nem tag tulajdonosok részére. Menteshetnek a tagok, ha a lakásszövetkezet vállalkozásából eredő kötelezettségek fedezésére az alapszabályban elkülönítenek egy, a vállalkozással arányban álló vagyonrészt, ezután ebből a vagyonrészből kell fedezni a vállalkozásból eredő kötelezettségeket. Azonban a nem tag tulajdonosok nem kötelezhetőek a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásainak fedezése érdekében pótbefizetésre.¹²⁸

A következőkben egy precedensképes ügyet ismertetnék, amely a *pótbefizetés elrendelésének feltételeit vizsgálja a kisebbség méltányos érdekének sérelme* mellett. Az eset kapcsán megérthető a pótbefizetés intézményének szükségessége. Alperes lakásszövetkezet 2013. év májusában és augusztusában küldöttgyűlést tartott (hasonló jogintézmény, mint a társasházi közgyűlés), amelyen küldöttgyűlési határozatokat fogadtak el. A határozatok tartalma szerint a lakásszövetkezet pénzügyi egyensúlyának, illetve folyamatos-fenntartható fizetőképességének fenntartása érdekében minden lakástulajdonnal rendelkező tag és nem tag tulajdonos köteles tízezer forint pótbefizetést megfizetni azon év november hónapjáig. A lakásszövetkezet azt ígérte, hogy aki azon év augusztus végéig a tízezer forintos összeget megfizeti, annak a lakásszövetkezet likviditási problémájának helyreállítását követően az összeg jóváírásra kerül, ezáltal csökkentve az alapból is fizetendő havi hozzájárulás összegét.¹²⁹

A pénzügyi stabilitás helyreállítása érdekében befagyasztásra kerültek a lakóépületek felújítási munkálatai egyaránt, néhány kivétellel, például az állagmegőrzés esetei, az élet, illetve a vagyonbiztonságot közvetlenül és súlyosan veszélyeztető problémák elhárítása, valamint a jogszabályban vagy hatóság által előírt munkák. Az érintett tagok (lakók) közel 2/3-a teljesítette a pótbefizetést, míg néhányan megtagadták a fizetést. A küldöttgyűlési határozatokat a lakásszövetkezeti tagok megtámadták a bíróságon, ugyanis szerintük a pótbefizetést elrendelő határozat alapszabályba, valamint jogszabályba ütközik, továbbá a határozat meghozatala sérti az egyenlő elbánás elvét. Az alperes lakásszövetkezet az ellenkérelem szerint gazdasági és pénzügyi okból is felelősségteljesen határozott, megmentve ezzel a lakásszövetkezet fizetőképességét. A pótbefizetéseknek köszönhetően a lakásszövetkezet likviditási problémái átmenetileg megszűntek. Az ügyben igazságügyi könyvszakértőt rendeltek ki, aki szakvéleményében megállapította, hogy ténylegesen indokolt volt a pótbefizetés elrendelése, azonban a határozat indokolása nem tükrözi teljes egészében a valóságot. Az érintett

¹²⁸ Lsztv. 46. §

¹²⁹ 2.G.15-13-040132/56.

lakásszövetkezet 2005 és 2012 között több mint 1.3 milliárd forint hitelt vett fel felújítási munkálatok elvégzésére. A lakásszövetkezet ebből a pénzből felújított 81 lakóépületet. A hitelfelvételt az érintett épületek lakói megszavazták és a közös költségen felül havi 8-10 ezer forintos lakástakarékpénztári befizetést is vállaltak. A világgazdasági válság közeledtével a lakók az esedékes közös költséget sem tudták befizetni, a korábban említett extra befizetések teljesítésére esélyük sem volt. A lakásszövetkezet ideiglenesen átvállalta a nem fizető lakók részét, azonban 2013-ban már a lakásszövetkezet sem tudta fedezni a befizetendő összegeket, ezért vált indokolttá a pótbefizetéseket elrendelni. Veszélybe került 5 200 szövetkezeti lakás kezelése, ezzel együtt az üzemeltetése, fenntartása és karbantartása.¹³⁰

Elsőfokon a Nyíregyházi Törvényszék hozott ítéletet, amelyben a felperesek keresetét elutasította. A bíróság nem találta alaposnak a felperesek azon állítását, hogy az alperes lakásszövetkezet küldöttei nem kérték ki előzetesen a lakók véleményét, ezáltal nélkülük meghozva a kérdéses határozatokat. Az alperes tájékoztatta a lakókat a gazdasági helyzetről, ezzel kapcsolatban több ülést is tartott. A felperesek ráadásul szándékosan félrevezették a lakástulajdonosokat, ezzel megpróbálva a pótbefizetések teljesítését megakadályozni. Az alperes rámutatott arra, hogy a határozatok azért sem sértik az egyenlő bánásmód követelményét, mert a pótbefizetés nem a tagok és nem tag tulajdonosok tartozásának kiegyenlítésére fordítódik, hanem a lakásszövetkezet átmeneti likviditási problémáinak a megoldását célozza. A részleges teljesítés nagyban javította a lakásszövetkezet likviditási problémáit. A bíróság szerint akkor sérülne az egyenlő bánásmód követelménye, ha a – felperesi javaslat szerint – a lakástulajdonosoknak külön-külön eltérő mértékű pótbefizetés került volna megállapításra.¹³¹

A felperes fellebbezett az ítélet ellen, az ügy a Debreceni Ítéltáblán folytatódott. Az Ítéltábla a fellebbezést részben megalapozottnak találta és az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. Hatályon kívül helyezte a pótbefizetéssel kapcsolatos döntéseket, a többi kérdésben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást kellő mélységben feltárta, azonban részben téves jogi következtetéseket vont le a rendelkezésre álló bizonyítékokból. Az Lsztv. alapján kizárólag két okból lehet pótbefizetést előírni, a másodfokú bíróság szerint a lakásszövetkezet akkor járt volna el jogszerűen, ha a lakásszövetkezet által készített beszámoló, valamint közbenső mérleg elfogadásra került volna. A bíróság úgy találta, hogy a határozat azért nem lehet jogszerű, mert hiányzik a korábbi döntés megalapozottságát alátámasztó mérleg. Az Lsztv. 46. § (1) bekezdése

¹³⁰ 2.G.15-13-040132/56.

¹³¹ 2.G.15-13-040132/56.

szerint akkor lehetséges pótbefizetési kötelezettséget előírni, ha a lakásszövetkezet vagyona nem elegendő a tartozás kiegyenlítésére. A korábban említett igazságügyi könyvszakértő szerint a lakásszövetkezet pénzügyi stabilitása fennáll, azonban a növekvő kintlévőségek, visszafizetendő hitelek és befizetendő kamatok évről-évre nehezebb helyzetbe fogják hozni a lakásszövetkezet gazdasági helyzetét. A szakértő úgy nyilatkozott, hogy a „*pótbefizetés elrendelésének időpontjában a lakásszövetkezet vagyona elegendő volt az esetleges tartozások fedezésére...*”, ezáltal az elsőfokú bíróság tévesen értékelte a döntés meghozatalakor a véleményt. A másodfokú bíróság úgy találta, hogy az egyenlő bánásmód elvébe ütköznek a pótbefizetés alóli mentesüléssel kapcsolatos határozatok. Ezek indokolatlanul kedvezőbb helyzetbe hozzák azokat a hiteltartozással rendelkező tagokat azokkal szemben, akiknek kevesebb a tartozásuk, mint 10 ezer forint vagy az épület felújításával járó, rájuk eső önrészt már kifizették. A másodfokú bíróság a felperesek állításainak adott helyt, hiába értékelte „*racionalis döntésnek*” a pótbefizetés elrendelését.¹³²

Az ügy a Kúrián folytatódott, a Tanács egyetértett a lakásszövetkezet azon érvelésével, hogy kimutatott, tényleges és rövid időn bekövetkező likvid vagyon hiánya is megalapozhatja a pótbefizetés elrendelését. A Kúria úgy ítélte meg, hogy az Ítélőtábla tévedett a küldöttgyűlési határozat Lsztv. 46. § bekezdésébe ütközésének megállapításával. A Tanács megítélése alapján az lakók fizetőkészségének ösztönzése csakis olyan eszköz igénybevételével történhet, amely egyenlő és mulasztás esetén azonos terhet ró a lakókra. A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében fenntartotta.¹³³

Az esetből megismerhetővé vált a pótbefizetés intézményének időszakonkénti szükségessége. Az ügy rámutatott, hogy a tulajdonosközösségekben néhány lakó milyen mértékben képes veszélyeztetni a közösség pénzügyi stabilitását, jelen esetben felperesek ráadásul szándékosan félrevezették a lakókat, ezáltal megpróbálva ellehetetleníteni a helyzet megoldását. Egy társasház működését jelentősen korlátozhatja, ha bármelyik tulajdonostárs a jogszabályokba, társasházi szabályzatokba ütközés vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelme esetén megtámadja a közgyűlési határozatot. Erre a határozat meghozatalától számított 60 napja van. A kereset ugyan a végrehajtást nem gátolja, azonban indokolt esetben felfüggesztheti.¹³⁴ Joghatását tekintve ez a közgyűlési határozat megsemmisítését jelenti. A Kúria egy korábbi esetben kimondta, hogy már egyetlen jogsértő rendelkezés is a teljes SzMSz érvénytelenségét eredményezi. Ez a döntés azért vitatható, mert a társasház SzMSz-e több kérdést rendezhet,

¹³² Gf.III.30.186/2015/7.

¹³³ Gfv.VII.30.307/2015/5.

¹³⁴ Thtv. 42. §

amelyek között sok esetben nincs összefüggés. Azonban, ha egy olyan rendelkezés került jogsértő módon meghozatalra, amely kihat az SzMSz jelentős részére, akkor nem kizárt, hogy az azt elfogadó közgyűlési határozat érvénytelenné válik. Abban az esetben, ha sem jogszabályba, sem más társasházi határozatba nem ütközik a határozat, akkor a lakóknak még mindig van egy lehetőségük bíróság előtt megtámadni azt. A kisebbség jogos lényeges érdekeit sértő tartalmi okokra hivatkozhatnak. Általában ezek olyan közgyűlési döntések, amelyek egyes tulajdonostársakra indokolatlan kötelezettségeket rónak vagy meghatározott használati jogukban korlátozzák őket. A gyakorlatban ez azért jelent problémát, mert néhány vérszemet kapott lakó visszaél ezzel a jogával és minden határozatot megtámad a bíróság előtt.¹³⁵

¹³⁵ KISS: *i.m.* 216-224.

5. Az átlátható működés biztosítékai

5.1. A jegyző, mint törvényességi felügyelet

A *társasházak* törvényességi felügyeletét – ide sorolva a társasház működését, a társasházi szervek működését – a jegyző látja el. Ugyanakkor olyan ügy esetén, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye, a törvényességi felügyelet nem terjed ki. A *lakásszövetkezetek* törvényességi felügyeletét a hatályos jogszabályok szerint a lakásszövetkezet székhelye szerint illetékes cégbíróság látja el a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény rendelkezései alapján.¹³⁶

A társasházak esetén a jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy megfelel-e a társasház alapító okirata, SzMSz-e, illetve ezek módosítása a jogszabályoknak. A jegyző azt is hivatott ellenőrizni, hogy a társasház működése, közgyűlési határozatai megfelelnek-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és az SzMSz-nek egyaránt. A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke köteles együttműködni a jegyzővel, számára minden szükséges dokumentumot a rendelkezésére bocsátani, illetve helyszíni ellenőrzés során segíteni. Amennyiben a jegyző hiányosságot vagy jogszabályba ütközést állapít meg, 60 napos határidővel felhívja a társasházat a működés törvényességének a helyreállítására. Ha ez a helyreállítás 60 napon belül nem történik meg, a jegyző 30 napon belül bírósághoz fordulhat a működés törvényességének orvoslása érdekében. A bíróság eljárását a társasház ellen indítják, azt a Pp. általános szabályai szerint folytatják le. A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik. Ebben az esetben a bíróság megsemmisítheti a jogszabályba, alapító okiratba vagy SzMSz-be ütköző közgyűlési határozatot és új határozat meghozatalát rendelheti el vagy közgyűlést hívhat össze a törvényes működés helyreállítás érdekében, melynek összehívására a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosítja fel. Van még egy eset, amelyben a bíróság döntést hozhat: ha közös képviselő vagy az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt a törvényes működés a fentebb említett módokon nem biztosítható, a bíróság pénzbírságot szabhat ki. A bírság mértéke százezertől ötmillió forint között mozoghat, azt a közös képviselő vagy az intézőbizottság tagjai egyetemlegesen kötelesek megfizetni, a társasházat helytállási kötelezettség nem terheli. A pert a jegyző indítja, azonban ha a társasház és a közös képviselő között érdekellentét áll fenn, a bíróság ügygondnokot rendelhet ki a társasház képviselőjére.¹³⁷ A jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási

¹³⁶ Lsztv. 8. §

¹³⁷ Thtv. 27/A. §

szabályairól szóló 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet tartalmazza a törvényességi felügyeletre vonatkozó további részletszabályokat.

A lakóknál gyakran felmerülő kérdés, hogy a jegyzőnek van-e lehetősége a közös költség összege, célszerű felhasználása miatt vizsgálatot indítani. Azonban a Társasházi tv. világosan kimondja, hogy a jegyző kizárólag azt a szempontot vizsgálhatja, hogy a közös költség összegét a társasház SzMSz-ében foglaltaknak megfelelően szabják-e ki.¹³⁸ A jegyzőnek nincs ellenőrzési joga olyan ügyekben, amelyekben bírósági eljárásnak van helye. Nem folytathat ellenőrzést a közös képviselő büntetőjogi felelősségével kapcsolatban vagy tulajdoni perekben. Ugyanakkor fordulhatunk birtokvédelemért az önkormányzat jegyzőjéhez a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet értelmében. A jegyző nem rendelkezik ellenőrzési joggal a közigazgatási hatósági eljárások során sem. A társasházi ügyekben az illetékes hatóságok az adott ügýtípusra vonatkozó speciális szabályok szerint járnak el. Például, ha a társasház kamerarendszerének működtetésével kapcsolatban merül fel jogi probléma, a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság az illetékes. Hasonlóképpen, ha a rezsicsökkentéssel kapcsolatos mulasztások történnek, a fogyasztóvédelmi hatóság jár el.¹³⁹ A jegyző nem vizsgálhatja, hogy a társasház milyen okból és milyen áron szerződött egy adott munka elvégzésére egy vállalkozóval, valamint azt sem vizsgálhatja, hogy alkalmas-e a közgyűlés által megválasztott személy közös képviselőként. A jegyző kizárólag a jogszabályoknak való megfelelést vizsgálhatja.¹⁴⁰

5.2. A lakásszövetkezeti felügyelőbizottság és számvizsgáló bizottság

A lakásszövetkezetek és a társasházak között ellenőrzés terén van egy nagy különbség: a lakásszövetkezetek mindegyikénél kötelező a *felügyelőbizottság*, azonban a társasházak esetében csak a huszonöt lakásnál több lakással rendelkező társasházban kötelező a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére *számvizsgáló bizottságot* létrehozni. A lakásszövetkezeti felügyelőbizottság három főből áll, legfeljebb öt éves időtartamra szól a megbízatásuk. A döntések szótöbbséggel születnek, szavazategyenlőség esetén pedig a felügyelőbizottság elnökének szavazata a mérvadó. A lakásszövetkezet nem létesíthet munkaviszonyt a felügyelőbizottság tagjaival. Legfőbb feladata a lakásszövetkezeti tagok érdekében az egész

¹³⁸ Thtv. 27/A. §

¹³⁹ <https://budafokteteny.hu/hir/kerdesek-es-valaszok-fokuszban-a-tarsashazak> (letöltve: 2024. 10. 20.)

¹⁴⁰ KASZA Mónika: Társasházak törvényességi felügyelete a gyakorlatban. Jegyző, 2015/1., 15-22.

szövetkezet tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzés. Ennek érdekében a felügyelőbizottság a lakásszövetkezet szerveinek gazdálkodásával és működésével kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, annak irataiba betekinthet. Felvilágosítást kérhet a tisztségviselőktől, alkalmazottaktól, tagoktól. A tisztségviselők, illetve az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg. Felhívhatja, hogy az igazgatóság az alapszabálynak, a jogszabályoknak vagy a közgyűlés határozatainak megfelelően járjon el. Indítványozási jogkörrel is rendelkezik, az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, illetve közgyűlést összehívását kezdeményezheti. Véleményt nyilváníthat az lakásszövetkezet gazdálkodásáról a közgyűlés részére. A vélemény nélkül az éves beszámoló érvénytelen. A felügyelőbizottság tevékenységéről évente egyszer a közgyűlésnek beszámol. Az igazgatóságnak és a közgyűlésnek kötelessége a felügyelőbizottság javaslatai, indítványai tárgyában határozatot hozni, illetve állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke – vagy megbízott tagja – a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.¹⁴¹

A társasházi *számvizsgáló bizottság* legalább egy elnökből és két tagból áll, a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk.¹⁴² Hasonlóan a felügyelőbizottsághoz, a számvizsgáló bizottság a döntéseit szótöbbséggel hozza. Tevékenysége is megegyezik a korábban említett felügyelőbizottságéval. A számvizsgáló bizottság ellenőrizheti a közös képviselő vagy az intézőbizottság tevékenységét és havonta áttekintheti a társasház pénzforgalmát. Véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett javaslatokról, különösen az éves elszámolásról, valamint a következő évi költségvetésről, amelyeknek a számviteli szabályok szerint kell készülniük, illetve – az SzMSz által meghatározott értékhatár felett – a bemutatott számlákról. Javaslattal tehet a közös képviselő díjazására, illetve összehívhatja a közgyűlést – a felügyelőbizottsággal megegyezően – ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget. Amennyiben valamilyen okból nem lenne biztosítható a számvizsgáló bizottság létrejötte, működése a feladatok ellátására olyan szolgáltató bízható meg, aki jogosult a Számviteli tv. szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére vagy olyan okleveles könyvvizsgáló, aki szerepel a Számviteli tv. nyilvántartásában. Szintén megfelelő egy olyan gazdálkodó szervezet, amelynek tagjai vagy alkalmazottai rendelkeznek ezekkel a képesítésekkel.¹⁴³

¹⁴¹ Lsztv. 25. § – 28. §

¹⁴² Thtv. 27. § (2) – (3) bekezdés

¹⁴³ Thtv. 51. §

5.3. Társasház gazdasági ellenőrzést elősegítő személye

A Társasházi tv. előírja gazdasági ellenőrzést segítő szakember igénybevételét, ha a tulajdonközösség éves pénzforgalma meghaladja a húszmillió forintot vagy ha az alapító okirat szerint a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma meghaladja az ötvenet. Az ilyen személy feladata a számvizsgáló bizottság támogatása, köteles olyan szolgáltatót vagy regisztrált személyt alkalmazni, aki a Számviteli tv. alapján könyvviteli szolgáltatásra jogosult vagy aki okleveles könyvvizsgáló képesítéssel rendelkezik. Nem kötelező gazdasági ellenőrzést segítő személyt alkalmazni, ha a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke, a számvizsgáló bizottság elnöke vagy annak tagjai közül valamelyik személy mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkezik és regisztrált személy.¹⁴⁴

5.4. A Társasházi Tisztségviselők Nyilvántartása

A jogalkotó rendezni kívánta a társasházi képviseletet ellátó személyek eddigi kaotikus helyzetét. A közigazgatási bürokráciacsökkentéssel és az egyes hatósági eljárások egyszerűsítésével összefüggő törvények módosításáról szóló 2017. évi CLXXXVI. törvény (továbbiakban: Büromódtv.) közlönyállapot szerinti 23. pontjában határozott a Társasházi tv. módosításáról. Ez alapján létrejön a Társasházi Tisztviselők Nyilvántartása, amely mindenki által szabadon hozzáférhető. A jogalkotó a nyilvántartás szükségességét úgy indokolja, hogy a közösség ügyeit intéző tisztségviselők – gondolva itt a közös képviselőkre vagy az intézőbizottsági elnökökre – adatai egy országos, nyilvános és elektronikus nyilvántartásban kerüljenek rögzítésre. Ezzel kívánja biztosítani a társasházak működésének átláthatóságát, valamint javítani a jegyző törvényességi felügyeletének hatékonyságát a társasházak felett. Emellett célja megkönnyíteni a társasházak, illetve a közösség jogait és kötelezettségeit érintő egyes hatósági eljárások során a megfelelő kapcsolattartást. A jövőben a társasházak ügyeit intéző tisztségviselők csak akkor végezhetik feladataikat, ha a tisztségüket és adataikat az ingatlanügyi hatóság bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, az erre vonatkozó kérelem alapján.¹⁴⁵ Megjegyzendő, hogy már korábban is rendelkezésre állt egy ingyenesen, bárki

¹⁴⁴ Thvt. 51/A. §

¹⁴⁵ BERGENDI RÁCZ Diána: Új korszak a társasházak életében: a társasházi tisztségviselők nyilvántartása. Jegyző, 2020/1., 6-9.

számára elérhető nyilvántartás. Ez a nyilvántartás az üzletszerűen társasházi tevékenységet végzőket listázta Országos Kereskedelmi Nyilvántartási Rendszer néven.¹⁴⁶

A nyilvántartásba vételhez természetes személy esetén szükséges a név és a lakcím megadása, míg jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén a név, székhely, cégjegyzékszám vagy nyilvántartási szám, valamint a tisztség és annak kezdő és záró időpontja kerül rögzítésre. Amennyiben a tisztségviselő ügyvivőként látja el az ügyintézés, úgy ennek a tényét és határidejét is szükséges bejelenteni. Továbbá, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén – ha a természetes személy tisztségviselő bejelenti – feltüntethetők az e-mail címek és telefonszámok is a társasházközösség neve mellett. A módosítás után szükséges a közgyűlés által elfogadott számviteli szabályok szerinti beszámoló megküldése az ingatlanügyi hatósághoz. A fentebb említett adatokat, illetve beszámolókat bárki megismerheti a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv, az általa üzemeltetett honlapon (azaz a TAKARNET honlapon). A közös képviselő kötelessége az adatváltozással, valamint a nyilvántartásba vétellel kapcsolatos jogszabályban foglalt feladatok ellátása is.¹⁴⁷

A szabályozás először 2019. január 1-jén lépett volna hatályba, ezt halasztották el 2021-re, majd végül 2024. október 1-től lépett hatályba, 2025. május 31-ig türelmi időt biztosítva a tisztségviselők számára. Ez a türelmi idő azt jelenti, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közösség ügyintézését nyilvántartásba vétel nélkül is elláthatja ebben az időszakban, ha hitelt érdemlően igazolja a tevékenység végzésére való jogosultságát.¹⁴⁸ A bejegyzési eljárások könnyebbége érdekében a jogalkotó módosította az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényt, ezzel tárgyi illetékmentessé téve a fentebb említett adatközlést és beszámolók közzétételét. A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnökének adatainak bejegyzése, törlése vagy módosítása is tárgyi díjmentes, ennek érdekében változtatták még a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvényt.¹⁴⁹

Érdekesség, hogy a jogalkotó ismét használja a társasházi tisztségviselő kifejezést, azonban pontosan nem definiálja, hogy kik is tartoznak ezen megnevezés alá. A Társasházi tv. magyarázata szerint tisztségviselő a társasházban a közös képviselő, intézőbizottság tagjai,

¹⁴⁶ <https://oknyir.kh.gov.hu/Kereses/TarsashazKezelo> (letöltve: 2024. 10. 20.)

¹⁴⁷ Thtv. V/A. Fejezet

¹⁴⁸ <https://www.tht.hu/hirek/hivatalos-2024-oktober-1-jere-tolta-a-kormanyzat-a-tarsashazi-tisztsegviselok-nyilvantartasanak-kotelezettseget-2025-majusi-1-jei-turelmi-hataridovel/1915> (letöltve: 2024. 10. 20.)

¹⁴⁹ BERGENDI RÁCZ: *i.m.* 6-9.

számvizsgáló bizottság tagjai.¹⁵⁰ Ezen értelmezés szerint – a társasházi számvizsgáló bizottság tagjai, valamint az intézőbizottság elnökén kívül – a bizottsági tagok adatait is be kellene jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak és nyilvánosságra hozni. Azonban a jogalkotó egy szűkítést alkalmaz, a Társasházi tv. 55/A. § (2) bekezdése szerint kizárólag a közös képviselőre vagy az intézőbizottság elnökére vonatkozik. Ezzel is megszabadítva az előző személyeket egy adminisztratív többlettehertől, valamint az esetleges átláthatatlanságtól, amit minden tisztségviselő nyilvántartása okozna. Vélhetően azért sem kötelező az intézőbizottsági tagok adatainak feltüntetése, mert az ő nevükben is az intézőbizottság elnöke jár el, a Társasházi tv. 27.§ (3) bekezdése alapján az ő jogállása és felelőssége megegyezik a közös képviselőével.¹⁵¹

¹⁵⁰ KISS: *i.m.* 82.

¹⁵¹ BERGENDI RÁCZ: *i.m.* 6-9.

6. Rövid külföldi kitekintés

Ebben a fejezetben egy rövid kitekintés útján szeretnék – a teljesség igénye nélkül – rálátást biztosítani a svéd és az osztrák társasházi gazdasági szabályozásba. Előljáróban elmondható, hogy mind a két külföldi ország szabályozása javarészt hasonlít a magyarhoz, azonban vannak előremutató különbségek is.

6.1. Svédország

Hazánkkal ellentétben Svédországban nem önálló törvény, hanem az Ingatlantulajdon alakításáról, valamint a Földtörvényről szóló törvény rendelkezik a társasházakról. A lakástulajdon ún. 3D ingatlantulajdon (3D-fastigheter) egyik formáját képviseli, amelynek háromdimenziós kiterjedése van, ezáltal rendelkezik jogilag vertikális, valamint horizontális határokkal. A jogszabályok megkülönböztetnek közvetlen és közvetett tulajdonjogot. *Közvetlen tulajdonjog* esetén minden lakó a duális társasháztulajdonnak köszönhetően tulajdonjoggal rendelkezik a lakását körülvevő fizikailag is körülhatárolható épületrészen, valamint – hasonlóan a magyar szabályozáshoz – a telek meghatározott tulajdoni hányadával egyaránt.¹⁵² A *közvetett tulajdonjognál* azonos helyzet áll elő, mint a magyar lakásszövetkezetek esetén, a lakóingatlanok többsége ún. lakhatásijog-tulajdonosi társaságok (bostadsrätts-förening) tulajdonában van, a tagok pedig meghatározott összegért cserébe kaphatják meg a lakások használati jogát határozatlan időre. Ebben az esetben a gazdasági társaság fenntartja, illetve karbantartja a közös helyiségeket, az épületet, a tagok (lakók) kizárólag a lakások belteréért felelősek. Közgyűlésen döntenek a lakók a fontosabb kérdésekről, intézőbizottság viszi az ügyeket, valamint – eltérően a magyartól – számvizsgáló bizottságot is fel kell állítaniuk a gazdasági ellenőrzés érdekében. Az átláthatóság okán az intézőbizottságnak gazdasági tervet kell összeállítania, melynek tartalmát a jogszabályok szabályozzák, valamint be kell nyújtani a Svéd Cégnyilvántartó Hivatalhoz. A gazdasági tervet igazolni szükséges két személy által, fenntarthatósági okból. Ebben főként az adott lakhatásijog-tulajdonosi társaság működésére vonatkozó gazdasági, gazdálkodási adatokat találjuk kiegészítve fenntartási-felújítási-működési költségek részletezésével, bevételekkel-kiadásokkal. Pontosan lebontva található meg benne a lakók befizetései és az esetleges pótbefizetései is a gazdasági előrejelzés mellett.

¹⁵² PAULSSON, Jenny PhD – MITTÁK Tünde PhD: Összehasonlító jog I. A társasházakra vonatkozó jogi szabályozás – a magyar és svéd joggyakorlat. Jegyző, XVII. évfolyam, 2015/6., 34-41.

Főszabályként Svédországban egyaránt havonta fizetik a közös hozzájárulást a lakók, továbbá szükséges egy a magyarhoz hasonló felújítási alapot képezniük. Hasonlónak vélem az előbb említett gazdasági tervet mind felépítését, mind a tartalmát tekintve a közös képviselők által Magyarországon elkészítendő éves költségvetéshez, illetve beszámolóhoz. Két nagy különbséget fedeztem fel ezzel kapcsolatban: a gazdasági tervet hazánkban jelenleg nem szükséges megküldeni egy állami szervnek, valamint nem tartalmazza ilyen részletességgel az adatokat egy átlagos hazai beszámoló.¹⁵³

Összességében a svéd lakhatási társaságokat a hazai lakásszövetkezetekhez tudnám hasonlítani néhány különbséggel. Példának okáért Svédországban a lakhatási jogot nem jegyzik be, a magyar törvények viszont előírják az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést. Megegyezik a közgyűlés, az intézőbizottság hatásköre egyaránt. Viszont úgy gondolom, hogy a svéd lakók hatékonyabban tudnak fellépni a károkozó intézőbizottsággal szemben, közvetlenül keresetet tudnak indítani, ha az intézőbizottság a kötelezettségei teljesítése során szándékosan vagy gondatlanul okoz kárt. Magyarországon a közös képviselők felelőssége nem ennyire szabályozott, a jegyző ellenőrzési köre sem a leghatékonyabb, ahogyan ezt korábban is kifejtettem.¹⁵⁴

6.2. Ausztria

Ausztriában egy évvel fiatalabb társasházi törvényt alkalmaznak szövetségi szinten, amely Wohnungseigentumsgesetz (WEG) névre hallgat. A 2002. július hónapban hatályba lépett jogszabály nagyban hasonlít a mi Társasházi törvényünkre. Megtalálhatóak benne rendelkezések a társasház alapítására, hasznos alapterület számítására, speciális tulajdonosi arányokra, használatára, karbantartására.¹⁵⁵ Hasonlóan, mint nálunk ügyintézőt (Verwalters) választ a tulajdonosok közössége a közös ügyek vitelére. Míg a svéd és a magyar jogszabály évi egy közgyűlés összehívását rendeli, az osztrák kétévenkénti közgyűlés összehívását írja elő.¹⁵⁶ Az osztrák törvény is ismeri a kisebbségvédelem esetköreit a társasházak esetében, amelynek köszönhetően egy lakó kérheti a többi lakástulajdonossal szemben a bíróság igazságszolgáltatását. A felújítási alapot egyaránt megtaláljuk mind a két ország esetében. A

¹⁵³ PAULSSON, Jenny PhD – MITTÁK Tünde PhD: Összehasonlító jog II. A társasház kezelésre és gazdálkodásra vonatkozó jogi szabályozás – a magyar és svéd joggyakorlat. Jegyző, XVIII. évfolyam, 2016/3., 15-24.

¹⁵⁴ PAULSSON, Jenny PhD – MITTÁK Tünde PhD: Összehasonlító jog II. A társasház kezelésre és gazdálkodásra vonatkozó jogi szabályozás – a magyar és svéd joggyakorlat. Jegyző, XVIII. évfolyam, 2016/3., 15-24.

¹⁵⁵ <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> (letöltve: 2024. 10. 25.)

¹⁵⁶ Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 19. § - 21. §

WEG 31. § alapján a tulajdonostársaknak kötelességük megfelelő tartalékot képezniük a jövőbeli kiadások fedezésére. Figyelembe kell venniük az árfolyamváltozásokat és az inflációt különösen az épületek energetikai korszerűsítése esetén. Ez a tartalék havonta kizárólag kivételes esetben lehet kevesebb az összes társasházi ingatlan hasznosítható területének 0,90 euróval megszorozott összegénél. A WEG szigorú szabályokat fogalmaz meg az átláthatóság terén. A tartalékot kizárólag a kiadások fedezésére lehet fordítani, azt vagy a közösség saját számláján vagy termékenyen kell befektetni, minden tulajdonos számára jól látható módon. A jogalkotó beépített egy „*inflációkövető*” garanciát a tartalékhoz. 2024-től a korábban említett 0,90 eurós összeget minden második évben csökkentik vagy növelik olyan mértékben, amennyire a 2020. évi fogyasztói árindex indexértékének június havi változását a Szövetségi Statisztikai Hivatal bejelentette. Ez az új összeg a tárgyév január 1-jétől érvényes, az összeget az Osztrák Kereskedelmi Kamarának legkésőbb az előző év novemberének végéig közzé kell tennie az Ingatlan- és Vagyongkezelők Szövetsége honlapján.¹⁵⁷ Főszabályként a tulajdonostársakat terhelik az ingatlannal kapcsolatos kiadások a résztulajdoni hányaduk arányában. A törvény – hasonlóan, mint a miénk – eltérést enged a tulajdoni hányad arányú fizetési kötelezettségtől. Ilyen az egyedi mérőeszközökkel történő fogyasztási részesedés megállapítása vagy a használókra osztható a kommunális létesítmények energiaköltségének megfizetése. A törvény rögzíti, hogy minden hónap 5. napjáig esedékes az ingatlanköltségekre megkövetelt összeg megfizetése. Ha egy tulajdonosközösség az értékesítését adókötelesként végzi, akkor minden tulajdonos köteles megfizetni a használatától függő forgalmi adót.¹⁵⁸ A WEG lehetőséget biztosít a közösségből kizárásra. Kizárható az a személy a közösségből, aki a fennálló kötelezettségeinek nem tesz eleget. Ilyen például, ha nem teljesíti az őt megillető fizetési kötelezettséget az elsőfokú ítélet meghozataláig.¹⁵⁹ A magyar szabályokhoz hasonlóan hozzáférhetnek a tulajdonosok a bizonylatokhoz, számlákhoz egyaránt. Amennyiben eltérően nem rendelkezik a közösség, egy számlázási időszak az adott naptári év. Ezen időszak végét követő hat hónapon belül az ügyintézőnek kötelessége a határozatok megküldését a lakóknak a határozatok meghozatalára, illetve közlésére vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően. Az ügyintéző súlyos, 6000 euróig terjedő bírsággal súlyható, ha a közösség pénzügyeit nem jogszerűen kezeli, a számlákat nem megfelelően iktatja be vagy nem ad betekintési-hozzáférési

¹⁵⁷ WEG 30-31. §

¹⁵⁸ WEG 32. §

¹⁵⁹ WEG 36. § (1) – (2) bekezdés

lehetőséget a lakóknak. A bíróság ezt a bírságot ismételten is kiszabhatja, ha az ügyintéző nem teljesíti a törvényi kötelességét.¹⁶⁰

Az osztrák jogalkotó felismerte, hogy az utóbbi időben megnőtt az emberek energiatudatossága, ezért 2024. szeptember 1. napjától módosította a WEG-et. Ezzel a módosítással engedélyezi az ún. Erkélyes Erőművek (Balkonkraftwerke) használatát úgy, hogy az energiatermelés különböző eszközökkel kizárólag az adott társasházi ingatlanra szolgálhat.¹⁶¹

Végeredményében az osztrák és a magyar szabályozás között is számos hasonlóság fedezhető fel, azonban erősebb garanciális elemek védik a lakókat nyugati szomszédunknál. A 6000 euróig terjedő bírság, a minden hónap 5. napjáig történő fizetési kötelezettség, az inflációkövető felújítási alap olyan elemek, amelyek hozzájárulnak egy közösség átlátható és hatékony működéséhez. Pozitívként értékelhető, hogy az osztrák jogalkotó beépíti a 2002-ben hatályba lépett törvénybe a 2024-es kihívásokra adott válaszokat, ezáltal biztosítva jobb körülményeket a társasházban lakók számára.

¹⁶⁰ WEG 34. §

¹⁶¹ <https://rdb.manz.at/nachschlagen/Kommentare/MANZWohnrechtPrader> (letöltve: 2024. 10. 26.)

Összegzés

Összeségében elmondható, hogy a társasházak gazdasági szabályozása nagyon szerteágazó. A dolgozatomban ezt a sokszínű világot ismertettem, annak nehézségivel együtt. A legfontosabb jogi és gyakorlati kihívásokat tekintettem át, amelyek a társasházak pénz- és vagyongazdálkodását érintik. A kutatásom elején feltett hipotézisek vizsgálata alapján az alábbi következtetésekre jutottam.

A dolgozat elején felvetett alapvető probléma – a jelenleg hatályos Társasházi törvény elavult – az írás során igazolást nyert. Az elemzések, valamint a példák alapján egyértelművé vált, hogy a törvény számos ponton nem felel meg a mai követelményeknek, illetve az idejétmúlt szabályozás akadályozza a társasházak hatékony működését és fenntartását.

Elsőként kiemelhető, hogy az energia- és ingatlanpiac, valamint a gazdasági környezet változásai hatással vannak a társasházak jövőbeli működésére. Egy új társasházi törvénynek többek között választ kell adnia a felújítás problémájának kérdéseire, akár hasonlóan, mint az osztrák inflációkövető vagy az Erkélyes Erőművekre vonatkozó rendelkezések. Idővel a régebbi panel épületek fenntartása gazdaságilag nem lesz tartható, az energetikai korszerűsítésük elengedhetetlen. Az alkalmanként megjelenő támogatási programok és az alacsony kamatozású hitelek elősegíthetik ezek megvalósítását, azonban sok társasház számára az önrész előteremtése nehézséget okoz. Az államnak, valamint az önkormányzatoknak nagyobb szerepet kell vállalnia a lakóközösségek támogatásában, hozzásegíteni őket korszerűsítési-energiahatékonysági projektek megvalósításához. A kisebb pályázatok – kertépítés, esővíz tároló – vagy a nagyobb, komplex felújítási támogatások hasznosak lehetnek minden lakó számára, csökkentve ezzel a rezsiköltségeket, illetve növelve a lakások értékét. A lakók környezettudatos nevelése egyaránt fontos a szelektív hulladékgyűjtő rendszerek bevezetésével.

Van példa ugyanakkor, hogy támogatás hiányában a tulajdonostársak veszik kezükbe a sorsukat. Egy Nyíregyházán 1977-ben épült panelház közössége megelégedte a kedvezőtlen körülményeket és a közös képviselőt hitelfelvétellel bízta meg. A több hónapig tartó folyamat során a ház lakói jelentős önrészt fizettek meg, hogy megfelelő összegű hitelt kapjanak, amelyből az épület külső szigetelését, festését, valamint a közös beltérek korszerűsítését is elvégezték.

Másodsorban rögzíthető, hogy az épületek megújításához és fenntartásához elengedhetetlen a közösségek által használt források átláthatósága, illetve nyomon követése. Hiába kell a közös képviselőknek évente költségvetést, beszámolókat készíteniük, hiába van

számvizsgáló bizottság, még így is előfordulhatnak visszaélések, gazdaságilag nem fenntartható költségvetések. Ezek jelentős eladósodáshoz vezethetnek, egy tartalékképzési terv kidolgozása, előtakarékosági számlák nyitása a váratlan kiadások fedezésére szintén pozitív hatással lehet a pénzügyi stabilitásra. Amennyiben a közös képviselő nem megfelelően gazdálkodik, az jelentős károkat okozhat az egész közösség számára. Úgy gondolom, hogy szükséges lenne megteremteni a közös képviselők szakmai képzését, vizsgáztatását és a rendszeres ellenőrzését. Szükségessé válhat nagyjából 5 évente egy emlékeztető vizsga letétele számukra. Továbbá, egy új vonatkozó jogszabály hatálybalépésekor szintén továbbképzéssel egybekötött vizsga lenne indokolt.

Harmadikként szeretném hangsúlyozni, hogy 2024-ben számos informatikai megoldás bevezetésével lehetne növelni a pénzügyi átláthatóságot és a hatékonyabb közösségi kommunikációt. A digitális közös képviseleti rendszerek segítségével a tulajdonostársak egyszerűbben hozzáférhetnének a gazdálkodási adatokhoz, a költségvetési tervekhez, illetve gyorsabban informálódhatnak az aktuális ügyekről. Az automata ügyfélszolgálati eszközök képesek lehetnek csökkenteni a közös képviselők terheit, ezáltal pontosabban tudnák a munkájukat végezni. A bankkártyás vagy egyéb online pénzügyi tranzakciós rendszerek bevezetése szintén növelhetné a fizetési hajlandóságot. Az ilyen eszközök bevezetése elősegítené a közös képviseleti munkák átláthatóságát és hatékonyabbá tenné a társasház működését. Az online közgyűlések egyaránt segíthetik az eredményes munkát. Ez a változtatás növelné a részvételi arányt, megkönnyítve a társasházak működését, különösen sürgős döntéseknél. A közgyűléseken a részvétel gyakran alacsony, a hatékonyabb részvétel nem biztosított. A döntéshozatal így sokszor a jelenlévők kis többségén múlik, ami akadályozhatja a közös érdekek képviseletét. A közgyűlések alacsony részvételi aránya gyakran az érdektelenségre és a tájékozatlanságra vezethető vissza. Sok tulajdonos nincs tisztában a társasház fenntartásának jelentőségével, ezért ellenzik a szükséges költségnöveléseket, ami hosszú távon a társasházak állapotának romlását eredményezi. Ugyanakkor a kisebbségvédelmi szabályok átgondolása indokolt, mert gyakran egy tulajdonos blokkolja a fenntartható gazdálkodáshoz szükséges határozatok érvényre jutását. Az új törvényben a kisebbségvédelemnek meg kell maradnia, azonban a döntések blokkolásának lehetőségét csökkenteni kell, például szavazati arányhoz kötni a megtámadást.

Negyedikként kiemelném, hogy adózási szempontból a hatályos szabályozás kedvező a tulajdonosközösségre nézve. A társasházakra jogi személyiségük hiányában sajátos adóalanyként hivatkozhatunk. Kizárólag a közös név alatt megszerzett jövedelmeik után terheli őket személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség. Áfát kizárólag akkor kell fizetnie egy

társasháznak, ha valamilyen gazdasági tevékenységet végez és ez a tevékenység közvetlenül ellenérték fejében hasznosítható, illetve közös tulajdonban-használatban lévő ingatlanra irányul. A törvényekbe beépített garanciáknak köszönhetően a lakók kellőképpen védve vannak a túlzott adófizetési kötelezettségtől, ugyanúgy terheli őket, mintha magánszemélyként adóznának. Azonban, a közös képviselőktől figyelmet és szakértelmet követelnek a szabályozások, gondolhatunk akár a negyedévenkénti adómegfizetésre nem kifizetőtől származó bevétel esetén. Az adózási kérdésekből is látható: a közös képviselők munkája rendkívül fontos. Egy korrekt díjazással alkalmazott közös képviselő sokkal nagyobb motivációval és pontossággal fogja hatékonyabban működtetni a társasházat.

Kutatásom alapján megállapítottam azt is, hogy az átláthatóság hiánya, illetve a pénzügyi visszaélések elkerülése érdekében szigorúbb szabályozásokra és hatékonyabb felügyeletre lenne szükség, hasonlóan, mint a lakásszövetkezetek esetében. Az új társasházi törvénynek célzottan ki kellene küszöbölnie a jelenlegi rendszerben lévő tartozások behajtását érintő hiányosságokat, így biztosítva a hatékonyabb, valamint gyorsabb követelésérvényesítést. A jogalkotó felismerte a jelenlegi szabályozás hibáit és dolgozik ezek megoldásán. Ennek jele az október 1-től megjelenő Társasházi Tisztviselők Nyilvántartása, amely egy mindenki számára elérhető nyilvántartás. Ennek köszönhetően a társasházak ügyeit intéző tisztségviselők csak akkor végezhetik feladataikat, ha a tisztségüket és adataikat az ingatlanügyi hatóság bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. 2026 januárjától a közös képviselők már vezető tisztségviselőként, saját vagyonukkal fognak felelni a kötelezettségeik elmulasztásáért. Azonban vannak még elavult rendelkezések, amelyek orvoslása szükséges. Egy átfogó, korszerű törvényi reform, amely átláthatóbb gazdálkodási-felelősségi irányelveket tartalmaz, egyszerűbbé tenné a perindítást a közösség számára, valamint kötelezően alkalmazandó pénzügyi garanciákat írna elő – amelyeket be kellene építeni minden közösségnek az SzMSz-ébe – így hozzájárulva a társasházak gazdasági stabilitásának megőrzéséhez és a lakóközösségek érdekeinek hatékonyabb védelméhez. A szavazati arányok újragondolása indokolt, például jelenleg az alapító okirat módosításhoz a tulajdonosok 100 százalékos egyetértése szükséges, ez sokszor a külföldön tartózkodó tulajdonosok miatt nem lehetséges.¹⁶²

A téma részletessége miatt jelen dolgozatban számos területről nem esett szó. Ilyen például a közös tulajdon hasznosításának lehetőségei, a földkérdések, a kamerarendszerekkel kapcsolatos aggályok vagy a bírósági eljárások megelőzésének módjai. Írásomat igyekeztem gyakorlati példákkal színesíteni. Témaválasztásom fő oka családi, szüleim évtizedek óta

¹⁶² <https://www.tht.hu/hirek/a-tht-atadta-a-szakma-altal-javasolt-torvenyjavaslatokat-az-igazsagugyi-miniszteriumnak/1799> (letöltve: 2024. 11. 08.)

társasházkezelőként dolgoznak Nyíregyházán. Én is rendelkezem társasházkezelői képesítéssel a 2023-as évtől.

Zárásként kihangsúlyoznám, hogy emberek lakóhelyéről beszélünk. Egy korszerű, kis rezsijú, nyugodt közösségű társasházban sokkal szívesebben lakik mindenki, mint egy folyamatosan problémákkal teli, nehéz gazdasági helyzetű, zord épületben.

Irodalomjegyzék

Szakirodalom:

- BÉK Ágnes: Társasházban él? Önnel is megtörténhet. Bozsok.com Kft., Budapest, 2010. J12.
- BÉKÉS Balázs – HALÁSZ Zsolt – SZABÓ Ildikó – VARGA Erzsébet: A jövedelem- és vagyoni típusú adók. Wolters Kluwer Hungary Kft., Budapest, 2022. 3.3.5.3. - https://mersz.hu/keres/t%C3%A1rsash%C3%A1z%20bev%C3%A9telei/hivatkozas/NOV1032_105_p2/#NOV1032_105_p2
- BERGENDI RÁCZ Diána: Új korszak a társasházak életében: a társasházi tisztségviselők nyilvántartása. Jegyző, 2020/1., 6-9.
- FÓNYINÉ KAZARECZKI Andrea – TOLNAI Ildikó: Ingatlanjog I. Wolters Kluwer Hungary Kft. Budapest, 2019
- HORVÁTH Gyula – Kommentár a társasházi törvényhez – Budapest, Wolters Kluwer Kft., 2017
- KASZA Mónika: Társasházak törvényességi felügyelete a gyakorlatban. Jegyző, 2015/1., 15-22
- KISS Gábor: A társasházi törvény magyarázata. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2017.
- MACHER Gábor: Az 1924. évi XII. törvénycikk a társasház-tulajdonról: a társasházi konstrukció megjelenése, szabályozásának kezdetei Magyarországon KK, 2016/5
- PAULSSON, Jenny PhD – MITTÁK Tünde PhD: Összehasonlító jog I. A társasházakra vonatkozó jogi szabályozás – a magyar és svéd joggyakorlat. Jegyző, XVII. évfolyam, 2015/6.,
- PAULSSON, Jenny PhD – MITTÁK Tünde PhD: Összehasonlító jog II. A társasház kezelésre és gazdálkodásra vonatkozó jogi szabályozás – a magyar és svéd joggyakorlat. Jegyző, XVIII. évfolyam, 2016/3
- SINKOVICS Alfréd: Költség- és pénzügyi kontrolling. Wolters Kluwer Hungary Kft., Budapest, 2012. 1.4. https://mersz.hu/hivatkozas/YOV0728_59_p2#YOV0728_59_p2
- TÓTH Zoltán: Városok és építészetünk, mint az egyes korok társadalmának lenyomatai, Emlék-kézirat, [s.n.] Pécs, 2021.

Internetes források:

- <https://ado.hu/ado/a-tarsashazak-adobevallasa/>
- https://adozona.hu/szja_ekho_kulonado/Adozas_tarsashaz_altal_kiadott_helyiseg_bev_JUD7XX
- <https://budafokteteny.hu/hir/kerdesek-es-valaszok-fokuszban-a-tarsashazak>
- <https://drpokroc.hu/2021/08/11/jogi-szemely-lesz-a-tarsashaz/>
- <https://epiteszforum.hu/tarsashazak-felujitasa-ii--az-allamnak-nem-csak-az-epuletekbe-a-lakokozossegekbe-is-be-kell-ruhaznia>
- <https://mek.oszk.hu/00200/00242/00242.htm>
- <https://nav.gov.hu/adozas-mindenkinek/munka/Az-egyszerusített-foglalkoztatás>
- https://nav.gov.hu/pfile/file?path=/ugyfeligiranytu/nezzen-utana/inf_fuz/rejtett/Informacios-fuzetek---Aktualis/28_Tarsashazak_adozasa_20221214.pdf1
- <https://njt.hu/jogszabaly/2021-92-K0-00>
- <https://oknyir.kh.gov.hu/Kereses/TarsashazKezelo>

- https://panelprogram.debrecen.hu/images/panel2024/palyazati_utmutato_2024_2.pdf
- <https://www.biztoshely.hu/felelossegbiztositas-tarsashazi-kozos-kepviselok-reszere.html>
- [https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/EJA8Q8/\\$FILE/Felhivas-LFP-2008-LA-2.pdf](https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/EJA8Q8/$FILE/Felhivas-LFP-2008-LA-2.pdf)
- <https://www.ferencvaros.hu/palyazatok/palyazati-felhivas-zold-udvar-2024/>
- <https://www.penzcentrum.hu/karrier/20190924/sulyos-birsagot-kaphatnak-a-tarsashazak-erre-keszulhetnek-a-kozos-kepviselok-1083245>
- <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921>
- <https://www.tht.hu/hirek/a-kozos-kepviselonek-es-a-tarsashaznak-ajanlott-felelossegbiztositasokrol/2308>
- <https://www.tht.hu/hirek/a-tht-atadta-a-szakma-altal-javasolt-torvenyjavaslatokat-az-igazsagugyi-miniszteriumnak/1799>
- <https://www.tht.hu/hirek/draga-hibak-amiket-kozos-kepviselokent-barki-elkovethet-van-megoldas/988>
- <https://www.tht.hu/hirek/hivatalos-2024-oktober-1-jere-tolta-a-kormanyzat-a-tarsashazi-tisztsegviselok-nyilvantartasanak-kotelezettseget-2025-majusi-1-jei-turelmi-hataridovel/1915>
- <https://www.tht.hu/hirek/hogyan-fizethet-a-tarsashaz-a-szamvizsgaloknak-a-munkajukert/1838>
- <https://www.tht.hu/hirek/kerdesek-es-valaszok-a-tarsashazak-jogi-szemellye-valasaval-kapcsolatban/1805>
- <https://www.tht.hu/hirek/ki-vegezhet-konyvelest-egy-tarsashazban/106>
- <https://www.tht.hu/hirek/meddig-kell-a-tarsashaz-konyvesi-anyagait-megorizni/1775>
- <https://www.tht.hu/hirek/meddig-terjed-a-tarsashaz-es-meddig-a-kozos-kepviselo-anyagi-felelossege-milyen-esetekben-feelos-mindketto/2296>
- <https://www.tht.hu/hirek/milyen-kotelezettsegei-vannak-a-kozos-kepviselonek-a-felmondasat-kovetoen/1846>
- <https://www.tht.hu/hirek/novemberben-benyujthato-tarsashazi-palyazatok/2316>

Jogszabályok:

- 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról
- 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról
- A fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L. törvény
- A jogi személyek nyilvántartásáról és a nyilvántartási eljárásról szóló 2021. évi XCII. törvény
- A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény
- A számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 479/2016. (XII.28.) Korm. rend.
- A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény
- A szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény
- A társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény
- A társasház kötelező felújítási alapjának képzéséről és felhasználásáról 10/1977. (VII. 1.) PM rendelet
- A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk
- Alaptörvény XXIV. cikk

- Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény
- Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV.
- Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény
- Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
- Szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény
- T/10284. számú törvényjavaslat indokolása a lakásszövetkezetekről
- Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény
- Társasházról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet
- Wohnungseigentumsgesetz 2002

Bíróági határozatok:

- 2.G.15-13-040132/56.
- BH 1981.1.11 I.
- BH 2015.7.192
- BH 2017.10.321
- BH 2023.11.283
- EBH2008. 1783.
- EBH2010. 2232.
- Gf.III.30.186/2015/7.
- Gfv. VII.30.307/2015/5.
- Kúria Pfv.III.21.853/2012/5.
- Pfv.20369/2015/4.
- Pfv.20873/2020/4.